

EspaceSuisse

Verband für Raumplanung
Association pour l'aménagement du territoire
Associazione per la pianificazione del territorio
Associazziun per la planisaziun dal territori

Zum Beispiel

Giubiasco TI

Basel

Münchwilen AG

Weinfelden TG

Genf

Bassersdorf ZH

Prangins VD

Glarus

Haus-Analyse AR

Sils GR

Baden AG

Emmen LU

Sammelband 2018–2020

Sammelband Z. B. 2018–2020

Auszüge aus Inforum,
Magazin für Raumentwicklung

Herausgeber

EspaceSuisse
Verband für Raumplanung
Association pour l'aménagement du territoire
Associazione per la pianificazione del territorio
Associazioni per la pianificazione del territorio
Sulgenrain 20
CH-3007 Bern
+41 31 380 76 76
espacesuisse.ch

Redaktion

Rémy Rieder, Siedlungsberatung
Monika Zumbrunn, Leiterin Kommunikation

Korrektorat

Marco Hunziker

Titelfoto

Dorfplatz Bassersdorf ZH
Foto: Monika Zumbrunn, EspaceSuisse

Cartoons

Jonas Brühwiler

Gestaltung

Ludwig Zeller

Druck

ackermanndruck, Köniz

Die verwendeten Bilder unterstehen dem Copyright
und sind Eigentum der aufgeführten Quellen.
Der Nachdruck von Texten und Bildern von
EspaceSuisse ist unter Angabe der Quelle erlaubt.



Innenentwicklung: Gute Beispiele beflügeln Ideen und Visionen

Der Verband für Raumplanung EspaceSuisse beschäftigt sich seit Jahren mit der Siedlungsentwicklung nach innen. Das revidierte RPG ist seit Mai 2014 in Kraft (RPG 1) und verlangt eine Entwicklung nach innen: Statt neue Bauzonen zu schaffen müssen heute die bestehenden besser ausgenutzt werden. Konkret bedeutet dies, unsere Siedlungen nach innen zu entwickeln. Die damit verbundenen Herausforderungen sind vielfältig und komplex. EspaceSuisse berät deshalb Gemeinden und Kantone. Wir informieren zudem Behörden, Planungsbüros und die Immobilienwirtschaft über Möglichkeiten der Innenentwicklung, Trends in der Raumplanung und die Rechtsprechung der Gerichte.

Gute Beispiele der Innenentwicklung sind dabei von zentraler Bedeutung. An ihnen lässt sich aufzeigen, wie Gemeinden die anspruchsvolle Aufgabe der Innenentwicklung angegangen sind, welche Herausforderungen sie zu lösen hatten und welches die Erfolgsfaktoren waren.

EspaceSuisse hat eine grosse Zahl guter Beispiele gesammelt, beschrieben und dokumentiert. Darunter finden sich Gebietsentwicklungen, Ortskernerneuerungen, die Gestaltung öffentlicher Grün- und Freiräume, aber auch vorbildliche Entwicklungsplanung von Städten und Gemeinden aus allen Landesteilen. In den letzten fünf Jahren konnte mit Unterstützung des Bundes durch den Impuls Innenentwicklung ein Teil dieser Beispiele aufgearbeitet und bewertet werden. Über fünfzig Beispiele sind auf der Plattform für Innenentwicklung densipedia.ch öffentlich zugänglich. Zusätzlich steht zu jedem Beispiel eine handliche Info-Fiche kostenlos zum Herunterladen zur Verfügung.

Seinen Mitgliedern stellt EspaceSuisse bereits seit fünf Jahren ausgewählte Beispiele im Magazin für Raumplanung Inforum vor. Das Markenzeichen der Beispiele: Wir waren vor Ort und haben die Hintergründe im Gespräch mit den zuständigen Personen ermittelt. Zwanzig solcher Beispiele sind bisher erschienen. Der 2018 erschienene Sammelband bündelte die ersten acht Beispiele. Die zwölf Beispielen der Jahre 2018 bis 2020 finden Sie im vorliegenden zweiten Band. Beide können Sie auf der Webseite von EspaceSuisse herunterladen.

Die Beispiele zeigen: Verdichtung und Lebensqualität schliessen sich nicht aus – im Gegenteil: Dichte, durchgrünte Quartiere mit einem breiten Nutzungsmix, einer guten öV-Anbindung, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, sozialen und kulturellen Einrichtungen ziehen vielfältige Bevölkerungsgruppen an. Gemeinsam ist den Beispielen, dass sich Behörden, Grundeigentümerschaften und Investoren mit Engagement für die Vorhaben eingesetzt und zusammengearbeitet haben. Ohne ihre Offenheit, Ausdauer und ihren Mut wäre die Innenentwicklung vielerorts nicht möglich gewesen.

Eine anregende und inspirierende Lektüre in diesem Sinne wünscht Ihnen

Damian Jerjen, Direktor EspaceSuisse

Inhalt



Giubiasco TI

6

Die Piazza Grande in Giubiasco war lange eine Drehscheibe für den Verkehr. Dann verwandelte sie sich innerhalb von zwanzig Jahren etappenweise zum Wohnzimmer der Gemeinde. Bettina Doninelli hat an der Piazza Grande einen historischen Palazzo renoviert und darin ein Hotel eröffnet. Sie erklärt, welche Bedeutung der öffentliche Raum für ihren Betrieb hat und ob sich ihre Investition gelohnt hat.



Basel

16

Der Rheinhafen St. Johann prägte das nördliche Rheinufer von Basel. Heute ist er zurückgebaut, der Rhein mit der neuen Uferpromenade zugänglich – auch dank der internationalen Bauausstellung IBA. Die IBA Basel plante und vermittelte von 2010 bis 2020 über Grenzen hinweg. Ihre Geschicke leitete Monika Linder-Guarnaccia. Was haben zehn Jahre IBA dem trinationalen Raum gebracht?



Münchwilen AG

26

Die Aargauer Gemeinde Münchwilen hat ein räumliches Entwicklungsleitbild erarbeitet. Hilfe holte sie sich von einem Planungsbüro und einem Gemeindeberater. Entstanden ist ein klares und verständliches Leitbild. Der langjährige kantonale Kreisplaner Christian Brodmann kennt die Sorgen der Gemeinden. Worauf sie achten müssen, hält er in einer Zehn-Punkte-Botschaft fest.



Weinfelden TG

38

Der Strukturwandel lähmte das Thurgauer Regionalzentrum Weinfelden. Eine Beratung von EspaceSuisse ermöglichte einen neutralen Blick. Dies brachte neue Erkenntnisse an den Tag und Bewegung in die Stadtplanung. David Keller ist Schreiner, Architekt, Marketingfachmann – und seit 2016 Ortsentwickler für, in und von Weinfelden. Er setzt die Nutzungsstrategie um. Ein Blick in seinen 50-Prozent-Alltag als Kümmerer.



Genf

50

Das Genfer Quartier La Concorde soll sich vom Arbeiter- zum Ökoquartier wandeln. Seit zehn Jahren eng eingebunden: die Bevölkerung. Was wurde in dieser Zeit erreicht? Der Genfer Staatsrat Antonio Hodgers hat zwar keine persönliche Beziehung zu La Concorde – im Gegensatz zur Bevölkerung. Ein triftiger Grund für den Staatsrat, die Stadt mit der und für die Bevölkerung zu planen.



Bassersdorf ZH

60

Die Gemeinde Bassersdorf im Zürcher Unterland wuchs schnell und stark – und ohne richtiges Zentrum. Heute freut sich die Bevölkerung über den urbanen Dorfplatz, der Coop und Migros vereint. Die Gemeindepräsidentin Doris Meier-Kobler hat die Zentrumplanung begleitet. Sie plädiert für Mut im Gemeinderat – und für eine aktive Rolle der Gemeinde bei der räumlichen Entwicklung.



Prangins VD

70

In der Waadtländer Gemeinde Prangins wich eine alte Stallbaute einem öffentlichen Platz. Die Place de la Broderie belebt den Ortskern und dient als kleiner Dorfplatz. Die Wiederbelebung des Dorfkerns ist eines der Hauptanliegen des kommunalen Richtplans. Bruno Marchand hat ihn wesentlich mitgeprägt. Der ETHL-Professor legt dar, wie der Prozess abließ.



Glarus

80

Die alte Post in Glarus stand leer. Mit dem Einzug des Wochenmarkts kam wieder Leben ins Gebäude im Zentrum. Das Projekt stiess auf grosses Interesse und mauserte sich rasch zum Publikumsliebbling. Der Glarner Fritz Pechal initiierte die Markthalle und ist Präsident der Marktorganisation. Über seine Beweggründe, Ziele und Hoffnungen und den Beitrag, den die Markthalle für die Innenentwicklung leistet.



Haus-Analyse AR

92

Im Kanton Appenzell Ausserrhoden gilt die Haus-Analyse als Erfolgsmodell: Sie zeigt Eigentümerinnen und Eigentümern Entwicklungsperspektiven auf und gibt ihnen Planungssicherheit. Zuerst als Pilotprojekt, dann als Teil des Regierungsprogramms: Dölf Biasotto hat die Haus-Analyse von Anfang an mitgetragen. Er weiss, wie sie es gar ins kantonale Baugesetz geschafft hat.



Sils GR

104

Sils im Engadin rechnete einst damit, auf 15'000 Personen anzuwachsen. Entsprechend wurde eingezont. Heute zählt die Gemeinde weniger als 1000 Einwohnerinnen und Einwohner und hat fast zwei km² Bauland wieder ausgezont. Orlando Menghini ist Architekt und Ortsplaner von Sils. Als solcher hat er an der jüngsten Auszoning mitgewirkt. Was sind die entscheidenden Faktoren, um erfolgreich Bauzonen zu redimensionieren?



Baden AG

118

Das Merker-Areal in Baden erfuhr durch die Zwischennutzung eine Aufwertung. Das belebte Areal überzeugt sowohl aus funktionaler wie ökonomischer Sicht. Das bezaubernde Stadtgeviert entstand auch dank der Hilfe von Rolf Wegmann. Der Raumplaner und Abteilungsleiter der Stadtentwicklung von Baden kennt die Vorteile von Zwischennutzungen.



Emmen LU

130

Das Quartier Feldbreite in Emmen wurde stark verdichtet. Die Bebauung richtet sich nach dem Aussenraum, dem ein verbindliches Grün- und Freiraumkonzept und ein ausgeklügelter Bebauungsplan zugrunde liegen. Bernhard Illi hat als Vertreter der Grundeigentümerschaft die Entwicklung auf der Feldbreite mitgestaltet. Warum hat er dem Freiraum derart viel Gewicht beigemessen?

Impuls Innenentwicklung – Bilanz und Ausblick

140

Zum Beispiel

Bellinzona TI: ein «Quartierwohnzimmer» für Giubiasco

Alain Beuret

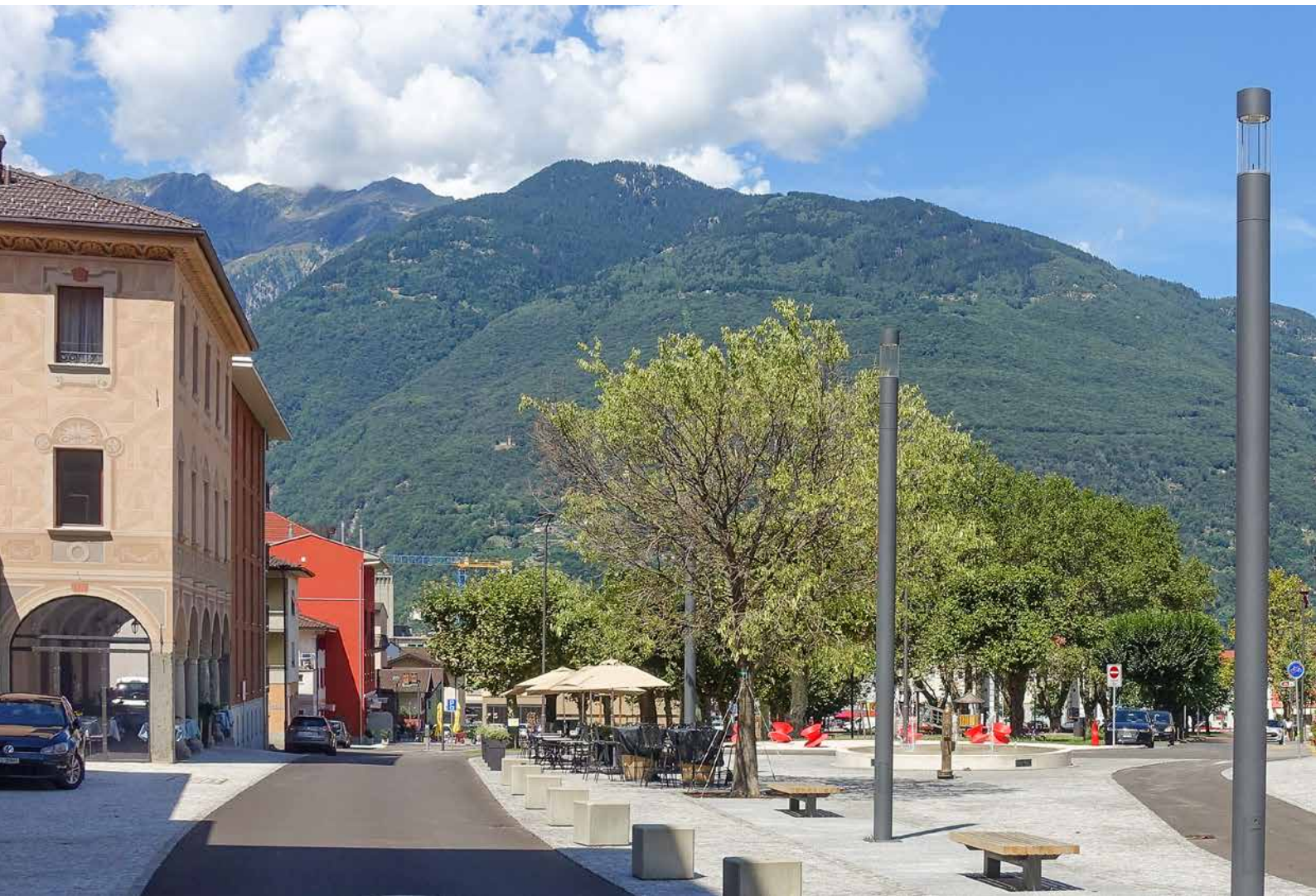
Architekt EPFL, Raumplaner FSU, EspaceSuisse



Impuls
Innenentwicklung

Die Piazza Grande in Giubiasco trägt ihren Namen zurecht. Nun ist die Umgestaltung dieses speziellen Freiraums – etappenweise über mehr als zwanzig Jahre – abgeschlossen. Die Einheimischen haben das südliche Ende des Platzes «il salotto» getauft. Dieses «Wohnzimmer» hat dem Quartier in Giubiasco, das seit der Gemeindefusion zu Bellinzona gehört, neues Leben eingehaucht: Die anliegenden Häuser beherbergen ein Hotel und neue Wohnungen.

Der südliche Teil der Piazza Grande ist zum «Wohnzimmer» von Giubiasco geworden. Foto: A. Beuret, EspaceSuisse



Giubiasco ist mit dem Zug schnell erreichbar: Fünf Minuten dauert die Fahrt ab Bellinzona, zwanzig Minuten ab Locarno. Und zehn Minuten ab Lugano, wenn ab 2021 der Ceneri-Basistunnel und das neue regionale Bahnnetz TILO in Betrieb ist. Die grosse Brache der ehemaligen Linoleumfabrik neben dem Bahnhof soll in Wohnraum umgenutzt werden. Dafür sind verschiedene Projektstudien im Gange; vorerst schlummert es noch und bietet Raum für Zwischennutzungen.

Zentrum des öffentlichen Lebens bilden aber nicht der Bahnhof, sondern das Borghetto und die Piazza Grande, zehn Gehminuten weiter entfernt. Diese steht der gleichnamigen Piazza in Locarno in nichts nach – abgesehen davon, dass hier im Gegensatz zu Locarno kein Filmfestival stattfindet. Die Piazza Grande von Giubiasco ist sicherlich der grösste öffentliche Platz im Tessin. Allein die Rasenfläche in der Mitte ist mehr als eine Hektare gross. Dabei ist Giubiasco mit knapp 9000 Einwohnerinnen und Einwohnern kein grosser Ort und gehört seit der Fusion von 2017 zur Gemeinde Bellinzona. Wie kommt es, dass dort ein so weitläufiger öffentlicher Raum zu finden ist?

Ein aussergewöhnlicher Platz

Die Piazza Grande ist kein Platz im klassischen Sinn, der von Architekten oder Stadtplanern entworfen wurde. Anfänglich war der Platz eine freie Fläche, begrenzt durch Verkehrswege, die über Jahrhunderte entstanden sind und die verschiedenen Weiler des heutigen Giubiasco miteinander verbanden. Mit der Zeit entwickelte sich dieser Raum zu einem wichtigen Viehhandelsplatz.

Seit dem 19. Jahrhundert wird die Piazza Grande durch die Kantonsstrasse zweigeteilt. Sie verbindet Bellinzona mit Locarno beziehungsweise Lugano und dient als Zubringerin zur Autobahn. Der kleine Spickel nördlich des grossen Kreisels (Bildmitte) ist dicht bebaut und dank Restaurants, Geschäften, Dienstleistungen und einem grossen Brunnen eher belebt. Der südliche Teil des Platzes dagegen ist eher ruhig und hauptsächlich von Wohnhäusern gesäumt. Bis vor Kurzem diente ein grosser Teil der Fläche als Parkplatz und war entsprechend wenig attraktiv.

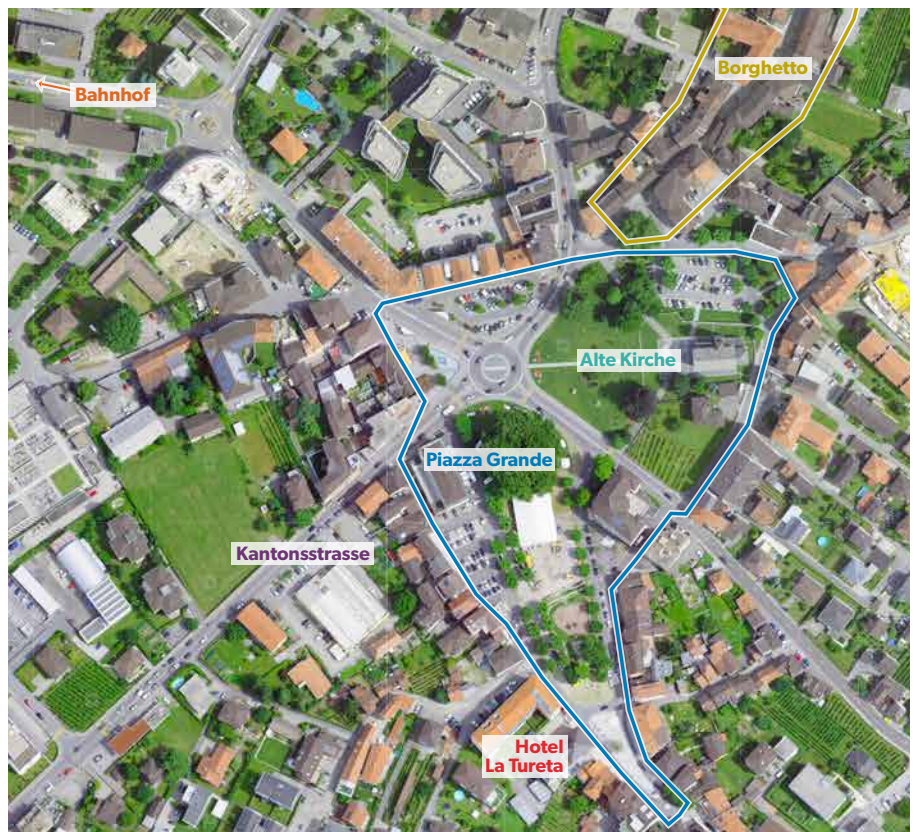
Quelle: Bundesamt für Landestopografie swisstopo

Mobilität als Ausgangspunkt

Dann setzte im letzten Jahrhundert eine schrittweise Veränderung ein. Die Gemeinde Giubiasco liess den Richtplan Mobilität erstellen, um Alternativen zum Auto vorzuschlagen. Mit notabene fast 25'000 Fahrzeugen, die täglich den Kreis der Piazza Grande passieren, ist der Ort besonders stark von Lärm- und Luftbelastung betroffen. Der Richtplan Mobilität deckt das gesamte Gemeindegebiet ab und will den Langsamverkehr fördern. Die Massnahmen wirken sich besonders auf den öffentlichen Raum aus: Verkehrsberuhigung, Geschwindigkeitsbeschränkung, Co-Working-Spaces, die Einrichtung von Radwegen und die Reduktion der Parkflächen. So wurden verschiedene öffentliche Räume im Zentrum zu gemütlichen Ecken umgestaltet, die zugleich dem Langsamverkehr mehr Raum zugestehen.

Die Realisierung erfolgte in Etappen über fast ein Vierteljahrhundert hinweg. Bereits 1995 erhielt der Fussverkehr durch die Umgestaltung der historischen Gotthardstrasse Via Rompeda mehr Raum. Dafür wurde die Gemeinde 1998 zum ersten Mal mit dem Innovationspreis «Sicher zu Fuss» ausgezeichnet.

Bestärkt durch diesen Preis lud Giubiasco 1999 zu einem Wettbewerb für die Neugestaltung des Herzstücks der Gemeinde ein – der Piazza Grande. Gewinnerin war die Arbeitsgemeinschaft Brugnoli – Lucchini David Mariotta und Lorenzo



Custer. Daraufhin lancierten die Ladenbesitzerinnen und -besitzer mit Unterstützung eines Teils der Bevölkerung ein Referendum. Sie befürchteten, Kundschaft zu verlieren mit der geplanten Einschränkung des direkten Strassenzugangs zu ihren Geschäften.

Etappenweise realisiert

Die erste Etappe dieser umfangreichen Neugestaltung des öffentlichen Raums wurde 2003 bis 2004 im nördlichen Teil der Piazza realisiert, wo sich die meisten Geschäfte und Dienstleistungen befinden. Der Verkehrsknoten zwischen der Kantonsstrasse und den Gemeindestrassen wurde mit einem neuen Kreisell komplett umgestaltet und aufgewertet. Seither plätschert auch ein Brunnen, und der Blick auf die Kirche ist frei. Für diese beispielhafte Gestaltung zugunsten des Fussverkehrs verlieh der Verband Fussverkehr Schweiz Giubiasco 2004 den «Flâneur d'Or».

Danach wurde von 2005 bis 2006 die Einkaufsstrasse des benachbarten Borghetto erfolgreich in eine Begegnungszone umgewandelt. Der Gemeinde war es wichtig, die Gewerbetreibenden mit Informationsabenden von Anfang an in diese zweite Etappe einzubeziehen. So entstand als Kompromisslösung die Begegnungszone (Tempo 20), in der – anders als in der reinen Fussgängerzone – die Koexistenz von Fuss- und Strassenverkehr erlaubt ist.

Die Kompromisslösung überzeugte die Gewerbetreibenden schliesslich von der Neugestaltung und der Begegnungszone im Borghetto. Sie finanzierten den Bau eines Brunnens auf der Seite der Piazza Grande. Um die Bevölkerung zu animieren, sich öfter zu Fuss und mit dem Velo fortzubewegen, wurden Pläne verteilt, auf denen die Wegzeiten zwischen den wichtigsten Sehenswürdigkeiten vermerkt waren. In Restaurants zierten entsprechend bedruckte Sets die Tische. In mehreren Wohnquartieren setzte die Gemeinde zudem verkehrsberuhigende Massnahmen um: Sie reduzierte die Flächen des motorisierten Verkehrs zugunsten des Langsamverkehrs und richtete Tempo-30-Zonen ein.

Ein aufgewerteter öffentlicher Raum

Nach einer vor allem finanziell bedingten mehrjährigen Pause nahm die Gemeinde Giubiasco die Arbeiten in den 2010er-Jahren wieder auf. Sie beauftragte den Architekten der ersten beiden Etappen, auch den höher gelegenen südlichen Teil der Piazza Grande, die Cima Piazza, neu zugestalten.

Diese dritte und letzte Etappe, die in den letzten fünf Jahren realisiert wurde, markiert das Ende der Neugestaltung. Die südliche Spitze erhielt ein Rundum-Lifting. Die Parkflächen wurden massiv reduziert, um mehr Platz für den Langsamverkehr und für Restaurant-Terrassen zu schaffen. Zudem errichtete



Die Einkaufsstrasse des benachbarten Borghetto wurde in eine Begegnungszone (Tempo 20) umgewandelt, sodass der Fuss- und Strassenverkehr nebeneinander Platz finden. Foto: A. Beuret, EspaceSuisse

die Gemeinde einen Brunnen. Entlang der Ostseite des Platzes wurde ein Radweg eingerichtet, welcher die Quartiere im Süden der Piazza mit dem Borghetto und schliesslich mit dem Zentrum von Bellinzona verbindet.

Auf der Cima Piazza herrscht heute ein spezielles Ambiente, das etwas Friedliches und zugleich sehr Städtisches ausstrahlt. Das Quartier wird immer noch hauptsächlich zum Wohnen genutzt und ist relativ ruhig geblieben. Die kleinen, niedrigen Häuser zeugen von seiner ländlichen Vergangenheit. Zeitgleich hat sich der bauliche Bestand gewandelt und der Ort bietet heute ein attraktives, heiteres Bild. Die Passantinnen und Passanten sind nun nicht mehr auf die engen Trottoirs hinter den parkierten Autos verbannt, sondern eignen sich den gesamten neu gestalteten öffentlichen Raum an.

Der Kontrast zwischen dem Quartier, das vor wenigen Jahren noch in einem desolaten Zustand war, und den heutigen sanierten Flächen – vom Strassenbelag bis zu den Häuserfassaden – ist frappant. Es herrscht eine gemütliche und gepflegte Atmosphäre, in der man sich wie zu Hause fühlt. Das bezeugt auch die einheimische Bevölkerung, die diesen Teil des Platzes liebevoll «Salotto» nennt – Wohnzimmer.



Die Piazza Grande ist kein klassischer Platz, sondern ein grosser, in verschiedene Teilräume strukturierter Freiraum. Im Bild die weite Rasenfläche in der Mitte des Platzes.
Foto: A. Beuret, EspaceSuisse



Die erste Etappe der Neugestaltung umfasste den Bau eines Verkehrskreisels im nördlichen Teil, wo sich die meisten Geschäfte und Dienstleistungen befinden.
Foto: A. Beuret, EspaceSuisse



Am südlichen Rand der Piazza wurden mehrere, dem Verfall überlassene, private Liegenschaften während der Neugestaltung saniert. Foto: A. Beuret, EspaceSuisse

Private Investitionen

Für Andrea Bersani, den früheren Gemeindepräsidenten von Giubiasco und heutigen Vizegemeindepräsidenten von Bellinzona, haben sich die Arbeiten der öffentlichen Hand positiv auf die benachbarten privaten Liegenschaften ausgewirkt. Während der Neugestaltung wurden am südlichen Rand der Piazza verschiedene Gebäude renoviert, die sanierungsbedürftig oder am Verfall waren.

Dank dieser Veränderungen sind mehrere neue Wohnungen entstanden. Die Gemeinde verlieh dieser dynamischen Innenentwicklung zusätzlichen Schwung, indem sie die maximal zulässige Gebäudehöhe für diesen Sektor im Baureglement an hob. Die Neugestaltung des öffentlichen Raums diente als Hebel, um private Investitionen auszulösen, die ansonsten vielleicht auf einen späteren Zeitpunkt verschoben worden wären. Die neuen Wohnungen stossen auf grosses Interesse. Laut Andrea Bersani besteht der Wunsch, im Zentrum zu wohnen und von den urbanen Qualitäten zu profitieren – ohne durch den Lärm von Bars oder Veranstaltungen gestört zu werden, wie er im Zentrum von Bellinzona vorkommen kann. Giubiasco und die Piazza Grande bieten eine ruhigere Atmosphäre, die für diese Personen ideal ist. Der Ort ist attraktiv. Dank der verbesserten Velowege und Busverbindungen lässt sich die Altstadt von Bellinzona sehr rasch erreichen. Es ist aber zu befürchten, dass dieses wiedererwachte Interesse am Wohnen in

Giubiasco langfristig die Immobilienpreise nach oben treiben und gar eine gewisse Gentrifizierung des Viertels nach sich ziehen könnte.

Ein Palazzo wird zum Hotel

Der Palazzo Scalabrini ist ein markantes Gebäude am oberen Ende der Piazza Grande. In diesen historischen Mauern waren zuvor günstige Wohnungen untergebracht. Seit seinem Totalumbau beherbergt das Gebäude nun mit dem Hotel La Tureta das erste Viersterne-Haus in der Region (siehe Interview mit Bettina Doninelli, S. 12). Neben einem Restaurant im Erdgeschoss, das sich zum Platz hin öffnet, verfügt es über mehrere Seminarräume. Die Umnutzung leistet einen Beitrag zur höheren Nutzungsdichte dieses Sektors der Piazza Grande, in dem früher vorwiegend Wohnungen untergebracht waren.

Kommunales Aktionsprogramm

Die Arbeiten zur Umgestaltung der öffentlichen Räume im Zentrum von Giubiasco sind nun abgeschlossen. Jetzt liegt der Ball bei der erweiterten Gemeinde Bellinzona, die aus der Fusion von 13 Gemeinden, darunter Giubiasco, hervorgegangen ist. Die neue Stadt muss nun die Leitlinien für die künftige Siedlungsentwicklung festlegen. Gegenwärtig erarbeitet sie das kommunale Aktionsprogramm (PAC), das der Kanton Tessin von allen seinen Gemeinden verlangt.



Anstelle einer Verkehrsfläche wurde zwischen Piazza Grande und Borghetto ein kleiner Platz geschaffen. Die Gewerbetreibenden, die sich anfänglich gegen das Projekt gewehrt hatten, finanzierten den dort errichteten Brunnen.

Fotos: L. Custer, Officina della costruzione





Die meisten Geschäfte und Dienstleistungen befinden sich im nördlichen Teil der Piazza Grande. Foto: F. Giacomazzi



Durch die Umgestaltung des nördlichen Teils des Platzes entstand wieder ein visueller Bezug zur alten Kirche. Foto: L. Custer, Officina della costruzione

Dank dem PAC sollen die Behörden in einer Gesamtstrategie die Massnahmen definieren, mit denen sich die Innenentwicklung und eine qualitätsvolle Siedlungserneuerung realisieren lassen. Im vergangenen Oktober haben die Gemeindebehörden der Bevölkerung den Entwurf des PAC vorgestellt.

Langjähriges Engagement

In der Tessiner Gesellschaft hat das Auto heute noch einen sehr hohen Stellenwert, selbst in einem Ort wie Giubiasco, der mit der Bahn extrem gut erschlossen ist. Die Behörden der frü-

heren Gemeinde Giubiasco brauchten deshalb einigen Mut, eine erhebliche Zahl von Parkplätzen aufzuheben, um dem Langsamverkehr mehr Platz zu geben und gleichzeitig den öffentlichen Raum aufzuwerten.

Durch diese vorbildliche Realisierung konnte ein hochwertiger urbaner öffentlicher Raum geschaffen werden, wo zuvor nur ein fragmentierter Restraum zwischen den Autos wahrzunehmen war. Ihr Erfolg zeigt sich unter anderem darin, dass sich die Einheimischen diesen neuen Raum weitgehend angeeignet haben. Heute wird Giubiasco, das früher für viele Touristinnen und Touristen ein weisser Fleck auf der Karte war, von diesen aufgesucht – nicht zuletzt dank dem Hotel, das parallel zur Neugestaltung der Piazza im Palazzo Scalabrini eingerichtet wurde.

Dass dieses langjährige Projekt im heutigen Umfang realisiert werden konnte, ist sicherlich der bereits in den 1990er-Jahren entwickelten Mobilitätsstrategie und der Beharrlichkeit der beiden Gemeindepräsidenten zu verdanken: Mauro Dell'Ambroggio während der ersten Etappen und Andrea Bersani bis zur Fertigstellung der Umgestaltung.



Im Interview

Bettina Doninelli: «Die Piazza und unser Hotel werten sich gegenseitig auf»



Bettina Doninelli ist die Direktorin des Hotels La Tureta in Bellinzona-Giubiasco.

Weshalb haben Sie in den Umbau dieses historischen Palazzo, des Herrschaftshauses, auf der Piazza Grande investiert?

Mein Mann ist Architekt und suchte ein Haus für sein Büro. In Bellinzona war das nicht einfach. Dann bot sich die Gelegenheit, dieses Gebäude zu kaufen. Giubiasco ist heute ein Quartier von Bellinzona, das mit der Piazza Grande ein sehr belebtes Zentrum besitzt. Es ist über die Autobahn leicht erreichbar und gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Für ein im ganzen Kanton tätiges Büro ist dies ein strategischer Standort. Das Haus war früher ein Herrschaftssitz, der 1644 erbaut und später vergrössert wurde. In den letzten Jahrzehnten vor dem Umbau ist das Gebäude zunehmend heruntergekommen.

Und weshalb wollten Sie darin ein Hotel eröffnen?

Das Architekturbüro belegte nicht das gesamte Haus. Es stellte sich daher die Frage, wie der restliche Raum genutzt werden sollte. Anstatt Wohnungen einzurichten, hatte ich die Idee, im Haus ein Hotel mit Restaurant zu eröffnen. Ich habe immer in der Hotellerie gearbeitet und festgestellt, dass in der Region Bellinzona Hotels mit einem gewissen Charakter fehlen. Alles begann mit dieser etwas verrückten Idee. Nur wenige glaubten, dass ein solches Hotel hier realisiert werden könnte. In den Köpfen der einheimischen Bevölkerung war der Tourismus Bellinzona vorbehalten. Aber wir waren von dieser Chance überzeugt – und die Gemeinde hat unser Vorhaben positiv aufgenommen. Mein Mann und ich haben unsere beruflichen Erfahrungen und viele Jahre Arbeit, sprich unsere Begeisterung für unsere jeweiligen Berufe, in dieses Projekt investiert.



Im Palazzo Scalabrini, einem der grösseren Gebäude an der Piazza Grande, befindet sich das Hotel La Tureta. Die Piazza und das Haus werten sich gegenseitig auf.
Foto: A. Beuret, EspaceSuisse

Welches waren die grössten Einschränkungen bei diesem Umbau?

Das Haus stand damals nicht unter Denkmalschutz. Es gab daher keine besonderen Einschränkungen. Wir haben das Projekt den Besonderheiten des Gebäudes angepasst. Im Verlauf der Arbeiten haben wir nach und nach wertvolle Elemente entdeckt, zum Beispiel die Steinwände in den Kellern, Wandmalereien oder die Kassettendecke in der Sala Nobile. Wir haben unser Projekt jeweils schrittweise angepasst, um diese Elemente in Wert zu setzen. Sie tragen heute zur Attraktivität des Hotels bei. Genau wie der kleine Turm, dem das Hotel seinen Namen verdankt: La Tureta. Wir bedauerten, dass wir vom Heimatschutz nicht mehr Unterstützung erhielten. Glücklicherweise konnten wir uns auf einen privaten Experten stützen, den wir engagiert hatten und der uns während der gesamten Arbeiten sehr professionell beraten hat. Er erfasste die Raumecken in Stratigrafien. So konnten bis zu sieben Malschichten aufgedeckt werden. Einige der alten Malereien konnten wir freilegen, andere sind immer noch verdeckt. Diese Entscheide waren nicht immer einfach, vor allem weil wir für sämtliche Arbeiten selbst aufkommen mussten. Für einen gut funktionierenden Hotelbetrieb brauchte es einen modernen Anbau. Da er hinten dem Haus in unauffälliger Lage realisiert wurde, konnte der historische Teil bewahrt werden.

Welche Gäste möchten Sie mit Ihrem Hotel und Restaurant ansprechen?

Bevor unser Hotel existierte, kamen keine Touristinnen und Touristen nach Giubiasco. Heute haben wir eine vielfältige Kundenschaft: Geschäftsleute, die Sitzungen und Seminare abhalten,

«Ohne unser Hotel und Restaurant wäre der Platz sicherlich nicht so belebt.»

Touristinnen und Touristen, die auf der Durchreise eine Nacht hier verbringen. Oft besuchen sie bei dieser Gelegenheit auch die Schlösser. Es gibt auch Gäste, die Boutique-Hotels suchen. Sie entscheiden sich für unser Hotel, weil sie die Fotos sehen. Dann haben wir Gäste, die das Tessin besuchen und einige Tage bei uns bleiben, bevor sie in eine andere Region des Kantons weiterreisen. In den vier Jahren seit der Eröffnung konnten wir in diesen verschiedenen Segmenten einige Stammgäste gewinnen.



Das Zentrum von Bellinzona ist vom Bahnhof Giubiasco in nur fünf Minuten erreichbar. Foto: A. Beuret, EspaceSuisse

Profitiert auch die Bevölkerung in Giubiasco von diesem neuen Angebot?

Natürlich. Auch Leute aus der Umgebung kommen zu uns zum Essen, vor allem am Mittag, oder um etwas zu trinken. Es ist nicht immer einfach, den Standard eines Vier-Sterne-Hotels mit jenem einer Quartierbeiz unter einem Dach zu haben. Es darf nicht zu förmlich sein, weil sich die Einheimischen sonst ausgeschlossen fühlen könnten. Das wollen wir unbedingt vermeiden.

Was hat die jüngste Neugestaltung des öffentlichen Raums Ihrem Betrieb gebracht?

Wir haben die Piazza Grande von Anfang an, bereits in der Phase des Businessplans, als Mehrwert für unser Projekt betrachtet. Einige Arbeiten haben sich verzögert und wurden erst nach der Eröffnung des Hotels und Restaurants durchgeführt. Das brachte einige Unannehmlichkeiten mit sich, aber jetzt ist alles gelöst. Auf der Piazza Grande herrscht nun eine sehr schöne Atmosphäre, von der auch unser Betrieb profitiert. Wir konnten auch eine Aussenterrasse einrichten, welche unsere

Gäste sehr schätzen und rege nutzen. Für uns ist das Restaurant ebenso wichtig wie der Hotelteil. Die beiden Geschäftsbereiche stützen sich gegenseitig. Die Piazza Grande ist immer noch typisch tessinerisch. Es wird Italienisch gesprochen, und es finden zahlreiche lokale Veranstaltungen statt. Das gefällt unseren Gästen sehr. Einige Gäste entdecken unser Hotel zufällig, wenn sie auf der Fahrt in die Ferien spontan hier Halt machen, weil sich unser Haus kurz nach der Autobahnausfahrt befindet. Oft sind sie überrascht von diesem typischen Charakter, den sie nicht erwartet haben. Und teilen uns das auch mit.

Wie sehen Sie heute die Zukunft?

Seit dem Ende des Lockdowns läuft das Geschäft wieder sehr gut. Seit Mitte Juni hat sich die Zahl der Übernachtungen im Vergleich zum selben Zeitraum im Vorjahr erhöht. Was in Zukunft geschehen wird, ist schwierig zu beurteilen. Das hängt von Faktoren ab, auf die wir keinen Einfluss haben. Wir hoffen, dass wir dank der guten Auslastung in den letzten Monaten neue Stammgäste gewinnen und uns einem noch grösseren



Mit dem Umbau des Palazzo Scalabrini in ein Hotel hat der Platz ein neues Erscheinungsbild erhalten.
Fotos: L. Custer, Officina della costruzione



Kreis potenzieller Kundinnen und Kunden bekannt machen konnten. Aufgrund der Corona-bedingten Einschränkungen haben sich die Gewohnheiten im Tourismus verändert. Das hat einen bestehenden Trend verstärkt. Wir glauben, dass er sich in den kommenden Jahren fortsetzen wird.

Hat die Gemeinde Sie bei diesem Abenteuer unterstützt?

Die Gemeinde war unserem Vorhaben gegenüber immer sehr aufgeschlossen. Wir haben nie eine besondere Unterstützung erwartet. Eine grössere Unterstützung als die Aufwertung des urbanen Umfelds kann eine Gemeinde einem Betrieb wie dem unserem nicht bieten. Das Projekt zur Neugestaltung der Piazza Grande existierte bereits vor dem Start unseres Hotels und war für uns eine zusätzliche Motivation. Seine Realisierung war eine wichtige Stütze. Besonders schätzen wir, dass die Gemeinde trotz der Umgestaltung des Platzes einige Parkplätze in der Nähe unseres Hotels belassen hat. Für uns ist das sehr wichtig, weil ein Teil unserer Gäste mit dem Auto unterwegs ist. In der Fussgängerzone von Bellinzona ist das nicht mehr möglich.

Was ist Ihrer Meinung nach der Erfolgsfaktor Ihres Projekts?

Entscheidend sind die historischen und architektonischen Besonderheiten des Hauses, die Art und Weise seiner Restaurierung und der Komfort, den wir bieten können. Hinzu kommen die Professionalität und Freundlichkeit des Personals, welches gemäss der Betriebsphilosophie neben der Umgebungsqualität eine wichtige Rolle spielt.

Und für die Neugestaltung der Piazza Grande?

Ich glaube, dass die Eröffnung dieses Hotels an der Piazza Grande ein wichtiger Erfolgsfaktor für diese städtische Erneuerung war. Ohne unser Hotel und Restaurant wäre der Platz sicherlich nicht so belebt. Damit ein öffentlicher Raum lebendig und von der Bevölkerung geschätzt wird, sind die Veranstaltungen im Erdgeschoss wichtig. Die Piazza und unser Hotel werten sich gegenseitig auf.

Interview: Fabio Giacomazzi und Alain Beuret, EspaceSuisse



«Einige der alten Malereien konnten wir freilegen, andere sind immer noch verdeckt.»



Während des Umbaus haben Bettina Doninelli und ihr Mann eine Kassettendecke in der «Sala Nobile» und alte Malereien entdeckt. Einige der Malereien konnten sie freilegen, andere sind immer noch verdeckt.
Foto: B. Doninelli

Zum Beispiel

Basel (CH) – Huningue (F): Eine wahrlich grenz- überschreitende Planung

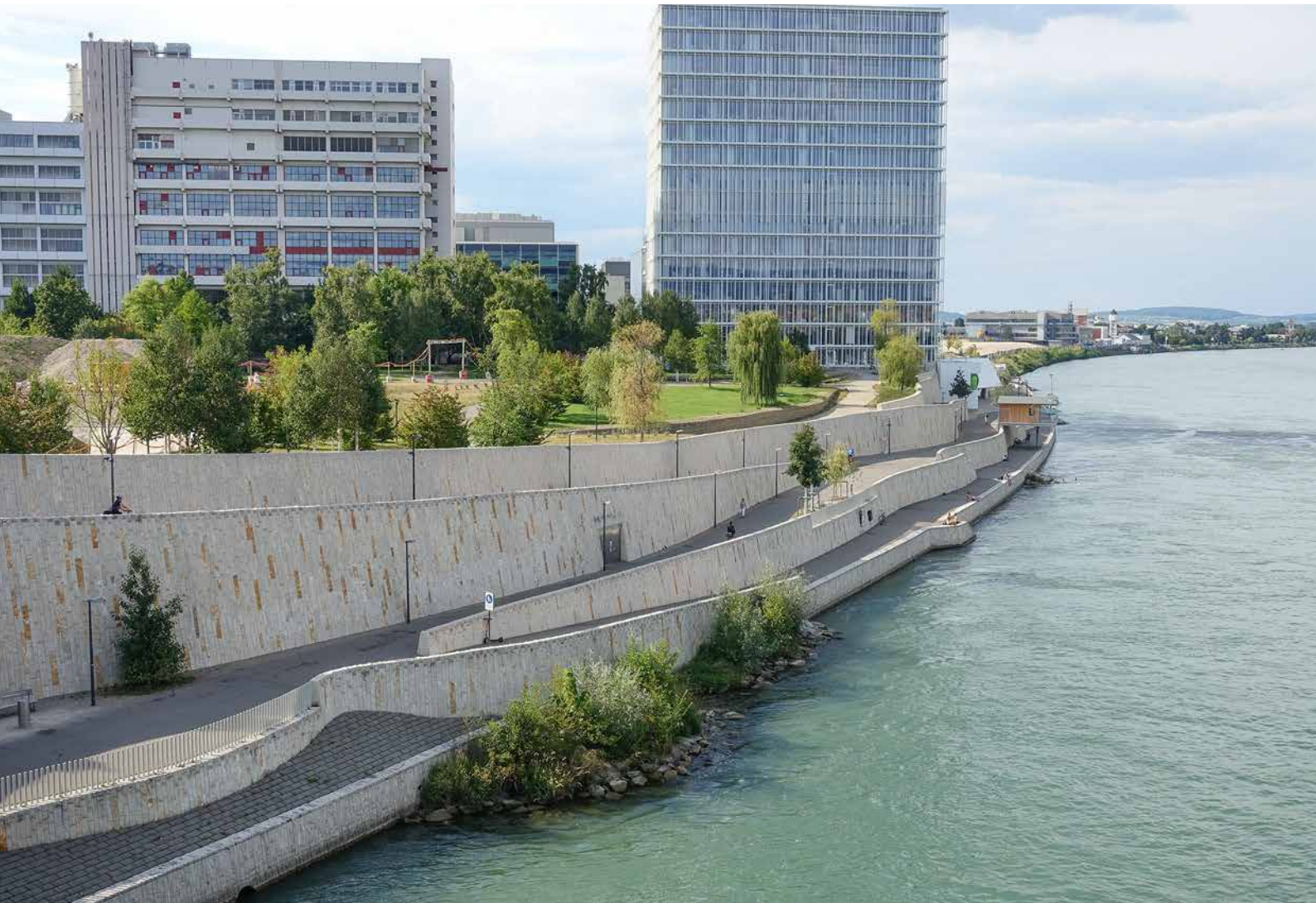
Rémy Rieder

Geograf, bis Ende Januar 2022 bei EspaceSuisse



Seit über vier Jahren hat Basel eine neue Rheinuferpromenade. Die Fuss- und Veloverbindung führt von der Dreirosenbrücke bis an die Landesgrenze. Dort ist aber nicht Schluss: Fast nahtlos zieht sich der Rheinufersweg St. Johann–Huningue bis ins Zentrum der französischen Nachbargemeinde. Das im wahrsten Sinne des Wortes grenzüberschreitende Projekt war ein zentraler Baustein der Neunutzung des Hafens St. Johann. Das Ergebnis lässt sich sehen – doch es ist erst der Anfang.

Die Rheinuferpromenade ist langsam aber sicher ein fester Bestandteil des Stadtbilds. Auch die Natur fasst nach und nach Fuss, zum Beispiel auf den steinernen Verbauungen an der Uferböschung. Alle Fotos: R. Rieder



Langsam nimmt die Vegetation die Rheinuferpromenade in Beschlag. Am Fuss der Böschung wachsen Weiden auf steinernen Verbauungen in den Rhein hinaus. Zwischen ihren Wurzeln gedeiht eine dichte Vegetation, während in den Ritzen der steilen Ufermauern Pionierpflanzen spriessen. Auf dem Bermenweg, nahe am Wasser, sieht man immer öfters Sonnenbaderinnen und Rheinschwimmer. Und leicht oberhalb auf dem Promenadenweg, der eigentlichen Fuss- und Veloverbindung, flitzen E-Bikes Richtung Stadtzentrum oder Frankreich. Die Rheinuferpromenade hat ihren Platz im Stadtbild gefunden. Das brauchte Zeit.

Wer von der Rheinuferpromenade spricht, meint meist die auffallende Konstruktion aus Kalkstein, zwischen dem Campus der Novartis Pharma AG in Basel und dem Rhein. Ihr Ursprung geht zurück ins Jahr 2002. Vor knapp zwanzig Jahren entschied der baselstädtische Regierungsrat, den Hafen St. Johann aufzugeben und sein Areal neu zu nutzen. Das Projekt stockte schon bald: Zu kostspielig war es, die vorzeitig aufzulösenden Baurechte zu entschädigen, den Bestand rückzubauen, die Altlasten zu beseitigen, archäologische Grabungen durchzuführen und letztlich das Rheinufer neu zu gestalten.

Auf umstrittene Vereinbarung folgt kooperative Planung

Eine glückliche Fügung brachte nach drei Jahren Stillstand wieder Bewegung ins Projekt. Die Novartis hatte bereits im Jahr 2001 beschlossen, ihre zwei an den Hafen St. Johann angrenzenden Areale zu einem nicht öffentlichen Campus zu verbinden und dort Forschung, Entwicklung, Marketing und Verwaltung zu konzentrieren. Die damaligen Novartis-Areale

eigneten sich dafür jedoch nur bedingt: Sie wurden durch die öffentlich zugängliche Hünigerstrasse voneinander getrennt, waren durch Gleisanlagen begrenzt und die räumlichen Verhältnisse waren zu eng.

Unter diesen Vorzeichen schlossen der Kanton Basel-Stadt und die Novartis 2005 eine umstrittene Grundsatzvereinbarung zur städtebaulichen Entwicklung rund um die Novartis-Areale ab. Das Kernstück: Der Pharmakonzern erwirbt vom Kanton den Hafen St. Johann und einen Teil der damit privatisierten Hünigerstrasse für 100 Millionen Franken. Im Gegenzug übernimmt Novartis die Kosten des Wettbewerbsverfahrens für die Neugestaltung des Rheinufers, das im Besitz des Kantons bleibt.

Der Kanton plante, mit den 100 Millionen Franken die bisher zu kostspielige Neunutzung des Hafens voranzutreiben. Die Privatisierung des öffentlichen Grunds löste in der Bevölkerung wenig Begeisterung aus. Dennoch erkannten die meisten Baslerinnen und Basler die langfristigen positiven Auswirkungen der Vereinbarung. Die Zustimmung des Kantonsparlaments markierte Anfang 2006 den Startschuss für den Bau der künftigen Promenade.

Wettbewerb mit rund sechzig Teams

Die Neugestaltung des 550 Meter langen Abschnitts erfolgte in einer kooperativen Planung zwischen dem Pharmakonzern und dem Kanton. Die Novartis übernahm die Federführung und finanzierte das Verfahren. Der Kanton Basel-Stadt wiederum trug die Kosten für die Ausführungsplanung und die Umsetzung. In einem zweistufigen Wettbewerb reichten 2006 knapp sechzig Teams ihre Visionen für die Neugestaltung ein.



Wenig einladend:
der alte Hafen
St. Johann.
Foto: Planungsamt
Basel-Stadt

Der Ausschuss des paritätisch besetzten Preisgerichts wählte 15 davon für die zweite Stufe aus. Die eingereichten Projekte überzeugten die Jury nicht restlos, so dass kein Siegerprojekt gekürt wurde. Stattdessen beschloss die Jury, in einem Studienauftrag drei Projekte weiterbearbeiten zu lassen. Im Frühjahr 2007 entschied sie sich schliesslich für das Projekt «Undine» eines Zürcher Teams.

Raum für Biker, Bieber und Blumen

Schon vor dessen Zustimmung bat die Bau- und Raumplanungskommission des Kantonsparlaments den Regierungsrat, er möge sich für eine möglichst grosszügige Grün- und Freiraumverbindung einsetzen, die auf französischem Boden bis nach Huningue weiterführt. Entsprechend wurde beim Ausführungsprojekt ein Augenmerk auf die Ökologie gelegt. So ist die Rheinuferpromenade nicht nur eine Langsamverkehrsachse für Spaziergänger und Velofahrerinnen, sondern auch Teil eines Vernetzungskorridors für Tiere und Pflanzen.

Um beispielsweise einen Beitrag an die Vernetzung der Biberpopulationen aus dem Elsass und der Schweiz zu leisten, wurden zwei Biberunterstände erstellt. Die Natursteinmauer erlaubt es Eidechsen und anderen trockenheitsliebenden Arten, in den eigens dafür erstellten Nischen und Ritzen Lebensräume zu finden. Eine standortgerechte Ufervegetation gedeiht an den Uferböschungen und auf den vier steinernen Verbauungen im Wasser.

Gemeinsam über Grenzen planen

Aber eben: Auch die Menschen sollten über die Grenzen hinweg besser vernetzt werden. Dass dies gelang, ist zu grossen Teilen der Internationalen Bauausstellung IBA Basel zu verdanken. Die IBA setzt sich seit ihrer Gründung 2010 für eine internationale Projektkoordination im trinationalen Raum ein (siehe Interview mit IBA-Geschäftsführerin Monica Linder-Guarnaccia, S. 22). Die IBA Basel trug die Idee des verlängerten Rheinufers nach Frankreich wesentlich mit. Dank des regelmässigen Austauschs zwischen der IBA, der Ville de Huningue, dem Kanton Basel-Stadt und Novartis nahm der Abschnitt des Rheinufers in Huningue, die «voie verte», rasch Form an.

Im April 2016 wurden die Rheinuferpromenade St. Johann und die «voie verte» gemeinsam als Rheinuferweg St. Johann-Huningue eingeweiht. Als erstes Projekt überhaupt wurde es mit dem IBA-Label ausgezeichnet. Es honoriert die Bemühungen der beteiligten Städte und Akteure, über Grenzen hinweg zu planen.

Viele Ansprüche abgedeckt

Das Ergebnis kann sich sehen lassen – und deckt viele Ansprüche ab. Die hübsch gestaltete Rheinuferpromenade hält auf Schweizer Seite zwei asphaltierte Wege bereit: Den Promenadenweg und den Bermenweg. Letzterer verläuft nur wenig oberhalb des Wasserspiegels, erlaubt damit den Zugang zum Rhein und dient primär der Erholung und Freizeit.





Oben auf dem Promenadenweg wird geradelt, unten auf dem Bermenweg gebadet.
In Nischen stehen Holzbänke und Tische bereit.



«Archäoskope» geben Einblick in die ...
... keltische Vergangenheit Basels.



Der Reihnufeweg verbindet Basel mit Huingue.
Quelle: Bundesamt für Landestopografie swisstopo

Chronologie

2001

Novartis startet das Projekt Novartis Campus, um ihre Areale im St. Johann-Quartier zu einem Campus des Wissens, der Innovation und Begegnung zusammenzuschliessen.

2002

Der Regierungsrat plant, den Hafen St. Johann zu verlegen, um im äusseren St. Johann-Quartier mehr Wohn- und Dienstleistungsraum sowie Grün- und Freiflächen zu schaffen.

2005

Novartis und der Kanton Basel Stadt schliessen eine Grundsatzvereinbarung ab. Diese hält unter anderem fest, welche Parzellen Novartis vom Kanton erwirbt, wie hoch der Verkaufspreis ist, wer für die Bodensanierung aufkommen muss und dass die Neugestaltung der Rheinuferspromenade in einem kooperativen Planungsprozess stattzufinden hat.

2006

Der Grosse Rat (Kantonsparlament) stimmt dem vom Regierungsrat vorgelegten Beschluss für die Neunutzung des Hafens St. Johann zu und gibt der Neugestaltung der Rheinuferspromenade grünes Licht.

2006–2007

In Kooperation führen Novartis und der Kanton Basel-Stadt einen zweistufigen Wettbewerb mit anschliessendem Studienwettbewerb durch. Gewinnerin ist das Projekt «Undine».

2008–2014

Der Hafentrückbau erfordert eine intensive Koordination: Der Hafen wird zurückgebaut, die Altlasten auf dem ehemaligen Hafensareal bereinigt, die Detail- und Ausführungsplanung von «Undine» vorangetrieben und archäologische Bodengrabungen an der Fundstelle der keltischen Siedlung «Basel-Gasfabrik» durchgeführt.

2014–2016

Die Rheinuferspromenade St. Johann wird gebaut und am 25. April 2016 feierlich eröffnet. Wegen Altlastensanierungen auf französischer Seite bleibt der Rheinufersproweg wochentags geschlossen.

2019

Abschluss der Altlastensanierungen in Huningue. Seit dem 29. Oktober ist der Rheinufersproweg St. Johann–Huningue durchgehend geöffnet.

Darüber liegt der in Wellenlinien verlaufende, hochwasser-sicher Promenadenweg, der zum Basisnetz der kantonalen Velorouten gehört. Mit vier Metern Breite bietet er genug Raum für Velofahrerinnen und Fussgänger. Alle paar Dutzend Meter öffnen sich Nischen in der Ufermauer, wo wellenförmige Holzbänke im Schatten junger Bäume Erholung bieten. Auch ein Einblick in die Vergangenheit ist möglich: «Archäoskope» visualisieren die archäologischen Grabungsarbeiten an der bedeutenden keltischen Siedlung, die einst hier stand.

In Huningue wiederum ist die «voie verte» – wohl aus bau- und finanztechnischen Gründen – etwas pragmatischer ausgefallen. Zwei Meter breit und asphaltiert führt der Weg zuerst schnurstracks an der Industriezone vorbei, dann über einen neuen, ziegelrot gefärbten Metallsteg und schliesslich in eine verkehrsberuhigte Quartierstrasse. Entlang der Industriezone säumen hie und da Kiesflächen der Weg. Da und dort zieren bunt gefärbte Holzstämme den Uferweg. Zugänge zum Wasser gibt es keine: Mal ist die Uferböschung zu verbaut, mal die Ufervegetation zu dicht.



Die Bäume werden im Lauf der Zeit wachsen und grosszügig Schatten spenden. Unter dem Kronendach werden die Mauern kleiner wirken.

Nicht alle Kritiker sind zufriedengestellt

Trotz üppiger Ausführung auf Schweizer Seite kam die Rheinuferpromenade St. Johann in Basel indes nicht überall gut an. Der Tenor der Kritiker: Zu mineralisch, zu wuchtig sei sie. Ihr fehle es an Grün, und im Sommer werde sie zum Glutofen. Es sei deshalb kein Wunder, dass sich dort kaum jemand aufhalte oder im Rhein schwämme. Die Kritiker stören sich auch an den Kosten von fast 30 Millionen Franken. Dabei zeige der Blick über die Grenze nach Huningue doch: Der Uferweg wäre auch mit weniger machbar gewesen.

Die Argumente mögen zum Teil berechtigt sein. Oft wirkt Neues am Anfang etwas fremd. Meistens integriert es sich jedoch mit etwas Zeit wie selbstverständlich ins Stadtbild, das schliesslich mehrheitlich geschätzt wird. Das wachsende Grün dämpft die Hitze und wird den Aufenthalt immer angenehmer machen.

Seit Oktober 2019 ist der Uferweg uneingeschränkt begehbar. Zuvor war er wochentags wegen Altlastensanierungen entlang der «voie verte» gesperrt. In Anbetracht der Tatsache, dass das Rheinufer des St. Johann-Quartiers die letzten 100 Jahre für die Öffentlichkeit nicht zugänglich war, ist der heutige Zustand wahrlich eine Verbesserung in allen Belangen.

Und es geht weiter

Heute ist es möglich, von der Basler Innenstadt her knapp 3,5 Kilometer entlang des Rheins bis nach Huningue zu spazieren oder zu radeln. Doch das ist erst der Anfang. Zwanzig Gemeinden aus Deutschland, Frankreich und der Schweiz wollen im Rahmen der IBA-Projektgruppe Rheinliebe zusammenarbeiten. Sie haben sich dazu verpflichtet, die Rheinlandschaft auf rund 70 Kilometern erlebbar zu machen und eine gemeinsame Rheinidentität zu schaffen. Ein Massnahmenplan ist schon erstellt, und vereinzelt werden bereits Zeichen im Raum gesetzt. In Basel zum Beispiel lassen sich einige davon schon heute badend beim «Rhy-Schwumm» ausmachen.

Kennwerte der Rheinuferpromenade St. Johann

(als Teilstück des Rheinuferwegs)

Gesamtfläche: 15'000 m²

Länge: ca. 550 m

Breite: 10 bis 30 m

Zu überwindende Höhendifferenz: 10 m

Projektkosten: rund 27 Millionen CHF



Kiesflächen und bunte Holzpfosten sorgen für Abwechslung entlang der «Voie verte».



In Huningue prägt eine dichte Ufervegetation die schnurgerade «Voie verte». Der Rhein ist kaum zugänglich.

Im Interview

Monica Linder-Guarnaccia: «Mit der IBA entwickelten wir eine neue Planungskultur»



Monica Linder-Guarnaccia hat Anfang 2014 die Geschäftsführung der IBA Basel übernommen. Die Kommunikations- und Sozialwissenschaftlerin brachte ihre Erfahrungen aus dem Management in der Privatwirtschaft und aus der Verwaltung mit. Als Generalistin setzt sie sich seit Jahren mit den Bereichen Architektur und Raumplanung auseinander.

Die Internationale Bauausstellung IBA Basel ist keine Ausstellung im herkömmlichen Sinn, sondern ein Prozess der trinationalen Stadt- und Raumentwicklung der Jahre 2010–2020. Der Rheinuferweg ist eines von über dreissig IBA-Projekten. Ende Jahr läuft die IBA Basel aus. Wir ziehen heute schon Bilanz.

Monica Linder-Guarnaccia, sind Sie mutig?

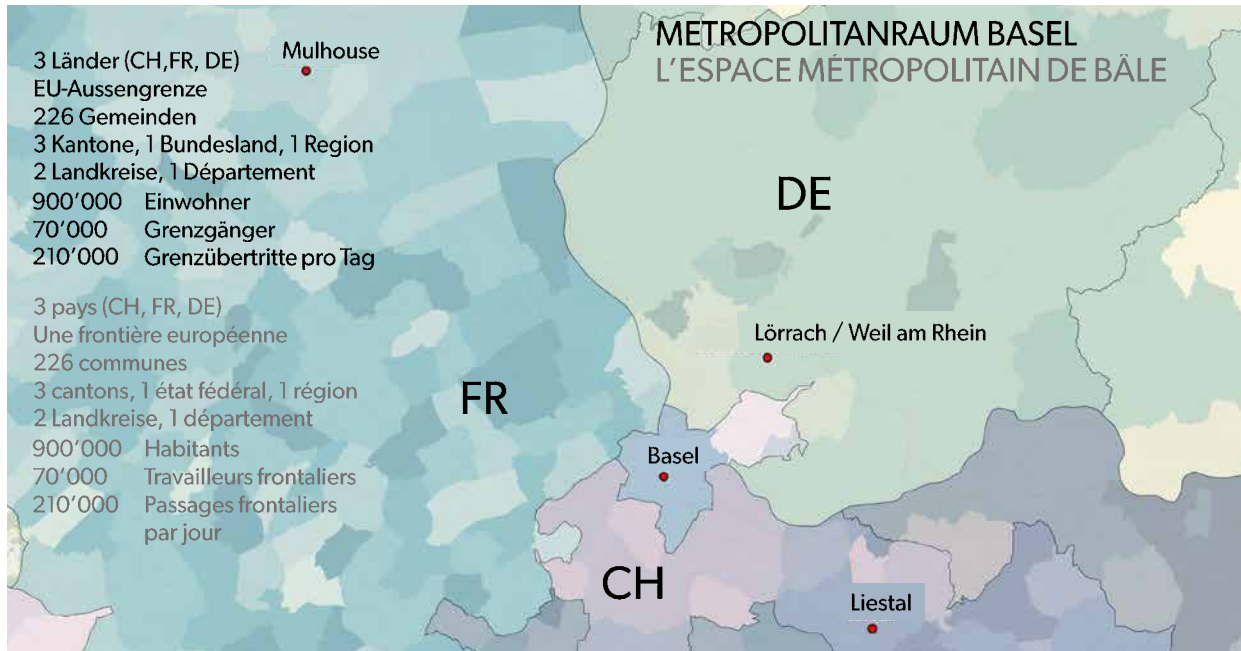
Mhm, ja, ich denke schon. Sonst hätte ich die IBA Basel wohl nie übernommen!

Sie sagten einmal in einem Interview, dass es viel einfacher sei, wenn jedes Land für sich plane; eine grenzüberschreitende Planung aber brauche Mut. Warum?

Weil man ein Risiko eingeht. Wenn jeder für sich plant, arbeitet man in einer übersichtlichen Struktur mit Terminen und Budget. Vielleicht kommt einmal etwas Unvorhergesehenes, aber das ist selbstständig lösbar. Wenn andere dazukommen, muss ich

Die Metallstele macht Passantinnen und Passanten darauf aufmerksam, dass der Rheinuferweg dank der IBA zustande kam. Foto: R. Rieder





Der Metropolitanraum Basel im Dreiländereck. Quelle: IBA Basel, angepasst von EspaceSuisse

auf ihre Bedürfnisse eingehen, mich anpassen und auch fragen: Will ich dies und das so? Ziehe ich den Kürzeren? Oder die anderen? Dafür braucht es viel Vertrauen. Im Rahmen der IBA-Projekte entwickelten wir eine neue Planungskultur, die alles aufs Tapet bringt, auch was stört. Auch das braucht Mut.

Die IBA Basel baut auf den trinationalen Prozess.

Wie gut ist dieser gelungen?

Über alles gesehen würde ich wagen zu sagen: grossartig. Für die Beteiligten war es über weite Strecken ganz selbstverständlich, dass man zusammenarbeitet. Wir setzten uns gemeinsam mit Fragen zur Qualität auseinander, mit den länderspezifischen Herausforderungen oder der gemeinsamen Aufgabensstellung. In den Verwaltungen gilt die grenzüberschreitende Zusammenarbeit heute als normal. Die Verstetigung hat sozusagen schon stattgefunden, und das ist sehr schön zu sehen. Das war ja auch das Ziel der IBA Basel.

Also hat sich diese grenzüberschreitende Zusammenarbeit aufgrund der IBA institutionalisiert?

Auf jeden Fall. Wir sehen das auch, wenn ein Besuch aus anderen Grenzregionen Themen anspricht, mit denen wir vor fünf, sechs Jahren auch konfrontiert waren und es heute nicht mehr sind.

Welche Themen und Hürden sind das?

Insbesondere das Thema der interkulturellen Kompetenz. Bei der IBA haben alle in ihrer eigenen Sprache gesprochen. Unterschiedliche Sprachen können aber zu Hürden werden. In einem Grenzgebiet haben alle einen anderen Background, eine andere Geschichte. Hier die Schweiz mit ihrer direkten Demokratie, dort die hierarchischeren Abläufe in Frankreich

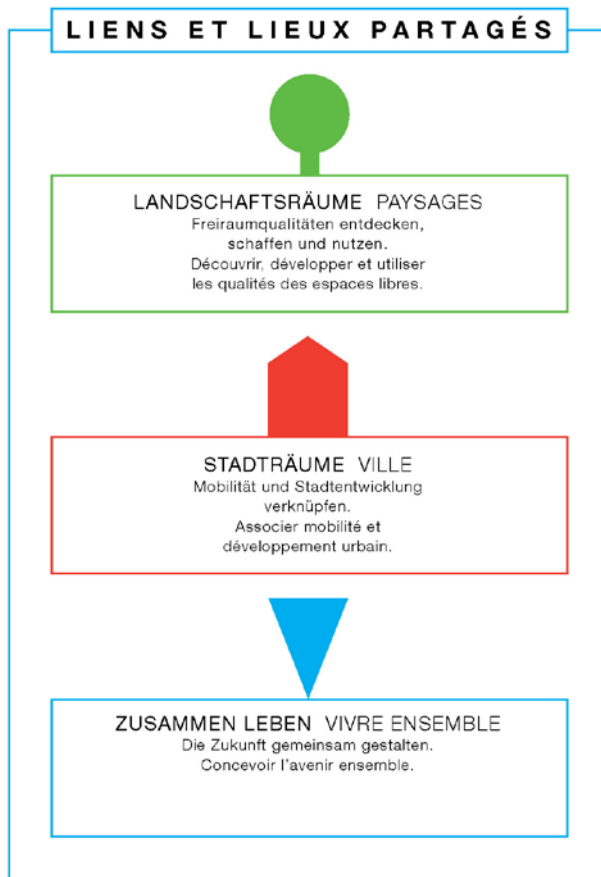
IBA BASEL INTERNATIONALE BAUAUSSTELLUNG IMAGINER ET BÂTIR L'AVENIR

Die Internationale Bauausstellung (IBA) ist in Deutschland seit über 100 Jahren ein erfolgreiches Instrument der Raum- und Stadtentwicklung. Bekannte Beispiele sind die IBA Hamburg oder Emscher Park im Ruhrgebiet. Im Mittelpunkt steht dabei immer der Prozess, nicht das Bauen. Die IBA Basel ist ein auf zehn Jahre ausgelegter Veränderungsprozess in der Metropolitanregion Basel und eine Schweizer Premiere. Im Fokus steht die internationale Zusammenarbeit. Ziel ist unter anderem, das Wachstum und das Zusammenwachsen der Stadtregionen langfristig zu gestalten.

Nach einem öffentlichen Aufruf wurden 2010 über 100 Projekte zur Stadtentwicklung und zu den Landschaftsräumen in der Region Basel, Elsass und Südbaden eingereicht. Das Motto: «Gemeinsam über Grenzen wachsen». Heute sind 32 Projekte am Laufen, eines davon ist der Rheinufeweg (siehe «Zum Beispiel Basel (CH) – Huningue (F): Eine wahrlich grenzüberschreitende Planung», S. 16). Kriterien für die Auswahl der IBA-Projekte sind unter anderem der Modellcharakter, die Gestaltungsqualität und die grenzüberschreitende Dimension.

Präsident der IBA war Hans-Peter Wessels, bis Anfang 2021 Regierungsrat und Vorsteher des Bau- und Verkehrsdepartements des Kantons Basel-Stadt. Die Geschäftsstelle verfügte über elf Vollzeitstellen.

Die Schlusspräsentation musste wegen der Covid-19-Pandemie verschoben werden. Die IBA BASEL EXPO fand vom 1.5. bis 6.6.2021 in Weil am Rhein (D) statt.



Die IBA Basel und ihre Handlungsfelder. Quelle: IBA Basel

und zuweilen auch in Deutschland. Dann die unterschiedlichen Verwaltungsstrukturen: In der Schweiz hat eine Projektleitung Budgetverantwortung und Entscheidungskompetenz, auch wenn das Projekt politisch nochmals abgesegnet werden muss. In Frankreich hat es andere hierarchische Stufen, die durchlaufen werden müssen. Daraus ergeben sich unterschiedliche Geschwindigkeiten beim Projektfortschritt. Ist in Frankreich ein Projekt einmal politisch abgesegnet, erfolgt umgehend die Umsetzung. In der Schweiz mit der Möglichkeit eines Referendums ist das anders.

Wie geht man mit derart unterschiedlichen planerischen und politischen Strukturen um?

Mit der IBA versuchten wir, die Bevölkerung möglichst früh miteinzubeziehen. Wir haben beispielsweise an unterschiedlichen Bahnhöfen und online gross angelegte Umfragen zur Verkehrsnutzung und den Bedürfnissen der Pendlerinnen und Pendler durchgeführt. Oder Passanten zu einer koordinierten Quartiersentwicklung befragt. Alle drei Länder haben andere Vorgehensweisen und Verpflichtungen betreffend Mitwirkung der Bevölkerung. Die IBA konnte sich frei von diesen administrativen Vorgehen bewegen und die Menschen dort abholen, wo sie sich gerade aufgehalten haben.

Die herkömmlichen Planungsinstrumente reichen also, aber man muss sie vielleicht breiter anwenden?

Grundsätzlich schon, es kommt vielmehr darauf an, wie man sie anwendet. Wenn man ein Thema grenzüberschreitend anpackt, braucht es zudem etwa dreissig Prozent mehr Ressourcen und Zeit. Aber der Mehrwert ist unbestritten.

Mit der grenzüberschreitenden Zusammenarbeit hatte die IBA Basel auch den Anspruch, Grenzen zu überwinden, Brücken zu schlagen. Ist dies gelungen?

Ich glaube, wir sind auf gutem Weg, aber noch lange nicht angekommen. Unser Anspruch war, in der grenzüberschreitenden Zusammenarbeit zu testen, wie die Effizienz und Effektivität gesteigert werden können. Ein Beispiel: In der Schweiz findet ein Wettbewerb für ein Projekt statt, das sich auf den ganzen Metropolitanraum auswirkt. Bei der IBA luden wir die Gemeinden oder Länder ennet der Grenze in die Projektjury ein. Das haben alle Teilnehmenden sehr geschätzt. Die Qualität steigt automatisch dank der unterschiedlichen Sichtweisen und durch die Diskussion. Bei der IBA Basel pflegen wir auch die Interdisziplinarität. Wenn neben der Raumplanung und Architektur auch die Sozialwissenschaft an einem Projekt beteiligt ist, erfährt das Projekt durch die weiteren Aspekte eine Aufwertung.

Empfehlen Sie diese breite Beteiligung auch anderen Regionen, die sich vielleicht nicht in einem internationalen Umfeld befinden, aber überregional zusammenarbeiten wollen?

Unbedingt. Beim IBA-Projekt Birspark Landschaft zum Beispiel sind nur Schweizer Gemeinden beteiligt. Sie müssen sich zwar alle ans gleiche Raumplanungsgesetz halten, aber eine Gemeindegrenze ist auch eine Grenze. Und auch dort gibt es verschiedene Bedürfnisse. Kriterium Nummer eins ist immer: Was ist der Mehrwert für meinen Nachbarn? Das scheint einfach, aber in der Umsetzung ist es schwieriger, als man denkt. Ich muss die Rolle des Nachbarn einnehmen, ihm zuhören und ihn verstehen und dabei die eigenen Bedürfnisse nicht ausser Acht lassen. Dabei spielt es keine Rolle, ob es sich um eine sprachlich-kulturelle Grenze oder eine Gemeindegrenze handelt. Man muss sich so oder so von der eigenen Position lösen und den Mut haben zu sagen: Gut, ich versuche, das Projekt so zu entwickeln, dass es auch für meinen Nachbarn gut ist. Je mehr Bedürfnisse man abdeckt, desto anspruchsvoller – aber zielgerichteter – wird die Umsetzung.

Das Projekt Rheinuferweg war eines der ersten IBA-Projekte. Wofür steht es besonders?

Der Rheinuferweg ist eine Perle in einer ganzen Kette. Ursprünglich war es kein IBA-Projekt, die Idee war schon früher entstanden. Zu einem IBA-Projekt wurde es erst, als man nicht nur das Schweizer Areal anschaute, sondern die französische Nachbarstadt Huningue miteinbezog. Zudem ist der Rheinuferweg Teil des IBA-Grossprojekts Rheinliebe, bei dem Vertreterinnen und Vertreter von nicht weniger als zwanzig Gemeinden an einem Tisch gemeinsam über die Aufwertung der Rheinufer diskutiert haben.

Neben diesem Vorzeigeprojekt gibt es auch andere Projekte, bei denen es harzte. Vor allem in den Anfangsjahren kamen einige Projekte nicht voran. Woran lag's?

Da ich nicht von Anfang an dabei war, kann ich nicht vollumfänglich antworten, es gibt sicherlich verschiedene Gründe. Eine Schwierigkeit vermute ich bei der Finanzierung der Projekte. Hinzu kommt, dass das Instrument IBA in der Schweiz und in Frankreich völlig unbekannt war. Man kannte die IBA höchstens von den Architekturbauten in Deutschland wie der Siedlung Weissenhof. Die Fachöffentlichkeit erwartete Architekturbauten, weil viele die IBA als Bauausstellung verstanden. Die IBA Basel aber war als Planungsinstrument für die internationale Entwicklung des Metropolitanraums ins Leben gerufen worden. Das wurde lange missverstanden. Die IBA Basel ist eine IBA mit neuer Thematik. Im Grenzgebiet Luxemburg-Frankreich ist man nun daran, eine IBA nach dem Vorbild der IBA Basel vorzubereiten.

Das ist ein grosser Erfolg. Hier in der Schweiz wurde immer wieder kritisiert, dass die IBA Basel in breiten Kreisen total unbekannt sei.

Ja, das hat jede IBA erlebt, auch die bekannte IBA Hamburg, bis zur Schlusspräsentation. Alle IBA haben an dieser Kritik gelitten, weil sich eine IBA mit Prozessen auseinandersetzt, und dies beinhaltet nicht immer die breite Öffentlichkeit. Der Vorwurf, die IBA Basel sei nicht sichtbar, ist korrekt. Das Ziel der IBA aber war vor allem, die Planungskultur in der Region zu ändern. Das wird nicht so schnell sichtbar.

Interview: Monika Zumbrunn,
Leiterin Kommunikation EspaceSuisse

Nützlicher Link

Mehr zur IBA Basel und ihren Projekten finden Sie unter iba-basel.net.

Zum Beispiel

Münchwilen AG: Wie ein kleines Dorf seine Zukunft plant

Rémy Rieder

Geograf, bis Ende Januar 2022 bei EspaceSuisse

Die Aargauer Gemeinde Münchwilen revidiert ihre Ortsplanung. Wohin die Reise gehen soll, hielt sie in einem räumlichen Entwicklungsleitbild fest. Dieses erstellte die Gemeinde nicht hinter verschlossener Tür. Im Gegenteil: Sie lud ein Planungsbüro mit Aussenblick ein, liess das lokale Wissen der Bevölkerung einfließen und engagierte einen externen Gemeindeberater. Entstanden ist ein klar gestaltetes und verständliches Leitbild.



Zwischen den Ein- und Mehrfamilienhäusern liegen grosse grüne Bauzonenreserven. Alle Fotos: R. Rieder



In der Schweiz gibt es zwei Münchwilen. Eines findet sich im Kanton Thurgau. Das zweite liegt im Aargauer Fricktal, am Fuss des Eikerbergs. Das frühere Ackerbaudorf zählte Ende 2019 rund 950 Personen. Damals war Bruno Tüscher seit einem Jahr Gemeindeammann. Zuvor war er bereits vier Jahre im Gemeinderat. Das räumliche Entwicklungsleitbild (REL), das er mit seiner Gemeinde erarbeitet hat, führt der Kanton als gutes Beispiel auf seiner Webseite auf. Bruno Tüscher erklärt, wie das gelungen ist.



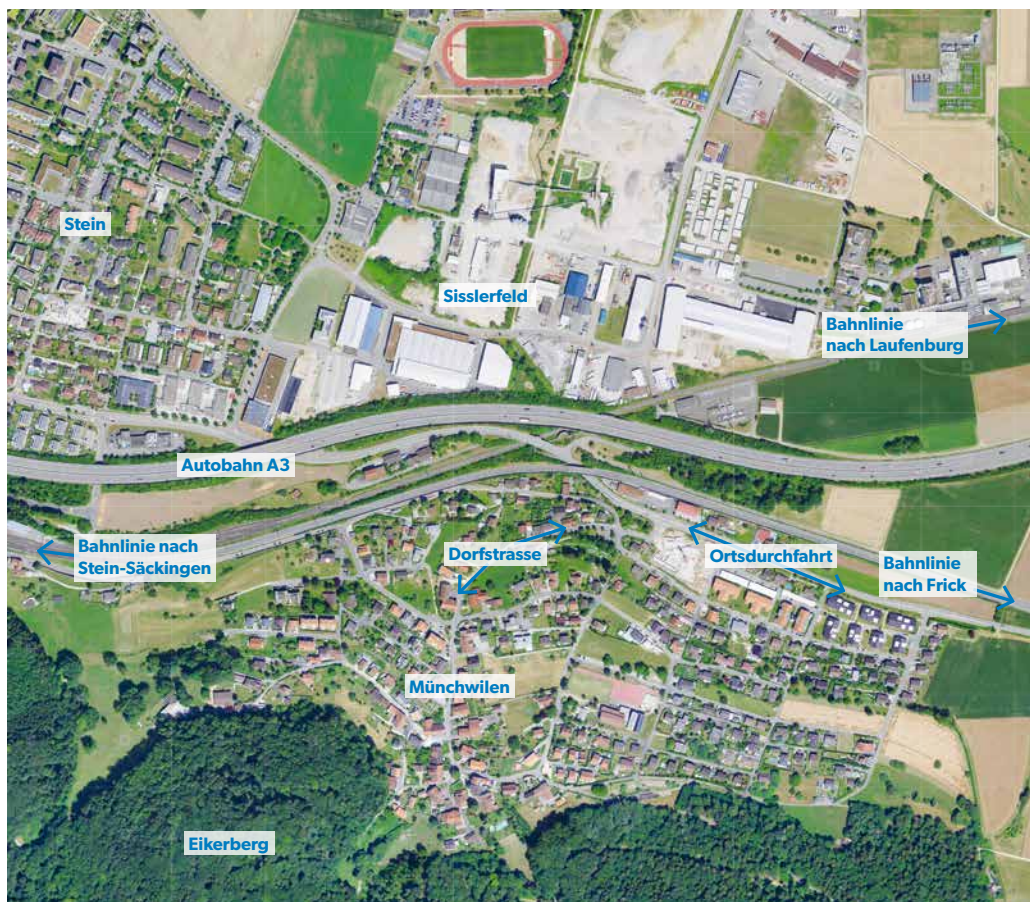
Bruno Tüscher ist seit 2018 Gemeindeammann (Gemeindepräsident) von Münchwilen AG. Von 2016 bis 2019 erarbeitete er zusammen mit seiner Gemeinde das räumliche Entwicklungsleitbild.

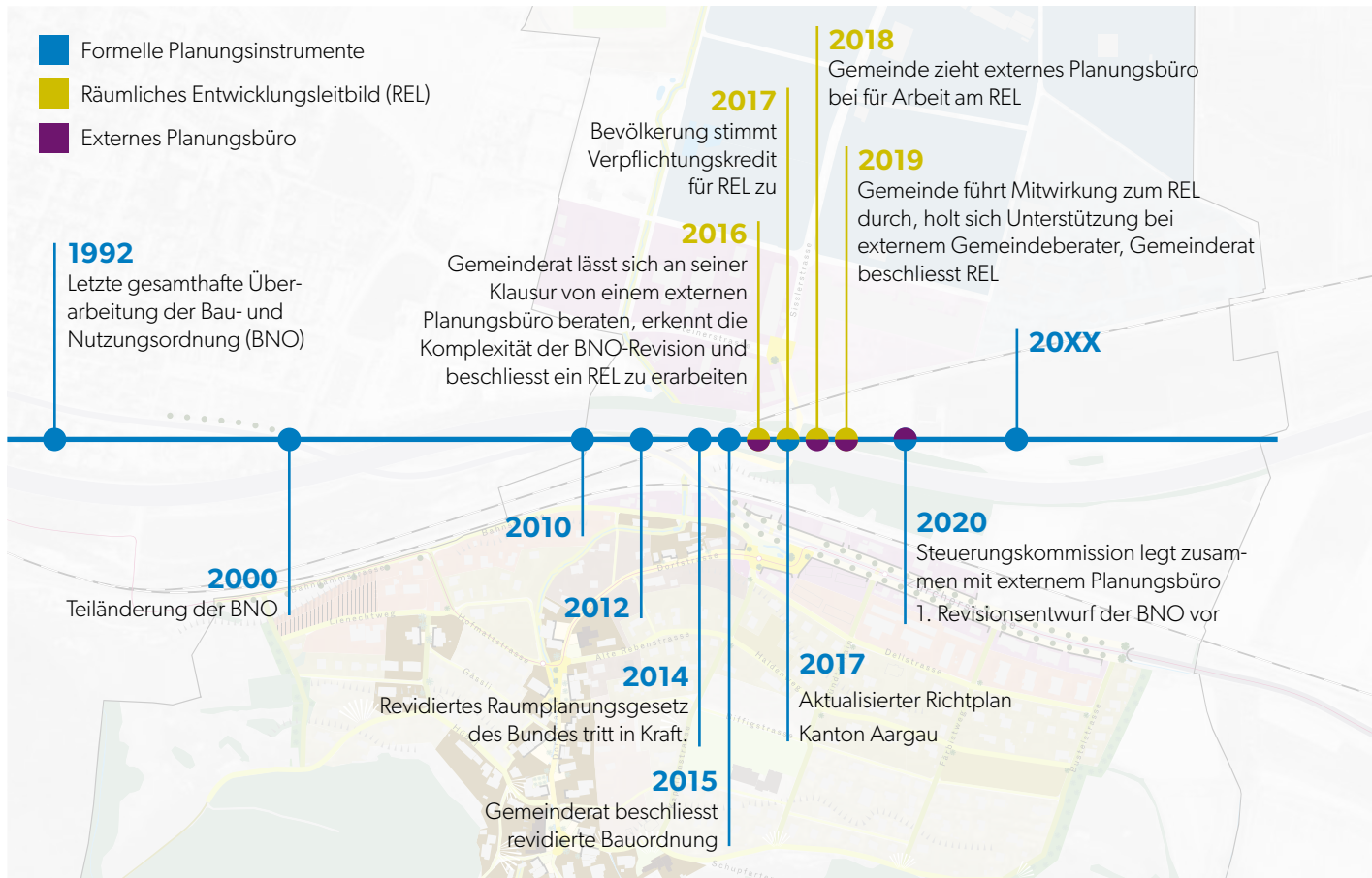
«Wir sind ein klassisches Wohndorf»

Der Gemeindeammann kennt seine Gemeinde. «Wir sind ein klassisches Wohndorf», sagt er und meint damit vor allem den südlichen Ortsteil. «Sonst passiert hier nicht viel.» Die räumliche Struktur ist klassisch für eine Wohngemeinde: Der historische Ortsteil konzentriert sich entlang des Dorfbachs, der vom Kloster am Waldrand ob dem Dorf nach Norden fließt. Der Hang Richtung Osten ist geprägt von Einfamilienhäusern: Das Siedlungsgebiet breitete sich dorthin aus, wo sich eine gute Aussicht bietet. Zwischen den Wohnhäusern gibt's noch viel Grün. Ob Auszonungen nötig werden? Eher nicht, schätzt Tüscher die Bauzonenreserven seiner Gemeinde ein.

Am Fuss des Hangs flacht das Gelände ab. Hier liegt das Sisslerfeld. Gemäss kantonalem Richtplan ist die grösste zusammenhängende und weitgehend unbebaute Arbeitszone («Arbeitsplatzgebiet») des Kantons ein kantonaler Entwicklungsschwerpunkt. An seinem Rand liegt die kommunale Gewerbe- und Industriezone, vom übrigen Dorf abgetrennt durch die Kantonsstrasse, die Autobahn A3 und Eisenbahnlinie Basel-Zürich.

Münchwilen AG liegt am Nordhang des Eikerbergs an der Autobahn A3.
Quelle: Bundesamt für Landestopografie swisstopo





Die Zeitachse zeigt den Prozess, den die Gemeinde Münchwilen bei der Erarbeitung eines räumlichen Entwicklungsleitbildes durchlief. Quelle: EspaceSuisse

Am Anfang war die Ortsplanungsrevision

Wie in so vielen Gemeinden liegt auch in Münchwilen die letzte gesamthafte Überarbeitung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) eine Weile zurück – sie erfolgte 1992. Zwar wurden von 2000 bis 2012 drei Teiländerungen beschlossen und die Bauordnung wurde 2015 erneuert. Zwischenzeitlich hat sich in der Raumplanung aber einiges getan. Am 1. Mai 2014 trat das revidierte Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG) in Kraft. Daraufhin passte der Kanton seinen Richtplan an, den der Bundesrat am 23. August 2017 genehmigte.

Dem Gemeinderat war deshalb schon länger bewusst, dass die Revision der BNO ansteht. Und dass nur eine komplette BNO-Revision in Frage kam, um den strengeren rechtlichen Anforderungen zu entsprechen. Im Mai 2016 traf sich der Gesamtgemeinderat sodann zur Klausur. Dabei begleitet hat ihn das Planungsbüro Metron AG. «Wir wollten sehen, wo wir mit Münchwilen in den nächsten zwanzig Jahren hinwollen», so Gemeindeammann Tüscher.

Der Gemeinderat erkannte rasch, welch' grosser Aufwand mit der BNO-Revision verbunden ist. Ein REL drängte sich geradezu auf, um die wichtigsten Fragen und Unklarheiten im Vorfeld der BNO-Revision klären. Und um dem Kanton den späteren Nachvollzug der Ortsplanungsrevision zu vereinfachen. Der Gemeinderat beschloss deshalb, die BNO-Revision in einem zweistufigen Verfahren durchzuführen. Zuerst sollte ein

Leitbild erstellt und erst im Anschluss daran die BNO revidiert werden. Dieses Vorgehen leuchtete auch der Bevölkerung ein. Sie stimmte 2017 dem Verpflichtungskredit von knapp 40'000 Franken für das REL zu.

Der passende Partner bereichert das Leitbild

Zunächst stellte sich dem Gemeinderat eine praktische, aber entscheidende Frage: Wer begleitet uns bei der Erarbeitung des Leitbilds? Naheliegend und verlockend wäre es gewesen, hierfür mit dem langjährigen Ortsplaner zusammenzuspannen. «Wir entschieden uns bewusst dagegen», erklärt Tüscher. «Wir wollten das strategische Geschäft klar vom operativen trennen.» Soll heissen: Die strategische Arbeit am REL sollte ein Büro leisten, das nicht im Fricktal verankert ist und somit eine externe, eine neue Sicht auf Münchwilen einbringen konnte. Die Umsetzung des REL hingegen sollte ein lokaler Partner übernehmen. «Diese Aufteilung hat sich gelohnt», bilanziert der Gemeindeammann. «Die andere Brille, die man durch ein externes Büro aufgesetzt bekommt, finde ich extrem wichtig und bereichernd! Ich empfehle jeder Gemeinde, für die Arbeit am strategischen Leitbild ein externes Büro zu beauftragen.»

Auf Bitte des Gemeinderats stellte der Ortsplaner eine Liste mehrerer Planungsbüros zusammen. Ein halbes Dutzend davon wurde vom Gemeinderat gebeten, eine Offerte einzureichen und sich vor Ort vorzustellen. So konnte er sich

ein Bild von den potenziellen Partnern und ihren Arbeits- und Gesprächskulturen machen. Auch die zwischenmenschliche Chemie war auf diesem Weg zu ergründen. Die ist laut Tüscher zentral, um gemeinsam Ideen und Lösungen zu entwickeln. «Da will man sich nicht bekämpfen müssen», scherzt der Gemeindeammann.

Auf Dorfbegehung folgt Partizipation

Das Rennen machte Van de Wetering – Atelier für Städtebau GmbH. In einem ersten grossen Schritt nahm der Gemeinderat die Verantwortlichen mit auf eine Dorfbegehung. Gemeinsam besichtigten sie Entwicklungs-Hotspots wie die Ortsdurchfahrt, besprachen künftige Bauvorhaben und tauschten sich über die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde aus. Auf Basis des Gesehenen und Erfahrenen erstellten die engagierten Planer einen Grundlagenbericht zu den wesentlichen Themen und Fragestellungen zur Zukunft der Gemeinde.

Der zweite grosse Schritt: die Mitwirkung der Bevölkerung. Dazu lud der Gemeinderat alle Einwohnerinnen und Einwohner an einem Samstagmorgen in die Turnhalle ein. Ziel des Anlasses war, die Überlegungen aus dem Grundlagenbericht gemeinsam zu diskutieren.

«Die andere Brille, die man durch ein externes Büro aufgesetzt bekommt, finde ich extrem wichtig und bereichernd! Ich empfehle jeder Gemeinde, für die Arbeit am strategischen Leitbild ein externes Büro zu beauftragen.»

Moderation abgeben, selbst mitwirken

Auch für die Mitwirkungsveranstaltung liess sich der Gemeinderat unter die Arme greifen. Er holte hierfür einen externen Gemeindeberater an Bord und übertrug ihm die Moderation der Veranstaltung. Mit dem Berater hatte die Gemeinde schon zuvor erfolgreich zusammengearbeitet. «Er wusste, wie wir ticken», erklärt Tüscher, «so konnten wir den Gemeinderat aus der Schusslinie nehmen.» Dieser Umstand ermöglichte es den Gemeinderäten gar, zeitweise selbst als Teilnehmer am Anlass mitzuwirken. Tüscher ergänzt: «Zudem war die Moderation an-



Die Ursulakapelle thront über dem Dorf.

1. Landschaft als Qualität:
Dazu möchte die Gemeinde die Siedlungsgrenzen festlegen und gestalten.



2. Identität der historischen Struktur:
Die Dorfstrasse zur Lebensader werden lassen.



3. Synergien Verkehr – Siedlung:
Die Zürcherstrasse (Ortsdurchfahrt) umgestalten, damit sie künftig als verlängerte Dorfachse bis zum Sisslerfeld führt. Heute führt sie unter der Bahnlinie hindurch. Für den Fuss- und Veloverkehr ist sie wenig attraktiv.



Leitideen

In der Mitwirkung vertiefte die Bevölkerung von Münchwilen sechs Leitideen. Diese dienten später als Basis für das räumliche Entwicklungsleitbild.

1. Landschaft als Qualität

Lage in der Landschaft als Qualität, Münchwilen als eigenständiges Dorf

2. Identität durch historische Struktur

Historisches Dorf als Träger der Identität

3. Synergien Verkehr – Siedlung

Günstige Verkehrslage als Chance

4. Einbettung der Hauptverkehrsachsen

Aktiver Umgang mit Verkehrsinfrastrukturbündel

5. Grüne Wohnquartiere in Ruhe

Sanfte Entwicklung der durchgrünten Wohnquartiere am Hang

6. Ort der kurzen Wege

Fokus Weiterentwicklung Wegnetz in den Wohnquartieren

6. Ort der kurzen Wege:
Primär das Wegnetz in den Wohnquartieren entwickeln.

5. Grüne Wohnquartiere in Ruhe:
Die Wohnquartiere weiter ruhig und grün belassen und daher nur sanft entwickeln.



4. Einbettung der Hauptverkehrsachsen:
Der Infrastruktur des Verkehrs einen grünen Rahmen verleihen.



Kantonale Arbeitshilfen

Räumliche Leitbilder und Siedlungsentwicklung nach innen

Die elektronischen Dokumente sind mit ihrem vollständigen Namen und dem jeweiligen Kanton online auffindbar.

- Aargau: Planungswegweiser «Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen»
- Appenzell Ausserrhoden: «Innenentwicklung im Siedlungsgebiet»
- Bern: Arbeitshilfe «Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)»
- Graubünden: Wegleitung «Kommunales räumliches Leitbild»
- Luzern: «Arbeitshilfe kommunales Siedlungsleitbild»
- Thurgau: «Leitfaden Kommunalen Richtplan mit Fokus Innenentwicklung»
- Tessin: «Programma d'azione comunale per lo sviluppo insediativo centripeto di qualità»
- St. Gallen: «Strategie Siedlungsentwicklung nach innen»
- Uri: «Arbeitshilfe Siedlungsleitbild»
- Zug: Faltblatt «Räumliche Strategie erarbeiten»
- Zürich: Leitfaden «Siedlungsentwicklung nach innen umsetzen», mit Konzept der räumlichen Entwicklung

spruchsvoll.» Dem Gemeindeberater oblag die Aufgabe, die rund 35 Anwesenden durch die 4,5-stündige Veranstaltung zu führen. Zunächst absolvierten die Anwesenden einen Parcours mit neun Themen wie «Hauptverkehrsachse», «Siedlungsrand» oder «Dorfweise», die frei mit Klebezetteln kommentiert werden konnten.

Anschliessend fanden parallel sechs Workshops statt. Jeder widmete sich einer der sechs Fragestellungen, die Van de Wetering im Grundlagenbericht aufgeworfen hatte. Das Spezielle am Format: Die Gruppen wurden zuvor festgelegt. So konnten eingespielte Seilschaften ausser Kraft gesetzt, Ehepaare temporär getrennt und Alphatierchen gut verteilt werden. Jedem Workshop wohnte ein Gemeinderat oder eine Gemeinderätin bei. Sie hatten allerdings bewusst keine Moderationsrolle inne, sondern übernahmen das Schreiben, das Zeitmanagement und notfalls die Rolle des Mediators. Bruno Tüscher resümiert: «Wir hatten den Eindruck, dass die Vorgehensweise ein grosser Vorteil war. So konnten die Leute miteinander sprechen. Das ist ja das Wichtigste an einem solchen Anlass.»

Kontroverse, aber nicht emotionale Diskussionen

Diskutiert wurde an diesem Tag intensiv – auch nach dem Anlass beim gemeinsamen Imbiss. Für Tüscher ein gutes Zeichen: «Richtige Knackpunkte gab es keine, die Emotionen gingen nie richtig hoch.» Natürlich wurden wiederkehrende Themen wie Tempo 30, Grünflächen im Dorf oder der Waldabstand teilweise kontrovers diskutiert. «Man blieb aber sachlich. Der Grundtenor war immer positiv.»

Förderlich war, dass gewisse Themen an der Mitwirkungsveranstaltung bewusst nicht zur Diskussion gestellt wurden. Nicht thematisiert wurde beispielsweise die Entwicklung auf dem Sisslerfeld. «Diese Planung lässt sich in einem kommunalen Entwicklungsleitbild nicht abhandeln», so der Gemeindeammann. Was die Zukunft dort bringen könnte, soll eine Testplanung zeigen, die im Frühling 2019 in die Wege geleitet wurde. Im Herbst 2020 sollen die Ergebnisse vorliegen.

Rückblickend zeigt sich Gemeindeammann Tüscher mit der Mitwirkung äusserst zufrieden. «Wir wollten nicht, dass sich später jemand vor den Kopf gestossen fühlt.» Ohnehin war es ein grosses Anliegen des Gemeinderats, die Bevölkerung frühstmöglich abzuholen und mit ihr im Gespräch zu bleiben. Sie sollte sich schliesslich auch mit dem Leitbild identifizieren.

Ein Leitbild, das alle verstehen

Nach der Mitwirkung galt es, die Inputs aufzubereiten und ins Leitbild einfliessen zu lassen. Zentral dabei war die Verständlichkeit. «Wir wollten ein Leitbild, mit dem alle etwas anzufangen wissen», erklärt Tüscher. Dem Gemeinderat war es deshalb ein besonderes Anliegen, das Leitbild klar zu gliedern

Das räumliche Leitbild ist klar strukturiert und einfach zu verstehen.



und eingängig zu illustrieren. Ein REL also, das sich nicht nur den Behörden, sondern auch der Bevölkerung erschliesst? Der Gemeindeammann bestätigt: «Wenn nur der Gemeinderat das REL versteht, kann man es auch sein lassen.» Schliesslich soll das Leitbild nützlich sein. Und das ist es nur dann, wenn es alle verstehen. «Ich glaube, das haben wir geschafft», konstatiert der Gemeindeammann nicht ohne Stolz.

Tatsächlich helfen viele Bilder und Illustrationen beim Verständnis, wie ein Blick ins REL von Münchwilen zeigt. Die Texte sind nach Möglichkeit knapp formuliert. Das REL besteht aus vier Abschnitten, jeder mit nur einem Wort als Überschrift und einer knappen, unmissverständlichen Inhaltsbeschreibung. Zwei Beispiele: Der erste Abschnitt «Einleitung» erklärt, «Um was es geht im REL», während der dritte Abschnitt «Leitbild» erläutert, «Wo wir hin wollen!» Knapper geht es kaum, ohne unklar zu werden. Auch die Pläne und Grafiken sind einfach verständlich. Ein Zukunftsbild zeigt die mögliche räumliche Entwicklung der Gemeinde. Im Gegensatz dazu verortet das konkretere Gesamtkonzept schon zahlreiche Massnahmen im Siedlungsgebiet und gibt erste Handlungsanweisungen.

Wie geht es weiter?

Mit ihrem neuen Leitbild steigt die Gemeinde nun in die Revision der Bau- und Nutzungsordnung ein. «Wir sind selbst gespannt, was nun bei der BNO herauskommt», lacht Tüscher. Auch für ihn ist dies Neuland, vieles ist noch offen. Fest steht bereits, dass sich der Gemeinderat für die BNO-Revision von einem anderen externen Büro, der Planar AG, begleiten lässt. Dies ermöglicht einen weiteren, externen Blickwinkel. Zudem wird eine eigens einberufene Planungskommission gemeinsam mit der Planar AG einen ersten Revisionsentwurf der BNO erarbeiten und dabei darauf achten, dass das Leitbild berücksichtigt wird.

Die Kommission vereint Politikerinnen, Interessenvertreter sowie Personen unterschiedlichster Couleur aus der Bevölkerung, die sich auf einen Aufruf des Gemeinderates meldeten. «Bei der Neujahresrede gab es gleich zwei Spontanbeiträge – das war super», erinnert sich Tüscher – für ihn ein Hinweis, dass die Bevölkerung hinter dem Leitbild steht und sich einbringen will. Der Entwurf soll als Diskussionsgrundlage dienen für eine weitere Mitwirkungsveranstaltung, die im Rahmen der BNO-Revision stattfinden soll. Wann und in welcher Form, ist noch offen. Fest steht aber, dass die Bevölkerung auch dabei sein muss.

Klar ist: Das REL dürfte eine langfristige Wirkung entfalten. Der Gemeinderat hat das Leitbild im Sommer 2019 beschlossen und für behördenverbindlich erklärt. Es dient ihm fortan als Richtschnur bei seinen raumwirksamen Tätigkeiten. Die Zeichen für eine weitsichtige BNO-Revision stehen gut.

Zehn-Punkte-Botschaft aus dem Aargau:

Worauf müssen Gemeinden achten, wenn sie ein räumliches Leitbild (REL) erarbeiten? Christian Brodmann, Kreisplaner des Kantons Aargau, hält eine Zehn-Punkte-Botschaft bereit:

1. Nichts überstürzen und den REL-Prozess überlegt angehen.
2. Die richtige Flughöhe wählen, nämlich die «Sicht vom Hügel».
3. Eine «räumliche Gesamtschau» des ganzen Gemeindegebiets vornehmen – über die Bauzone hinaus.
4. Die Partizipation mit der Bevölkerung ernst nehmen.
5. Den Beteiligten gut zuhören und ihnen Sachverhalte verständlich erklären.
6. Lokale Identitäten aufbauen und stärken, damit sich die Bevölkerung im REL wiederfindet.
7. Konkrete Ziele formulieren, die erreichbar sind und sich umsetzen lassen.
8. Die Ziele und Massnahmen räumlich verorten und klar differenzieren.
9. Beim Ausformulieren möglichst gemeindespezifische Aussagen und Bezüge verwenden anstelle von austauschbaren Floskeln und Platzhaltern.
10. Die Ziele und Absichten, die mit dem REL verfolgt werden, wiederholt gemeinsam klären.

Das Interview mit Christian Brodmann finden Sie auf Seite 34.

Weiterführende Informationen

Innenentwicklung im Kanton Aargau:

ag.ch > Menü > Departement Bau, Verkehr und Umwelt > Raumentwicklung > Innenentwicklung

HAAG HEIDI, Ortsentwicklung aktiv steuern, in: EspaceSuisse, Inforum 3/2019, S. 8ff.

densipedia.ch > Gute Beispiele



Der historische Ortskern prägt das Ortsbild von Münchwilen AG. Foto: R. Rieder

Im Interview

Christian Brodmann: «Ist denn ein Zwang immer nötig, um Gutes zu fördern?»



Christian Brodmann ist Architekt und Raumplaner. Der langjährige Kreisplaner des Kantons Aargau steht in engem Kontakt mit «seinen» Gemeinden und Regionalplanungsverbänden. Er betreut und berät sie aus kantonaler Warte, übernimmt die Vorprüfung ihrer Nutzungsplanungen und bereitet deren Genehmigung vor. Foto: zVg

Herr Brodmann, im Gegensatz zum Kanton Aargau verlangt Ihr Nachbarkanton Zürich von seinen Gemeinden Entwicklungskonzepte. Warum braucht's bei Ihnen keine solchen Vorgaben?

Ich möchte Ihnen die Gegenfrage stellen: Ist denn ein Zwang immer nötig, um Gutes zu fördern? Im Kanton Aargau gibt es für eine derartige Vorgabe keine rechtliche Grundlage. Was nicht bedeutet, dass die Gemeinden nicht trotzdem von sich aus REL, also räumliche Entwicklungsleitbilder oder -konzepte, erarbeiten sollen.

Der Kanton befürwortet REL, setzt dabei auf die Eigeninitiative der Gemeinden statt auf Zwang?

Auf jeden Fall. Die kommunalen Behörden müssen in der Lage sein, die räumliche Entwicklung ihrer Gemeinde zu verstehen. Sie sollten sie auch der Bevölkerung erklären können. Dazu müssen sie Entscheide begründen und schlüssig argumentieren können. In der Ortsplanung ist die Komplexität riesig. Sie kann nur Schritt für Schritt einigermassen erfasst werden. REL

sind deshalb sinnvoll, weil mit ihnen in einem ersten Schritt gemeinsam festgehalten werden kann, wohin die Reise in der Ortplanung gehen soll.

Gibt's trotzdem Unterstützung vom Kanton?

Sicher! Zum einen gibt es den kantonalen Planungswegweiser. Er bietet den Gemeinden eine erste grundlegende und umfassende Hilfestellung. Zum anderen zeigen viele thematische Online-Karten, was bei der Planung zu berücksichtigen ist, wie beispielsweise die Sichtungsbereiche. Das sind Gebiete, deren statistische Daten zu Überbauungsstand, Bauperiode und Altersstruktur der Bevölkerung darauf hinweisen, dass grosse Veränderungen bewirkt und eine qualitätsvolle Innenentwicklung aktiv angegangen werden könnte. Selbstverständlich bieten wir der Gemeinde jeweils auch ein Startgespräch an.

Was ist unter einem Startgespräch zu verstehen?

Am Anfang des REL stellen sich der Gemeinde viele Fragen: Was genau bringt uns ein REL? Wie kommen wir dazu? Was müssen wir beachten? Auf diese oder ähnliche Fragen – nebst den planerischen – stosse ich immer wieder in den Gemeinden. Die kommunalen Behörden haben deshalb die Möglichkeit, uns Kreisplaner zu einem Startgespräch einzuladen. So können wir unsere Erfahrungen aus anderen Gemeinden direkt

einbringen. Bei Bedarf kann die Gemeinde während der Erarbeitung des REL auf den Rat ihres Kreisplaners zurückgreifen. Vor Abschluss bieten wir zudem eine inhaltliche Besprechung an. So fördern wir den Austausch von Gemeinde und Kanton im Sinne des Gegenstromprinzips.

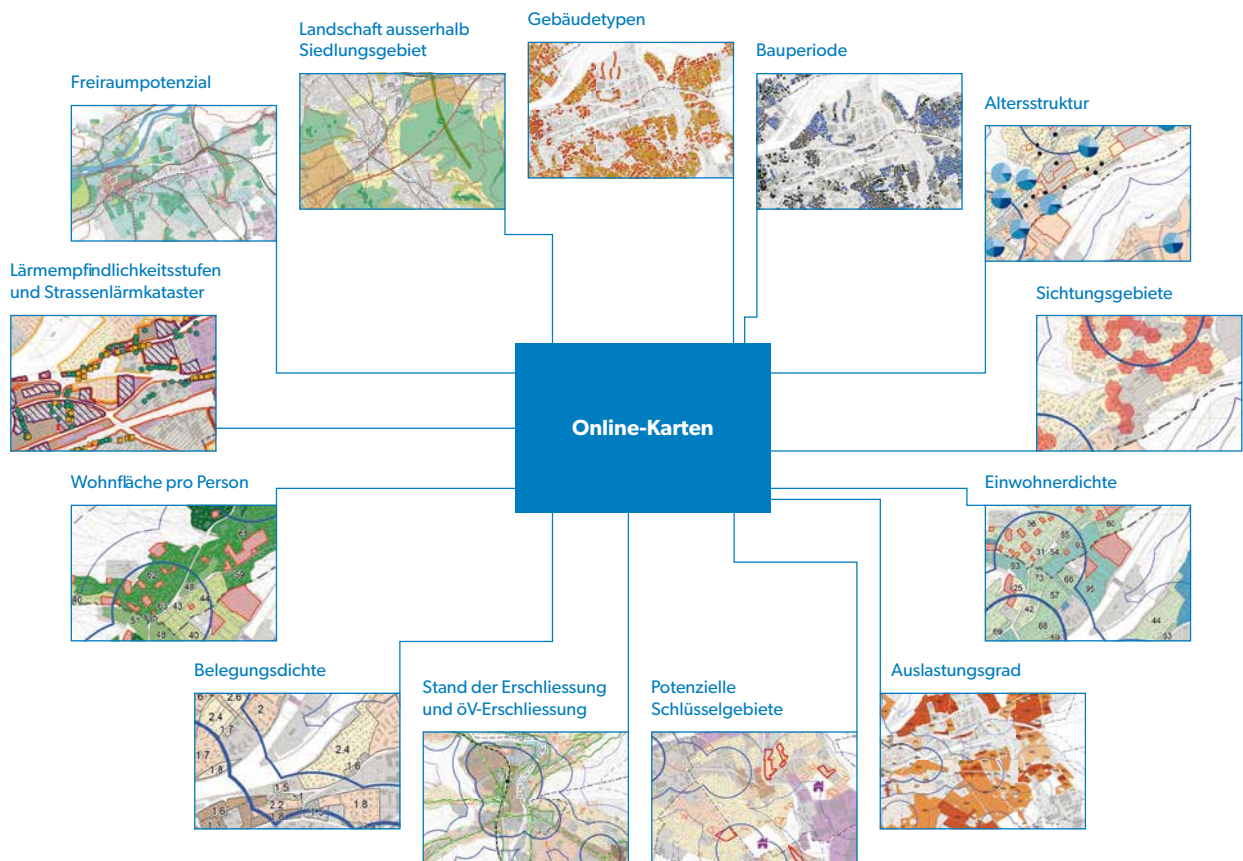
Ihre Rolle ist also diejenige einer Art Mentor?

Wenn Sie so wollen. Die Gemeinde kann uns als Mentor annehmen, wenn sie es will – wir drängen uns nicht auf. Es ist zentral, dass die Gemeinde freiwillig auf uns zukommt. Sie muss den Lead übernehmen, dann profitiert sie am meisten. Auch der Kanton profitiert am Ende: Der REL-Prozess erleichtert die technische Prüfung der anschliessenden Nutzungsplanung. Der frühe Austausch beseitigt viele Herausforderungen schon im Vorfeld und senkt das Frustrationspotenzial.

Wie lautet Ihre Einschätzung: Funktioniert das Prinzip Eigeninitiative und Freiwilligkeit?

Für die meisten Gemeinden war das REL anfänglich ein neues informelles Instrument. Es brauchte viele Erklärungen und Überzeugungsarbeit, um seinen Sinn und Zweck zu verdeutlichen. An dieser Stelle ist den Planungsbüros zu danken, die gute Aufklärungsarbeit geleistet haben. Mittlerweile werden REL in den Gemeinden gut verstanden und gelebt.

Die verschiedenen Online-Karten des Kantons Aargau dienen den Gemeinden als Planungsgrundlage. Quelle: Kanton Aargau





Der historische Ortsteil entwickelte sich entlang des Dorfbachs, der quer durch Münchwilen fliesst.
Foto: R. Rieder

Woran merken Sie das?

Wir erhalten viel positives Feedback direkt aus den Gemeinden. Die Behörden erkennen, dass der REL-Prozess eine gute Möglichkeit ist, um die Bevölkerung an der Entwicklung ihrer Gemeinde mitwirken zu lassen und ihr den Sinn und Zweck der Ortsplanung zu erklären. Unter den Gemeinden tauscht man sich über die REL aus. Einzelne werden gar von Rat suchenden Gemeinden kontaktiert, die am Anfang des Prozesses stehen. Der informelle Austausch der Gemeinden ist für die Förderung und die Akzeptanz des Instruments tausendmal besser als jede gesetzliche Vorgabe. Im Aargau kommen zur Vorprüfung eingereichte Nutzungsplanungen kaum mehr ohne räumliche Entwicklungsleitbilder daher.

Zum Abschluss: Welchen Tipp gibt der langjährige Kreisplaner den Gemeinden auf den Weg?

Macht ein REL! Ihr werdet es nicht bereuen. Auch der Weg ist ein Ziel. Vergesst einfach nie, immer alle Beteiligten miteinzubeziehen!

Interview: Rémy Rieder



SUPER MALL

Vielleicht hätten wir uns doch ein räumliches Leitbild überlegen sollen...

Ein was?

Jans '15

Zum Beispiel

Weinfelden TG: Was bringen Stadtanalyse und Nutzungsstrategie?

Paul Dominik Hasler

Experte EspaceSuisse, Team Netzwerk Altstadt



Weinfelden stand vor ein paar Jahren vor einer schwierigen Situation: Der Strukturwandel im Detailhandel lähmte das Thurgauer Regionalzentrum. 2014 wagten die Verantwortlichen einen Schritt nach vorn und engagierten die Experten von EspaceSuisse. Mit dem neutralen Blick kam Bewegung in die Stadtplanung, und überraschende Erkenntnisse traten an den Tag.

Weinfelden ist geprägt von unterschiedlichen Achsen und Siedlungsstrukturen. Alle Fotos: P. D. Hasler



Weinfelden ist ein Regionalzentrum mit gut 11'000 Einwohnerinnen und Einwohnern und einem ansehnlichen Wachstum. Wie in vielen anderen Orten der Schweiz konnte jedoch weder die günstige Lage noch der Zuzug von Firmen und Bewohnerinnen und Bewohnern den Wandel im Zentrum verhindern. Die Kaufkraft hat sich zusehends verlagert – sei es in die peripher entstandenen Einkaufszentren, in die grösseren Zentren Frauenfeld und Weinfelden oder auch ins nahe Ausland: Das deutsche Konstanz bietet eines der attraktivsten Einkaufserlebnisse weitherum. Dazu kommt der stetig wachsender Internethandel.

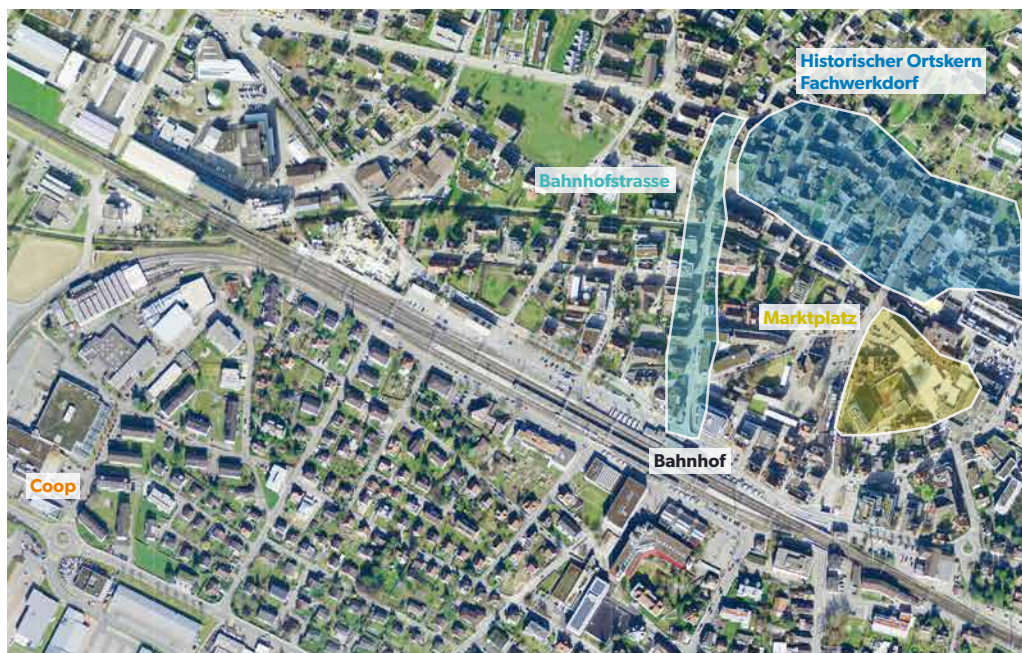
Kompliziertes Zentrumsystem

In dieser schwierigen Ausgangslage wandten sich die Verantwortlichen der Stadt Weinfelden an die Expertinnen und Experten des Netzwerks Altstadt von EspaceSuisse. Den Auftakt zur Zusammenarbeit legte 2014 die Stadtanalyse, die einen Aussenblick bot und mit ein paar interessanten Erkenntnissen aufwarten konnte. So zeigte sich, dass sich in Weinfelden gleich drei Zentrumssysteme überlagern. Alle prägten sie im Laufe der letzten Jahrhunderte den Ortskern, heute aber – bei abnehmender Erdgeschossnutzung – konkurrenzieren sie sich zusehends.

Als historischer Siedlungskern fungiert die alte Landstrassengabelung, die schon früh eine Entwicklung am Fusse des Ottenbergs einleitete. An diesem «T» bildete sich das heute noch erlebbare Fachwerkdorf Weinfelden aus (siehe Karte unten). Im 19. Jahrhundert erfolgte der Bahnbau, der Weinfelden mit gleich drei Linien zum regionalen Knoten machte. Die

Bahnhofstrasse aber ignorierte die alte Logik des Ortes und führte auch nicht ins Zentrum, sondern daran vorbei. Die danach einsetzende Besiedelung und Entwicklung dieser Strasse schuf ein erstes Parallelsystem, das lange Zeit gut funktionierte und den historischen Ortskern ergänzte.

In der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts nahmen die Verkaufsflächen rasant zu. Rund um den Marktplatz wurden im Stil der frühen Einkaufszentren mit viel Beton Ladenzentren mit zugehörigen Tiefgaragen gebaut. Diese Strukturen und ihre Mieterinnen und Mieter bildeten ein drittes Zentrumssystem, das über innenliegende Passagen und Schaufenster die Kundschaft zu sich holte. Obwohl diese Einkaufszentren mitten im Ortskern liegen, schufen sie doch eine Struktur, welche die beiden bisherigen Zentren ignorierte und gar zu übertreffen versuchte.



Die Bahnhofstrasse zeigt den Stil der Gründerzeit und deren bauliche Zeugen. Heute spielt sie für den Verkehr eine Nebenrolle.

Die drei Zentrumsysteme: Historischer Ortskern, Bahnhofstrasse und Marktplatz. Der Coop und viele weitere Detailhändler zogen seit den 1990er-Jahren ins Gewerbegebiet im Westen von Weinfelden.
Quelle: Bundesamt für Landestopografie swisstopo

Am Haus links erkennt man noch die frühere Funktion der Durchfahrtsachse. Damals entzog man den Erdgeschossen Platz, um dem Verkehr mehr Raum zu geben. Inzwischen ist es ruhig geworden im historischen Fachwerkdorf.



Die Marktplatzpassage ist ein Kind ihrer Zeit, als man das Einkaufen in grosse Gebäude-labyrinth verlegte. Der schrumpfende Detailhandel stellt diese Strukturen zunehmend in Frage.



Die Sitzgelegenheiten am Marktplatz sind gerade am Mittag beliebt. Der Platz ist aber ein Sorgenkind Weinfeldens, da er städtische Massstäbe mitten ins Dorf bringt.



Am Marktplatz, wo früher das Coop-Center war, befindet sich heute eine Schule. Coop verkauft seine Lebensmittel nun ausserhalb des Dorfkerns im Gewerbegebiet. Die zentrale Lage am Marktplatz hat dadurch deutlich an Standortattraktivität eingebüsst.



Die Einkaufsflächen im Gewerbegebiet laufen der Siedlungsplanung der Stadt zuwider, sind nun aber gebaut und beherbergen einige Anbieter wie Coop, die man lieber im Zentrum sähe.



Der Marktplatz mit seinen städtischen Dimensionen und den Einkaufszentren der 1970er-Jahre stellt für die Raumentwicklung eine Knacknuss dar. Er ist Drehscheibe des lokalen Lebens, kann aber keine ausreichende Geborgenheit oder soziale Dichte bieten.

Eine zusätzliche Schwächung des Ortskerns

Weinfelden musste in den 1990er-Jahren zudem einen herben Dämpfer hinnehmen. Die Stadt opponierte gegen ein Bauvorhaben am Siedlungsrand: Coop plante ein neues Einkaufszentrum im Gewerbegebiet. Man befürchtete zu Recht, dass damit die Rolle des Ortskerns geschwächt würde und verteidigte die eigene Zonenplanung und die Nutzungsbeschränkung in der Gewerbezone bis vor Bundesgericht – unterlag aber in wesentlichen Punkten. Coop baute das unerwünschte Zentrum und erweiterte es sukzessive, begleitet von einem schrittweisen Auszug aus dem Ortskern: Vor Kurzem erst zügelte mit Inter-Discount der letzte Laden der Coop-Gruppe, der sich noch im Zentrum befunden hatte, ins Gewerbegebiet.

Dieses traumatische Erlebnis hat das Selbstverständnis der Stadt nachhaltig geschwächt. In der Folge entstanden weitere Läden im Gewerbegebiet, die sehr amerikanisch anmuten und als Handschrift der immer ausgeprägteren Autokultur gelesen werden können: eingeschossige Hallenbauten, gruppiert um einen grossen Parkplatz.

Weinfelden wohin?

Mit diesen besonderen ortsbaulichen Genen und einer sich zuspitzenden Entwicklung im Detailhandel sah sich die Stadt Weinfelden ab der Jahrtausendwende zusehends mit grundsätzlichen Fragen konfrontiert: Kann der Ortskern seine Funktion als Einkaufs- und Begegnungsraum noch erfüllen? Welche Massnahmen können zu seiner Stärkung beitragen? Wie soll sich die Stadt in den Entwicklungsprozess einbringen?

Motiviert von einem aktiven Gewerbe zeigte sich die Stadt Weinfelden bereit, die Herausforderung anzugehen. Stadtpräsident Max Vögeli und der langjährige Leiter des Bauamtes, Martin Belz, initiierten einen Prozess, um mit Unterstützung von EspaceSuisse die Zentrumsfrage zu klären.

Die Stadtanalyse als Zünder

Die Aussagen und Vorschläge der Stadtanalyse von 2014 wirkten als willkommener Zünder in der Zentrumsbetrachtung. Die knapp 20 Seiten präsentierten eine Aussensicht, die auf die Beteiligten motivierend, aber auch provokativ wirkte. So wurden Aspekte beleuchtet, die den Weinfelderinnen und Weinfeldern kaum mehr auffielen, oder die sie als gegeben

Sonderfall alter Ortskern

In Weinfelden spielt der historische Ortskern aufgrund der erwähnten Überlagerung der Zentrumssysteme seit längerer Zeit eine Sonderrolle. Hier hat der Strukturwandel bereits vor 30 Jahren stattgefunden, indem die kleinen Läden ihre Kundschaft an den modernen Marktplatz und die dort entstandenen Einkaufszentren verloren hatten. Trotzdem darf das «alte Weinfelden» bis heute als attraktive Nische wahrgenommen werden, wo sich gewisse Anbieter halten können, ja sogar neue Geschäfte zuziehen. Dabei war für die Expertinnen und Experten von EspaceSuisse nicht klar, wie diese Situation genau einzuschätzen ist. Herrschte hier ein labiles Gleichgewicht oder erlebte der alte Dorftypus ein Revival? Sollte man in diesem Quartier mit Massnahmen eingreifen oder im Gegenteil das bestehende System nicht stören? Um diesem Teil des Zentrums gerecht zu werden, wurde ein gesonderter Prozess in Form eines «Gassenclubs» durchgeführt. Dieser liess die Betroffenen in offenen Diskussionsrunden zusammen eine Perspektive entwickeln. Dieser Schritt erwies sich als richtig: Er verhinderte, dass der historische Ortskern neben den aktuellen Entwicklungen rund um den Marktplatz zu kurz kam.



Solarien sind typische Nachnutzer ehemaliger Einzelhandelsbetriebe. Die «grafische Lautstärke» ist aber eher eine unerfreuliche Erscheinung, die das Ortsbild negativ beeinflusst.

annahmen. Dazu kamen ein paar erfrischende Tabubrüche, mit denen alte Vorstellungen hinterfragt wurden. So wurde die Themen Verkehr und Parkierung in ein neues Licht gerückt, indem nicht über Parkplätze, sondern über Stimmungen, Nutzungen und räumliche Qualitäten geredet wurde. Und das Team von EspaceSuisse warf schliesslich auch die Frage auf, ob der historische Kern in Zukunft überhaupt noch öffentliche Nutzungen brauche.

Die Nutzungsstrategie als Folge

Mit diesen Aussagen aus der Stadtanalyse startete Weinfelden den Prozess der Nutzungsstrategie. Die Tatsache, dass die Stadt eine Aussensicht zuließ, schuf Vertrauen bei der Bevölkerung: Über 150 Personen erschienen an der ersten Veranstaltung und diskutierten rege mit. Gewerbe und Hauseigentümer waren mittels gesonderter Diskussionsprozesse in die Strategiefindung eingebunden. Dabei zeigte sich: Bei der Analyse waren sich die Beteiligten oft einig, bei den zu treffenden Massnahmen hingegen weniger, was den Wert dieses Mediationsansatzes herausstrich. Immer wieder konnten die Expertinnen und Experten mit Beispielen und Erfahrungen aus anderen Orten aufzeigen, welche Lösungsansätze für Weinfelden in Frage kämen und wie diese zu beurteilen sind.

Die Werkzeuge der Siedlungsberatung und ihre Wirkung

Die drei Werkzeuge decken das breite Feld zwischen Analyse und Umsetzung ab, das sich bei einer Erneuerung des Ortskerns zeigt.

1. Die Stadt-/Ortsanalyse ist eine kompakte Aussensicht auf die heutige Situation und auf die Zukunftsperspektiven. Dank eines guten Vergleichswissens können die Expertinnen und Experten von EspaceSuisse eine gute Einschätzung der Lage und eine Palette an Anstössen bieten. Die Stadt-/Ortsanalyse soll als Ausgangspunkt für die interne und externe Diskussion dienen.
2. Die Nutzungsstrategie ist ein partizipativer Ansatz, mit dem die Aussagen der Stadt-/Ortsanalyse in eine breite Diskussion hineingetragen werden sollen. Dazu werden unterschiedliche Diskussions- und Workshop-Formate angeboten, die vor allem die beiden Zielgruppen Läden/Gastronomie bzw. Grundeigentümer

einbeziehen. Parallel dazu hilft eine lokal zusammengestellte Begleitgruppe, das Projekt auf die lokalen Bedürfnisse und Möglichkeiten abzustimmen.

3. Der «Gassenclub» kommt immer dort zur Anwendung, wo sich die Anwohnerinnen und Anwohner eines Strassenabschnittes oder einer Gasse notwendigerweise solidarisieren müssen. In der Regel geht es um die Nutzungsausrichtung der Häuser und um gegenseitige Investitionssicherheit, weshalb oft die Hauseigentümer im Zentrum des Prozesses stehen. Es kann aber auch um die Aussenraumnutzung oder um Gestaltungsfragen gehen.

Mehr zum Beratungsangebot von EspaceSuisse: espacesuisse.ch > Beratung > Siedlungsberatung

Stossrichtungen und Massnahmen

Der Prozess schärfte nach und nach die Perspektive auf die Zukunft. Im Verlauf wurden mögliche Stossrichtungen vorgegeben und Massnahmen entwickelt (siehe Kasten «Massnahmen für Weinfelden», S. 44). Die rund 15 Einzelaufgaben wurden sowohl mit dem Gewerbe und den Hauseigentümern wie auch mit der Stadt abgeglichen, sodass sie sich auf einen soliden Konsens abstützten. Manches wurde im Sinne einer Potenzialabklärung formuliert, anderes war konkret und konnte bald angepackt werden. Die Aufgaben betrafen aber nicht nur die Stadt, sondern auch die Läden, Gastronomen und Eigentümer.

Allerdings war klar, dass die Stadtverwaltung die neuen Aufgaben nicht alle anpacken konnte. Dazu war sie personell zu eng aufgestellt und auch nicht immer die richtige Partnerin, um Dinge in Bewegung zu setzen. Die Experten von EspaceSuisse regten deshalb an, die Stelle eines «Ortsentwicklers» oder «Kümmerers» zu prüfen. Dieser sollte das breite Massnahmenpaket im Auge behalten und an wichtigen Stellen aktiv werden beziehungsweise die Koordination zwischen den Betroffenen sicherstellen. Der Stadtrat stimmte 2016 einem 50 %-Mandat für drei Jahre zu. Mit David Keller konnte ein erfahrener Netzwerker und Architekt für die Umsetzung der Nutzungsstrategie gewonnen werden. Seine Arbeit erhielt viel Zuspruch, und dank des Erfolgs bei der Umsetzung wurde seine Anstellung erst kürzlich um weitere drei Jahre verlängert.

Und wie sieht es heute aus?

Es ist vieles am Tun in Weinfelden. Die vernetzende Arbeit von Ortsentwickler David Keller stellte sich dabei als zentral heraus. Er koordiniert zwischen den Läden, vermittelt Möglichkeiten, schafft so ein Klima der Zuversicht sowie Investitionssicherheit.

Zum Symbol dieser positiven Haltung entwickelte sich der «Wyfelder Fritig», der jeden Monat im ganzen Ortskern dem Austausch und der Geselligkeit dient. Dieser Abend mauserte sich inzwischen zum Aushängeschild des prosperierenden Regionalzentrums.

Zudem sind diverse strukturelle Massnahmen in Arbeit – angefangen bei der Erweiterung des Busbahnhofs, der Verkehrsberuhigung auf der zentralen Verbindungsachse zwischen Bahnhof und dem Ortskern, der Aufwertung von Aussenräumen im Zentrum oder der Vorarbeit zu einem von den Geschäften gemeinsam organisierten Hauslieferdienst.

In Weinfelden hat sich vor allem eines verändert: die Stimmung. Zwar sind (noch) nicht alle alten Probleme gelöst, aber der laufende Prozess konnte neue Entwicklungen anstossen.



Nützlicher Link

weinfelden.ch > P wie Politik > Zentrumsförderung



Die Stadt Weinfelden will den Busbahnhof erweitern und den Verkehr zwischen Bahnhof und Ortskern beruhigen.

Massnahmen für Weinfeldern

Welcher Art sind die Massnahmen, die in einer Nutzungsstrategie vorgeschlagen werden? Ein Blick auf den Fall Weinfeldern zeigt drei Stossrichtungen mit jeweils vier bis fünf Massnahmen auf. Im Strategiebericht sind diese detaillierter ausgeführt, inklusive Zuständigkeiten, Querbezügen und konkreten Handlungsanleitungen.

Stossrichtung A: Das Zentrum erlebbar machen

Weinfeldern leidet unter einem unklaren Zentrumssystem. Es gibt mehrere sich überlagernde Zentrumsachsen.

In Zeiten der rückgängigen Ladenutzung muss eine Klärung der Funktion sowie eine Stärkung der Achsen angestrebt werden. Der Verkehr soll sich vermehrt dem Aufenthaltsaspekt unterordnen.

Stossrichtung B: Das Typische an Weinfeldern weiterentwickeln

Weinfeldern ist ein Dorf mit einer starken Identität und bedeutenden Qualitäten. Diese Aspekte sollen gestärkt werden, um den Bedrohungen des Strukturwandels entgegenzutreten. Im Zentrum steht der qualitätsvolle Ortskern als Raum für Kultur,

Begegnung, Gastronomie und Einkauf. Er soll als Alternative zu den eher anonymen Einkaufstypologien im Umland betont werden.

Stossrichtung C: Die publikumsorientierten Nutzungen steuern

Der Strukturwandel setzt den Detailhandel im Zentrum unter Druck. Dieser ist gezwungen, sich stärker zu organisieren und zu koordinieren. Dazu sind Massnahmen nötig, die der Kundschaft einen besseren Ladenmix und eine höhere Dichte im Zentrum bieten.

Stossrichtung	Ziel	Massnahmen
A Das Zentrum erlebbar machen	Weinfeldern positioniert sich als attraktive Zentrumsgemeinde.	A1 Den Bahnhofplatz zum Eingang machen
		A2 Den Marktplatz zum Stadtplatz machen
		A3 Den historischen Ortskern in Szene setzen
		A4 Die untere Rathausstrasse aufwerten
		A5 Das Flanieren verbessern
B Das Typische an Weinfeldern weiterentwickeln	Weinfeldern gewinnt Kunden durch Qualität und Charme.	B1 Messen und Ortskern besser koordinieren
		B2 Kulinarik und Wein zelebrieren
		B3 Das Element Märkte gezielt einsetzen
		B4 Einen Hauslieferdienst einführen
C Die publikumsorientierten Nutzungen steuern	Weinfeldern überzeugt als dichte und vielfältige Einkaufs- und Kulturstation.	C1 Ein gemeinsames Flächenmanagement aufbauen
		C2 Ein regionales Detailhandelskonzept anstreben
		C3 Die Aussenräume aktiv bespielen
		C4 Die Parkiersituation optimieren

Im Interview

David Keller: «Der behutsame Austausch von Wissen, Wünschen und Möglichkeiten ist extrem wertvoll»



Der Schreiner, Architekt und Marketingfachmann **David Keller** war 2016 die optimale Wahl für die Rolle des «Ortsentwicklers» oder «Kümmersers» in Weinfelden. Mit einem Teilzeitpensum von 50 % nimmt er eine zentrale Rolle bei der Umsetzung der Nutzungsstrategie ein. Er ist direkt dem Stadtpräsidenten unterstellt und arbeitet eng mit diesem zusammen.

David Keller, wie nennt man Sie in Weinfelden? «Kümmersers»? «City-Manager»?

Ich bin offiziell für die Stadt Weinfelden als «Projektleiter Nutzungsstrategie Ortskern» tätig. Für die Bevölkerung der Stadt Weinfelden bin ich David Keller, «dä vom Wyfelder Fritig».

Wie würden Sie die Herausforderung beschreiben, mit der Sie konfrontiert sind in dieser Rolle?

Es ist eine vielfältige Herausforderung. Das war ich mir allerdings gewohnt, da ich zuvor während mehreren Jahren die Rolle des Verbandssekretärs bei den Schreibern des Kantons Thurgau innehatte. Man muss vermitteln können, muss vielseitig denken und Lösungen erkennen können.

Sind die Erfahrungen als gelernter Architekt in diesem Kontext hilfreich?

Sicher. Es ist aber weniger die ästhetische Seite der Architektur, die hier gefragt ist, sondern die Dynamik der Immobilien, der Entwicklung und der städtebaulichen Potenziale. Zudem werde ich als Architekt vielleicht etwas ernster genommen bei den Liegenschaftseigentümern. Wichtiger aber ist die Kompetenz im Bereich Marketing und Kommunikation. Hier sind meine Schwerpunkte, vor allem beim Umsetzen von konkreten Anliegen.

Wie gelangen Sie zu Lösungen?

Die Nutzungsstrategie hat eine wichtige Basis gelegt, eine Art «Kochbuch» für die Zentrumsentwicklung. Kochen aber müssen wir selber. Die Rezepte sind zwar hier, es kommt aber darauf an, welche Zutaten man besorgen kann und wer mithilft. Es ist oft ein Improvisieren auf hohem Niveau, wie beim Kochen so üblich ... Für die Lösungssuche braucht es vor allem die Nähe zu den Akteuren. Sie wollen spüren, dass ich ihnen zuhöre,

dass ich ihre Sichtweise verstanden habe und dass ich mich einsetzen möchte. Es ist ein langsames Etablieren einer Kultur des Zusammenarbeitens. Das ist kein leichtes Unterfangen. Immerhin muss man bedenken, dass auch viel Frustration da ist aufgrund der sich wandelnden Lage im Detailhandel.

Können Sie ein Beispiel für einen Lösungsweg nennen?

Die Antwort darauf ist schon in der Frage enthalten. Die Lösung ist, wenn alle Beteiligten bereit sind, sich auf einen gemeinsamen Weg zu begeben. Dies allerdings ist erst möglich, wenn man sich der Probleme und Herausforderungen bewusst wird. Da haben die Stadtanalyse und Nutzungsstrategie eine wichtige Basis gelegt. Darauf aufbauend setze ich mit meinem Leitsatz an: Weinfelden – für ein gemeinsames Miteinander. Der grosse Erfolg des «Wyfelder Fritig» zeigt mir, dass diese Strategie Früchte trägt.

Gibt es eine klare Trennung zwischen Aufgaben, die bei Ihnen landen und anderen, die beim Bauamt oder beim Stadtpräsidenten liegen?

Nicht so klar. Der Erfolg liegt bei der Verzahnung. Auch wenn eine Massnahme mehr im Planungsbereich liegt, ist es wichtig, dass ich meine Perspektive einbringen kann und umgekehrt. Wir kommunizieren viel miteinander und erkennen so die Potenziale. Das scheint mir einer der Schlüssel des Erfolgs zu sein: Die Kommunikation zwischen mir und den Amtsstellen, aber auch zwischen mir und den Akteuren vor Ort. Ich bin eine Art Bindeglied, quasi ein Doppelagent ...

Ein Doppelagent?

In einem gewissen Sinne, ja. Natürlich wissen alle, dass ich für die Stadt Weinfelden arbeite. Trotzdem spricht man offen mit mir und gibt mir mehr oder weniger klar formulierte Botschaften und Anliegen mit. Das tun letztlich beide Seiten. Dieses behutsame Austauschen von Wissen, Wünschen und Möglichkeiten ist extrem wertvoll.

«Die Nutzungsstrategie ist eine Art Kochbuch für die Zentrumsentwicklung.»

Kann das nicht auch direkt erfolgen zwischen den Amtsstellen und den Akteuren?

Das bezweifle ich. Martin Belz, der Chef des Bauamts Weinfelden, sagt immer wieder, dass er sehr froh sei, diese Rolle nicht spielen zu müssen. Nicht nur aus Kapazitätsgründen. Es geht auch um eine Trennung der Rollen. Man kann nicht gleichzeitig offiziell und inoffiziell sein. Das ist nicht glaubwürdig. Ich, in der Rolle des «Kümmerers» der Stadt Weinfelden, habe eine bessere Ausgangslage und werde dabei von beiden Seiten respektiert.

Der «Wyfelder-Fritig» findet grossen Anklang ...





... und stärkt das Gemeinschaftsgefühl. Fotos: D. Keller, mediaZeit GmbH

Der «Wyfelder Fritig» ist im Moment das Vorzeigobjekt in Weinfeldern. Warum?

Der «Wyfelder Fritig» symbolisiert das Dorfleben oder neu Stadtleben. Es ist ein Austausch, eine Begegnung. Natürlich darf dabei etwas gekauft und konsumiert werden. Wichtiger ist aber, dass man den Ortskern als Zentrum erlebt, als «place to be», wo man sich trifft. Dieses Gemeinschaftsgefühl ist den Menschen sehr wichtig, gerade weil es durch den Strukturwandel so gefährdet ist. Mit dem regelmässigen Anlass wird die positive Ausstrahlung Weinfeldens auch überregional gestärkt. Wir zeigen damit, dass hier eine Gemeinschaft von Laden- und Gewerbetreibenden sowie von Gastronomen lebt und arbeitet, die für Lebensqualität sorgen kann.

Warum trat dieser Effekt nicht schon beim Wochenmarkt auf, der jeweils am Freitagvormittag stattfindet?

Es ist ein anderer Typus Kunde bzw. Besucher. Am Wochenmarkt kann man sich eindecken, dazu in einer Zeit, in der viele arbeiten müssen. Am Freitagabend aber holen wir die Leute

zum Apéro ins Zentrum. Sie haben Zeit, sie sind gesellig. Das Einkaufen spielt eine untergeordnete Rolle. Der Event soll aber auch einen niederschweligen Zugang zu Geschäften ermöglichen, die von der Laufkundschaft unter der Woche eher übersehen werden.

Welche Massnahmen erweisen sich bei der Umsetzung als zäher?

Alles, was die Bereiche Planung, Bau, Gestaltung und Immobilien betrifft, braucht Zeit. Und auch alles, was mit Verkehr zu tun hat: Da braucht es erfahrungsgemäss viel Fingerspitzengefühl.

Also klammern Sie die Themen Verkehr und Parkierung möglichst aus?

Nein. Aber wir fragen uns immer, was vordringlich ist. In Weinfeldern haben wir eine komfortable Situation bei Verkehr und Parkierung. Wir haben das Parkhaus mitten im Ortskern. Die Herausforderung besteht mehr darin, dass die Leute dieses auch nutzen und erkennen, wie gut sie es haben.

... berät

EspaceSuisse ist der Schweizer Verband für Raumplanung. Als Mitglied können Sie bei uns rasch, unbürokratisch und kostenlos Auskünfte zu Fragen der Raumentwicklung und des Bauwesens einholen. Im Vordergrund stehen Auskünfte in bau-, planungs- und umweltrechtlichen Belangen.

Städte und Gemeinden profitieren von unserer raumplanerischen Kompetenz in der Siedlungsberatung. Ein Team von Expertinnen und Experten unterstützt Sie bei Fragen zur Innenentwicklung und zur Siedlungsqualität, mit Fokus auf das planerische Vorgehen.

... informiert

Wir informieren unsere Mitglieder über neue Tendenzen in der Raumentwicklung: thematisch breit im Magazin Inforum, vertieft im Dossier Raum & Umwelt und laufend in unserer Web-Rubrik «Im Fokus» sowie mit unseren beiden Newslettern.

... kommentiert

EspaceSuisse ist Herausgeber des Praxiskommentars zum Bundesgesetz über die Raumplanung. Dieses Standardwerk für die Planungspraxis hilft Ihnen, die Vorschriften rechtskonform anzuwenden.

... dokumentiert

Wir fassen alle wichtigen Gerichtsentscheide zum Bau-, Planungs- und Umweltrecht in einer Urteilssammlung zusammen, die Sie abonnieren können. Wir führen ausserdem eine Datenbank mit guten Beispielen zur Siedlungsentwicklung und eine umfangreiche Fotodatenbank. Die zwei Newsletter von EspaceSuisse sind kostenlos abonnierbar.

... bildet

Zusammen mit unseren Sektionen führen wir regelmässig Tagungen, Seminare und Kurse zur Raumentwicklung durch. Äusserst beliebt ist der Einführungskurs in die Raumplanung.

... vernetzt

EspaceSuisse ist eng mit den wichtigsten Akteuren der Raumplanung verbunden. Wir beteiligen uns an Vernehmlassungen zu raumrelevanten Bundesgesetzen, führen das Sekretariat der «Parlamentarischen Gruppe für Raumentwicklung» und setzen uns schweizweit für eine nachhaltige Raumentwicklung ein.

Praxiskommentar RPG

Das Standardwerk wurde nach dem Paradigmenwechsel des revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG 1) komplett überarbeitet. Damit wirkt der Praxiskommentar auf einen landesweit einheitlichen Vollzug hin. Die vier Bände sind in Deutsch und Französisch erschienen. Mitglieder von EspaceSuisse profitieren von 10 % Rabatt. Bestellungen über schulthess.com.



Band 1:
Nutzungsplanung



Band 2:
Bauen ausserhalb
der Bauzone



Band 3:
Richt- und Sach-
planung, Interes-
senabwägung



Band 4:
Baubewilligung,
Verfahren und
Rechtsschutz

Ist das ein Problem?

Ja. Auf dem «Land» will man immer vor den Laden fahren. Eine Tiefgarage ist eine Art «Abstieg». Das müssen wir aktiv angehen. Wir sind zum Beispiel daran, die Tiefgaragen freundlicher und einladender zu machen. Sie stammen immerhin aus den 1970er-Jahren. Zudem sollen die Detailhändler ihre Kundinnen und Kunden auf die komfortable Parkierungssituation aufmerksam machen. Das Problem ist vor allem im Kopf. Auch hier ist Kommunikation angesagt.

Sie operieren, wenn immer möglich, über die Ebene Kommunikation/Marketing?

Ja, solange ein Potenzial für Veränderungen auf dieser Ebene vorhanden ist. Und das ist nach wie vor der Fall. Man darf nicht unterschätzen, was alles mit einer offenen Kommunikation, einer guten Stimmung und einer Kultur des Füreinander und Miteinander erreicht werden kann. Diese positive Entwicklung erleben auch die Kunden. Weinfelden hat in den letzten drei Jahren einen echten Schritt getan. Viele erleben die Situation zwar nicht als gelöst, aber als lösbar. Das scheint mir enorm wichtig für die ganze Stadt und stimmt mich äusserst zuversichtlich für die weitere Entwicklung des Ortszentrums Weinfelden.

Interview: Paul Dominik Hasler



Die Detailhändler im Gewerbegebiet von Weinfelden bieten Parkplätze direkt vor dem Laden. Für die Kundschaft ist dies komfortabler als die Tiefgarage im Ortszentrum zu benutzen. Foto: P.D. Hasler

Zum Beispiel

Genf und Vernier GE: Innenentwicklung in einem bestehenden Quartier

Alain Beuret

Architekt EPFL, Raumplaner FSU, EspaceSuisse

In einem Dreieck zwischen zwei grossen Verkehrsachsen und einer Bahnlinie liegt La Concorde auf dem Gebiet zweier Gemeinden. Das ehemalige Arbeiterquartier soll schrittweise verdichtet und langfristig zu einem Ökoquartier weiterentwickelt werden. Statt 4000 Personen werden hier dereinst 6000 leben. Damit ist ein starker Wandel im Gange, an dem die Bevölkerung seit über zehn Jahren intensiv beteiligt ist. Ein Augenschein.



Im Quartier sind verschiedene Häuser im Bau. Es ist nicht immer einfach, einen Weg an den verschiedenen Baustellen vorbei zu finden. Alle Fotos: A. Beuret, EspaceSuisse

Der Bus hält an der Haltestelle «Concorde». Ich steige aus und bin froh, die Avenue d'Aire – eine vierspurige Stadtautobahn – hinter mir zu lassen, um in eine ruhigere Gegend einzutauchen. Rasch gelangt man von den neunstöckigen Gebäuden zu einer Einfamilienhaussiedlung. Hier, in der geschützten Gartenstadt Aire, trifft man nicht nur auf Gärten, sondern auch auf verkehrsberuhigte Begegnungszonen.

Etwas weiter erreiche ich den Treffpunkt für meine Verabredung: ein wunderbares, renoviertes Herrenhaus mit einem öffentlich zugänglichen Vorplatz. Vielleicht das Quartierzentrum? Das Gebäude formt zusammen mit den letzten Häusern der Gartenstadt gegenüber eine Art Platz. Dort prangt ein altes Metzgereischild an der Fassade. Diese Häuser haben eher dörflichen Charakter. Bin ich wirklich noch in Genf oder schon auf dem Land?

Quartierzentrum am Entstehen

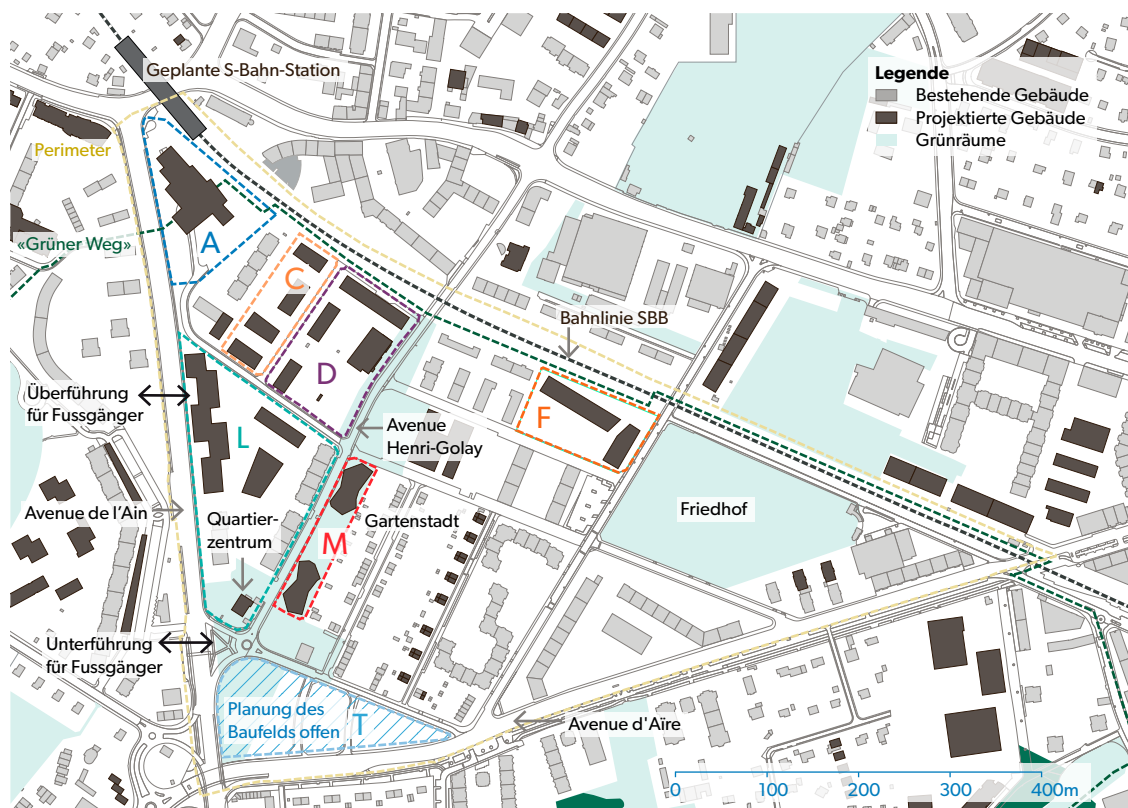
Die Metzgerei ist bereits seit vielen Jahren nicht mehr in Betrieb. Nur das Schild ist noch da. Und was das schöne Herrenhaus angeht: «Es ist nicht das Quartierzentrum, sondern das Bestattungsamt», erklärt Daniel Dind vom Quartierverein «Association des habitants du quartier de la Concorde» (AHQC). Die Stadt Genf hat es gekauft und renoviert.

Das Quartierzentrum wiederum befindet sich erst im Bau. 2021 wird es auf der gegenüberliegenden Seite der Avenue Henri-Golay in einem ehemaligen Bauernhof eröffnet werden. «Wir warten schon so lange auf dieses Quartierzentrum!», sagt Daniel Dind und freut sich sichtlich auf diesen lang ersehnten Begegnungsort.

Ein Quartier wird aktiv

Die Avenue Henri-Golay ist die Hauptachse des Quartiers und damit auch die Grenze zwischen den Gemeinden Vernier und Genf. Entlang der Strasse mit Tempo 30 stehen seit kurzem zwei fünfstöckige Neubauten. Durchquert man deren Grünanlagen zu Fuss, gelangt man zum «chemin des poules», wie ihn die Quartierbewohnerinnen und -bewohner nennen: ein Strässchen, das die Gartenstadt Aire mit den Neubauten verbindet.

Im Erdgeschoss der neuen Gebäude haben sich Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe einquartiert, die bisher gefehlt hatten. Ein Tea Room zum Beispiel – das erste Café im Quartier, wo heute 4000 Menschen leben. Bis 2025 dürften es 6000 sein. Mit dem Ersatz überalterter, dreistöckiger Wohnblöcke durch moderne Bauten setzt die öffentlich-rechtliche Immobilienstiftung Emile Dupont – die grösste Grundbesitzerin im Quartier – einen laufenden städtebaulichen Erneuerungsprozess um. Die



Quartierentwicklungsplan des Quartierentwicklungsprojekts Concorde mit den verschiedenen Baufeldern. Quelle: Stadt Genf und Gemeinde Vernier

Die Bushaltestelle
«Concorde» an
der breiten
Avenue d'Aire.



Bewohnerinnen und Bewohner, die im Quartier bleiben wollten, waren nach dem Abriss ihrer Häuser während der ganzen Bauzeit in der unmittelbaren Nachbarschaft untergebracht. So leben heute sowohl ursprüngliche wie auch neue Bewohnerinnen und Bewohnern in den Neubauten.

Ein umfassender Wandel in Etappen

Das Spezielle an diesem grossen Innenentwicklungsprojekt: Es wird etappenweise in einem bereits bebauten und bewohnten Quartier durchgeführt. Alle betroffenen Akteure – Kanton und Gemeinden – haben gemeinsam ein Leitbild und danach einen Quartierrichtplan erarbeitet, um diese schrittweise Erneuerung zu steuern. Nach dem Ja zum Quartierrichtplan durch die Bevölkerung 2013 wurde für jedes Baufeld ein eigener Architekturwettbewerb ausgeschrieben. Dank des Quartierrichtplans war auch kein Quartierplan mehr notwendig: Baubewilligung und Realisierung folgen jeweils direkt aufeinander.

Der vorletzte Wettbewerb wurde im vergangenen Sommer abgeschlossen: Demnächst entsteht am Chemin du Croissant ein Gebäude mit 35 Wohnungen. Heute stehen dort Einfamilienhäuser. Den Abschluss macht das Gebiet T an der Südspitze des Quartiers (vgl. Quartierrichtplan, Seite 19): Bei diesem sehr umfangreichen Projekt ersetzen 170 neue Wohnungen und 9000 m² Gewerbefläche die vorhandenen Einfamilienhäuser und kleinen Wohnblöcke. Im Norden, wo sich heute ein Kreislauf befindet, wird ein öffentlicher Raum geschaffen: Er soll das Baufeld T mit dem neuen Quartierzentrum verbinden.

Ein langjähriger partizipativer Prozess

Der Quartierrichtplan ist das Ergebnis eines intensiven Prozesses, an dem sich die Quartierbevölkerung seit über zehn Jahren beteiligt. Die Idee dazu stammt von Michèle Künzler, einer Bewohnerin. 2007 hatte sie im Genfer Stadtparlament eine Motion eingereicht: Sie verlangte, dass innovative Vorhaben für den Bau von umweltfreundlichen Wohnungen mithilfe eines Mitwirkungsprozesses auf Quartierebene gefördert werden.

Ein Jahr später nahmen über 200 Bewohnerinnen und Bewohner und die Hauptakteure an einer Veranstaltung zur Entwicklung und Umgestaltung des Quartiers teil.

Im Anschluss an diese Diskussion entstand die Arbeitsgruppe «écoquartier». Die rund 40 Mitglieder aus dem Quartier begleiteten die Ausarbeitung des Quartierrichtplans aktiv – und nun wirken sie auch bei dessen Umsetzung mit, zum Beispiel in den Bereichen Biodiversität, Wohnen, Mobilität, Integration der Jugendlichen und funktionale Durchmischung. Der Bund hat im Rahmen des Programms «Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung» den gesamten Prozess zwischen 2007 und 2011 unterstützt.

Ein Forum für die Mitwirkung der Bevölkerung

2006 gründeten Quartierbewohnerinnen und -bewohner das Forum «Démocratie participative» oder kurz Forum 1203. Das Ziel: das Quartierleben mitgestalten und die Partizipation fördern. 1203 ist nicht irgendeine Zahl, sondern die Postleitzahl des weitläufigen Quartiers Saint-Jean. Es erstreckt sich vom Westen des Genfer Bahnhofs Cornavin bis zum Quartier Saint-Jean. Es war das Forum 1203, das mit der Diskussionsveranstaltung den Mitwirkungsprozess Concorde initiiert hatte.

Heute ist Jonathan Lupianez Koordinator und treibende Kraft des Forums 1203. Sein wichtigstes Dossier ist das Quartier Concorde. In den Workshops, die gegenwärtig stattfinden, wird festgelegt, welche öffentlichen Räume als Nächstes neu gestaltet werden. Dazu gehört auch das Areal in der Nähe des Quartierzentrums. Die Gemeinden, der Kanton und verschiedene Institutionen unterstützen das Forum 1203 und den Quartierverein AHQC finanziell. Ohne diese Finanzierung könnten sie ihre Aufgaben nicht wahrnehmen.

Das Forum publiziert zum Beispiel regelmässig ein Infoblatt: Es informiert über die Fortschritte auf den verschiedenen Baustellen und über das Quartierleben. Auf seiner umfangreichen Website finden sich ebenfalls zahlreiche Informationen zu den Bauvorhaben und zur Mitwirkung der Bevölkerung. In



Die Einfamilienhäuser der Gartenstadt Aire bleiben erhalten. Sie sind geschützt.



Diese Häusergruppe am Rand der Gartenstadt hat noch dörflichen Charakter. Im Haus mit dem roten Schild befand sich früher eine Metzgerei.



Vor der Neugestaltung: die Avenue Henri-Golay vor fünf Jahren. Diese Strasse bildet die Grenze zwischen den beiden Gemeinden Vernier und Genf. Auf ihr wurde Tempo 30 eingeführt.

Nach der Neugestaltung: Die öffentlich-rechtliche Immobilienstiftung Emile Dupont hat die dreistöckigen, älteren Wohnblöcke durch fünfstöckige Neubauten (rechts) ersetzt.



Der ehemalige Bauernhof Menut-Pellet wird umgebaut. Bald entsteht hier das Quartierzentrum.

Den Bewohnerinnen und Bewohnern stehen Mini-Stadtgärten zur Verfügung. Ein Profigärtner kommt regelmässig vorbei und gibt Tipps.



verschiedenen, vom Forum organisierten Workshops konnten die Einwohnerinnen und Einwohner ihre Anliegen und Forderungen für die verschiedenen Baufelder anbringen, bevor die Architekturwettbewerbe durchgeführt wurden. Auf seinen Wunsch hin konnte ein Quartierbewohner auch in der Wettbewerbsjury für das Baufeld F Einsitz nehmen. Ein anderer wird in der Jury des Baufelds T mitwirken.

Mini-Stadtgärten mit Gärtner

Besonders stolz sind Daniel Dind und Jonathan Lupianez auf die Mini-Stadtgärten, die der Quartierbevölkerung heute zur Verfügung stehen. Dieses Angebot wird sehr geschätzt und trägt zur Belebung und Stärkung der Gemeinschaft im Quartier bei. Regelmässig kommt ein Gärtner vorbei und gibt wertvolle Tipps. Im kommenden Jahr wird seine Stelle gar von 25 auf 50 Prozent aufgestockt, damit er den Bedarf besser abdecken kann.

Diese erste neue Einrichtung war wichtig: Sie zeigte der Bevölkerung, dass sich ihr Quartier tatsächlich tiefgreifend verändern wird, und gab ihr die Möglichkeit, sich dabei einen Teil des öffentlichen Raums anzueignen.

Viele parallele Baustellen

Neben den Bauten an der Avenue Henri-Golay wurden vor Kurzem eine neue Schule und ein neues Wohngebäude auf dem Gebiet der Gemeinde Vernier fertiggestellt. Im Quartier befinden sich drei weitere Gebäude im Bau, und einige mehr werden in den kommenden Jahren noch entstehen. Es ist nicht immer einfach, einen Weg an diesen zahlreichen Baustellen vorbei zu finden.

Concorde ist ein noch relativ monofunktionales Quartier, das im Wesentlichen aus preisgünstigen Wohnungen für einkommensschwächere Bevölkerungsschichten besteht. Die Neubauten mit gemeinnützigen Wohnungen und Eigentumswohnungen sollen für eine bessere soziale Durchmischung sorgen.

Viel Lärm von der Strasse

Trotz der Reduktion auf Tempo 30 ist das Auto im Quartier noch sehr präsent. Gewisse Bewohnerinnen und Bewohner wünschen sich deshalb eine raschere Umgestaltung der öffentlichen Räume. Eine Petition fordert, dass die Rue Camille-Martin für den Verkehr gesperrt wird. Da sie sich in der Begegnungszone mit Tempo 20 befindet und an einer Schule vorbeiführt, könnte eine Sperrung die Sicherheit verbessern.

Im Westen des Quartiers wiederum sorgt der Strassenlärm bei einem Teil der Bevölkerung für Unzufriedenheit: Auf der vierspurigen Avenue de l'Ain entlang des Quartiers gilt Tempo 60. Versuche mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 50 km/h überzeugten die Verantwortlichen beim Kanton nicht. Denn die Strasse sorgt wesentlich für einen flüssigen Verkehr auf dem mittleren Verkehrsring der Stadt Genf. Deshalb wird auch weiterhin Tempo 60 gelten – zum grossen Leidwesen der Anwohnerinnen und Anwohner, die seit Jahren für die Einhaltung der Lärmschutzanforderungen des Bundes kämpfen.

Mobilität – die grosse Herausforderung

Die Probleme des Quartiers lassen sich sicherlich teilweise mit der Realisierung weiterer Projekte lösen: des neuen Bahnhofs Vernier-Châtelaine, zusammen mit einem Kulturzentrum im Nordwesten des Quartiers sowie des «Grünen Wegs». Dieser vor allem für Velos bestimmte Weg soll langfristig quer durch die gesamte Agglomeration Genf von Osten nach Westen führen. Heute endet er kurz vor dem Quartier Concorde. Das ist aber im Moment noch Zukunftsmusik. Bis jetzt hatte der Bau der Bahnverbindung von Cornavin nach Annemasse Vorrang, die dieser Tage in Betrieb genommen wird.

Der «Grüne Weg» und der neue Bahnhof dürften erst in rund zehn Jahren fertig sein. Bis dahin müssen pragmatische Lösungen für eine weitere Verkehrsberuhigung gefunden werden. Die Frage der Belastung durch die verkehrsreiche Avenue

de l'Ain bleibt aber ungelöst, solange der radikale Einschnitt im Herzen dieser Agglomeration Tatsache ist. Derzeit gelangt man nur durch eine Unterführung auf die andere Strassenseite. Im Quartierplan ist längerfristig eine breite Passerelle geplant, doch deren Realisierung liegt noch in weiter Ferne.

Erkenntnisse aus dem Projekt

Die grundlegende Transformation von La Concorde ist in vollem Gange. Man darf sich auf ein verdichtetes und nachhaltigeres Quartier freuen. Allerdings braucht es noch etwas Geduld, bis der Wandel vollzogen ist. Das gilt vor allem für die Verkehrsverbindungen nach aussen. Aber vielleicht hat gerade diese relative Abschottung des Quartiers zur Entwicklung einer starken Identität und zur aktiven Mitwirkung der Bevölkerung im Umwandlungsprozess beigetragen.

Die etappenweise Verdichtung des Quartiers anhand einer Gesamtvision zeigt, dass die Innenentwicklung nicht auf Branchen oder Stadtzentren beschränkt ist. Auch in den Aussenquartieren der Agglomerationen können wichtige strategische Entwicklungen stattfinden. Eine gute Planung, die gemeinsam mit der Bevölkerung erarbeitet wird, scheint der Schlüssel zum Erfolg zu sein.

Nützlicher Link

Forum für partizipative Demokratie: forum1203.ch

Die vor Kurzem fertiggestellte neue Schule und das neue Wohngebäude (links) gesellen sich zu den älteren Bauten (rechts) und tragen zur sozialen Durchmischung bei.



Die Quartierbevölkerung möchte ein Fahrverbot für diese Strasse, die an der Schule «Les Ouches» vorbeiführt.



Antonio Hodgers: «Die Stadtplanung soll mit den Bewohnerinnen und Bewohnern und für sie erfolgen»



Antonio Hodgers (Grüne) ist seit November 2013 Staatsrat des Kantons Genf. Er leitet das Département du Territoire.

Weshalb hat der Kanton Genf die Innenentwicklung des Quartiers Concorde zu einem prioritären Vorhaben gemacht?

Das Quartier wurde vor über 15 Jahren als Perimeter für eine städtebauliche Erneuerung mit vielfältigen Entwicklungsmöglichkeiten bezeichnet. Eigentlich waren es die Arbeiten auf Agglomerationsebene, die das Potenzial dieses Gebietes sichtbar machten. Hier befinden sich wichtige Verkehrsachsen. Langfristig sollen eine S-Bahn-Haltestelle in Châtelaine errichtet und der «Grüne Weg» angelegt werden. Vorteilhaft sind auch die Grundeigentumsverhältnisse: Die betroffenen Siedlungen befinden sich hauptsächlich in öffentlicher Hand. Die öffentlich-rechtliche Stiftung Emile Dupont kann so ihren Gebäudepark erneuern. Gleichzeitig werden bestimmte Einfamilienhausquartiere verdichtet. Es ergab sich daher von selbst, dass das Quartier Priorität erhielt – mit seiner Identität, die sich sehr stark von derjenigen der übrigen Projekte für neue Quartiere abhebt.

Der Einbezug der Bewohnerinnen und Bewohner ist im laufenden Prozess zentral. Weshalb ist das so wichtig?

Ganz einfach, weil es sich um ein bestehendes Quartier handelt! Die Bewohnerinnen und Bewohner wissen am besten, wie sie ihre öffentlichen Räume nutzen, wo sich die Durchgänge und Treffpunkte befinden, aber auch, an welchen Orten sich niemand mehr aufhält. Es wäre ein Fehler, Überlegungen zur Entwicklung dieses Quartiers anzustellen, ohne die Bevölkerung mit einzubeziehen. Im Übrigen wurde das Projekt La Concorde als neues «Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung» des Bundes ausgewählt. Es setzte auf die Zusammenarbeit zwischen kantonalen Institutionen und den zuständigen Personen für die betroffenen Stadtteile in Genf und Vernier. Im Zentrum standen die Erarbeitung eines Quartierriichtplans

und die Entwicklung von Planungsvorhaben unter Einbezug der Bevölkerung. Dank der Errichtung von «mini-chantiers», also «Kleinbaustellen», konnte die Bevölkerung nachhaltig zur Mitwirkung in diesem langjährigen und komplexen Prozess motiviert werden.

Sie haben sich verschiedentlich offen gezeigt für Anliegen der Bewohnerinnen und Bewohner. Welche Beziehung haben Sie zu diesem Quartier?

Ich habe keine persönliche Beziehung zu diesem Quartier. Aber ich bin der Auffassung, dass die Stadtplanung mit den Bewohnerinnen und Bewohnern und für sie erfolgen soll. Das Engagement der Bürgerinnen und Bürger und Vereine hat mich deshalb sofort überzeugt. Der Dialog geht dem Projekt voraus. Dank des Dialogs und der «mini-chantiers», die ich vorher erwähnt habe, war es möglich, stets mit Vorschlägen zu arbeiten und die Konfrontation zu vermeiden.

Im Quartier ist das Auto heute noch stark präsent. Mit dem Bau des Bahnhofs Vernier-Châtelaïne und dem «Grünen Weg» dürfte sich das künftig ändern. Deren Realisierung liegt aber noch in weiter Ferne. Was kann in der Zwischenzeit getan werden?

Das Département du Territoire fördert generell autofreies oder autoarmes Wohnen. Im Perimeter Concorde ist ein Gemeinschaftsparkplatz geplant. Damit soll auch der motorisierte Individualverkehr reduziert werden. Die Erschliessung über ein sogenanntes Kammersystem soll dazu beitragen, den Tran-

sportverkehr einzudämmen. Um das Verhalten der Einzelnen zu verändern, muss man den Alltag der Bürgerinnen und Bürger erleichtern – durch eine leistungsfähige ÖV-Erschliessung und ein effizientes Netz für den Langsamverkehr. In der Zwischenzeit wurde am quartierinternen Netz für den Langsamverkehr gearbeitet: Statt isolierter öffentlicher Räume ohne gegenseitige Verbindung will man mehr Durchlässigkeit. Ich denke vor allem an das temporäre Projekt zur Umgestaltung der Bahnunterführung, welche die Quartiere Concorde und Les Libellules verbindet. Diese benachbarten Quartiere werden von einer Strasse durchschnitten. Die Unterführung bildet heute die urbane Verbindung zwischen den beiden Quartieren, und ihre Benutzerfreundlichkeit wurde überaus wichtig. Im definitiven Projekt – einer Massnahme des Agglomerationsprogramms – soll diese Unterführung erweitert werden. Ausserdem sollen an ihren beiden Enden neue öffentliche Räume gestaltet werden.

Einige Einfamilienhäuser im Quartier werden bald abgerissen und durch Neubauten ersetzt. Wie überzeugt man die Eigentümerschaften?

Der Kanton achtet darauf, dass die Hausbesitzerinnen und -besitzer während der gesamten Dauer eines Projekts informiert werden. Häufig werden die Fragen nach dem Prozess hin zur Bebauung und nach dem Wert einer Immobilie gestellt. Das Département organisiert im Rahmen des Mitwirkungsprozesses öffentliche Informationsveranstaltungen, Fachsitzungen und Workshops, damit sich alle mit dem Vorgehen vertraut machen können und Antworten auf ihre berechtigten Fragen

Der laufende Prozess im Quartier Concorde ist lang und komplex. Dank «mini-chantier» (hier die «Mail des Comestibles», eine Art Promenade mit Kräuter- und Duftpflanzen) bleibt die Motivation der Bevölkerung erhalten.



erhalten. Für die Eigentümerschaften gibt es zahlreiche Optionen. Sie können als Kompensation für die Häuser Wohnungen erlangen oder zusammen mit anderen Hausbesitzerinnen und -besitzern eigene Bauvorhaben realisieren. Dabei können sie auf die Hilfe von Fachleuten oder einer Wohnbaugenossenschaft zählen. Anders als viele denken, führt die Entwicklung eines Gebietes nicht zu einer Wertminderung für die Eigentümerschaften. Im Gegenteil: Ihre Immobilien werden zum angemessenen Preis bewertet. Eine Informationsbroschüre des Departementes erklärt den betroffenen Einfamilienhausbesitzerinnen und -besitzern, welche Rechte sie haben. Es ist immer schwierig, in Quartieren mit einem hohen Einfamilienhausanteil zu arbeiten, da man die Privatsphäre der Bewohnerinnen und Bewohner tangiert. Man muss sie während des gesamten Prozesses begleiten, und dieser kann Jahre dauern.

Kann diese Lösung auch an anderen Orten angewendet werden?

Da Mitwirkungsprozesse heute die Norm sind, ist der Kanton bei jedem Projekt präsent und begleitet es eng. Die Umsetzung hängt aber vom sozialen Gefüge, von der Verkaufsbereitschaft der Grundeigentümerschaften und von den anwesenden Akteuren ab. Keine urbane Lösung ist deshalb per se auf einen anderen Ort übertragbar.

Der Quartierrichtplan Concorde erstreckt sich auf das Gebiet der beiden Gemeinden Genf und Vernier. Wie wurde der Plan konkret ausgearbeitet?

Der Quartierrichtplan ist ein Planungsinstrument, das für die kommunalen und die kantonalen Behörden verbindlich ist. Dass zwei Gemeinden betroffen sind, verursachte keine besonderen Probleme. Vertreterinnen und Vertreter der Gemeinden

Der Erneuerungsprozess im Quartier La Concorde ist im Gange: Die alten Häuser werden durch verdichtete Neubauten ersetzt.

In einem bestehenden Quartier ist der Einbezug der Bewohnerinnen und Bewohner wichtig. Sie wissen am besten, wie sie ihre öffentlichen Räume nutzen. Hier der neue Platz vor der neuen Schule Emilie-de-Morsier.



Bis 2030 soll unter der Pont de l'Ecu eine neue S-Bahn-Station und rechts davon ein Kulturzentrum mit zwei Konzertsälen, einem Hotel und 350 Studentenwohnungen entstehen.

wirkten in der Steuerungsgruppe mit, die gemeinsam mit dem Kanton die Projektleitlinien festlegte. Im Übrigen waren sich die Gemeinden und der Kanton einig über die Bedeutung der Verdichtung, Erneuerung und Aufwertung der Wohnungen und öffentlichen Räume. Das hat die gemeinsame Arbeit erleichtert.

Welches ist Ihrer Meinung nach der Schlüssel zum Erfolg dieses Projekts?

Da das Projekt noch nicht abgeschlossen ist, wäre es vermessen, bereits von Erfolg zu sprechen. Nur die Bewohnerinnen und Bewohner können dies beurteilen. Ich bin aber nach wie vor überzeugt davon, dass die Qualität eines Quartiers viel mit den öffentlichen Räumen und Einrichtungen zu tun hat. Und in der Concorde wollen wir noch mehr Grünräume umgestalten beziehungsweise schaffen sowie zwei neue öffentliche Plätze bauen.

Was würden Sie einer Gemeinde oder Stadt empfehlen, die in einem vergleichbaren Umfeld andernorts in der Schweiz ein Innenentwicklungsvorhaben in die Wege leiten muss?

In einem bereits bewohnten Gebiet ist die Etappe für die Diagnose beziehungsweise Analyse wesentlich. Für das Projekt sind ausgezeichnete Kenntnisse der sozialen, wirtschaftlichen und urbanen Realitäten sehr wichtig. Zentral ist auch das vernetzte Arbeiten mit den Einwohner-, Nutzer-, Gewerbe- und Quartiervereinen. Und natürlich auch mit den Gemeindebehörden. Wie in jedem Planungsvorhaben braucht es Geduld, um die Entwicklung sinnvoll zu gestalten. Schliesslich muss man erklären, was man mit dem Projekt beabsichtigt, welche Ziele verfolgt werden, damit die Stadtentwicklung nicht nur ein Verfahren bleibt, sondern zu einem Kulturobjekt wird.

Interview: Alain Beuret, EspaceSuisse



Ein wirksames Langsamverkehrsnetz soll den Alltag erleichtern. Hier der Fussgängerweg «Chemin des Poules» zwischen den neuen Gebäuden der Avenue Henri-Golay und der Gartenstadt Aire.



Die Einfamilienhäuser an der Südspitze des Quartiers (Baufeld T) werden durch 200 Wohnungen sowie Gewerbeflächen ersetzt werden.



Heute werden die Quartiere Concorde und Les Libellules noch von der Avenue de l'Ain durchschnitten. Mit der Umgestaltung der Unterführung und in fernerer Zukunft dem Bau einer Passerelle dürfte es einfacher werden, diese Barriere zu überwinden.



Der Neubau für die erweiterte Migros-Filiale grenzt den neuen Dorfplatz seitlich ab. Der Springbrunnen ist vor allem bei den Kindern äusserst beliebt, während ihre Eltern einkaufen gehen. Foto: M. Reichling, ixedi.ch FOTOGRAFIE

Zum Beispiel

Bassersdorf ZH: Zentrumsplanung

Monika Zumbrunn

Leiterin Kommunikation EspaceSuisse

Die Zürcher Unterländer Gemeinde ist in den letzten Jahren schnell gewachsen. Mit dem neuen Dorfplatz erhielt die Bassersdorfer Bevölkerung ein modernes Zentrum, das städtisch daher kommt und trotzdem das Dorf zusammenhält. Nicht wenige Gemeinden dürften Bassersdorf darum beneiden, denn gleich zwei Grossverteiler säumen den Platz. Einfach hinzukriegen war dies nicht.

Am Anfang war – ein WC-Häuschen, zumindest die Idee davon. Ein öffentliches WC, das wünschte sich die Bevölkerung von Bassersdorf, eine Flughafen-Gemeinde bei Zürich. Patrik Baumgartner, Abteilungsleiter Bau + Werke von Bassersdorf, schmunzelt beim Gedanken, was aus dieser ursprünglichen Idee schliesslich entstanden ist: «Ein ganzer Dorfplatz mit Café und Springbrunnen!»

Aber der Reihe nach. Wir stehen auf der Dorfstrasse im Ortszentrum (vgl. Karte Punkt 1). Sie führt vom Norden, vom Gasthof Frieden kommend, auf den neuen Dorfplatz und ist die erste Station unserer Erkundungstour im neu gestalteten Zentrum. Bassersdorf ist längst kein Dorf mehr. Die Dorfstrasse aber bleibt, denn trotz der fast 12'000 Einwohnerinnen und Einwohner will Bassersdorf Dorf bleiben. Mit dem Bauboom um die Jahrtausendwende wuchs die Bevölkerung innerhalb kürzester Zeit um fast die Hälfte, und damit kamen neue Bedürfnisse. Nicht nur die Neuzuzüger wünschten sich ein «richtiges Zentrum». Es sollte der grossen Chilbi, der Bassersdorfer Fasnacht und vor allem auch der zu klein gewordenen Migros-Filiale mehr Platz bieten. Ein Begegnungsort, verkehrsberuhigt und einladend.

Identität stärken

Wir folgen der Einladung und nähern uns erneut dem Dorfplatz, diesmal auf dem Baarainliweg (vgl. Karte Punkt 2). Auch Fasnachtswägli genannt, ist er Sinnbild für die lebendige Dorfkultur. «Basi», wie Einheimische liebevoll sagen, hat Dutzende aktiver Vereine. Das starke Siedlungswachstum jedoch brach mit althergebrachten Strukturen. «Mit einem Dorfplatz wollten wir die Identität stärken», erklärt Patrik Baumgartner. Dabei hatten die Bassersdorfer Glück, denn ihnen blieb ein identitätsstiftender Faktor erhalten: der intakte historische Dorfkern mit seinen bis zu 300 Jahre alten Häusern, wenige hundert Meter vom neuen Dorfplatz entfernt.

Ein harziger Anfang fürs neue Zentrum

Machen wir also als nächstes Halt auf diesem neuen Dorfplatz (vgl. Karte Punkt 3). Am Tag unseres Besuches plätschert der Springbrunnen, das Wasser glitzert in der Morgensonne. Die Leute gehen meist zielsicher über den Platz, ein kleiner Marktstand bietet einheimische Kirschen feil. Im Café sitzen ein paar Gäste. Die Autos und Lastwagen von der Hauptstrasse nebenan scheinen sie nicht zu stören.



Diese sechs Stationen machen die Erkundungstour zu einem Sternmarsch zum neuen Dorfplatz von Bassersdorf. Quelle: Bundesamt für Landestopografie swisstopo

Die Bauarbeiten für das neue Zentrum Bassersdorf dauerten rund drei Jahre. Im Vordergrund in der Mitte sieht man den Pavillon mit der Einfahrt in die Tiefgarage.

Foto: M. Reichling, ixedi.ch FOTOGRAFIE



Etwas fällt auf Anhieb auf: Migros und Coop – nebeneinander. Dass dies nicht selbstverständlich ist, zeigt die lange Entstehungsgeschichte des Dorfplatzes. Ein erster Anlauf steckte 2006 fest: Den entsprechenden, ersten Gestaltungsplan reichte der Gemeinderat gar nicht erst zur Genehmigung bei der kantonalen Baudirektion ein. Die Gemeindeversammlung hatte ihn zwar bewilligt – aber niemand war wirklich zufrieden damit (siehe nachfolgendes Interview).

Was war geschehen? An der emotionalen Gemeindeversammlung folgte die Bevölkerung der Empfehlung des Gemeinderates und lehnte die im Projekt vorgesehene Tiefgarage unter dem Dorfplatz ab. Dem Entscheid vorausgegangen war ein Streit zwischen dem Gemeinderat und der Migros über die angemessene Kostenverteilung. Die unterirdischen Parkplätze aber waren Voraussetzung für die von allen Seiten herbeigesehnte Erweiterung der Migros-Filiale. Nun war es vorläufig aus mit dem Traum, beides gemeinsam zu realisieren. Erst nach einigen Wirren und Umwegen entstand daraus das Zentrumprojekt mit Tiefgarage, feierlich eingeweiht 2015. Aber dazu später.

Multifunktionaler Dorfplatz

Patrik Baumgartner ist sichtlich stolz auf das Resultat: «Wir haben im Ortskern zwei gute Versorger für den täglichen Bedarf. Das Kleingewerbe gleich nebenan profitiert davon.» Der neue Dorfplatz schaffe zudem eine neue Identität für Bassersdorf. Früher habe sich die Chilbi vor der alten Migros-Filiale irgendwie reingequetscht. «Heute halten wir hier im Sommer sogar die Gemeindeversammlung mit 250 Leuten ab.»

Der heutige Dorfplatz erhielt seinen Namen erst mit dem Umbau. Vorher war hier eine Art Brache mitten im Zentrum, genutzt als Parkplatz und für Veranstaltungen, eine Wiese nebenan, eine grosse Linde, und der stillgelegte, alte Bahnhof von Bassersdorf, der als Jugendhaus diente. Für das neue Zentrum musste unter anderem der alte Bahnhof weichen, die Jugend umziehen.

Heute ist der Platz grosszügig in der Fläche und knausrig mit Grün. Manche Bassersdorfer klagen, er sei zu karg mit zu wenigen Sitzgelegenheiten. Ein paar Bäumchen stehen in der Tat ein bisschen gar verloren herum. Vielleicht, weil sie in übergrossen mobilen Töpfen Wurzeln schlagen müssen: Ist Chilbi angesagt, werden sie weggeräumt. Auch das Flachwasserbecken mit Springbrunnen kann trocken gelegt werden. An heissen Sommertagen aber spritzen sich hier die Kinder nass, während ihre Mütter und Väter einkaufen gehen. «Da geht es manchmal zu und her wie in einer Badi», sagt Patrik Baumgartner. Das Ziel eines lebendigen Platzes scheint also erreicht. Die Kehrseite: einige verärgerte Anwohnerinnen und Anwohner ob des Lärms.

Das neue Zentrum liess sich nicht im Rahmen der geltenden Vorschriften für die Kernzone umsetzen. Der überarbeitete, zweite Gestaltungsplan von 2009 erlaubte dann massive Abweichungen: sechs statt zwei Stockwerke, Gebäude mit Längen von bis zu 80 Metern statt maximal 30, Flach- statt Schrägdächer. Im Gegenzug wurde eine architektonisch und ortsbaulich «besonders gute Gesamtwirkung» beziehungsweise eine hohe Qualität gefordert. Mit dem Dorfplatz setzte Bassersdorf einen städtebaulichen Akzent. Er gilt als Schlüsselmassnahme der Entwicklungsstrategie «Bassersdorf 2030» (vgl. Kasten, S. 65).

Umstrittene Parkplätze

Wir machen nun auf unserer Entdeckungstour ein paar Schritte weg vom neuen Dorfplatz und stehen auf dem Postplatz gleich nebenan (vgl. Karte Punkt 4). Hier entstand in den letzten Jahren eine Begegnungszone; auf den Zufahrtsstrassen gilt Tempo 20. Rund ein Dutzend Kurzzeitparkplätze reihen sich vor der angrenzenden Apotheke und Bank auf.

Der Postplatz steht stellvertretend für den Widerstand gegen die ehrgeizigen Entwicklungspläne des Gemeinderates. Während der ganzen Planungsphase für das neue Zentrum gab es zwar immer wieder Rekurse oder Gegeninitiativen, aber am



Die Dorfstrasse führt vom Norden her zum neuen Dorfplatz und ist Teil der Begegnungszone mit Tempo 20.



Die Tiefgarage unter dem Dorfplatz hat eine direkte Zufahrt von der Hauptstrasse her. Der Dorfplatz ist autofrei.



Nach Reklamationen aus der Bevölkerung stellte die Gemeinde mehr Sitzgelegenheiten zur Verfügung.



Die Tiefgarage unter dem Dorfplatz scheint nicht so beliebt zu sein: Mit rund 2000 Unterschriften protestierte die Bassersdorfer Bevölkerung gegen die Aufhebung der Parkplätze auf dem Postplatz am Rande der Begegnungszone.



Ehre, wem Ehre gebührt: Die Fasnacht von Bassersdorf ist über die Region hinaus bekannt.

Alle Fotos: M. Zumbrunn, EspaceSuisse



Eine helle gerade Linie quert den ganzen Dorfplatz und markiert den Verlauf des ehemaligen Trassees der Eisenbahn, die Bassersdorf bis 1980 zerschnitt. Heute ist der Gleisweg ein beliebter Fussgänger- und Veloweg quer durch Bassersdorf. Foto: M. Zumbunn, EspaceSuisse

Postplatz entfachte sich der Volkszorn. Denn dort wollte der Gemeinderat vor zwei Jahren quasi über Nacht alle Parkplätze aufheben, um die Begegnungszone vermehrt vom Individualverkehr zu befreien. Die Leute aber sammelten 2000 Unterschriften; der Gemeinderat machte schliesslich einen Rückzieher (siehe Interview). Heute werden die Postplatz-Parkplätze rege genutzt, während die Tiefgarage gleich nebenan tendenziell unternutzt ist.

Aktiver Gemeinderat

Beim Postplatz mochte die Bevölkerung dem Gemeinderat also nicht folgen. Ansonsten hat der 7-köpfige Gemeinderat viel erreicht. Die nächste Station unserer Tour bringt uns deshalb auf ein schmales, namenloses Weglein, das beim Café-Pavillon zum Gemeindehaus mit der Verwaltung abzweigt (vgl. Karte Punkt 5). Der Gemeinderat nahm bei der Zentrumsplanung eine äusserst aktive Rolle ein. Nach der turbulenten Gemeindeversammlung 2006 fackelte er nicht lange: Während die Migros nun Pläne in der Industrie- und Gewerbezone ausserhalb des Zentrums beim Bahnhof schmiedete, nahm der Gemeinderat Kontakt mit Konkurrent Coop auf. Dieser zeigte Interesse an einer Filiale im Ortszentrum, und so wurde erneut intensiv verhandelt. Den von der Bevölkerung genehmigten ersten Gestaltungsplan liess der Gemeinderat vorläufig ruhen. Gut zwei Jahre später war klar: Coop ist neuer Partner in der Zentrumsplanung, Migros konzentriert sich auf einen Neubau im Bahnhofsgelände. Allerdings kam die Migros auch dort nicht weiter – aus heutiger Sicht ein Glücksfall: Denn die Gemeinde untersagte im letzten Moment Verkaufsflächen über 500 m² für alltägliche Güter im Industrie- und Gewerbegebiet. Die dafür notwendige Änderung der Bau- und Zonenordnung war Voraussetzung, um die Migros wieder an den Verhandlungstisch zu bringen (siehe Interview). Und das tat sie dann auch. Als weiterer Partner wurde ein Investitions- und Entwicklungs-

unternehmen herbeigezogen, ein Wettbewerbsverfahren ausgeschrieben. Und schliesslich einigten sich die Beteiligten auch auf einen Finanzierungsschlüssel für die umstrittene Tiefgarage.

Weitere Projekte geplant

Nehmen wir nun die letzte Station in Angriff: Das Bahnwegli mündet von Süden kommend in den Dorfplatz und endet just an einer auffällig geraden Linie. Sie verläuft quer über den Dorfplatz und auf beiden Seiten darüber hinaus (vgl. Karte Punkt 6). Diese Linie markiert das ehemalige Eisenbahntrasse, das Bassersdorf bis 1980 zerschnitt – heute ein beliebter öffentlicher Fuss- und Radweg und Symbol für das durchaus fruchtbare Spannungsfeld zwischen Alt und Neu.

Bassersdorf wird sich in Zukunft noch weiteren Herausforderungen stellen müssen, denn der neue Dorfplatz und die Begegnungszone waren erst der Anfang. In unmittelbarer Nachbarschaft ist ein zusätzliches Zentrum geplant: Das heute unternutzte Areal soll ebenfalls neu gestaltet werden – mitsamt einem öffentlichen Gebäude, das ursprünglich auf dem Dorfplatz vorgesehen war. Aber das ist Zukunftsmusik, denn der Gemeinde fehlt heute schlicht das Geld.

Am Schluss unserer Erkundungstour stehen wir also wieder auf dem neuen Dorfplatz, mit dem Bassersdorf ein grosser Wurf gelungen ist. Nur etwas ist weit und breit nicht zu sehen: ein öffentliches WC-Häuschen. Es wurde schon früh aus dem Projekt gekippt. Und so blieb dieser Wunsch der Bassersdorfer Bevölkerung bis anhin unerfüllt.

Eckpunkte des neuen Dorfsentrums

- Betroffener Perimeter in der Kernzone: 10'612 m²
- 3 Neubauten: vier- bis sechsgeschossiges Gebäude für Migros (1800 m² Verkaufsfläche), viergeschossiges Gebäude für Coop (1200 m² Verkaufsfläche), mit total 71 Wohnungen, eingeschossiger Pavillon mit Café und Gewerbebetriebe
- Gebäude mit Minergie-Standardqualität, Platz ist behindertengerecht
- Tiefgarage mit knapp 200 öffentlichen und bewirtschafteten Parkplätzen; davon gehören 40 der Gemeinde als Ersatz für die oberirdischen Parkplätze (vor der Umgestaltung)
- Erschliessung der Tiefgarage direkt von der Hauptstrasse her, Dorfplatz selber ist autofrei
- Kosten der Gemeinde für den Dorfplatz mit Pavillon: rund 5 Mio. Franken (plus 1,3 Mio. Franken für die Parkplätze in der Tiefgarage)

Chronologie der Zentrumsplanung Bassersdorf

- 2003 Die Gemeindeversammlung genehmigt den Kredit für ein Wettbewerbsverfahren für einen verkehrsberuhigten Dorfkern.
- 2006 Die Gemeindeversammlung genehmigt den (ersten) Gestaltungsplan für einen neuen Dorfplatz mit Erweiterung der Migros-Filiale und einem Gebäude für die öffentliche Nutzung (Gemeindesaal, Bibliothek, Jugendhaus), aber ohne Tiefgarage. Gleichzeitig wird eine Begegnungszone mit Tempo 20 genehmigt.
- 2009 Die Gemeindeversammlung genehmigt den überarbeiteten (zweiten) Gestaltungsplans mit je einem Neubau für Migros und Coop sowie einer gemeinsamen Tiefgarage. Auf das ursprünglich vorgesehene öffentliche Gebäude wird aufgrund der neuen Ausgangslage verzichtet.
- 2012 Spatenstich
- 2015 Einweihung anlässlich der Bassersdorfer Chilbi



Entwicklungsstrategie «Bassersdorf 2030» und BZO-Revision

Die Dorfplatz-Gestaltung ist eine Schlüsselmassnahme in der Entwicklungsstrategie, die der Gemeinderat in Zusammenarbeit mit der Bevölkerung erarbeitet hat. In den kommenden Jahren wird eine Reihe umfangreicher Infrastrukturprojekte die räumliche Entwicklung beeinflussen: So die geplante Glattalautobahn, die GlattalBahnPlus (Tram) oder der Brüttener Tunnel (Eisenbahn). Auch die seit Jahren sehr hohe Verkehrsbelastung wird Bassersdorf in Zukunft stark beschäftigen.

«Bassersdorf 2030» dient auch als Grundlage für die laufende Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO), die zurzeit heftig diskutiert wird. Der Gemeinderat wollte ein Gebiet südlich des Bahnhofs als Wohngebiet entwickeln. Die Gemeindeversammlung nahm jedoch eine Initiative an, welche die Einzonung von weiterem Bauland verbietet. Sie untersagt zudem auch Zonen mit Hochhäusern über 25 Meter. Offen ist, ob dieses «Hochhaus»-Verbot mit der übergeordneten Planung zu vereinbaren ist.

Der Pavillon, der das Kafi beherbergt, gehört der Gemeinde Bassersdorf. Auf der Rückseite befindet sich die Einfahrt der Tiefgarage. Der Riegelbau im Hintergrund ist das Gemeindehaus mit der Verwaltung.
Foto: E. Van der Werf, EspaceSuisse

Die Weingasse führt durch den alten Dorfkern von Bassersdorf mit seinen aufwendig sanierten Häusern.
Foto: E. Van der Werf, EspaceSuisse

Bassersdorf ist stolz auf sein lebendiges Dorfleben – trotz Stadtgrösse.
Foto: R. Rieder





Doris Meier-Kobler ist seit 2010 Gemeindepräsidentin (FDP) von Bassersdorf, begleitete die Zentrumsplanung mit dem neuen Dorfplatz aber bereits ab 2004 als Gemeinderätin. Die ETH-Architektin wohnt seit 1996 in Bassersdorf.

Im Interview

Doris Meier-Kobler: «Es braucht den Mut, etwas durchzuziehen»

Doris Meier, der Dorfplatz ist ein Steinwurf vom Gemeindehaus entfernt. Wann flanierten Sie das letzte Mal über den neuen Platz oder setzten sich vielleicht ins Café?

Im Café bin ich selten, aber über den Dorfplatz spazierte ich erst gestern.

Und mit welchem Gefühl?

Mit einem guten! Die Bevölkerung nutzt ihren Dorfplatz sichtbar. Ich freue mich sehr über das Leben dort, zum Beispiel über die spielenden Kinder beim Springbrunnen. Ich glaube, die Gemeinde hat beim Zentrum Bassersdorf vieles richtig gemacht.

Und dennoch kam von verschiedener Seite auch Widerstand. Als Gemeindepräsidentin spielten Sie bei der Planung des Dorfplatzes eine aktive Rolle. Warum ist dies so wichtig?

Ein Gemeinderat hat die strategische Aufgabe, Visionen für die Gemeinde und ihre Bedürfnisse zu entwickeln. Für Bassersdorf war es der fehlende Begegnungsort. Bei der Umsetzung einer Vision muss der Gemeinderat gut zuhören und zum Beispiel

den Widerstand der Bevölkerung mitnehmen. Aber es braucht manchmal auch den Mut, etwas durchzuziehen und eine Idee weiterzubringen – trotz sich teilweise widersprechenden Interessen. Wichtig ist, sich immer wieder zu fragen, ob man noch auf Kurs ist. Bassersdorf hat heute einen Begegnungsort, einen «Dorfplatz» und keinen «Stadtplatz», wie er auch zur Diskussion stand. Auf dem Weg zum Ziel haben wir einige Extraschlaufen in Kauf nehmen müssen, doch das Ziel haben wir erreicht.

Sie plädieren für Mut, etwas durchzuziehen. Allerdings wollte die Bassersdorfer Bevölkerung dem Gemeinderat mehrmals nicht folgen. Jüngstes Beispiel ist der Postplatz, der an den Dorfplatz angrenzt und nun nicht verkehrsberuhigt ist. Hat sich da der Gemeinderat verschätzt?

Der Postplatz hat viele Funktionen und Aufgaben zu erfüllen. In der Umsetzung haben wir wohl ein wenig zu schnell gehandelt ohne eine vorausschauende Information (Anm. der Redaktion: siehe vorheriger «z.B.»-Artikel, S. 60). Wir haben daraus gelernt. Grundsätzlich sehe ich die Mitwirkungsprozesse für die Bevölkerung als Medaille mit zwei Seiten: Mitreden ist die eine, die andere: Es sind vielleicht vierzig Leute, die mitreden und an diesen Prozessen teilnehmen. Da stellt sich die Frage, wer die Bevölkerung tatsächlich repräsentiert: diese vierzig Personen oder die grosse schweigende Mehrheit? Klar, man soll immer wieder zuhören, aber am Schluss muss eine Behörde auch stark genug sein, eine Idee umsetzen zu können – mit dem Risiko, Schiffbruch zu erleiden. Bemerkenswert an der Planung des Postplatzes ist ja, dass der runde Tisch aus dem entspre-

chenden Mitwirkungsprozess eine Lösung erarbeitet hatte, die dann die Gemeindeversammlung trotzdem ablehnte.

Interessant am ganzen Planungsprozess war auch der Entscheid des Gemeinderates, die Idee eines Dorfplatzes mit Tiefgarage nicht fallen zu lassen, obwohl die Gemeindeversammlung das entsprechende Projekt zuvor abgelehnt hatte. Das scheint demokratiepolitisch recht heikel.

Ja, das mag sein. Aber bereits an jener Gemeindeversammlung zeigte sich deutlich, dass niemand wirklich glücklich mit dem Entscheid war. Es lag in der Verantwortung des Gemeinderates, dies aufzunehmen – umso mehr, weil dieser erste bewilligte Gestaltungsplan raumplanerisch schlicht nicht überzeugte. Es brauchte den Mut, einen ausserordentlichen Weg zu gehen und den bewilligten Gestaltungsplan mal ruhen zu lassen. Aber man kann uns dies auch negativ auslegen.

War das die heikelste Phase im ganzen Prozess?

Ja, das ist so. Interessanterweise kam aber niemand auf die Gemeinde, um nachzufragen, warum es beim bewilligten Gestaltungsplan nicht vorwärtsging. Wir diskutierten nach der Gemeindeversammlung nochmals weitere Projektvarianten. Der Dorfplatz war ein sehr wichtiges Projekt für Bassersdorf, und deshalb waren all diese Extraschlaufen richtig.

Ebenfalls entscheidend waren die Verhandlungen mit der Migros. Diese wollte nicht mehr im Zentrum ausbauen, sondern ausserhalb beim Bahnhof. Auch da machte der

Der neue Dorfplatz von Bassersdorf wurde 2015 anlässlich der Chilbi eingeweiht. Foto: M. Reichling, ixedi.ch FOTOGRAFIE



Gemeinderat Schlagzeilen, indem er mit einer Revision der Bau- und Zonenordnung kurzerhand Einkaufszentren im Industrie- und Gewerbegebiet untersagte. Ebenfalls ein unorthodoxer Vorgang.

Wir mussten handeln und raumplanerisch denken. Uns ging es einerseits um die Versorgung im Dorf und andererseits um die Verkehrssituation. Ein Einkaufszentrum beim Bahnhof hätte noch mehr Autos und Lastwagen ins Zentrum von Bassersdorf gebracht. Wir wussten, wenn wir nicht handeln, müssen wir das zonenkonforme Baugesuch der Migros bewilligen. Und wir wussten auch, in diesem Fall hätten wir das Verkehrsproblem nie mehr in den Griff bekommen. Natürlich verärgerten wir damals auch Grundeigentümer, die ihr Land beim Bahnhof gerne verkauft hätten. Aber das ist nun mal die Krux in der Raumplanung: Wie viel regulieren? Wo soll der freie Markt spielen? In der Raumplanung muss eine Gemeinde gewisse Bereiche

regulieren, sonst passiert es einfach. Das kann der Gemeinde gelingen, wenn sie mit den Partnern eine Win-Win-Situation schafft.

Wie schafften Sie es schliesslich, nicht nur die Migros zurück ins Zentrum zu bringen, sondern auch noch Coop ins Boot zu holen?

Auch die Migros war mit dem ersten Gestaltungsplan für den Dorfplatz nicht glücklich. Wir führten nochmals intensive Gespräche, und ich lernte dabei, dass Migros und Coop Standorte gleich nebeneinander eigentlich bevorzugen. Darauf überlegten wir das Dorfplatz-Projekt nochmals neu und machten uns daran, weitere Partner zu suchen und fanden ihn mit Coop. Zusammen mit der Migros konnten wir einen neuen Studienauftrag erarbeiten. Aus Sicht der Gemeinde darf man sich nicht scheuen, die eigenen Standpunkte immer wieder

Im alten Bahnhof hatte sich die Jugend einquartiert. Für die Neugestaltung des gesamten Areals kam der Abrissbagger. Foto: M. Reichling, ixedi.ch FOTOGRAFIE



Der Löwen-Kreisel verbindet drei Hauptstrassen und ist damit Verkehrsknotenpunkt in unmittelbarer Nachbarschaft zum neuen Dorfplatz (liegt vom Betrachter her gesehen im Rücken rechts). Foto: E. Van der Werf, EspaceSuisse



einzubringen. Mit unseren Partnern konnten wir gute Diskussionen auf Augenhöhe führen.

Was war am Schluss entscheidend: Ihre Taktik oder glückliche Umstände?

Nach dem ersten Gestaltungsplan war sehr viel Taktik gefragt. Wir mussten strategisch überlegen, wie wir ans Ziel kommen – nämlich zu einem belebten Dorfplatz mit gutem Versorgungsangebot für Bassersdorf. Bei den vielen Gesprächen halfen natürlich die Kontakte der einzelnen Gemeinderäte, die aus verschiedenen Berufen kommen und damit über verschiedene Beziehungsnetze verfügen. Ein Gemeinderat muss sein Netzwerk intensiv pflegen. Entscheidend ist, dass er eine aktive Rolle übernimmt.

Auf Bassersdorf kommen bald grosse Infrastrukturprojekte zu. Welche Erfahrungen aus der Zentrumsplanung nehmen Sie dafür mit?

Am Anfang sollte sich der Gemeinderat sehr schnell einen Grundsatzentscheid der Bevölkerung holen. Es ist wie beim Bau eines Hauses: Auf ein Fundament kann ich bauen. Wenn ich beim Dach beginne, weiss ich nicht, was unten beziehungsweise später passiert. Was braucht die Gemeinde wirklich? Da gehen die Bedürfnisse und Ideen schnell auseinander. Darum sollte man stets Varianten diskutieren und nicht bereits zu Beginn allzu stark fokussieren. Es gilt dann herauszufinden, was die Mehrheit der Bevölkerung tatsächlich will. Dies sollte ein Gemeinderat wissen, bevor er sich an die Details eines Projektes macht.

Interview: Monika Zumbrunn, EspaceSuisse

«Nach dem ersten Gestaltungsplan war sehr viel Taktik gefragt. Wir mussten strategisch überlegen, wie wir ans Ziel kommen – nämlich zu einem belebten Dorfplatz mit gutem Versorgungsangebot für Bassersdorf.»



Trotz Konkurrenz suchen Migros und Coop gerne die Nähe: Heute sind beide Grossverteiler im Zentrum von Bassersdorf vertreten.

Foto: E. Van der Werf, EspaceSuisse



Die Warenlieferung für die Migros-Filiale findet direkt ab Hauptstrasse statt.

Foto: E. Van der Werf, EspaceSuisse



Die renovierte Auberge communale markiert das Zentrum von Prangins (VD) und zieht Liebhaber der guten Küche an. Auf der rechten Seite öffnet sie sich jetzt gegen die Place de la Broderie.
Alle Fotos: A. Beuret, EspaceSuisse

Zum Beispiel

Prangins VD: Ein Platz verbindet Mensch und Geschichte

Alain Beuret

Architekt EPFL, Raumplaner FSU, EspaceSuisse

Die Waadtländer Gemeinde Prangins hat ihr Dorfzentrum, das im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) verzeichnet ist, aufgewertet und verdichtet. Zu diesem Zweck hat sie in den letzten zehn Jahren Architekturwettbewerbe durchgeführt, um verschiedene Gebäude, die ihr gehören, umzugestalten und einen neuen öffentlichen Platz zu schaffen. Die Gemeinde nimmt damit eine Vorreiterrolle ein und beweist, dass Verdichtung auch in geschützten Ortsbildern, möglich ist – mit Fingerspitzengefühl und Qualität.

 **Impuls**
Innenentwicklung

Ich sitze im Zug und sehe Prangins an mir vorbeiziehen. Dessen Bahnhof ist seit rund zehn Jahren geschlossen, denn das dritte Gleis zwischen Genf und Lausanne wird fertiggebaut. Dieses soll dereinst einen dichteren Zugsverkehr erlauben und dem Dorf, das 4000 Einwohnerinnen und Einwohner zählt, vielleicht wieder eine Haltestelle bringen. Mein Besuch beginnt deshalb eineinhalb Kilometer weiter entfernt, am Bahnhof von Nyon.

Der Bus der öffentlichen Nahverkehrsbetriebe fährt im Viertelstundentakt nach Prangins; der Anschluss ist nicht gewährleistet. Ich verpasse den Bus um drei Minuten und warte gute zehn Minuten auf den nächsten. Beim alten Bahnhof in Prangins steige ich aus und gehe zu Fuss weiter in Richtung Dorfzentrum. Die Weiterfahrt mit dem Bus hätte einen siebenminütigen Umweg durch die Wohnquartiere auf der anderen Gleisseite bedeutet. Die unlängst von den SBB erstellten Lärmschutzwände verstärken die Barrierewirkung, welche die Gleise auf das Wohngebiet haben.

Neu gestaltete Strasse lädt zum Flanieren ein

Der Spaziergang ist kurz und angenehm. Die Gebäude aus den Siebzigerjahren weichen bald schönen, älteren Häusern. Die neu gestaltete Rue de la Gare ist eng und mit einer breiten, ausgepflasterten Abflussrinne versehen. Dies zwingt die Automobilisten, den Fuss vom Gas zu nehmen, was die gewollte Verlangsamung herbeizuführen scheint. Im Hintergrund erhebt sich das Schloss Prangins, in dem sich der Westschweizer Sitz des Schweizerischen Nationalmuseum befindet. Das ländliche Ambiente bildet einen starken Kontrast zur nahen Stadt Nyon.

Dem Dorfkern wurde im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) das höchste Erhaltungsziel (A) zugewiesen. Dies bedeutet, dass die Substanz erhalten werden muss und die Bauten zu schützen sind. Aber leben in diesen Gebäuden auch Menschen oder werde ich nur Souvenirläden für Touristen antreffen, die das Museum besuchen?

Attraktive Geschäfte im Gemeindehaus

Die wenigen Autos, die an mir vorbeifahren, halten auf dem Dorfplatz vor dem Gemeindehaus. Ursprünglich war dieses Gebäude aus dem Jahr 1728 ein zum Schloss gehörender Bauernhof. Beim näheren Hinschauen stelle ich anhand der Schriftzüge über den Türen fest, dass darin nicht nur die Gemeindeverwaltung, sondern auch ein kleiner Lebensmittelladen, ein Tearoom, ein Kindergarten und die Polizei untergebracht sind; es gibt auch einen Bancomaten. Und all das in einem öffentlichen Gebäude! Die Mischung scheint gut zu funktionieren. Ein Blick ins Innere des Gebäudes zeigt, dass Tearoom und Laden auch über Mittag geöffnet haben.

Jene, die ihr Auto vor dem Gemeindehaus geparkt haben, haben eine andere Richtung eingeschlagen: Sie überquerten die Strasse und wandten sich direkt dem Eingang der Auberge communale de Prangins zu. Das neu renovierte Gasthaus scheint äusserst beliebt zu sein und Gäste von weit her anzulocken. Ihren Gesprächen entnehme ich, dass die Küche gut ist.



Quelle: Bundesamt für Landestopografie swisstopo

Die Gartenanlage vom Schloss stammt aus dem 18. Jahrhundert.



Renoviertes Gasthaus und neuer Dorfplatz voller Leben

Nichts deutet darauf hin, dass die Auberge communale schwierige Zeiten hinter sich hat. Martine Baud, die früher als Gemeinderätin für die Ortsplanung zuständig war, nahm sich damals der Sache an und zog verschiedene Gastronomen bei, um einen erfolgversprechenden Weg zur Aufwertung des Gasthauses einzuleiten. In der Folge renovierte die Gemeinde ihr Gasthaus umfassend und fand einen neuen Pächter. Besonders begehrt sind heute die Tische an der neuen Glasfront, von wo sich eine herrliche Aussicht über den Place de la Broderie bietet.

Aber woher kommt der Name «Broderie», was so viel wie «Stickerei» bedeutet? Das Wort geht auf die geometrischen Ziermuster in den Gartenanlagen des 18. Jahrhunderts zurück, die an Stickereimotive erinnern. Solche Gartenbeete sind heute noch in der Schlossanlage nebenan zu finden. Der Landschaftsarchitekt Jean-Yves Le Baron hat diesen Gestaltungsansatz auch für den Dorfplatz aufgegriffen und neu interpretiert. Der neue Platz erfüllt das Anliegen der Behörden, das Schloss nahtlos mit dem Dorfzentrum zu verbinden.

Prangins verfügt über ein schweizweit berühmtes historisches Zentrum, das eng mit der Geschichte des Schlosses verbunden ist. Doch dies war im Dorf bis vor wenigen Jahren nicht wirklich spürbar, weil das Dorfzentrum sehr klein ist und früher keine Einheit mit dem Schloss bildete. Diese Funktion übernimmt heute die Place de la Broderie. Der eher kleine, etwas über der Strasse angelegte Platz ist nicht mehr nur ein Durchgangsort, sondern ein Platz der Begegnung – analog zu den Gartenanlagen des angrenzenden Schlosses. Die grosse Holzbank lädt zum Verweilen ein: Hier kann man die Sonne, das Licht und die Ruhe geniessen. Der neue Platz im Herzen des

dichten Dorfkerns bietet einen öffentlichen Raum, wo man es sich gut gehen lassen kann. An diesem ersten Frühlingstag ist es jedoch noch zu kalt, um draussen zu sitzen. Auch die Knospen der Bäume treiben noch nicht. Ich stelle mir vor, dass im Sommer auf der Terrasse der Auberge ein reger Betrieb herrscht.

Neue Wohnungen in Altbauten

Eine Informationstafel erklärt, dass der Dorfplatz am Standort des ehemaligen Nebengebäudes der Auberge communale erstellt wurde. Der Abbruch des Nebengebäudes ermöglichte es, den Platz zu realisieren. Gleichzeitig konnten die drei dahinter gelegenen historischen Gebäude – die Passade (Passantenheim), die Forge (Schmiede) und die alte Post – vor dem Zerfall gerettet und wieder zur Geltung gebracht werden. Die Passade – das älteste Gebäude – stammt aus dem Jahr 1727 und ist gemäss kantonalem Denkmalschutzinventar von regionalem Interesse. Das Gebäude diente zuerst als Gemeindehaus, dann als Unterkunft für Reisende (daher der Name) und später als Notunterkunft für Bedürftige.

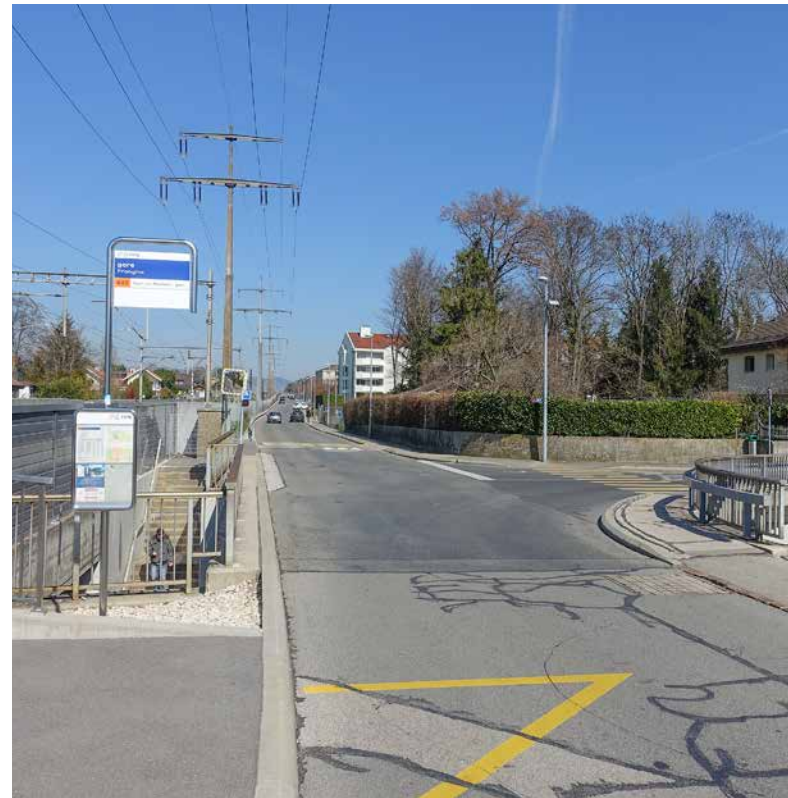
Genossenschaftswohnungen mit Lebensqualität

Die drei komplett sanierten Liegenschaften umfassen 16 Wohnungen. Jene mit Blick auf den Platz verfügen über Balkone und bieten, zumindest in den oberen Stockwerken, wahrscheinlich auch Aussicht auf das Schloss und den See. Bei den Wohnungen im Parterre wird die Privatsphäre mit einer kleinen Hecke zwischen den Gartensitzplätzen und der Place de la Broderie gewahrt.

Von aussen betrachtet könnte man meinen, dass es sich um Luxusapartments handelt. Doch die Wohnungen gehö-



Das frühere Stallgebäude des Schlosses von Prangins beherbergt heute die Gemeindeverwaltung, die Polizei, ein Tearoom, ein Lebensmittelgeschäft und einen Kindergarten.



Zur Zeit ist Prangins nur mit dem Bus erreichbar.

Eine Fussgängerunterführung beim alten Bahnhof verbindet das Einfamilienhausquartier im Norden mit dem Dorfzentrum.



Das Schloss beherbergt das Schweizerische Nationalmuseum.

ren der Wohnbaugenossenschaft Les Plantaz, die auch zwei Gebäude in Nyon besitzt. Die kleine Genossenschaft hat die Gebäude 2008 von der Eigentümerin, der Gemeinde Prangins, im Baurecht für eine Dauer von 70 Jahren übernommen. Zudem erhält sie von der Gemeinde während 15 Jahren einen jährlichen Beitrag von 35'000 Franken. Die Gemeinde übertrug der Genossenschaft die Sanierung und Verwaltung der drei Gebäude mit dem Ziel, erschwingliche Wohnungen anzubieten und die soziale Durchmischung zu fördern. Die Genossenschaft Les Plantaz beteiligte sich an den Kosten des von der Gemeinde im 2009 durchgeführten Architekturwettbewerbs.

Bei der öffentlichen Auflage 2011 regte sich in der Nachbarschaft Widerstand gegen das Sanierungsprojekt. Vorgebracht wurde, das Bauvorhaben verstosse in Bezug auf die Mindestanzahl an Parkplätzen und die maximale Höhe gegen das kommunale Recht. Das Bundesgericht wies die Beschwerde

2013 jedoch ab. Somit stand dem Beginn der Bauarbeiten nichts mehr im Weg und die Gemeinde erwarb Anteile der Genossenschaft. Im Sommer 2016 wurden der neue Place de la Broderie und die Genossenschaftswohnungen Les Plantaz eingeweiht. Es brauchte fast zehn Jahre, um das Projekt zu realisieren, wie der Raumplaner Bruno Marchand im Interview erklärt (siehe S. 76).

Auch dem von stattlichen Dorfhäusern und kleinen Gärten gesäumten Gässchen auf der Rückseite der Gebäude mangelt es nicht an Charme. Mit den renovierten Fassaden und den Privatgärten ordnen sich die drei Gebäude nahtlos in das bauliche Gefüge ein. Ein wenig seltsam sind die Durchgangsverbotstafeln am Ende der Genossenschaftsparzelle. Die Eigentümer der Nachbarliegenschaft lassen es nicht zu, dass Dritte ihr Grundstück durchqueren. Die Bewohnerinnen und Bewohner der Genossenschaftswohnungen, die ich beim Verlassen des Hinterausgangs sah, respektierten dieses Verbot und entfernten sich in der Gegenrichtung. Auch wenn der Weg zur nahegelegenen Schule kürzer wäre, scheint es niemand zu wagen, den direkten Weg zu nehmen und die Verbotstafel zu missachten.

Gelungene Integration der Bausubstanz

Der einzigartigen Atmosphäre, in der es sich sichtlich gut leben lässt, können letztendlich auch die Launen der Nachbarn nichts anhaben. Die Architekten Bakker & Blanc, die die Umbau- und Sanierungsarbeiten der drei Gebäude für die Genossenschaft Les Plantaz durchführten, holten das Beste aus den engen und lang gezogenen Parzellen heraus, die für alte Dorfkern typisch sind. Die auffallend schmalen Parzellen sind auf steuerliche Gründe zurückzuführen: Früher zahlte man seine Steuern nach der Anzahl der strassenseitigen Fenster, was zur Folge hatte, dass die Gebäude sich rückseitig ausdehnten und der Lichteinfall entsprechend gering war. Dieses Problem lösten die Architekten beim Umbau, indem sie im Inneren der Gebäude Lichtschächte konstruierten. Dabei handelt es sich nicht um grosse offene Innenhöfe, sondern bloss um schmale Schächte, die an die Wohnungen angrenzen. Das Ganze war eine architektonische Herausforderung. Wegen des Brandschutzes mussten feste Verglasungen eingebaut werden. Dank der Schächte, die für eine interessante Dynamik sorgen, sind die Wohnungen lichtdurchflutet und unterschiedlich gestaltet. Jede Wohnung ist anders angelegt und hat ihren eigenen Charme. Im Kontrast dazu stehen die sehr schlichten Fassaden mit durchlaufenden Balkonen. Vom öffentlichen Raum aus betrachtet geben diese kaum etwas vom inneren Reichtum der Bauten preis.



Durch den Abriss wurde der Blick auf die Hauptfassade der drei historischen Gebäude (hinten) freigelegt. Der Speisesaal des Restaurants (links) überblickt nun die neue Place de la Borderie.

Die neue Place de la Broderie schafft eine Verbindung mit dem Schloss im Hintergrund und bietet der Auberge communale eine geschützte Terrasse.



Aktive Bodenpolitik trägt Früchte

Die Wiederbelebung des Dorfkerns ist der Gemeinde Prangins gelungen, weil sie mehrere Liegenschaften ins Spiel bringen konnte, die ihr gehören. Mit relativ bescheidenen Mitteln schaffte die Gemeinde eine nahtlose Verbindung vom Dorfkern zum Schloss; sie erhöhte die soziale Durchmischung und erweckte damit ein ganzes Quartier zu neuem Leben.

Dieses Beispiel zeigt, dass ein im ISOS verzeichnetes Ortsbild die Innenentwicklung nicht ausschliesst, sondern zu einer erhöhten Siedlungs- und Lebensqualität führen kann. Mit dem Abbruch des Nebengebäudes zur Auberge hat die Gemeinde mehrere Fliegen mit einer Klappe geschlagen: Sie realisierte einen öffentlichen Platz, schuf neue, lichtdurchflutete Wohnungen und erweckte die Auberge communale zu neuem Leben. Dies erforderte einen klaren politischen Willen und viel Geduld. Heute zweifelt niemand daran, dass sich diese Bemühungen gelohnt haben. Der neugestaltete Ort wird anderen Dörfern als Beispiel dienen.

Was seither geschah

Die Entwicklung in Prangins hat nicht nur EspaceSuisse überzeugt. Der Schweizer Heimatschutz würdigte die besonderen Bestrebungen der Gemeinde mit der Verleihung des Wakkerpreises 2021 – eine Auszeichnung für einen beispielhaften Ortsschutz.

heimatschutz.ch > Wakkerpreis



Bruno Marchand ist Professor Emeritus an der ETH Lausanne, Architekt und selbstständiger Raumplaner. Er ist ein ausgewiesener Fachmann für Fragen des Wohnungsbaus und hat zahlreiche Arbeiten zu diesem Thema veröffentlicht. Bruno Marchand berät die Gemeinde Prangins seit mehr als zehn Jahren.

Im Interview

Bruno Marchand: «Der kommunale Richtplan setzt an den strategisch relevanten Orten an»

Es brauchte viele Jahre, bis der Place de la Broderie in Prangins realisiert und die angrenzenden Gebäude saniert werden konnten. Warum dauerte das so lange?

Das Broderie-Projekt hat eine schwierige politische Geschichte. Als ich 2006 begann, den kommunalen Richtplan mit der Gemeinde zu entwickeln, gab es ein Problem mit einem Teilnutzungsplan im Dorfzentrum. Es ging um das Nebengebäude der «Auberge communale de Prangins». Die Gemeinde wollte das Gebäude, das der Theaterverein damals nutzte, abreißen lassen, um die Rahmenbedingungen für die drei sich dahinter befindenden Liegenschaften zu verbessern. Gegen diesen Entscheid wurde das Referendum ergriffen. Die Bevölkerung stimmte dem Abbruch 2007 in einer Volksabstimmung jedoch zu.

In der Folge empfahl ich der damals für die Ortsplanung zuständigen Gemeinderätin Martine Baud, einen Wettbewerb für die Gestaltung eines neuen Platzes auszuschreiben. Der Platz

sollte dort entstehen, wo das abgerissene Gebäude gestanden hatte. 2008 wurden vier talentierte Landschaftsarchitekten eingeladen, um ein Projekt für den neuen Platz auszuarbeiten. Jean-Yves Le Baron gewann den Wettbewerb mit einem gelungenen Vorschlag zum Thema «Broderie», in Anlehnung an die geometrischen Ziermuster in den Gartenanlagen. Das Projekt liess sich aber nicht sofort umsetzen, denn der Platz konnte nicht realisiert werden, ohne gleichzeitig die drei Liegenschaften hinter dem abgerissenen Gebäude zu sanieren. Diese waren im Eigentum der Gemeinde und sollten mehr Licht erhalten. So wurde 2009 ein zweiter Wettbewerb durchgeführt; dieses Mal für die Sanierung der drei historischen Gebäude.

Gab es weitere Gründe, die zur Verzögerung des Projekts beitrugen?

Die Behörden wollten die soziale Durchmischung fördern und das Wohnen im Dorfzentrum für einkommensschwächere Haushalte erschwinglich machen. In der Folge zog die Gemeinde eine Wohnbaugenossenschaft bei. Der Wunsch, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, aber auch die komplexen und aufwändigen Sanierungsarbeiten für die drei Liegenschaften erschwerten die Suche nach einer möglichen Finanzierung. Zuerst mussten Lösungen für die drei Gebäude gefunden werden; anschliessend wurden sie saniert. Erst dann konnte der davor liegende Platz, für den ja schon vorher ein Wettbewerb durchgeführt worden war, realisiert werden.

Über die Kosten für den neuen Dorfplatz wurde im kommunalen Parlament ausgiebig diskutiert. Parallel dazu wurden wei-

tere Überlegungen zur Entwicklung des Dorfkerns angestellt. Das alles hat viel Zeit an Anspruch genommen; schliesslich aber – und das ist der springende Punkt – konnten die Gebäude saniert und der neue Place de la Broderie realisiert werden.

Sie haben für die Gemeinde einen kommunalen Richtplan erstellt. Was sah dieser für das Broderie-Projekt vor?

Der kommunale Richtplan ist etwas speziell, denn das Dorfplatzprojekt wurde parallel dazu entwickelt. Dies war das Geniale am ganzen Vorhaben, und ich bin dem damaligen Gemeinderat und insbesondere der zuständigen Gemeinderätin Baud sehr dankbar, dass wir so vorgehen durften. Eigentlich hätte zuerst der Richtplan erarbeitet und nachher das Projekt für einen neuen Dorfplatz entwickelt werden müssen. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten entstand aber eine gewisse Dynamik. Sie erlaubte es nicht, die Verabschiedung des Richtplans abzuwarten.

Die Wiederbelebung des Dorfkerns ist ebenfalls ein Hauptanliegen des kommunalen Richtplans. Angesichts des veränderten Konsumentenverhaltens hat Prangins, wie andere Dörfer, Schwierigkeiten, die Läden und das Gewerbe im Dorfzentrum zu erhalten. Die Leute kaufen heute anderswo oder über das Internet ein. Dem will der kommunale Richtplan Gegensteuer geben. Er legt den Fokus auf den öffentlichen Raum und befasst sich stark mit der Mobilität und den Verkehrsbeziehungen. Sämtliche im Richtplan formulierten und später umgesetzten Massnahmen hatten zum Ziel, den Dorfkern wiederzubeleben. Es konnten damit auch Synergien erzielt werden.

Der Abriss des Nebengebäudes der Auberge communale hat Raum für die Place de la Broderie geschaffen. Alle Fotos: A. Beuret, EspaceSuisse



Denken Sie, dass es den Place de la Broderie heute gäbe, wenn die Gemeinde keinen kommunalen Richtplan erstellt hätte?

Vielleicht hätte man diese Chance verpasst. Dank des kommunalen Richtplans konnte die Gemeinde die bisherige Entwicklung und den Zustand des Gemeindegebiets ganzheitlich angehen und für die weitere Entwicklung an strategisch relevanten Orten ansetzen. Ohne kommunalen Richtplan wäre ein ganzheitlicher Ansatz nicht möglich gewesen. Mich hat auch beeindruckt, wie der Richtplan aufgrund eines Workshops mit der Bevölkerung eine echte demokratische Debatte ermöglichte und eine gewisse Dynamik auslöste, insbesondere hinsichtlich der Festlegung gestalterischer und baulicher Massnahmen.

Ich bin der Ansicht, dass der kommunale Richtplan ein äusserst wertvolles Planungsinstrument ist. Deshalb bedaure

ich, dass das neue Waadtländer Raumplanungsgesetz dem kommunalen Richtplan keine grössere Bedeutung zumisst, hingegen aber den Nutzungsplan stärkt. Diese Haltung kann ich nicht nachvollziehen.

Sie standen der Gemeinde Prangins während vielen Jahren beratend zur Seite. Welches sind aus Ihrer Sicht die Erfolgsfaktoren für die erfolgte Entwicklung?

Sehr wichtig war der Fokus auf Fragen der Mobilität im Zusammenhang mit dem öffentlichen Raum. Ich kenne nur wenige Dörfer, die der kleinräumigen Mobilität, also den Verkehrsbeziehungen innerorts, so viel Bedeutung beimessen wie Prangins. Ich finde diesen Aspekt wichtig, denn er erweist sich als sehr nachhaltig. Die aktuelle Behörde unter der Leitung der für die Planung zuständigen Gemeinderätin Dominique-Ella Christin und der Gemeindeplanerin Isabel Girault hält erfreu-



Die drei Gebäude, die von der Gemeinde im Baurecht an eine Wohnbaugenossenschaft abgegeben wurden: das Passantenheim (links) ist das älteste der drei Häuser und im kantonalen Denkmalschutzinventar, die Schmiede (Mitte) und die alte Post (rechts).

Die breiten Hecken schaffen einen Übergang vom privaten Raum vor den Gebäuden zum öffentlichen Platz.



Die renovierten Gebäude haben auf der Rückseite kleine private Gärten. Am Ende der Gasse haben die Nachbarn Durchgangs-Verbots-Schilder aufgestellt.

licherweise an dieser Politik fest. Damit trägt sie massgeblich zu einer Siedlungsentwicklung bei, die ich als qualitativ sehr hochwertig erachte.

Dies gilt es hervorzuheben, denn manchmal habe ich den Eindruck, dass in der Romandie mit der Revision des RPG im Jahr 2014 quantitative Fragen, wie jene zur Bauzonenkapazität, überhandgenommen haben. Dafür gibt es zwar nachvollziehbare Gründe, aber man sollte das Kind nicht mit dem Bade ausschütten. Das Ziel muss eine qualitativ hochwertige Siedlungsentwicklung sein; gleichzeitig sind die quantitativen Vorgaben zu erfüllen. Es darf aber nicht das Umgekehrte passieren: Dass sich die Siedlungsentwicklung von Zahlen dominieren lässt.

Welches waren die grössten Herausforderungen oder Stolpersteine bei der Realisierung des Dorfplatzes?

Da war zuerst das Referendum für den Abbruch des Gebäudes am heutigen Dorfplatz, dann die lange Projektierungszeit. Ein grösseres Problem stellte auch der Umstand dar, dass die Gemeinde unter dem Platz einen Raum für technische Geräte unterbringen musste. Der heutige Platz steht daher auf einer Betonplatte. Aus diesem Grund gibt es auf dem Platz auch keine grösseren Bäume, sondern nur Topfpflanzen.

Ein Platz wie dieser hier bringt auch weitere Herausforderungen mit sich. So musste sichergestellt werden, dass das Gasthaus, die Auberge communale, die Gäste draussen bewirten und Stühle und Tische auf den Platz stellen konnte. Dies kann zu Problemen mit der Nachbarschaft führen, denn die Gäste des Restaurants verursachen Lärm. Dies ist unvermeidbar.

Viele denken, dass man nichts verändern darf, wenn ein Dorf im ISOS aufgeführt ist. Welcher Ansatz ist bei der Innenentwicklung eines solchen Ortes zu verfolgen?

Die Kritik an Ortszentren, die zu Museen erstarren, muss man ernst nehmen. Den Zentren muss neues Leben eingehaucht werden. Deshalb habe ich darauf beharrt, dass öffentliche Räume geschaffen werden, in denen sich die Menschen gerne aufhalten. Dies kann nur durch gezielte politische Massnahmen erreicht werden. Bei der Einweihung des Place de la Broderie habe ich denn auch grossen Wert darauf gelegt, dass sich die Gemeindebehörden weiterhin mit Engagement und Sorgfalt um die Entwicklung ihres Dorfzentrums kümmern; nur so wird dieses von der Bevölkerung langfristig in Beschlag genommen und lebendig gehalten.

Ideal war auch, dass wir eine Genossenschaft in das Projekt einbinden und dadurch erschwinglichen Wohnraum schaffen konnten. Für ein Dorf wie Prangins ist ein solcher Schritt bemerkenswert. Es dürfte nur wenige Beispiele von kleinen Gemeinden geben, die dies tun.

Welche Erkenntnisse konnten mit den Erfahrungen in Prangins gewonnen werden?

Sicher die Einsicht, dass die Planung und Realisierung von Vorhaben grundsätzlich zusammengehören. Wenn jedoch rasch gehandelt werden muss, können Gemeinden gewisse Massnahmen auch vorziehen, dies umso mehr als die Planungszeit relativ lang ist.

«Den Zentren muss neues Leben eingehaucht werden. Deshalb habe ich darauf beharrt, dass öffentliche Räume geschaffen werden, in denen sich die Menschen gerne aufhalten.»

Daneben gibt es für mich drei entscheidende Elemente für eine erfolgreiche Entwicklung: eine Politik, die den Dorfkern und den öffentlichen Raum in den Vordergrund stellt, ein Mobilitätskonzept, das dieses Anliegen unterstützt, und ein sorgfältiger Umgang mit dem Ortsbild, das für Prangins besonders bedeutsam ist. Die nachhaltige Mobilität ist heute meiner Ansicht nach das grosse Thema und dies weit über die Dorfgrenzen hinaus.

Welchen Rat möchten Sie anderen Gemeinden geben?

Sehr wichtig ist der von Prangins vorbildlich umgesetzte Gedanke, eine sanfte, qualitativ hochwertige Entwicklung auszulösen. Das heisst, die Struktur eines Ortes soll grundsätzlich nicht verändert werden. An strategisch wichtigen Orten sind lediglich punktuelle Eingriffe zur Verbesserung der Situation vorzunehmen, ohne die bestehende Struktur zu gefährden. Dies ist ein Ansatz, hinter dem ich vollumfänglich stehe. Den Gemeinden gebe ich daher gerne den folgenden Rat: Erfindet das Rad nicht neu, sondern setzt an zentralen Punkten an. Setzt gezielte Farbtupfer in euren Dörfern. Dies macht auch die Investitionen fassbarer. Eine solche Entwicklung setzt aber, wie ich schon erwähnt habe, eine strategische Planung mit gezielten, wirkungsvollen Massnahmen voraus. Mit einem solchen Vorgehen sieht man, wie etwas Form annimmt. Dies fasziniert mich als Architekt ungemein.

Interview: Alain Beuret, EspaceSuisse



Die Markthalle in Glarus bringt Leben in den Kantonshauptort. Foto: S. Trümpy

Zum Beispiel

Glarus: Vom leeren Post- gebäude zum Publikumsmagneten

David Steiner

Geograf, bis Ende März 2019 bei EspaceSuisse

Was als Pilot begann, hat sich nach nur zwei Jahren zum Publikumsmagneten gemausert. Die ganzjährig geöffnete Markthalle Glarus bietet ein abwechslungsreiches und vielfältiges Angebot an lokalen und regionalen Produkten. Auf privater Initiative basierend, entwickelt der Marktort rasch Strahlkraft, auch über die Gemeindegrenzen hinaus. Dank geschickten Verhandlungen ist es den Betreibern gelungen, den Fortbestand der Markthalle für die kommenden Jahre zu sichern. Der neue Treffpunkt stellt einen grossen Mehrwert für die Entwicklung der Glarner Innenstadt wie auch für die gesamte Region dar.

«Nichts ist so beständig wie der Wandel» – dieses Zitat ist nicht etwa in unserer heutigen, modernen und schnellebigen Zeit entstanden, sondern stammt vom griechischen Philosophen Heraklit, der um 500 v. Chr. an der Westküste Kleinasiens lebte. Auch wir von EspaceSuisse beschäftigen uns mit dem Wandel. Unser Ansatz ist jedoch kein philosophischer. Als Verband für Raumplanung und Umweltfragen beraten wir Kantone, Städte und Gemeinden im Geschäftsfeld der Raumplanung. Unser Lebensraum unterliegt einem steten Wandel, gleiches gilt für unser Verhalten darin. Siedlungsflächen wachsen, wir sind mobiler als je zuvor, unser Alltag ist geprägt von der Digitalisierung, wir arbeiten in Netzwerken. Unsere Aufgabe als Raumplaner ist es, vorauszu-denken, Trends zu erkennen, Szenarien zu entwickeln um die Planungen auf künftige Entwicklungen abzustimmen.

Die Siedlungsentwicklung nach innen ist das zentrale Anliegen der Raumplanung und zwar nicht erst seit der Revision des Raumplanungsgesetzes. Was aber hat Innenentwicklung mit einer Glarner Markthalle zu tun? Dieser Frage will ich hier auf den Grund gehen.

Feld eins: der Start!

Im Januar 2017, nach einer intensiven und teilweise hektischen Phase der Vorbereitung, fand der Glarner Wochenmarkt erstmals im historischen Gebäude der alten Post statt. Zuvor wurde dieser auf dem nahen Rathausplatz im Freien abgehalten. Den neuen Betrieb ins Leben gerufen, hat der eigens dazu gegründete Verein «IG Markthalle Glarus». Ziel dieser Interessengemeinschaft war es, den traditionellen Glarner Aussenmarkt an den Markttagen Mittwoch und Samstag ganzjährig zu betreiben, und zwar unabhängig von Temperatur und Wetter. In der Vergangenheit wurde der Marktbetrieb beim Rathaus in den schwach besuchten Wintermonaten jeweils eingestellt. Diese «Winterruhe» wollte Fritz Pechal, ein umtriebiger Glarner, nicht mehr länger hinnehmen. Heute ist Pechal Präsident der Marktorganisation. Er ist der Initiator der Markthalle Glarus (siehe Interview auf S. 86).

Der Wegzug der Filiale eines grösseren Schuhgeschäfts 2016 bot den heutigen Betreibern der Markthalle Glarus die Chance, die Ladenflächen im ehemaligen, zentral gelegenen Postgebäude als Mieter zu übernehmen. Das schöne Gebäude – von den Glarnern fast liebevoll noch immer als «Alte Post» bezeichnet – besitzt Ladenflächen im Erdgeschoss. Diese müssen gemäss Bauordnung der Gemeinde Glarus publikumswirksame Nutzungen beherbergen. Das ist auch gut so, denn das Gebäude besitzt Charme und Strahlkraft, und ist zudem gut gelegen. Davon soll die Bevölkerung profitieren.



Die Markthalle in der Alten Post. Foto: S. Trümpy

Der Pilot lernt fliegen

Es gelang Fritz Pechal, ein Team aus Marktfahrern und Unternehmern zu mobilisieren. Dieses Team trägt seine Idee eines Ganzjahresmarkts mit. Gestartet wurde vor zwei Jahren mit einem Pilot für drei Monate. «Dazu wurde der bestehende Aussenmarkt quasi 1:1 in die Markthalle verlegt», wie Fritz Pechal rückblickend erklärt. «Wir wollten sehen, wie sich der Markt in den Wintermonaten entwickelt.» Angeboten werden vorwiegend regionale und lokale Produkte für den täglichen Bedarf. So gibt es Gemüse-, Käse-, Obst- und Weinstände. Zudem viel Haus- und Handgemachtes. Von der Konfitüre über Seifen bis hin zum Likör. Aber auch Dekorationsartikel, Strick- und Schnitzwaren gehören zum breiten Sortiment der Markthalle.

Am Eröffnungstag war die Markthalle voll von Besucherinnen und Besuchern. Katrin Egger, Leiterin Standortförderung und Kommunikation der Gemeinde Glarus, war damals selber anwesend. «Ja, es war eng und hatte viele Leute. Die Besucher waren gespannt zu erfahren, was sie hier erwarten würde. Man hat sich getroffen und ausgetauscht, und es wurde eingekauft. Die Stimmung war hervorragend.»

Es zeigte sich, dass das Angebot in der Markthalle auf grosses Interesse stösst. Wohlwollend stand dem Projekt auch der damalige Eigentümer der Liegenschaft gegenüber, Ralf Klinger von der VTAG Verwaltungs- und Treuhand AG. Er unterstützte es von Beginn weg, und verzichtete in der Anfangsphase gar auf einen Teil der Mieteinnahmen, wie Pechal erzählt. Gleichzeitig war für Klinger aber auch ein Verkauf des Gebäudes nicht ausgeschlossen.

In guter Gesellschaft:
Schönes Gebäude an
toller Lage.
Foto: D. Steiner



Neue Eigentumsverhältnisse: Der Knoten hat sich gelöst

Goodwill hin oder her, die Planungsunsicherheit wegen des eventuellen Verkaufs verunmöglichte jeglichen langfristigen Betrieb. Sollte eine neue Besitzerin Eigeninteresse anmelden, oder einen anderen Mieter bevorzugen, hätte dies das Ende des erfreulich angelaufenen Betriebs bedeutet. So nahm Fritz Pechal das Heft ein weiteres Mal selber in die Hand und führte erneut Gespräche. Er selber ist in der Immobilienwirtschaft tätig und in der Branche gut vernetzt. Unter anderem auch mit der «glarnerSach», der Kantonalen Sachversicherung Glarus. Diese erkannte das Potenzial der Liegenschaft als Kapital- und Renditeanlage und hat das Gebäude im Herbst 2018 erworben. Mit der «glarnerSach» konnte glücklicherweise eine weitere Förderin der Markthalle Glarus gewonnen werden. «Wir glauben an den Betrieb der Markthalle und wollen deren Fortbestand auch längerfristig gewährleisten», meint Hansueli Leisinger, Vorsitzender der Geschäftsleitung der «glarnerSach». Aber natürlich müsse die Liegenschaft, zu der auch Wohnungen und Praxen gehören, in erster Linie eine marktgerechte Rendite abwerfen. «Dies, um der Verpflichtung unseren Kunden gegenüber nachzukommen», so Leisinger.

Diese neuen Eigentumsverhältnisse waren für Pechal der Grundstein für die ersehnte langfristige Planung. Mit der «glarnerSach» wird in diesen Wochen ein Mietvertrag über mehrere Jahre abgeschlossen. Zudem soll der Trägerverein «IG Markthalle Glarus» im Frühjahr 2019 in eine Aktiengesellschaft überführt werden. Eine AG bringe, so Pechal, Vorteile in der Kapitalbeschaffung und in der Betriebsführung. Denn was ihm vorschwebt, ist nicht nur ein reiner Markt. Pechal will einen Treffpunkt schaffen. Er will Menschen zusammenbringen und den Austausch fördern. Neben den beiden Markttagen sollen

künftig Events wie Konzerte, Lesungen oder Firmenanlässe stattfinden. Ein Barbetrieb soll dem Ganzen einen Rahmen geben. Die Pläne dazu sind konkret, aber noch nicht offiziell. Sie stecken in Papierform in einer Sichtmappe. Pechal hat diese für die Besprechung mitgebracht, nun liegen sie vor mir auf dem Tisch. Trotz dieser Nutzungserweiterung soll der ursprüngliche Charme der Markthalle erhalten bleiben. Das bestehende Mobiliar – auch dieses stammt aus der Region, konkret von «horgenglarus» – wird übernommen und integriert.

Die Stadt unterstützt das Projekt ideell

Initiiert und getragen wird die Markthalle Glarus zu 100 Prozent von Privaten. Die Gemeinde leistet keinen finanziellen Beitrag, sieht sich aber in der Rolle als «Förderin und Ermöglicherin». «Wir unterstützen das Vorhaben innerhalb der uns zur Verfügung stehenden Möglichkeiten. Wir helfen, das Bewilligungswesen möglichst schlank zu halten, müssen uns dabei aber klar an die gesetzlichen Vorgaben halten», erklärt Katrin Egger. Sie stellt klar: «So eine Markthalle ist ein Traum jedes Standortförderers». Sie passe hervorragend in das von der Gemeinde angestossene Projekt «Zukunft Innenstadt». Mit diesem Projekt will Glarus die Entwicklung der Innenstadt aktiv steuern und fit für die Zukunft machen. Dazu werden, unter Einbezug der Bevölkerung und den direkt betroffenen Interessensgruppen, konkrete Handlungsfelder und Massnahmen erarbeitet und umgesetzt (siehe Kasten «Zukunft Innenstadt»). Egger sieht die Markthalle als Sinnbild einer neuen Dynamik in Glarus, als Kick-off einer neuen Entwicklung. Auch wenn die Markthalle ausserhalb des Projekts «Zukunft Innenstadt» entstanden ist, übernimmt sie eine wichtige Rolle in der Entwicklung von Glarus. So ist Katrin Egger überzeugt, dass es Nachahmereffekte geben und die Glarner Innenstadt profitieren wird.



Das Treiben an den beiden Markttagen Mittwoch und Samstag ist gross. Ein breites Angebot deckt die Bedürfnisse der Besucher ab. Die Halle ist ein Ort der Begegnung und die Kaffeecke ein beliebter Treffpunkt.
Fotos 1, 2, 5: S. Trümpy; Fotos 3, 4, 6: D. Steiner



Die Gemeinde steuert die Entwicklung der Glarner Innenstadt mit dem Projekt «Zukunft Innenstadt». Die Markthalle passt gut in diesen Prozess. Foto: D. Steiner

Projekt «Zukunft Innenstadt»: Glarus macht sich fit für die Zukunft

Die Glarner Innenstadt befindet sich mitten im Strukturwandel. Verändertes Einkaufsverhalten, neue Einkaufszentren in nächster Umgebung, der zunehmende Onlinehandel und Wechselkursrisiken prägen nicht nur in Glarus die Entwicklung, sondern betreffen manch andere Schweizer Gemeinde genauso. Der Gemeinderat von Glarus will diese Entwicklung der Innenstadt nicht einfach sich selber überlassen. Mit dem breit abgestützten Projekt «Zukunft Innenstadt» will die Gemeinde das gesellschaftliche und politische Zentrum aktiv gestalten und für die Zukunft fit machen. EspaceSuisse durfte die Gemeinde Glarus im Rahmen der Beratungsangebote «Stadtanalyse» und «Nutzungsstrategie» in diesem Prozess unterstützen und begleiten. Als Resultat dieser Prozesse wurde eine Vision mit 14 konkreten Massnahmen erarbeitet. Begleitet, koordiniert und umgesetzt werden diese Massnahmen von einer eigens dafür geschaffenen Stelle in der Verwaltung.

Nützliche Links

Projekt «Zukunft Innenstadt» mit den 14 Massnahmen:
gemeinde.glarus.ch > Ansprechpartner
 > Entwicklung Innenstadt

uesersglaris.ch

Lohnt sich das Ganze?

Der Aufwand für solche Projekte ist enorm. Das gilt sowohl für die Markthalle, wie auch für das Projekt «Zukunft Innenstadt». Was den Glarnern hierbei zu Gute kommt, ist die Struktur und Grösse der Gemeinde. Man kennt sich, die Wege sind kurz, die Gemeinde- und Kantonsverwaltung ist schwergewichtig in der Glarner Innenstadt angesiedelt und professionell aufgestellt. So konnte für die Umsetzungsorganisation des von der Gemeinde initiierten Projekts «Zukunft Innenstadt» gar ein Regierungsrat gewonnen werden. Das wiederum ist ein deutliches Zeichen, welches die Wichtigkeit dieses Projekts eindrücklich dokumentiert. Die Glarner sind gewillt, ihre Zukunft gemeinsam und aktiv zu steuern. Sie verstehen den Wandel als Chance. «Ich bin überzeugt» – so Egger – «dass wir einen guten Weg eingeschlagen haben. Es ist uns gelungen, die richtigen



Die Qualität des Aussenraums, inklusive Veloparkplätze, gilt es zu wahren.



Auch draussen finden sich noch Verkaufsstände.

Fotos: D. Steiner

Leute am richtigen Ort einzusetzen.» Dabei denkt sie sowohl an die eigens für das Projekt «Zukunft Innenstadt» einberufene «Machergruppe» wie auch an die Glarner Bevölkerung, sowie die Vertreterinnen und Vertreter der Eigentümer und des Detailhandels, die dieses Projekt engagiert unterstützen und begleiten. Das alles zu orchestrieren, erfordert viel Herzblut und Engagement.

Auch Pechal, dem geschäftigen Netzwerker, ist es gelungen, mit den Marktfahrern die richtigen Leute für sein Projekt zu begeistern und an Bord zu holen. Der Erfolg gibt ihm Recht. Die Besucherzahlen sind gut, er konnte Investoren finden und neue Strukturen schaffen, so dass die Zukunft der Markthalle Glarus bis auf Weiteres gesichert ist.

Gemeinsam ist beiden Projekten, dass sie die Innenentwicklung von Glarus prägen und gestalten. Sie sind Sinnbild eines «beständigen Wandels», den es nicht aufzuhalten, sondern vielmehr geschickt zu lenken und zu nutzen gilt. Mit dem Projekt «Zukunft Innenstadt» setzt die Gemeinde die Weichen für die Zukunft. Die Markthalle Glarus – obwohl aus privater Initiative hervorgegangen – leistet einen wichtigen Beitrag für die Entwicklung der Glarner Innenstadt. Und wer weiss, vielleicht beziehen sich die von Katrin Egger erwähnten «Nachahmereffekte» nicht nur auf die Glarner Innenstadt, sondern auch auf andere Städte, Dörfer und Gemeinden, die ihre Siedlungsentwicklung ebenfalls bewusster an die Hand nehmen wollen. Nach innen entwickeln heisst auch, sich dem Wandel aktiv anzunehmen, Menschen zu sensibilisieren, zusammenzuführen und zu begeistern.

Was seither geschah

Die IG Markthalle hat grosse Pläne. Seit Ende 2020 läuft eine Sponsoring- und Zeichnungsaktion für Anteile, um den Verein in eine Genossenschaft zu überführen. Die Geschicke der Markthalle sollen künftig von möglichst vielen Glarnerinnen und Glarner mitbestimmt werden. Ideen für neue Projekte sind bereits zuhauf vorhanden: Ein Bistrot soll dereinst sieben Tage die Woche Kundschaft anlocken, eine Auswahl typischer Markthalle-Produkte soll in Automaten rund um die Uhr verfügbar sein. Der Umbau erfordert 1,5 Millionen Franken.



Der Glarner **Fritz Pechal** wollte die «Winterruhe» im Ort nicht mehr länger hinnehmen. Er initiierte die die Markthalle und ist heute Präsident der Marktorganisation. Foto: S. Lander z.v.g GCT AG

Im Interview

Fritz Pechal: «Was macht Glarus attraktiv?»

Die Markthalle Glarus wurde im Januar 2017 eröffnet. Wo steht der Betrieb heute?

Der Betrieb ist gut angelaufen und wir können stolz auf unser zweijähriges Bestehen zurückschauen. Zurzeit sind wir daran, die bestehende Trägerschaft in eine Aktiengesellschaft umzuwandeln. Wir haben Geldgeber, die uns finanziell unterstützen und das Projekt auch langfristig mittragen wollen. Ausserdem haben wir unseren Auftritt geschärft und unter anderem ein passendes, neues Logo entwickelt.

Zurück zu den Wurzeln: Wie ist die Markthalle Glarus entstanden?

Ich hatte davon gehört, dass die Ladenflächen im Erdgeschoss des ehemaligen Postgebäudes frei werden und sah dies als Chance, etwas zur Belebung der Stadt Glarus beizutragen. Es gab viele Ideen und ich führte zahlreiche Gespräche, unter anderem mit den Marktfahrern des Aussenmarktes. In den drei Wintermonaten Januar bis März 2017 verlegten wir probeweise den Aussenmarkt in die Markthalle. Zugegeben, auf An-



Heute herrscht in Glarus ganzjährig ein bunter Marktbetrieb. Foto: S. Trümpy

hieb tönt das nicht wirklich spektakulär. Neu daran war jedoch, dass der Aussenmarkt, der im Winter traditionsgemäss ausgesetzt wurde, erstmals ganzjährig betrieben werden konnte. Mir war sofort klar, dass wir damit etwas anreissen, das Erfolg haben wird.

Die Besucherzahlen zeigen es. Die Markthalle wird gut besucht, sowohl am Samstag wie auch am Mittwoch. Wie ist es gelungen, die Markthalle in so kurzer Zeit zu institutionalisieren?

Das ist der Verdienst von vielen, insbesondere von den Marktfahrern. Sie legen ein unglaublich grosses Engagement an den Tag. Die Besucherzahlen am Mittwoch könnten besser sein. Trotzdem ist es uns in kurzer Zeit gelungen, an beiden Tagen ein Angebot zu schaffen, das fast alle Grundnahrungsmittel abdeckt. Noch fehlt uns ein Metzger. Hierzu bräuchten wir die zur Kühlung und Lagerung von Fleischprodukten notwendigen Einrichtungen.

Initiator und Treiber der Markthalle sind Sie. Aber so etwas entsteht nicht von heute auf morgen ...

Die Idee einer Markthalle in Glarus hatte ich bereits vor rund zehn Jahren. Wenn man sieht, wie Märkte im Ausland funktionieren, dann sind das immer Orte der Begegnung und des Austausches. So etwas schwebte mir vor. In Glarus bestand ja schon ein Aussenmarkt mit Tradition. Leider sind die Besucherzahlen mitunter stark wetterabhängig. Mit einer Markthalle können wir einen Ganzjahresbetrieb aufrechterhalten. So

etwas wollte ich realisieren. Für mich hat das Marktleben etwas Schönes und Faszinierendes und widerspiegelt Kultur und Gesellschaft.

Was ist Ihr Antrieb?

Ich bin seit dem 1. Januar 2012 selbständiger Unternehmer, stolzer Familienvater von vier Kindern und wohne in Glarus. Statt Geld in sonstige Marketingmassnahmen zu stecken, wollte ich in etwas investieren, das Hand und Fuss hat, an dem die Menschen Freude haben. Wenn immer möglich kaufe ich selber in Glarus ein und berücksichtige so das lokale Gewerbe. Ich sehe mich als Netzwerker, der die richtigen Leute zusammenbringen will um gemeinsam etwas zu realisieren.

«Die Menschen schätzen solche Angebote.»

Sie konnten den Verkauf der Markthalle an die Kantonale Sachversicherung Glarus «glarnerSach» einfädeln. Da spielten bestimmt finanzielle Interessen eine Rolle?

Jein. Klar konnte ich dadurch einen Teil meiner persönlichen finanziellen Aufwendungen refinanzieren. Aber glauben Sie mir: Das war nie mein primäres Ziel. Ja, ich bin Unternehmer, aber eben auch stolzer Glarner. Ich bin hier geboren und aufgewach-

«Ich glaube an die Trendwende, dass der Konsument wieder bewusster einkauft.»

sen. Mich hat es immer gestört, dass wir bei uns kein entsprechendes Angebot hatten. Dank der Markthalle kann ich heute einen beachtlichen Teil meines Grundbedarfs an einem Ort abdecken. Ich bin nicht auf die grossen Einkaufszentren in der Peripherie angewiesen. Ich möchte das Lokale und Regionale stärken und mithelfen, Glarus noch interessanter zu machen. Für mich steht immer die Frage im Zentrum: Was macht Glarus attraktiv? Und aus Sicht des Unternehmers profitiere auch ich von einem attraktiven Standort. Die Menschen schätzen solche Angebote und sind daher eher bereit, sich hier niederzulassen.

Der Verein Wochenmarkt Glarus, der den Aussenmarkt betrieben hat, hat sich in diesem Jahr nach 24 Saisons aufgelöst. Ist dies auf den Erfolg der Markthalle zurückzuführen?

Es ist schon so, dass wir mit der Markthalle ein neues Angebot geschaffen haben, das dem Aussenmarkt, der ohnehin in den letzten Jahren an Dynamik verloren hat, zugesetzt hat. Wir sind



Marktgespräche und Einkauf. Der direkte Kontakt ist ein Mehrwert, den das Internet nicht bieten kann.

Wer die Wahl hat, hat die Qual. Dabei wird auf Handgemachtes und Lokales grossen Wert gelegt. Fotos 1–5: D. Steiner, Foto 6: S. Trümpy,

uns unserer Verantwortung bewusst und haben aus diesem Grund die Trägerschaft des Aussenmarktes übernommen. Den Aussenmarkt wollen wir unbedingt erhalten, diesen aber zur Markthalle hin verlegen. Künftig soll der gesamte Marktbetrieb an einem Ort stattfinden. Es ist dann den Marktfahrern überlassen, ob sie einen Aussen- oder Innenplatz mieten wollen.

Neben dem «ordentlichen» Markt planen Sie auch andere Nutzungen in der Markthalle Glarus. Welche und warum?

Unsere Idee ist es, eine Art «Mehrzweckhalle» zu erschaffen, die neben den beiden Markttagen auch für andere Anlässe genutzt werden kann.

Was heisst das konkret?

Neben den beiden Markttagen möchten wir künftig auch Events anbieten. Das können Vorträge, musikalische Darbietungen oder auch Firmenevents sein. Uns schwebt auch ein

kleiner, flexibler Barbetrieb vor. Die Markthalle soll sich zu einem attraktiven, ganzjährig geöffneten und vielseitig nutzbaren Treffpunkt entwickeln. Wir wollen damit einen Zusatznutzen schaffen, ohne den Wochenmarkt zu tangieren. Es gab schon Abendveranstaltungen mit 80 Personen, das Ambiente war toll und wurde von den Gästen sehr geschätzt. Wegen der fehlenden Infrastruktur können wir vor Ort zwar nicht kochen, doch mit einem guten Cateringservice – am liebsten mit lokalen Betreibern – funktioniert das prima. Mit den zuständigen Behörden sind wir in Kontakt, um die für einen solchen Betrieb notwendigen Bewilligungen zu erhalten. Für Themen wie Sicherheit, Brandschutz und Hygiene braucht es Konzepte und Bewilligungen und es gibt Kontrollen. Aber Achtung: Wir wollen kein Angebot schaffen, das einen bestehenden Glarner Betrieb konkurrenziert. Im Gegenteil, wir sehen unseren Betrieb als Ergänzung und als Mehrwert zum bereits bestehenden Angebot.

Wie funktioniert die Zusammenarbeit mit der Gemeinde?

Ausgezeichnet. Beispielsweise erhalten wir bei den für den Betrieb notwendigen Bewilligungen grosse Unterstützung. Die Behörden sind sich bewusst, dass die Markthalle als Teil der Innenstadtentwicklung zu verstehen ist. Finanziell sind wir unabhängig.

Woher gibt es sonst noch Unterstützung?

Unterstützung erhalten wir auch von der «glarnerSach». Diese ist seit Herbst 2018 Eigentümerin der Liegenschaft. Für sie stellt die Liegenschaft eine Kapitalanlage mit Renditeüberlegungen dar. Gleichzeitig haben wir mit ihr eine Vermieterin, die uns hilft, einen längerfristigen Fortbestand der Markthalle Glarus zu gewährleisten. Ausserdem unterstützt sie uns bei der Vermarktung. Im letzten Kundenmagazin, das immerhin 16'000 Haushalte erreicht, erschien ein schöner Bericht über unsere Markthalle. So etwas bringt zusätzlichen Schwung und hilft, die Leute für unser tolles Projekt zu sensibilisieren.

Was ist aus Ihrer Sicht das Erfolgsrezept der Markthalle Glarus?

Ich sage immer, dass wir uns nicht neu erfinden müssen. Wir müssen einfach mit dem was wir haben, publikumswirksam wirtschaften. Für mich ist es ein Erfolg, dass Produkte, die im Kanton Glarus produziert werden, an diesem Ort verkauft werden. Mein Ziel ist ein Frischwarenmarkt mit lokalen und regionalen Produkten. Vom Alpkäse über den Honig bis hin zum Bier. Zudem glaube ich an die Trendwende, dass der Konsument wieder bewusster einkauft und lokale Produkte bevorzugt. Genau hier können wir mit der Markthalle ansetzen und einen Mehrwert bieten.



Was waren Stolpersteine?

Einerseits die ganze Bewilligungsthematik und andererseits die Fragen der Finanzierung und der Planungssicherheit. Zwar hat uns der ehemalige Eigentümer, Ralf Klingler von der VTAG Verwaltungs- und Treuhand AG, von Anfang an unterstützt, so dass wir unser Konzept realisieren konnten. Aber erst der Verkauf der Liegenschaft an die «glarnerSach» bringt uns die Gewissheit, dass wir langfristig planen und den Schritt hin zur Aktiengesellschaft wagen können. Im April 2019 sollten die AG gegründet und die Verträge unterschrieben sein.

Wo steht die Markthalle Glarus in 5 oder 10 Jahren?

Ich glaube daran, dass Glarus ein absoluter «In-Ort» werden wird. Glarus wird sich zu einem attraktiven Ausflugsziel mit einem spannenden und vielseitigen Angebot entwickeln. Die Markthalle wird ein Teil davon sein. Die Digitalisierung wird weiter fortschreiten. Wir werden zwar ein Online-Shopping und einen Lieferdienst anbieten. Im Zentrum wird aber nach wie vor der Markt vor Ort sein, dort wo man sich trifft und austauscht.

Welche Rolle spielt die Markthalle Glarus im Rahmen der Innenentwicklung?

Sie hilft den Ort und die Region attraktiver zu machen. Ich hoffe sehr, dass wir mit der Markthalle die Bevölkerung animieren und begeistern können, selber einen Beitrag zur Innenstadtentwicklung von Glarus zu leisten. Das von der Gemeinde angestossene Projekt «Zukunft Innenstadt» werden wir von Seiten der Unternehmer weiterhin unterstützen. Ich sehe die Markthalle als Teil dieser guten Entwicklung.

Könnte die Markthalle Glarus auch ein Modell sein für andere Gemeinden?

Das wäre natürlich super und würde mich freuen! Aber ein Patentrezept gibt es nicht. Ein solches Projekt hängt in erster Linie von den Menschen ab, die involviert sind. Ohne entsprechendes Netzwerk mit den richtigen Leuten geht es auf keinen Fall. Ich bin gerne bereit, meine Erfahrungen anderen Gemeinden weiterzugeben.

Interview: David Steiner, Geograf

Freude und Stolz. Auch die Marktfahrer geniessen das Treiben. Foto: S. Trümpy





Die 10 Qualitätsaspekte der Siedlungsentwicklung

espacesuisse.ch > Siedlungsberatung



Das alte Haus in neuem Glanz und mit modernen inneren Werten. Foto: D. Steiner

Zum Beispiel

Appenzell Ausserrhoden: Erfolgsmodell Haus-Analyse

David Steiner

Geograf, bis Ende März 2019 bei EspaceSuisse

Was im Jahr 2006 in einer Initiative des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO seinen Ursprung hatte, gilt heute im Kanton Appenzell Ausserrhoden als Erfolgsmodell. Ein standardisiertes Verfahren zur Analyse von Liegenschaften hilft den Eigentümern ihre Häuser zu beurteilen. Vom Kanton unterstützt, schafft die heute im Baugesetz verankerte sogenannte Haus-Analyse Klarheit bei der Sanierung alter Liegenschaften. Die Gebäude in Ausserrhoden gehören schweizweit zu den ältesten. Die Nachfrage ist entsprechend gross.



Dorfstrasse 82 in Bühler: Schrägansicht vor der Sanierung.
Foto: bm architekten eth sia

Was sich gerade draussen abspielt, böte besten Stoff für einen Werbefilm. Es ist Spätsommer, kurz vor Mittag. Der Himmel wolkenlos. Die Sonne hat nicht mehr die gleiche Kraft wie noch vor wenigen Tagen. Minim der Unterschied, die Veränderung ist dennoch spürbar. Bald schon wird der Sommer die Bühne dem Herbst überlassen. Warme Farbtöne mässigen das grelle Sommerlicht. Ungeachtet dieser Veränderungen grasen in Mitten der wunderschönen Hügellandschaft Kühe sattes Grün, in einer ansteckenden Gemütlichkeit, wie dies nur Kühen gelingt. Geduldig, stolz, stoisch.

Der Blick bleibt an einzelnen, freistehenden Bauernhäusern hängen, die allesamt die gleiche Architektursprache sprechen. Imposante Fronten mit breiten, symmetrischen Bandfenstern, versenkten Fensterläden und bunt gefassten Fassaden. Balkone sucht man vergebens. Der Ökonomieteil steht quer zum Wohngebäude, das nach Süden ausgerichtet ist. Der Kreuzfirst vereint beides zu einem stimmigen Ganzen – dem für die Region typischen «Kreuzfirsthaus». Zwischen diesen Gehöften ist viel Grünraum. Die Gebäude stehen meist allein, selten in losen Gruppen zu zweien oder dreien. Auch das ist eine für diese Region typische Eigenschaft. Ich befinde mich mitten im Appenzellischen, auf der Fahrt mit der gleichnamigen Bahn irgendwo zwischen Herisau und Bühler, meinem Reiseziel. Die Halbkantongrenzen werde ich auf der Fahrt zweimal passieren, der Szenerie draussen wird dies keinen Abbruch tun. Im Gegenteil: Die Fahrt bestätigt das, was ich eigentlich schon vorher wusste. Die Appenzeller Hügellandschaft und ihre beeindruckende Baukultur sind einzigartig.

Ankunft in Bühler: Das kleine Bahnhofbuffet, eine Mischung aus Kiosk, Shop für Pendler und Café, ist geschlossen. Es ist Mittagszeit und nicht viel los am Bahnhof. Einen Steinwurf vom Bahnhof entfernt steht an der Dorfstrasse 82 das Fabrikantenhaus der Unternehmerfamilie Tischhauser. Die schöne Liegenschaft ist im Besitz der Firma Tisca Tischhauser AG. Ich bin mit Herrn Tischhauser verabredet. Grund für meinen Besuch ist nicht die Hügellandschaft, sondern die Appenzeller Baukultur und eine Herzensangelegenheit. Das markante Gebäude Tischhausers wurde vor wenigen Jahren saniert und erstrahlt heute in neuem Glanz. Dieser Metamorphose vorausgegangen ist eine Haus-Analyse. Mehr dazu später.

Hoher Sanierungsbedarf

Neben der Landschaft und der besonderen Architektursprache ist auch der Anteil der Altbausubstanz in Appenzell Ausserrhoden schweizweit einmalig. Von den rund 24'000 Gebäuden wurden 47 Prozent, also rund 11'000 Objekte, vor über hundert Jahren errichtet. Zum Vergleich: Der Schweizer Durchschnitt an alten Gebäuden liegt bei 18 Prozent. Es erstaunt deshalb nicht, dass der Sanierungsbedarf einzelner Ausserrhodener Gebäude gross ist. Wurde der Unterhalt in den letzten Jahren und Jahrzehnten vernachlässigt oder gar komplett «vergessen», drohen aufwendige Sanierungen, im seltenen Fall gar der Abriss. Nicht so in Bühler an der Dorfstrasse 82, dem stattlichen, dreigeschossigen Herrschaftshaus aus den Anfängen des 19. Jahrhunderts.

Früh genug hat die Unternehmerfamilie Tischhauser erkannt, dass sie in den Erhalt der Liegenschaft investieren muss. Urs Tischhauser, der einstige Patron der weit über die Kantongrenzen hinaus bekannten Textilfabrik «Tisca», gibt stolz Auskunft. Die operative Leitung der Firma habe er schon länger an seine drei Söhne abgegeben. Im Büro sei er aber nach wie vor fast täglich anzutreffen. «Es ist schön, dass die Familientradition weitergeführt und die Übergabe an die nächste Generation erfolgen durfte.» Er selber habe den Betrieb damals von seinem Vater übernommen. Heute ist Tisca eine weltweit tätige Firmengruppe mit knapp 400 Angestellten an unterschiedlichen Standorten. So war denn auch die Erwartung von Urs Tischhauser an die Sanierung der Liegenschaft an der Dorfstrasse 82 nicht unbescheiden. «Wir wollten es schon richtig machen», betont er mit einem Augenzwinkern.

Hilfe für die Sanierung hat sich Tischhauser bei der Kantonalen Denkmalpflege geholt. Von Fredi Altherr, dem damaligen Denkmalpfleger, hat Tischhauser erfahren, dass in Appenzell Ausserrhoden die Möglichkeit besteht, für «dorfbildbestimmende» Altbauten eine Haus-Analyse durch Baufachleute durchführen zu lassen. Dabei handelt es sich um eine professionelle Beurteilung von Liegenschaften vor deren Kauf,



Appenzell: Sanfte
Hügellandschaft und
markante Architektur.
Foto: B. Jud, EspaceSuisse

Verkauf, Umbau oder Umnutzung. Beschrieben werden der Unterhaltsbedarf, der energetische Standard, Veränderungsmöglichkeiten und die Wirtschaftlichkeit der Liegenschaft zum Zeitpunkt der Beurteilung sowie nach den Renovations- oder Umbauarbeiten.

Vom «Immocheck» zur Haus-Analyse

Fredi Altherr hat entscheidend dazu beigetragen, dass das Instrument der Haus-Analyse in Appenzell Ausserrhoden heute so erfolgreich verankert ist. Früh schon unterhielt Altherr Kontakte zu Urs Brülisauer, dem Mitgründer des Kompetenzzentrums Netzwerk Altstadt und Miterfinder der Haus-Analyse, in den Anfängen «Immocheck» genannt. Was 2006 als Forschungsarbeit des Bundesamts für Wohnungswesen BWO begann, mauserte sich in den folgenden Jahren zu einem erfolgreichen Instrument zur Beurteilung von Liegenschaften. Die Haus-Analyse wurde laufend verfeinert, optimiert und am Objekt getestet. Heute ist die Haus-Analyse gar im Ausserrhodener Baugesetz verankert. Der Artikel im Baugesetz dient als Grundlage zur Förderung der Haus-Analyse durch den Kanton. Zuvor war die Haus-Analyse Bestandteil der letzten beiden kantonalen Regierungsprogramme «Bauen und Wohnen». Dem Kanton ist es ein grosses Anliegen, die Gebäudesubstanz zu schützen. Er übernimmt einen Drittel der 6000 Franken, die eine Haus-Analyse kostet, und leistet so einen Beitrag zum Erhalt der einzigartigen Baukultur.

Trägerschaft ist Basis für die Zusammenarbeit

Das Netzwerk Altstadt ist mittlerweile bei EspaceSuisse angesiedelt. Unser Verband hat mit regionalen oder kantonalen Trägerschaften Verträge abgeschlossen, so auch mit Appenzell Ausserrhoden (siehe Infobox «Das Instrument der Haus-

Analyse»). Denn nur wenn eine Trägerschaft besteht, darf das Instrument Haus-Analyse vor Ort angewendet werden. Die Architekten, die die Analyse im Auftrag der Trägerschaft durchführen, werden von den Experten von EspaceSuisse geschult. So stellt EspaceSuisse sicher, dass die geforderte Qualität eingehalten und das Werkzeug korrekt eingesetzt wird.

Die richtigen Fachleute sind entscheidend

Was in Tischhausers Kopf als energetische Sanierung begann – Auslöser des Projekts an der Dorfstrasse 82 waren die alten, undichten Fenster – wurde rasch mehr. Gottlob, wenn man das Gebäude heute sieht. Urs Tischhauser vergab den Auftrag für die Analyse an den Architekten Beat Müller aus Herisau. Müller hat in den letzten Jahren viele Haus-Analysen begleitet und bringt Erfahrung mit. Für ihn war rasch klar, dass die kulturhistorisch wertvolle Liegenschaft viele Qualitäten aufweist, die mit entsprechender Sorgfalt erhalten oder gar neu in Wert gesetzt werden können. Gerade bei ökologischen Wärmesanierungen sieht Müller die Gefahr, dass die Fassade verändert und dadurch die Architektur des Gebäudes zerstört wird. «In ländlichen Gegenden erfolgen vier von fünf Sanierungen ohne die richtigen Fachleute», sagt Müller kritisch. Die Folge sei eine «Flickensanierung» mit zum Teil weitreichenden negativen Folgen. Oft seien die Eigentümer schlicht überfordert. «Die Haus-Analyse hingegen liefert für wenig Geld eine umfassende, auf den Eigentümer abgestimmte Grundlage.» Das sei ein grosser Mehrwert.

So war es denn auch Müller, der zusammen mit der Kantonalen Denkmalpflege verhindern konnte, dass an der Dorfstrasse 82 die historische Holzschindelfassade durch eine Eternitverkleidung ersetzt wurde. «Der Schaden für das Gebäude wäre immens gewesen.»



Anlass und Auslöser für das Projekt waren die alten, undichten Fenster.
Foto: bm architekten eth sia

Der Clou an den neuen Fenstern: Die Einteilung der Fenster wurde so verändert, dass sich heute nur die oberen Flügel öffnen lassen. Die aktuellen Sicherheitsbestimmungen betreffend Absturzgefahr konnten erfüllt werden, ohne dass zusätzliche Einrichtungen notwendig waren. Foto: D. Steiner



In die Jahre gekommen: Die Küchen waren eng, die Armaturen nicht mehr zeitgemäss.
Foto: bm architekten eth sia

Die Ausstattung heute ist modern, die Böden antik.
Foto: D. Steiner



Der ehemalige Denkmalpfleger, Fredi Altherr, hat die Haus-Analyse in Appenzell Ausserrhoden stark geprägt.
Foto: E. Brassel, Herisau



Handarbeit pur. Die schönen Holzschnitzarbeiten konnten erhalten bleiben.

Spannendes Detail an der Kellertüre.
Fotos: D. Steiner



Das Instrument der Haus-Analyse

Die Haus-Analyse ist ein Beurteilungsinstrument für Liegenschaften. Sie wird von speziell geschulten Architektinnen und Architekten erstellt. Sie umfasst einen Kurzbeschrieb des Gebäudes und von dessen baulichem Zustand und enthält Empfehlungen, wie der Eigentümer sein Gebäude modernisieren kann bzw. wie die künftige Nutzung aussehen könnte. Mit Aussagen zu den Kosten und der zu erwartenden Rendite werden zudem Entwicklungsperspektiven aufgezeigt. Aber Achtung: Die Haus-Analyse ist kein fertiges Bauprojekt, sie dient als strategische Standortbestimmung einer Liegenschaft.

Die Trägerschaft

Die Haus-Analyse ist in sogenannten Trägerschaften organisiert. Meist sind dies Regionalverbände, Kantone, selten einzelne Städte. Durchgeführt wird die Haus-Analyse von Profis aus der Region. Dies sind lokal verankerte Architektinnen und Architekten, die den Markt vor Ort kennen. Eine Haus-Analyse ist nicht gratis zu haben, sie kostet rund 6000 Franken. Im Kanton Appenzell Ausserrhoden beteiligen sich Hauseigentümer, die Mehrheit der Gemeinden und der Kanton zu je einem Drittel an den Kosten.

Entwickelt wurde das Instrument Haus-Analyse vom Experten-Team Netzwerk Altstadt, das heute bei EspaceSuisse angesiedelt ist. EspaceSuisse schliesst mit den Trägerschaften Verträge ab, schult die Architektinnen und Architekten und sorgt für die Qualitätskontrolle. Mit den Verträgen verpflichten sich die Trägerschaften, die Haus-Analyse nach den Vorgaben von EspaceSuisse als Lizenzgeberin durchzuführen. Zurzeit unterhält EspaceSuisse Verträge mit folgenden Trägerschaften:

- Kanton Glarus
- Kanton Graubünden
- Kanton Thurgau
- Kanton Uri
- Region Rheintal SG
- Region Toggenburg SG
- Regionalverbände Rigi-Mythen und Einsiedeln-March SZ
- Stadt Goldach SG
- Stadt Porrentruy JU



Nützlicher Link

[espacesuisse.ch](https://www.espacesuisse.ch) > Beratung > Siedlungsberatung > Haus-Analyse



Die Rückansicht zeigt: Carport und Terrasse wurden vereint. Die Terrasse bietet attraktiven Aussenraum.
Foto: D. Steiner



Die kleinen Anbauten wurden entfernt und durch einen Carport mit Terrasse ersetzt.
Foto: bm architekten eth sia

Vor dem Umbau waren die Bäder in den Küchen «integriert», es war eng und ungemütlich. Müllers Konzept sah vor, Bäder und Küchen zu trennen und auf Kosten eines Zimmers je eine Wohnküche zu realisieren. Es entstanden drei moderne, grosszügige 2,5-Zimmerwohnungen. Aufgedoppelte Deckenbeläge verbessern den Schallschutz, neue Fenster, die innwändig angebrachte Isolation, die Dach- und Kellerbodensanierung verringern den Energiebedarf. Die Liegenschaft wurde an den lokalen Wärmeverbund angeschlossen, die Heizwärme entsteht heute CO₂-neutral. Auf dem rückseitig angelegten Carport deckt eine grosszügige Terrasse nicht nur Autos ab, sondern auch Mieterbedürfnisse. Entstanden ist ein gemütlicher Aussenraum, der wegen der balkonlosen Appenzeller Architektur für die Mieter einen grossen Mehrwert darstellt.

Reine Renditeüberlegungen greifen zu kurz

Als «Schmuckstücke» bezeichnen Müller wie auch Tischhauser die Holzparkettböden. Diese kamen im Zuge der Sanierung zum Vorschein und überraschten alle. «Selbst wir als Textilproduzenten und Teppichhersteller mussten eingestehen, dass es schade wäre, die schönen Holzböden erneut zu überdecken», gesteht Tischhauser schmunzelnd ein.

Bei der Frage nach den Gesamtkosten wird Tischhauser dann wieder ernst: «Natürlich haben wir in der Strategie die

Wirtschaftlichkeit berücksichtigt. Letztendlich steckt aber viel Liebhaberei in solchen Objekten. Wenn wir reine Renditeüberlegungen ins Zentrum gestellt hätten, wäre das nicht das richtige Objekt für solche Investitionen gewesen. Aber um die Liegenschaft zu erhalten, war es absolut richtig, dies zu tun. Sie passt gut ins Gesamtbild. Es war uns eine Herzensangelegenheit, das Gebäude zu erhalten. Es ist wirklich schön geworden.» Am Vorgehen, so Tischhauser, würde er nichts ändern, ausser: «Ein Zimmer mehr wäre schon toll. Aber ansonsten würde ich jedem eine solche Haus-Analyse empfehlen.»

Was seither geschah

Seit EspaceSuisse das Beratungsangebot eingeführt hat, haben die Trägerschaften über 200 Haus-Analysen durchgeführt, ein Grossteil davon im Kanton Appenzell-Ausserrhododen. Die Zahl der Trägerschaften, die Haus-Analysen anbieten, wächst kontinuierlich. Seit 2018 konnten die Kantone Glarus und Graubünden, die Regionen Rheintal, Rigi-Mythen und Einsiedeln-March sowie die Stadt Goldach dazugewonnen werden.



Dölf Biasotto ist Bauingenieur ETH und ehemaliger Bauunternehmer. In den letzten 15 Jahren war er als Projektentwickler, Bauherrenberater und Wirtschaftsmediator tätig. Seit 2017 ist er Regierungsrat im Kanton Appenzell Ausserrhoden und Vorsteher des Departements Bau und Volkswirtschaft. Foto: J. Spengler

Im Interview

Dölf Biasotto: «Unser Geheimrezept war es, die Haus-Analyse an ein Regierungs- programm anzubinden»

Nirgends in der Schweiz werden so viele Haus-Analysen durchgeführt wie in Appenzell Ausserrhoden. Wie erklären Sie sich das?

Dölf Biasotto: Ausgehend von einer im Jahr 2006 angestossenen Initiative des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO konnten wir das von Netzwerk Altstadt entwickelte Instrument übernehmen, für uns anpassen und «verappenzellisieren». Es ist uns gelungen, die Haus-Analyse voll und ganz auf die Bedürfnisse der hiesigen Eigentümer auszurichten. Bereits 2007 waren Fredi Altherr, der damalige Denkmalpfeleger des Kantons, und Christof Simmler, der Gemeindebaumeister von Herisau, zusammen mit der Stiftung «Dorfbild Herisau» aktiv. Es



In guter Gesellschaft: Die drei Liegenschaften bilden ein schönes Ensemble. Foto: D. Steiner

ging ihnen stets um die Frage, wie man die alte Bausubstanz in Wert setzen und erhalten kann. Es gab intensive Kontakte zum Netzwerk Altstadt, das den «Immocheck» entwickelt hat. Gemeinsam konnten Pilotprojekte umgesetzt werden. Hervorgegangen aus dieser Zusammenarbeit ist das heutige Instrument der Haus-Analyse.

Wann waren Sie involviert und was war Ihre Rolle?

Im Rahmen der Regierungsprogramme «Bauen und Wohnen» 2007–2011 und 2012–2015 hatte ich mit meiner damaligen Firma, der Biasotto AG, das Mandat für die Projektleitung «Bauen und Wohnen». Ein Teilprojekt davon war die Haus-Analyse. Ich kam 2008 dazu und konnte in meiner Funktion als Vertreter des Kantons die Umsetzung der Haus-Analyse begleiten.

Was zeichnet Appenzell Ausserrhodon aus?

Wir haben eine überdurchschnittlich hohe Zahl an Altbausubstanz. In allen 20 Gemeinden gibt es Häuser mit zum Teil grossem Sanierungsbedarf. Wegschauen ist keine Lösung. Es muss unser Ziel sein, unsere einmalige Baukultur zu erhalten.

Wie ging es nach der Pilotphase weiter?

Die Haus-Analyse hat sich von Beginn weg gut etabliert. Wir haben kaum Werbung gemacht dafür. Einzig einen Flyer ha-

ben wir produziert, den wir im Übrigen bis heute kaum verändert haben. Wir hatten eher Angst, dass wir mit Anfragen überrannt werden. Aufgrund der alten Gebäudestruktur ist der Sanierungsbedarf vielerorts gross. Dank des Beitrags aus dem Regierungsprogramm bezahlt der Eigentümer nur einen Drittel der Kosten. Die anderen beiden Drittel übernehmen der Kanton und die Standortgemeinde. So günstig kommen Sie als Eigentümer sonst zu keiner so aussagekräftigen Analyse über Ihre Liegenschaft.

Wie hat der Kanton auf die grosse Nachfrage reagiert?

Wir haben beschlossen, dass wir ausschliesslich Objekte unterstützen, die in der Bauzone stehen und einen «orts- oder dorf-bildprägenden» Charakter aufweisen, also eine besondere Bedeutung für den jeweiligen Ort haben. Seit dem Jahr 2010 – die Pilotprojekte nicht mitgezählt – konnten wir 128 Haus-Analysen erfolgreich durchführen, sieben weitere befinden sich aktuell in Bearbeitung. Das ist schweizweit einmalig.

Das tönt fast nach einem Selbstläufer ...

Das ist es aber nicht. Wir sind bemüht, das Instrument weiterzuentwickeln. So veranstalten wir jährlich einen Erfahrungsaustausch mit den Architekten, die das Instrument anwenden. Dabei diskutieren wir Verbesserungsmöglichkeiten und pas-

«Es ist uns gelungen,
die Haus-Analyse politisch
zu verankern.»

sen dort an, wo es angezeigt ist. Selbstverständlich erfolgt dies immer unter Einbezug der Urheber und Lizenzgeber der Haus-Analyse. Mit ihnen haben wir eine Vereinbarung. Auch laden wir immer wieder Behörden aus anderen Städten und Regionen ein und pflegen so einen interkantonalen Austausch. Weiter machen wir Umfragen bei den Eigentümern, die eine Haus-Analyse haben durchführen lassen. So erhalten wir wichtige Rückmeldungen zum Instrument als solches, aber auch zu den Einzelobjekten und den geplanten oder durchgeführten Sanierungen.

Warum ist die Zahl der Analysen in anderen Regionen unerreicht?

Unser Geheimrezept war es, die Haus-Analyse an ein Regierungsprogramm anzubinden, das Wohnraum fördert und entwickelt. So war das Instrument politisch verankert und stets im Gespräch.



Hell, offen und modern. Foto: D. Steiner

Im aktuellen Regierungsprogramm ist die Haus-Analyse aber nicht mehr enthalten ...

Ja richtig. Sie wurde aber 2016 nach einem kurzen und intensiven Gesetzgebungsprozess ins kantonale Baugesetz integriert. So haben wir heute einen Artikel, der Arealentwicklungen wie auch Haus-Analysen über das Baugesetz fördert und unterstützt. Uns stehen jährlich je 50'000 Franken an Fördergeldern zur Verfügung.

Gab es Widerstand, die Haus-Analyse in das Baugesetz aufzunehmen?

Nein, überhaupt nicht. Die Erfahrungen und die Akzeptanz bei der Bevölkerung, dem Gewerbeverband, den Hauseigentümern und den Gemeinden waren bereits so gross, dass die Anpassung vom Kantonsrat mit nur einer Gegenstimme fast einstimmig angenommen wurde.



Kaum vorstellbar: Das Bad war früher in die Küche «integriert». Foto: bm architekten eth sia

Warum denken Sie, findet die Haus-Analyse bei Eigentümern so grosse Akzeptanz?

Ein wichtiger Aspekt der Haus-Analyse ist das Aufzeigen der richtigen Sanierungsschritte. Nur mit einer Koordination der Arbeiten – abgestimmt auf das Budget des Eigentümers – können bauphysikalische Fehler verhindert werden. Was wir auch beobachten, ist ein «Nachahmereffekt». Nach der Sanierung einer einzelnen Liegenschaft ziehen nicht selten die Eigentümer der angrenzenden Liegenschaften nach. In Urnäsch war in den letzten fünf Jahren zu beobachten, dass eine ganze Häuserzeile mit fünf oder sechs Häusern sukzessive saniert wurde. Das wiederum wertet das Ortsbild stark auf.

Was hat die Haus-Analyse sonst noch bewirkt?

Ich stelle eine gewisse Wahrnehmungsveränderung und Sensibilisierung hinsichtlich der Werte unserer Baukultur fest. Plötzlich hat man mit den Bürgern über Identität gesprochen, das wäre ohne die Haus-Analyse nicht passiert. Zudem: Der volkswirtschaftliche Nutzen solcher Analysen ist enorm. Der Multiplikationsfaktor ist riesig. Ich kenne keine andere Subvention mit einem nur annähernd so grossen Effekt. Die Umfrage von 2016 hat gezeigt, dass seit 2010 ein Investitionsvolumen von 21 Millionen Franken ausgelöst wurde. Zusätzlich mitberücksichtigen müsste man auch den Effekt der neu geschaffenen Wohnungen und die damit verbundenen zusätzlichen Steuereinnahmen.

Wo liegen aus Ihrer Sicht die Grenzen oder gar Gefahren der Haus-Analyse?

Ein Problem stellen gewisse Immobilienmakler dar. Die Haus-Analyse gibt Aufschluss über den Zeitwert der Liegenschaft, dies unter Einbezug aller sanierungsbedürftigen Elemente. Dieser Wert kann je nach Sanierungsbedarf tief oder gar negativ ausfallen. Dies kann die Eigentümer verunsichern, insbesondere dann, wenn beispielsweise die Übergabe an die nächste Generation noch nicht geregelt ist. Nicht selten versuchen Makler diese Verunsicherung auszunutzen und bieten einen günstigen Kaufpreis. Ihr Ziel ist es, nach einer Minimalanierung das Maximum an Rendite aus der Liegenschaft herauszuholen. Im Falle eines Weiterverkaufs machen sie dann das in der Haus-Analyse aufgezeigte Potenzial geltend, obschon die gemäss Analyse vorgeschlagene Sanierung gar nie stattgefunden hat. Das ist der Grund, weshalb die Haus-Analyse vertraulich behandelt wird.

Was ist aus Ihrer Sicht das Erfolgsrezept der Haus-Analyse in Appenzell Ausser Rhoden?

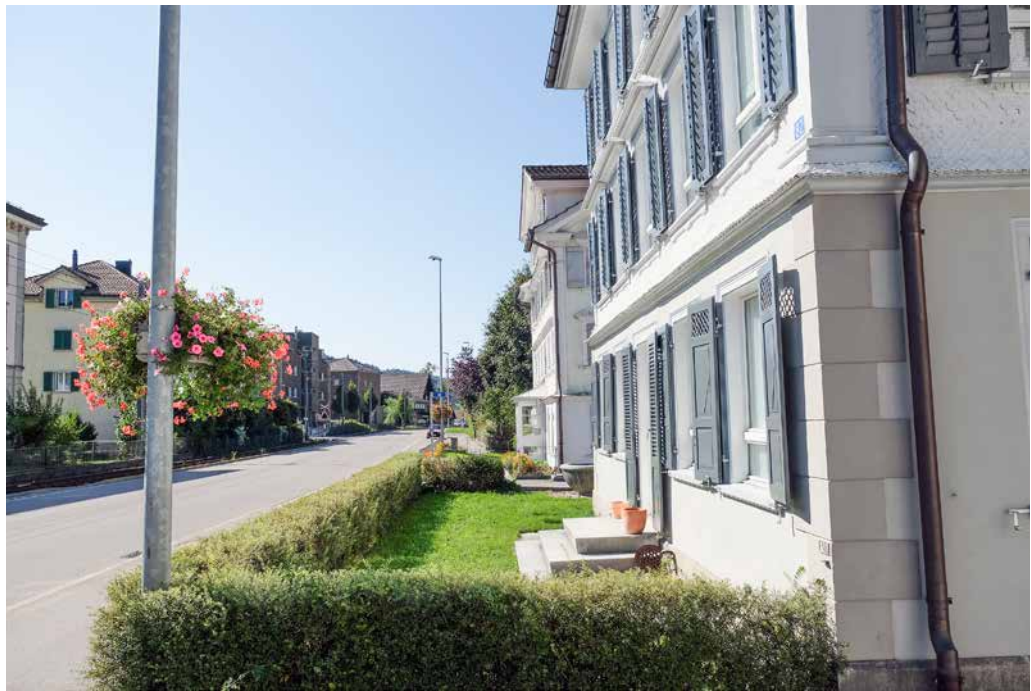
In erster Linie die Organisationsstruktur, die wir gewählt haben. Wir konnten in der Verwaltung eine Geschäftsstelle einrichten, die sich als Anlauf- und Koordinationsstelle rasch etabliert hat.

Daneben muss man die gesetzliche Abstützung, also die Legitimation erwähnen. Es ist uns gelungen, die Haus-Analyse politisch zu verankern. Weiter haben wir es geschafft, die Haus-Analyse auf die jeweiligen Kundenbedürfnisse anzupassen. Die Diskussionen zur Strategieentwicklung mit den Eigentümern sind aus meiner Sicht entscheidend. Es gilt herauszufinden, was der Eigentümer mit der Liegenschaft vorhat. Ist eine

Übergabe an die nächste Generation geplant? Welche finanziellen Mittel stehen in welchem Lebensabschnitt zur Verfügung? Wie sieht die Familienplanung aus? All das sind Faktoren, die es zwingend zu berücksichtigen gilt. Mit der Haus-Analyse soll ein Konzept entwickelt werden, das die Ansprüche der Eigentümer berücksichtigt. Im Rahmen meines Mandats konnte ich mich diesen Fragen widmen. Ich plädiere stark für eine «kun-

Die Holzschindelfassade blieb, abgesehen von einem neuen Anstrich, unangetastet. Der Vorgarten wurde begrünt und mit einer Buchshecke gefasst.

Fotos: D. Steiner



Blick von der Küche ins Wohnzimmer.



Ein schöner Empfang. Die Eingangstüre wurde mit grossem Aufwand restauriert.



Auch im Keller kommt Erstaunliches zum Vorschein.

denorientierte Haus-Analyse», und weiche mit dieser Ansicht von der ursprünglichen, rein objektiven Beurteilung einer Liegenschaft etwas ab. Es braucht aus meiner Sicht eine Betreuung der Besitzer. Geld zu sprechen allein reicht nicht. Daneben ist auch die Zusammenarbeit mit der Kantonalen Denkmalpflege entscheidend. Treibende Kraft bei uns war ganz klar Fredi Altherr. Zudem: Die Experten müssen eng mit der Denk-

malpflege zusammenarbeiten können und ein Verständnis für die hiesige Baukultur aufbringen.

Interview: David Steiner, Geograf, bis Ende März 2019 bei EspaceSuisse



Sie ist gelungen, die Sanierung des Fabrikantenhauses an der Dorfstrasse 82 in Bühler.

Zum Beispiel

Sils GR: Rückzonung mit Nutzungskonzentration

Paul Knüsel

Dipl. sc. nat. ETH/CAS Raumplanung, Umwelt/Energie TEC21, stellvertretender Chefredaktor



Tourismusregionen stecken im Clinch: Soll man sich um das intakte Landschaftsbild kümmern? Oder muss man aus wirtschaftlichen Gründen nicht auch ein Siedlungswachstum zulassen? Die Oberengadiner Gemeinde Sils hatte in den 1960er-Jahren eigentlich Letzteres im Sinn. Ein vollständiges Überbauen der Ebene zwischen Silser- und Silvaplanersee wäre vor rund 40 Jahren rechtlich möglich gewesen. Inzwischen wurde der Fehlstart in der Ortsplanung korrigiert, mithilfe kollektiver Beteiligungsprozesse.

Schwitzt das Unterland bei brütender Hitze, lädt das Engadin zur angenehmen Sommerfrische. Sobald die grossen Schulferien beginnen, reisen Gäste aus aller Welt deshalb gerne ins idyllische Bündner Hochland. Am Bahnhof in St. Moritz warten gut gefüllte Postautos auf verspätete Touristen. Auf Wanderwegen und anderen Routen kreuzen zahlreiche Fussgänger und Biker ihre Wege. Erst in Sils Maria scheint man der Alltagshektik entronnen und taucht an diesem Sommertag in ein gemütliches Dorfleben ein, umgeben von prachtvoller Postkartenkulisse. Etwas ausserhalb, in der weiten Ebene zwischen Silser- und Silvaplanersee, heuen Landwirte auf ihren Wiesen. Und unweit davon erneuern Zivildienstleistende eine Trockensteinmauer, die ebenfalls zum traditionellen Landschaftsbild des Oberengadins gehört. Die alte Strasse ins Fextal wird restauriert; für die Mithilfe hat die Silser Gemeindebehörde diesmal die Stiftung Umwelteinsatz aufgeboden. Ansonsten kümmert sich der Kurort weitgehend selbst um Schutz und Pflege dieser besonderen Kulturlandschaft.

Talstation der Luftseilbahn Sils-Furtschellas, die im Winter als Zubringer zum Skigebiet Corvatsch dient. Hier soll im Einvernehmen mit der Gemeinde und den Schutzorganisationen ein Hotel realisiert werden.

Alle Foto: P. Knüsel



Blick Richtung Osten zum Silvaplannersee, rechts die Ebene «Cuncas»: Der Schutz dieser Fläche ist in der letzten Konzentrationsrunde vor rund 10 Jahren sichergestellt worden.



Einige behaupten sogar: Wäre Sils nicht Sils, hätte man die fast zwei Quadratkilometer grosse Ebene am Fuss des Piz Corvatsch komplett überbaut. «Die intakte Landschaft ist unser wertvollstes Gut als Ferienort», bestätigt Christian Meuli, Gemeindepräsident von Sils. Allerdings weiss er auch, dass diese Haltung nicht immer selbstverständlich war. Wenig hat gefehlt, und eine massive Zersiedlung hätte die Blumenwiesen, das Kulturland und den freien Blick auf Seen und Berge auf diesem Talboden 1803 Meter über Meer verdrängt.

Die erste Schoggitaler-Aktion

Die Ebene zwischen Silser- und Silvaplannersee prägt die wechselvolle Geschichte der Raumplanung und des Landschaftsschutzes in der Schweiz seit langer Zeit. Es begann in den Nachkriegsjahren, als der Staat die räumliche Entwicklung noch nicht regulierte. Um den Silsersee vor der Wasserkraftnutzung zu schützen, wurden der Heimatschutz und andere nationale Naturschutzorganisationen aktiv: 1946 lancierten sie die erste landesweite Schoggitaler-Aktion, mit deren Erlös die Gemeinde Sils entschädigt werden konnte. Für das Hinterland versprach sich die Lokalbehörde jedoch eine wirtschaftlich lukrativere Zukunft. In den 1960er-Jahren fasst man den irrwitzigen Plan, die gesamte, fast zwei Quadratkilometer grosse Ebene für den Bau von Feriendomizilen freizugeben. Die Gründe kennt Gemeindepräsident Meuli nicht; die Motive sind nirgends protokolliert. Dass es sich aber um keinen Irrtum handelte, beweist die damals erstellte Abwasserreinigungsanlage: Die Abflusskapazität war auf mehrere Tausend Haushalte ausgelegt. Gemäss Ortplanung von 1962 rechnete die Gemeinde mit der Ansiedlung von 15'000 Personen rund um die historischen Weiler Maria und Baselgia. Zum grossen Glück hat man die Kernzonen bis heute nicht überwuchert: Hier leben aktuell 710 Personen.

Einzig im Sommer und in den Winterferien steigt die Bevölkerung auf das Dreifache an.

Sils ist so stark vom Tourismus geprägt, wie sonst keine Oberengadiner Gemeinde. Gemäss Gemeindepräsident Meuli ist vor allem die Hotellerie lokal stark verankert: Zwei Drittel der Arbeitsplätze gehen auf ihr Konto, in St. Moritz ist der Anteil nur halb so gross. Die 18 Hotels von Sils – mit fünf, vier oder drei Sternen – zählen jährlich 400'000 Übernachtungen. Der Anteil an Zweitwohnungen liegt bei knapp 70 Prozent. Am Nordeingang befindet sich eine Feriensiedlung jüngerer Datums: ein Dutzend grosse Appartementhäuser, die seit den 1980er Jahren den Weiler Seglias bilden. Die neusten Bauten – eben wird ein Mehrfamilienhaus am Ostrand von Maria fertig gestellt – sind dagegen nur mehr für Erstwohnungen reserviert. Obwohl sich auch an die historischen Zentren inzwischen Konglomerate aus grossen und kleinen, älteren und jüngeren Wohn- und Ferienhäusern angeheftet haben, sind wesentliche Qualitäten der frühen Siedlungsform immer noch sichtbar: Die Ortskerne sind durch grüne Zwischenräume voneinander abgegrenzt.

Daran soll sich in absehbarer Zeit nichts ändern, erklärt Christian Meuli. Die Bevölkerung schwindet seit einigen Jahren; zusätzliches Bauland braucht es nicht. Auch die Dorfbevölkerung bevorzugt den Status Quo: Vor wenigen Wochen hat man in einer Gemeindeabstimmung ein Erweiterungsverbot für Ferienhäuser ausgesprochen. Sils besitzt inzwischen eines der restriktivsten Zweitwohnungsgesetze der Schweiz.

Eine Fläche von fast 2 km² ausgezont

So berühmt der Kurort für seine exklusiven Hotels und renommierten Gäste ist, so sehr bewundert man die Oberengadiner Gemeinde mittlerweile auch in der Raumplanungsszene: Wol-

len sich Bundesparlamentarier über lokale Landschaftsschutzfragen informieren, laden sie den Silser Gemeindepräsidenten nach Bern. Will das Schweizer Fernsehen die Nachricht «So schützt man eine Landschaft» mit praktischen Informationen und schönen Bildern illustrieren, reist es ins Oberengadin. Und sucht die Raumforschung nach Mitteln gegen die Zersiedlung, ist Sils ein willkommenes Fallbeispiel.

Denn die kleine Gemeinde im Engadin hat inzwischen so viele Flächen ausgezont wie kein anderer Ort in der Schweiz. Die Ortsplanung wurde in den letzten fünf Jahrzehnten dreimal revidiert; jedesmal ist die Baufläche beträchtlich kleiner geworden. Anfänglich setzte man auf eine Entschädigung der Grundeigentümer; in der Folge zog man eine räumliche Nutzungskonzentration vor. «Mit diesem Verfahren haben wir unsere riesigen Reserven in überschaubare Bauparzellen zusammengefasst», bestätigt Christian Meuli, der die jüngste Planungsgeschichte aus erster Hand kennt.

Der Anstoss zur Redimensionierung erfolgte 1970, mit dem Besuch zweier Bundesräte. Sie lancierten das Aktionsprogramm «Freihaltung Silserebene», woran sich neben dem Bund und der Gemeinde auch der Kanton Graubünden sowie nationale und regionale Schutzorganisationen beteiligten. Die gemeinsamen Bemühungen um eine Neuaufteilung der Silserebene in Bau- und Nichtbauland zeigten schon bald Erfolg. Als erstes wurde eine fast 40 Hektar grosse Fläche im Nordwesten ausgezont. Mit den 18 Grundeigentümern konnten entsprechende Dienstbarkeitsverträge unterzeichnet werden. Nicht alle waren von Anfang an zufrieden: Ein Hotelbesitzer ging bis vor Bundesgericht, ohne Erfolg (BGE 104 1a 120). Und auch die übrigen Betroffenen verlangten vergebens eine dreimal höhere Entschädigungssumme. Bund, Kanton, Gemeinde und die Schutzorganisationen zahlten schliesslich den Gesamtbetrag von 12 Millionen Franken aus.

Doch damit nicht genug: Gleichzeitig einigte man sich darauf, einen reduzierten Teil der Baurechte für eine Neuansiedlung zu nutzen. Daraus entstand das Quartier Seglias an der Nordzufahrt zu Sils-Maria. Als Planungsgrundlage wurde dafür 1977 der erste Quartierplan der Schweiz erstellt. «Dieser verhinderte gemeinsam mit den damaligen Bodenpreisen die Ansiedlung eines Einfamilienhausquartiers», ergänzt Gemeindepräsident Meuli. Die Ebene östlich davon blieb jedoch bis zur folgenden Konzentrationsrunde eingezont. Erst vor zehn Jahren hat man das 35 Hektar grosse Baugebiet am Westufer des Silvaplannersees zu einer knapp zwei Hektar grosse Parzelle am Siedlungsrand von Sils-Maria zusammengeschrumpft.

Von der Nutzungskonzentration im Gebiet «Cuncas» waren zwölf Landeigentümer betroffen. Wie deren Anrechte zum Bauen auf die Randparzelle transferiert worden sind, erinnert an eine Güterzusammenlegung: Die Grundstücke werden in einen Topf geworfen und neu verteilt. Die Besitzanteile der Grundeigentümer bleiben jeweils gleich. Was ändert, ist das Ausnützungsmass auf der geschrumpften Baulandfläche. Bisweilen kann die Planungsbehörde einen gewissen Ausgleich zur Nutzungsbeschränkung schaffen, wenn sie die Ausnutzung leicht erhöht (siehe Interview mit Orlando Menghini, S. 111). Dennoch ist ein solches Vorgehen für die Gemeinde Sils äusserst vorteilhaft: «Eine Nutzungskonzentration ist nicht entschädigungspflichtig», bestätigt Christian Meuli. Die Eigentümereingriffe sind zu geringfügig, um eine Entschädigungspflicht auszulösen. Entsprechende Grundsatzurteile hat das Bundesgericht in den 1980er-Jahren gefällt.

Bürgerinitiative verlangt stärkere Konzentration

Die Redimensionierung fand aber nicht nur den Segen aller höheren Instanzen. Auch die Dorfbevölkerung begrüsst das Vorhaben ihrer politischen Verwaltung. In entscheidenden



Ansicht aus dem Dorfkern von Sils-Maria:
Das historische Zentrum ist romanischen Ursprungs.



Fotografie im Gemeindehaus von Sils: Die Talebene bei Sils, zwischen Silvaplana-see (im Bild unten) und Sils-see.

Rückzonung mit Nutzungskonzentration und Landumlegung

1. Die Gemeinde erarbeitet eine klare räumliche Entwicklungsstrategie und legt darin fest, wo und wie die bauliche Entwicklung künftig stattfinden soll.
2. Gestützt auf Ortsbauliche Studien werden im Nutzungsplanverfahren Gebiete definiert, wo künftig nicht mehr gebaut werden darf und Gebiete, wo gebaut werden darf (Baustandorte). Die nicht überbaubaren Flächen werden mit einem Freihaltebereich überlagert. In den verbleibenden Bauzonen (Baustandorte) wird, wo sinnvoll, die gemäss ihren früheren Nutzungen sowohl Land in der Bauzone als auch Land im Freihaltebereich. Der Gesamtwert der Grundstücke ist in der Regel jedoch tiefer als früher; allerdings nur so viel tiefer, dass es sich gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts nicht um einen schweren Eingriff ins Grundeigentum handelt und die Wertebussen entsprechend nicht zu entschädigen ist.
3. Nach Abschluss der Quartierplanung wird im Nutzungsplanverfahren die Bruttogeschossfläche im Baustandort zugewiesen und die mit einem Freihaltebereich überlagerte Bauzone ausgezont. Nutzung erhöht (Nutzungskonzentration) und mit einer Quartierplanpflicht versehen.
4. Im Quartierplanverfahren werden sämtliche Grundstücke (jene in der Bauzone und jene im Freihaltebereich) zusammengelegt und unter den Grundeigentümern neu verteilt (Landumlegung). Die Grundeigentümer erhalten

Die Planungsschritte 2 und 3 können auch parallel erfolgen und entsprechend zusammengelegt werden (siehe Kasten Ausgleichsumlegung im Kanton Solothurn).

Enteignungsrechtliche Situation

Wertebussen bis zu einem Viertel, oder unter Umständen gar einem Drittel, müssen nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht entschädigt werden. Sie gelten als geringfügiger Eingriff ins Grundeigentum. Mit der neusten Rechtsprechung des Bundesgerichts, wonach Rückzonungen aus klar überdimensionierten Bauzonen generell entschädigungslos sind (Urteile Salenstein TG und La Baroche JU) dürfte die Bereitschaft der Grundeigentümer steigen, für Landumlegungen Hand zu bieten. Ganz nach dem Motto: Lieber den Spatz in der Hand als die Taube auf dem Dach!



Blick zum Silsersee. Eben wird die Steinmauer, die den historischen Weg ins Val Fex säumt, wiederhergestellt.



Die Grüngürtel zwischen den Weilern sind ein Charakteristikum der Besiedlung auf der Silserebene; Blick auf Sils-Baselgia.

Momenten verlangte der Souverän sogar zusätzliche Konzessionen von den Grundeigentümern. Die letzte Revisionsrunde, die zur Auszonung der 35 Hektar grossen Reservefläche bei «Cuncas» führen sollte, befand sich auf gutem Weg. Man war sich einig, die Baurechte auf ein fünf Hektar grosses Areal direkt bei der Talstation der Seilbahn Sils-Furtschellas zu konzentrieren. Für diese ausserhalb des Siedlungsraums gelegene Fläche war ein Gestaltungsplan vorgesehen. Ebenso hatte das Eigentümerkollektiv einen Architekturwettbewerb organisiert, den das Basler Architekturbüro Herzog & de Meuron mit der neuzeitlichen Version einer Weiler-Siedlung gewann. Doch die Grossüberbauung stiess auf lokale Abwehr; es folgten eine Unterschriftensammlung und 1995 eine Gemeindeabstimmung. Das Verdikt hiess nun: eine nochmalige Reduktion der überbaubaren Fläche. Daher beschloss das Planungskonsortium von sich aus, den Standort an den östlichen Siedlungsrand zu verschieben (siehe Interview O. Menghini).

Der noch nicht ganz fertiggestellte Neubau ist das zweitletzte Überbleibsel der einst massiv überdimensionierten Ausbaupläne in der Gemeinde Sils. Das letzte, auf ein gesundes Mass geschrumpfte Wachstum darf am Standort der Furtschellas-Seilbahn stattfinden. Die Betreiber sind mit der Gemeinde und den Schutzorganisationen übereingekommen, ein Hotel neben der Talstation zu realisieren. Der Architekturwettbewerb für das 30-Millionen-Franken-Projekt läuft bis Ende Jahr. Das neue Angebot soll den Hoteltourismus in Sils weiter stärken. Gäste aus dem Unterland sind im Oberengadin also weiterhin willkommen.

Buchtipp

BUNDI ERWIN, Entwicklung und Schutz der Oberengadiner Seelandschaft, Verein ESOS (Hrsg.), 2017.

Bestellbar über: somedia-buchverlag.ch



Blick nach Osten in Richtung des Weilers «Seglias»: Die grünen Zwischenräume halten die historischen und jüngeren Siedlungsräume auf Abstand und sind ein wichtiges Gut für den Tourismusort im Oberengadin.



Der Siedlungsrand von Sils-Maria (Blick nach Westen) mit dem Neubaugebiet, das aus der Nutzungskonzentration der Ebene «Cuncas» entstanden ist.

Das Urteil im Wortlaut

Das Urteil des Bundesgerichts BGE 104 Ia vom 8.2.1978 zur Bestätigung der Auszonung in der Ortsplanrevision Sils von 1970 finden Sie unter bit.ly/2Q16vSn.

Ausgleichsumlegung im Kanton Solothurn

Der Kanton Solothurn kennt eine rechtliche Grundlage für Ausgleichsumlegungen. Die Verkleinerung der Bauzone und die Landumlegung erfolgen bei diesem Modell parallel. Erst wenn die Grundstücke neu verteilt sind, erfolgt die rechtskräftige Umzonung im Nutzungsplan.

Die Bestimmung wurde bisher noch nie angewendet und auch die im Artikel erwähnten Verordnungsbestimmungen fehlen noch. Mit dem revidierten RPG und angesichts der zahlreichen Gemeinden mit grossen bis sehr grossen Baulandreserven dürfte die Bestimmung jedoch an Bedeutung gewinnen.

Die Bestimmung im Wortlaut

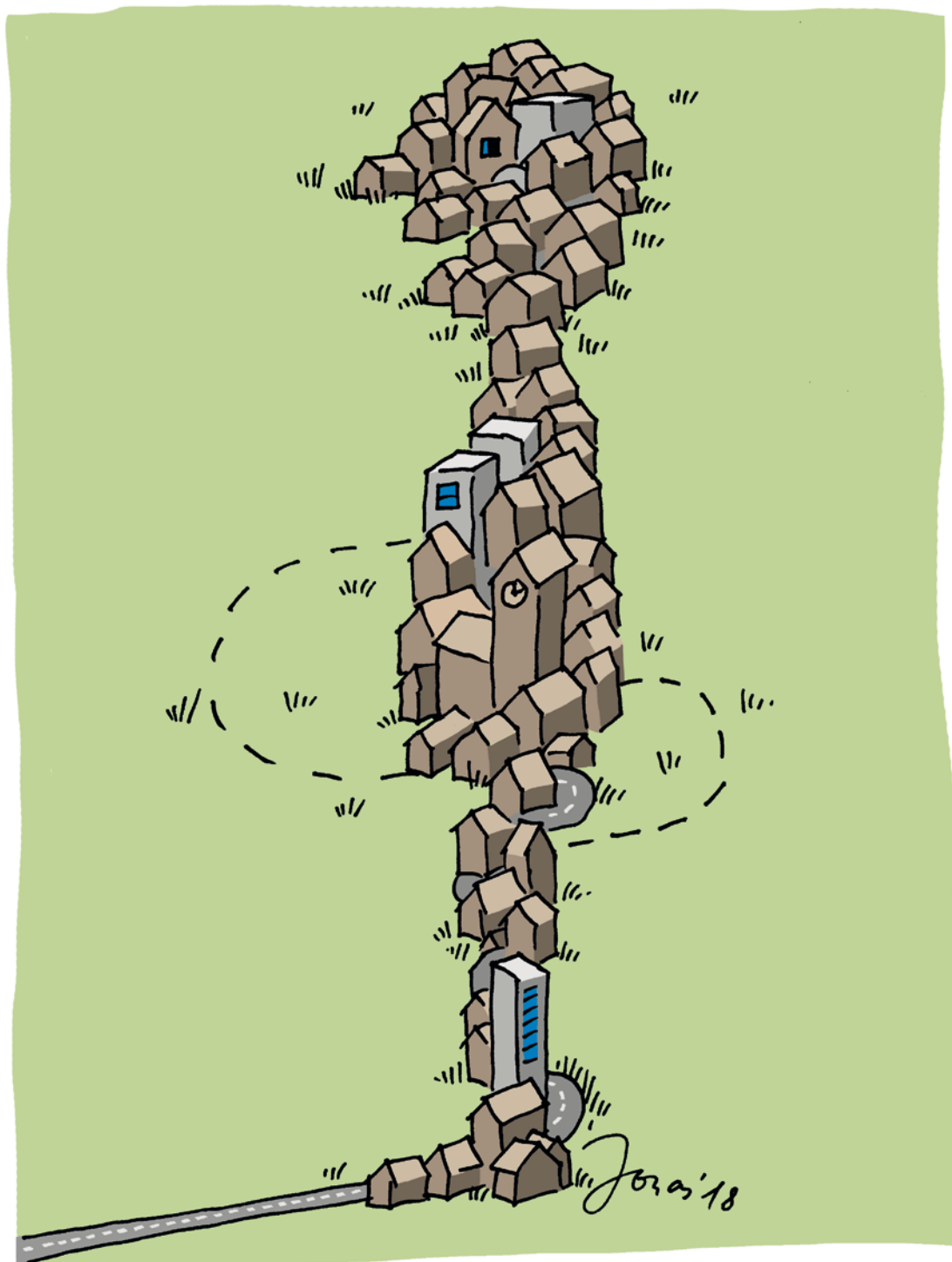
Einheitliche Ausgleichsumlegung

(§ 83^{bis} 1^{bis} Planungs- und Baugesetz Kanton Solothurn)

- ¹ Zum Zweck eines angemessenen Ausgleichs der mit der Änderung des Zonenplanes verbundenen wirtschaftlichen Vor- und Nachteile kann eine Baulandumlegung gleichzeitig mit dem Nutzungsplanverfahren angeordnet und durchgeführt werden.
- ² Das Land im Einzugsgebiet der Umlegung ist zu diesem Zweck jeweils aufgrund des alten und neuen Zonenplanes zu bonitieren.
- ³ Nach Möglichkeit ist ein angemessener Wertausgleich in der Weise vorzunehmen, dass den beteiligten Grundeigentümern Land sowohl innerhalb als auch ausserhalb der Bauzone zugeteilt wird. Zu diesem Zweck kann auch Miteigentum begründet werden.
- ⁴ Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten in einer Verordnung.

Was seither geschah

Die redimensionierte Wohnsiedlung von Herzog & de Meuron im Neubaugebiet am Rande von Sils-Maria ist gebaut und bewohnt. Auch ein Architekturwettbewerb für die Hotelanlage neben der Talstation der Furtschellas-Seilbahn konnte 2020 ausgelobt werden. Den Wettbewerb gewonnen hat eine lokale Arbeitsgemeinschaft. Doch noch wird nicht gebaut: Im Frühsommer 2019 erliess der Gemeinderat eine Planungszone über das gesamte Gemeindegebiet. Sein Ziel: prüfen, ob weitere Rückzonungen möglich sind. Und das braucht Zeit: Die Planungszone wurde im April 2021 um zwei Jahre bis 2023 verlängert.



Immer mehr Gemeinden verzichten
auch aus ästhetischen Gründen
auf zu grosse Bauzonen.



Orlando Menghini, Architekt und Ortsplaner von Sils im Engadin, Verwaltungsratspräsident des Büros Stauffer und Studach Raumentwicklung in Chur. Foto: H. Muster

Im Interview

Orlando Menghini: «Der Eingriff ins Privat- eigentum wird sozusagen kollektiviert»

Herr Menghini, Sie sind aktueller Ortsplaner von Sils im Engadin. Wie haben Sie bei der jüngsten Auszonungsaktion mitgewirkt?

Orlando Menghini: Das Ortsplanungsmandat hat unser Büro erst seit wenigen Jahren. Bei den grossen Rückzonungsaktionen habe ich daher nicht immer selbst mitgewirkt. Doch ich war schon früher mit Aufgaben in der Gemeinde Sils eingebunden. Als Kreisplaner beim Kanton und junger Architekt war ich 1989 Mitglied der Wettbewerbsjury, als das Projekt von Herzog & de Meuron für eine Wohnsiedlung in «Cuncas» ausgewählt wurde. Im Jahr 1995, als die Gemeindeversammlung eine weitere Reduktion der zulässigen Bruttogeschossfläche

beschloss, durfte unser Büro auf Anfrage eines Grundeigentümers eine Planungsstudie vorlegen, wie die Nutzungskonzentration sinnvoll umzusetzen sei.

Wie gingen Sie dabei vor?

Das Verdikt nach der kommunalen Abstimmung war: Das Bauvolumen musste um den Faktor 4,3 reduziert werden. Anstelle der geplanten ca. 35'000m² Bruttogeschossfläche mit ca. 350 Wohnungen waren nur mehr 8000m² erlaubt. Ein Wohnquartier mit derart geringer Dimension an einem abgelegenen Standort machte aber keinen Sinn. Deshalb schlugen wir die Umlegung der zulässigen Baumasse an den Siedlungsrand vor. An diesem konzentrierten Standort galt es, einen Bebauungsplan mit standortverträglicher Dichte zu entwerfen; Gemeinde und Grundeigentümer haben dem schliesslich zugestimmt.

Haben sich die Eigentümer gegen die Konzentration nicht gewehrt, obwohl damit deren Nutzungsrechte beschränkt wurden?

Strategisch war die Gemeindeabstimmung entscheidend. Die Haltung der Behörde und der Bevölkerung war klar: Man wünscht nur ein moderates Siedlungswachstum und will die Landschaft schonen. Die Grundeigentümer haben erkannt, dass man nicht mehr herausholen kann. Respektive: Hätte man noch länger zugewartet, wären möglicherweise auch die reduzierten Baupläne bestritten worden. Daher lag es in deren Interesse, den Standort so schnell als möglich zu überbauen. Die meisten Grundeigentümer haben ihre Anteile inzwischen an Immobilieninvestoren verkauft und das neue Quartier ist vollständig realisiert.

Sind solche Nutzungskonzentrationen nicht auch eine Art Kuhhandel, weil der Ermessenspielraum der Planungsträger relativ gross erscheint?

Im Kanton Graubünden wird dieses Planungsinstrument seit den 1980er-Jahren mit Erfolg bei Bauzonenreduktionen eingesetzt. In der Praxis hat es sich bewährt und wird sowohl von den Gemeinden als auch von den Grundeigentümern verstanden. Unser Büro hat in verschiedenen Gemeinden, etwa in La Punt Chamues-ch, Sent und Maienfeld gute Erfahrungen gemacht. Ich erkläre das Verfahren den Beteiligten jeweils so: Eine Nutzungskonzentration ist eine «demokratische» Lösung mit einer Kollektivierung der Planungsgewinne und -verluste. Wenn man stattdessen eine einzelne Parzelle ohne Gegenleistung auszont, schafft man Verlierer und provoziert Opposition, die sich auf die Stimmung der ganzen Bevölkerung niederschlagen kann. Mit der Nutzungskonzentration bietet die Behörde den Eigentümern stattdessen eine Alternative, die eine qualitative Bebauungs- und Erschliessungsplanung beinhaltet. Zudem



wird der Erschliessungsaufwand reduziert, weil die bebaubare Siedlungsfläche kompakter ist.

Aber stellen Nutzungskonzentrationen sicher, dass die quantitativen Vorgaben für eine Reduktion der Bauzonen effektiv erreicht werden?

Als Raumplaner fühle ich mich verpflichtet, eine qualitativ hochwertige Siedlungsentwicklung und konstruktive Ansätze anzustreben. Das heisst: Ich muss zuerst ein Bild für die angestrebte

«Eine Nutzungskonzentration entzieht den betroffenen Grundeigentümern nicht sämtliche, sondern nur einen limitierten Teil der Nutzungsmöglichkeiten. Daher löst eine solche Massnahme gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts in der Regel keine Entschädigungspflicht aus.»

kompakte Siedlungsstruktur entwerfen, bevor die Rückzonenflächen bestimmt werden. Städtebauliche Studien sind unerlässlich, um beispielsweise kompakte Siedlungsränder zu bilden. Damit eine qualitative Nutzungskonzentration gelingt,



In den Restaurants in Sils machen es sich im Sommer vor allem auch Touristen und Zweitwohnungsbesitzer gemütlich.
Foto: B. Jud, EspaceSuisse

sind Bebauungs- und Erschliessungsvarianten für die konzentrierten Flächen zu entwickeln. Und was auch wichtig ist: Der Redimensionierungsauftrag ist in der Nutzungsplanung zu verankern, ebenso wie eine Quartierplanpflicht mit besonderen Zielsetzungen. Damit stellt die Gemeinde sicher, dass die Planungsidee zwingend umgesetzt wird. Sehr wichtig ist noch: Eine Nutzungskonzentration entzieht den betroffenen Grundeigentümern nicht sämtliche, sondern nur einen limitierten Teil der Nutzungsmöglichkeiten. Daher löst eine solche Massnahme gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts in der Regel keine Entschädigungspflicht aus.

Was sind die methodischen Schritte bei einer Nutzungskonzentration?

Die Planung läuft in der Regel über mehrere Phasen: Zu den planerischen Vorarbeiten gehören die Auswahl von Flächen, die sich für eine Nutzungskonzentration eignen sowie städtebauliche Studien. Die gestalterische Herausforderung liegt darin, die konzentrierte Baufläche optimal in die bestehende Siedlungsstruktur und die Landschaft einzufügen. Dabei ist auf unterschiedlichen Massstabsebenen zu skizzieren, wie sich der Siedlungskörper und die konzentrierte Bebauung in Bezug zum Freiraum und zur Landschaft entwickeln sollen.

Bei einem Anteil an Zweitwohnungen von knapp 70 Prozent sind Neubauten nur mehr für Erstwohnungen reserviert. Foto: B. Jud, EspaceSuisse



Das Konzept wird in der Nutzungsplanung festgesetzt; dazu gehören die Reduktion des Nutzungsmasses, die Nutzungskonzentration mit Baustandort und die Quartierplanpflicht. In der zweiten Phase wird die Nutzungskonzentration mit Baulandumlegung, Gestaltung und Erschliessung im Rahmen einer Quartierplanung grundeigentümergebunden umgesetzt und die nicht überbaubare Fläche einem Freihaltebereich zugewiesen. Im letzten Schritt wird die Bauzone im Bereich der nun freizuhaltenen Flächen aufgehoben.

Welche Faktoren führen zum Erfolg bei einer Redimensionierung von Bauzonen?

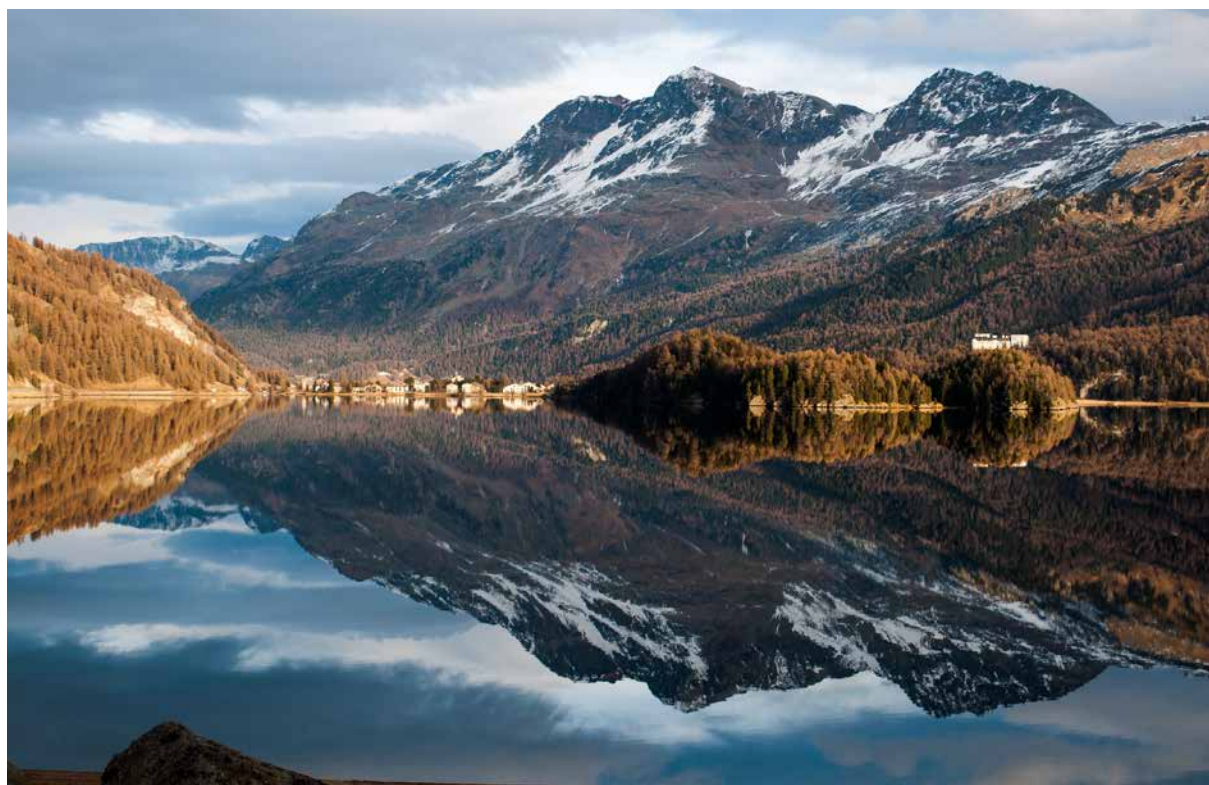
Im Vergleich zu einer Auszonung, die oft zu juristischen Streitigkeiten führt und nur Verlierer und Gewinner schafft, ist die Redimensionierung der Bauzone mit einer Nutzungskonzentration ein demokratischeres Verfahren. Alle Eigentümer der Ursprungsfläche werden gleichberechtigt behandelt; der Eingriff ins Privateigentum, der aus einem öffentlichen Interesse erfolgt, wird sozusagen kollektiviert. Dazu braucht es aber eine intensive Kommunikation und den Dialog mit den Grundeigentümern. Sowohl in Sils als auch in Maienfeld, wo ebenfalls ein

solcher Prozess stattfand, spielten die mitwirkenden Personen eine entscheidende Rolle. An beiden Orten haben die Amtsträger die Redimensionierung zur Chefsache erklärt und solange mit jedem einzelnen Eigentümer verhandelt, bis sie einverstanden waren.

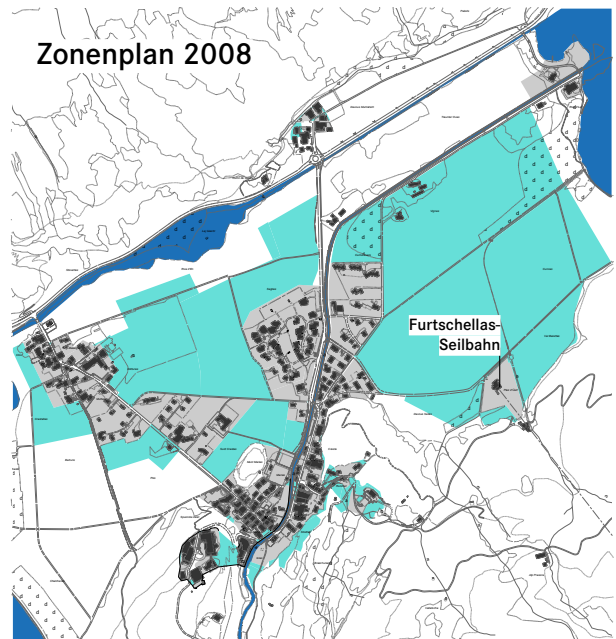
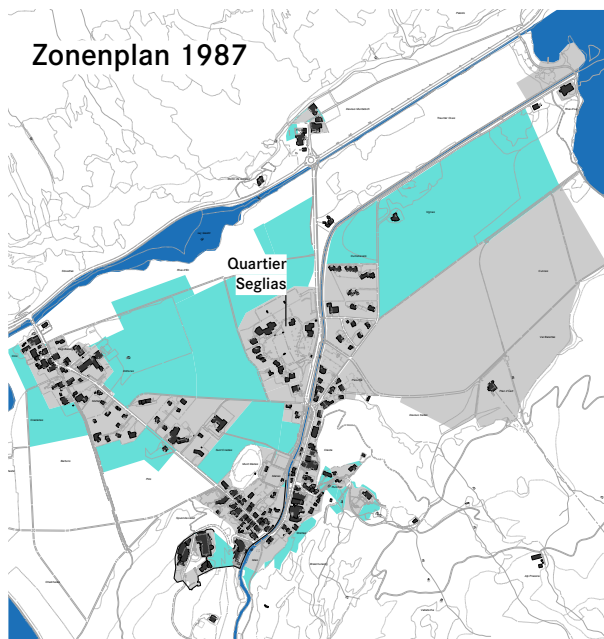
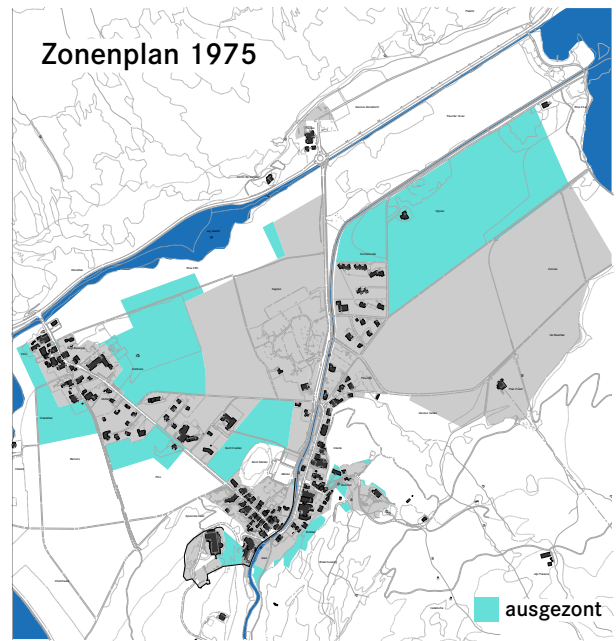
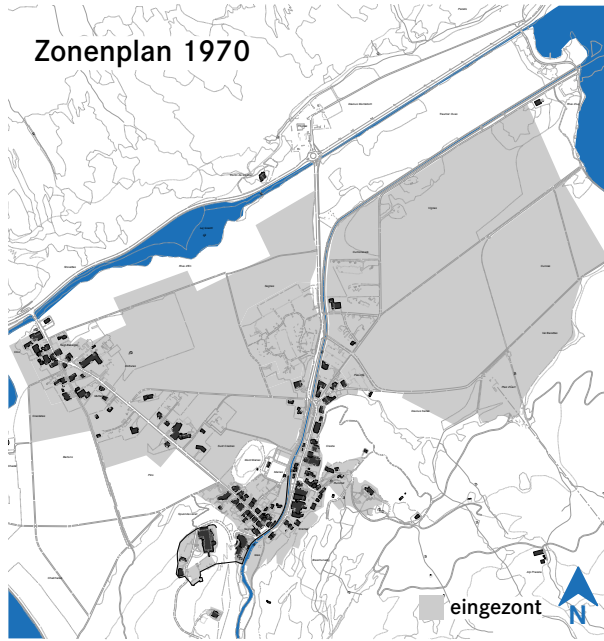
Also wäre das auch in anderen Schweizer Gemeinden mit Redimensionierungsbedarf möglich?

Soweit ich das beurteilen kann, kann das Instrument der Nutzungskonzentration überall in Gemeinden mit Rückzonungsbedarf angewendet werden. Wichtig ist der Wille einer Gemeinde, die Siedlung qualitativ weiterzuentwickeln. Auch hierzu war die Ausgangslage in Maienfeld und Sils geklärt. Die Stadt Maienfeld hatte selbst ein Leitbild formuliert, wonach das frühere Wachstum einzudämmen und die Bauzone zu reduzieren ist. In Sils ist der Wunsch nach Reduktion der Bauzonen aus der Bevölkerung entstanden. Man möchte so bleiben, wie man jetzt ist, und umso mehr Sorge zur Natur und Landschaft tragen.

Interview: Paul Knüsel



Der Silsensee mit Blick Richtung Sils und dem Hotel Waldhaus.
Foto: A. Straumann



Der Verlauf der Bauzonen-Redimensionierung auf der Silsebene.
 Die grauen Flächen sind Bauzonen. Seit 1970 wurden in drei Ortsplanrevisionen mehrere Flächen (grün markiert) wieder ausgezont.
 Quelle: Stauffer-Studach Raumentwicklung.

Win-Win-Raumentwicklung

Zu viel Bauland: Eine Tatsache, vor der auch die Walliser Stadtgemeinde Brig-Glis steht. Sie wird aufgrund des revidierten Raumplanungsgesetzes und des neuen kantonalen Richtplans ihre Bauzonen verkleinern müssen. Die Exekutive von Brig-Glis hat deshalb ein Leitbild für die räumliche Entwicklung des Gemeindegebietes erarbeitet und auf dieser Basis Grundsätze für die kommunale Siedlungsentwicklung festgelegt.

Ziel war es, in Brig-Glis eine breite politische Akzeptanz für die Umsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen zu erreichen. Dem Stadtrat ging es darum, ein gemeinsames Verständnis einer künftigen Raumentwicklung zu schaffen und die nötigen Rückzonungen ohne Verlierer durchzuführen.

Kommunale Grundsätze für die Bauzonenausscheidung

Die Exekutive erarbeite zusammen mit externen Fachleuten ein Leitbild. Dieses zeigt auf, wie sich die Gemeinde die Entwicklung des Siedlungsgebiets vorstellt. Das Leitbild hält zum Beispiel fest, dass die typischen Elemente des Dorfkerns erhalten und die Aussenräume aufgewertet und zugänglicher werden sollen. Im Rahmen eines Modellvorhabens mit

dem Bund diene das Leitbild anschliessend als Grundlage, um kommunale Grundsätze für die Bauzonenausscheidung auszuarbeiten. Diese wurden anhand von zwei Beispielen umgesetzt.

Mit einem verbindlichen Leitbild kann eine Gemeinde den Eigentümern und Investoren ihre Entwicklungsabsicht klar vermitteln. Es fördert die Transparenz und erhöht die Akzeptanz einer Verkleinerung von Bauzonen. Für die Diskussion mit der Bevölkerung ist es wichtig, dass die Gemeindeexekutive eine klare Haltung vertritt.

Basierend auf den Grundsätzen des Leitbildes und den Erkenntnissen der zwei Anwendungsbeispiele führt die Stadtgemeinde Brig-Glis den Prozess weiter. Die gewonnenen Erkenntnisse werden an weiteren Orten angewandt und auf die regionale und kantonale Ebene übertragen.

Mehr Informationen auf:

are.admin.ch > Raumentwicklung & Raumplanung > Programme und Projekte > Modellvorhaben nachhaltige Entwicklung > Modellvorhaben 2014–2018 > Siedlungsentwicklung nach innen > Win-Win-Raumentwicklung



Die grüne Wiese im Vordergrund könnte ausgezont werden.
Foto: L. Bühlmann

Die Siedlungsberatung von EspaceSuisse

EspaceSuisse unterstützt Gemeinden und Städte bei einer qualitativen Siedlungsentwicklung.
Erfahren Sie mehr über unsere Angebote auf espacesuisse.ch > Beratung > Siedlungsberatung.



densipedia.ch

Innenentwicklung
Développement vers l'intérieur
Sviluppo centripeto

Sind Sie auf der Suche nach guten Beispielen der Innenentwicklung?

Schauen Sie auf densipedia.ch nach!



Zum Beispiel

Baden AG: Zwischennutzung zeigt den Weg

Matthias Bürgin

Dipl. Geograf ETHZ, büro metis, Basel



Der ausgeräumte Innenhof erhielt einen asphaltierten Belag, der mit einem «Webteppich» des Künstlers Beat Zoderer ausgestattet ist. Foto: M. Bürgin

Das Merker-Areal in Baden ist ein Vorzeigebispiel, wie sich in einer Kleinstadt durch Zwischennutzung eine Standortaufwertung ergibt. Die ursprüngliche Tabula-rasa-Lösung für die aufgegebenen industriellen Produktion wurde fallen gelassen. Stattdessen hat die Eigentümerfamilie das Areal durch eine Mischung von sanfter Bestandserhaltung und Neubau in eine sozialräumlich überzeugende, aber auch immobilienökonomisch befriedigende Umnutzung verwandelt.

1991 stellte die Merker AG die Produktion von Waschmaschinen und anderen Haushaltgeräten ein. Die Eigentümerschaft zeigte sich in der Frage, wie das Areal künftig zu nutzen wäre, von Anfang an umsichtig: Einerseits packte sie die Neugestaltung an, indem sie einen Wettbewerb und Gestaltungsplan initiierte. Andererseits war ihr klar, dass ein solcher Entwicklungs- und Genehmigungsprozess lange dauern würde. Deshalb investierte sie, nachdem sie die provisorische Bewilligung für eine Nutzungsänderung erhalten hatte, rund fünf Millionen Franken in eine einfache Instandstellung, damit die Räumlichkeiten für eine Zwischennutzung vermietet werden konnten. Durch eine Zwischennutzung wollte die Eigentümerfamilie verhindern, dass das Areal besetzt oder beschädigt würde.

Alle Räume und Flächen waren innert kürzester Zeit an meist lokale Kunstschaffende und Gewerbetreibende vergeben. Die Merker AG hatte aktiv nach Nutzenden gesucht, aber es gab auch eine direkte Nachfrage von Interessierten. Der Mietermix war nicht gesteuert, sondern ergab sich rein zufällig. Es handelte sich meist um Leute, die Interesse an den inspirierenden Räumlichkeiten, am unfertigen Zustand und an den mehrheitlich günstigen Mietpreisen hatten. So entstand auf dem ehemaligen Fabrikareal eine spannende Situation, welche das kreative und zivilgesellschaftliche Leben in der Stadt Baden positiv beeinflusste – notabene bis heute.

Umnutzung statt Tabula rasa

1996 genehmigte die Stadt Baden einen ersten privaten Gestaltungsplan der Merkers, welcher auf einer Tabula-Rasa-Strategie beruhte und eine komplette Neubebauung des Areals vorsah. Er wurde aber nicht umgesetzt. Denn im Jahr 2001 äusserten die Behörden nach einer neuen baugeschichtlichen Studie den Wunsch, den 90 x 60 Meter grossen Merker-Hof zu bewahren. Sie wollten ihn einerseits als Zeitzeugen der industriellen Vergangenheit erhalten. Andererseits hatten sie erkannt, dass die Zwischennutzung die Ziele der Stadtentwicklung bediente, indem ein sozialräumlich befriedigendes Ensemble entstand.

Ein Teil der Familie übernahm die Aktienmehrheit und bewahrte damit die Liegenschaft vor dem Abbruch. Dieser Richtungswechsel widersprach zwar der bisherigen Planung, doch die Stadt und die Eigentümerfamilie einigten sich schliesslich auf einen zweiten, diesmal von der Stadt finanzierten Gestaltungsplan mit Sondernutzungsvorschriften. Das Nutzungsmass über alle Flächen blieb erhalten.

Die Plangenehmigung durch den Regierungsrat (2003) ermöglichte die sanfte Umnutzung des Merker-Hofs sowie die Realisierung einer Wohnüberbauung mit 45 Eigentumswohnungen im Baurecht. Dazu mussten einige Fabrikationsgebäude abgerissen werden. Einige wenige

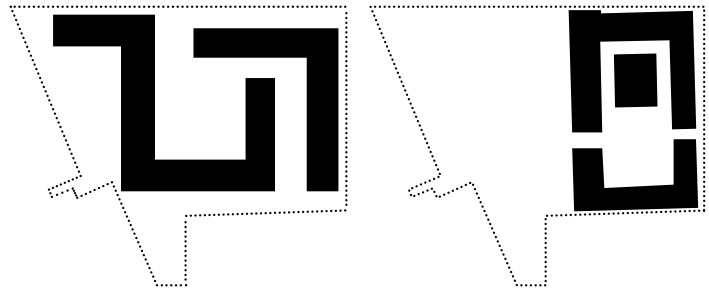
Zwischennutzungen mussten weichen, doch hätten sich jene Bereiche des Areals sowieso schlecht für eine Fortführung der Vermietung geeignet. Die dann eingeleitete sorgfältige Sanierung (Wärmedämmung, Fenster, Raumunterteilung) legte das Fundament für die überzeugende Transformation der temporären zur definitiven Nutzung des Merker-Hofs. Die Eigentümer, die von Merker AG in Merker Liegenschaften AG umbenannte Firma, sehen die Erhaltung der geschichtlichen Spuren als wichtige Qualität.



Luftbild 1992 Richtung Norden: Die prägnante Figur des Merker-Hofs ist gut zu erkennen. Der Bahnhof hat auf dieser Seite der Stadt noch kein Gesicht.
Foto: ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv / Fotograf: Comet Photo AG (Zürich)



2011 ist das Gebiet westlich des Bahnhofs erneuert. Das entkernte und mit Wohnbau erweiterte Merker-Areal findet städtebaulichen Anschluss an den Bahnhof und die Innenstadt. Foto: VBS



Der Gestaltungsplan von 1996 (links) sah eine Tabula-rasa-Lösung mit einer maximalen BGF von 31'000 m² vor. Im zweiten Gestaltungsplan von 2002 (rechts) bleibt der Merker-Hof erhalten. Um die gleiche Nutzung zu ermöglichen, sind Neubauten im Westen und – kombiniert mit einem Landabtausch – im Norden vorgesehen. Plangrundlage: Stadt Baden. Schema: F. Wyss



Übersicht Merker-Areal zu Zeiten der Zwischennutzung; der Innenhof war noch komplett überbaut, im Westen befanden sich noch industrielle Annexbauten (oben auf dem Bild). Foto: zvg Merker Liegenschaften AG

Professionalität und Kommunikation

Für die Vermietung war all die Jahre ein professioneller – und für die besondere Aufgabe sensibilisierter – Immobilien-Dienstleister zuständig. Leerstände gab es kaum. Weggezogen sind einige Handwerksbetriebe, welche ohnehin expandieren wollten oder eher traditionelle Standortbedingungen bevorzugten, wie eine direkte Zufahrt oder bessere Sichtbarkeit. Bemerkenswert ist das Engagement der Eigentümerfamilie: Sie hat nicht nur klare Vorgaben formuliert, welche Mieter und Mieterinnen erwünscht bzw. nicht erwünscht sind, sondern entscheidet nach wie vor, an wen Räumlichkeiten auf dem Areal vermietet werden. So wollen die Eigentümer keine Lifestyle-Mieter oder Briefkastenfirmen, sondern Nutzungen, welche Präsenz und Belebung erzeugen. Das Merker-Areal hat sich zu einem Zentrum für Architektur, Gestaltung, Kommunikation und Dienstleistung entwickelt.

Der Sanierungsprozess war so angelegt, dass kein Auszug der bisherigen Mieter notwendig wurde. Die Mieterschaft war zwar nie formell organisiert, dennoch konnten sie ihre Anliegen gegenüber der Eigentümerin – meist erfolgreich – anbringen. Ein wöchentlicher «jour fixe» während der Umbauzeit rundete

die hohe Kommunikationskultur ab. Auch in der aktuellen, verestigten Situation betreut eine Person seitens der Eigentümer – in Ergänzung der Immobilienverwaltung – die Nutzenden; sei es bei den seltenen Mieterwechseln, sei es bei Themen zwischenmenschlicher Befindlichkeit.

Urbane Qualitäten stärken das Image der Kleinstadt

Für die Behörden der Stadt Baden bedeutete die Zwischennutzung eine wertvolle Bereicherung und Ergänzung des städtischen Lebens und Wirkens. Denn die vielfältigen Zwischennutzungen etablierten sich rasch und verwandelten die ehemalige Produktionsstätte in eine kreative Denkfabrik, in einen urbanen Mikrokosmos. Publikumsorientierte Nutzungen wie das «Theater am Brennpunkt» und das Jugendkulturlokal «Mercker» zogen eine fluktuierende Öffentlichkeit an und trugen markant zur überregionalen Ausstrahlung bei. Das zwischengenutzte Merker-Areal konnte den ehemaligen Produktionsbetrieb aufgrund der Entwicklung seit 1991 als zentrumsnahen positiven Imageräger für die Stadt Baden und deren Agglomeration bestens ablösen.

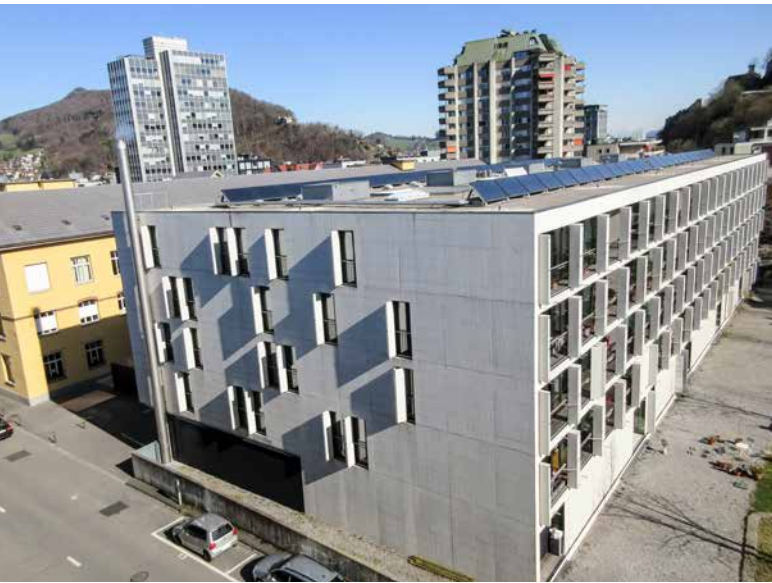
Telegramm Merker-Areal

Adresse	Bruggerstrasse 37, 5400 Baden
Eigentümerin	früher: Merker AG, heute: Merker Liegenschaften AG
Verwaltung	jetzt: André Roth Immobilien AG, Baden
Lage	Stadtzentrum, 3 min. bis Bahnhof,
Arealfläche	ca. 1.5 ha
Nutzfläche	ca. 13'500 m ² (für Zwischennutzung)
Struktur	kleine bis grosse Raumeinheiten (8 - 280 m ²)
Nutzungen	ursprünglich: Produktion von Haushaltgeräten und Waschmaschinen
Zwischennutzungen	50-70 Einzelpersonen und Betriebe der Sparten Kreativwirtschaft, Kultur, Gesundheit, Bildung, Handwerk und Immobilien
Dauer	17 Jahre (1991–2008)
Transformation	Erhalt des Merker-Hofs, ergänzt durch neue Wohnnutzung Martinsbergstrasse (ab 1996) und Merker-Park (ab 2008), heute 80 Nutzungen mit 200 aktiven Personen
Besonderes	rentable Verstetigung der Zwischennutzung, urbaner Mikrokosmos
Entstehung	Initiative durch Eigentümerin, Vorinvestitionen für Vermietbarkeit
Link	merker-areal.ch

Während 19 Jahren führte die Stadt Baden mit dem Mercker im Merker-Hof ein temporäres Lokal für Jugendkultur; von Beiz über Kleiderbörse bis zu Konzerten war fast alles möglich.
Foto: D. Vizentini, Bildredaktion der AZ



Am Ort des ehemaligen Mercker bietet nun das Restaurant Rampe ein breites kulinarisches Angebot von früh bis spät. Es ist aufgrund seiner Lage quasi das Gesicht des Areals zur Stadt. Foto: A. Nicoletti



Nach Abbruch der Industriegebäude westlich des Merker-Hofs entstand der Wohnkomplex Merker-Park mit 45 Eigentumswohnungen im Baurecht. Bemerkenswert ist die durchgehende Gebäudetiefe von 27m bei allen Wohnungen. Foto: M. Bürgin



Grosszügige und helle Raumfluchten dominieren im Merker-Hof; manchmal mit manchmal ohne Unterteilung. Foto: zVg Merker Liegenschaften AG



Erfolg dank Flexibilität

Die Parallelstrategie der Eigentümerin – bewahren und entwickeln – hat sich bewährt: Die Investitionen für die erste Instandstellung waren rasch amortisiert. Die Zwischennutzungen im sanft renovierten Merker-Hof zahlten sich finanziell aus und lieferten wichtige Einkünfte für die Zeit der Planung. Der Erfolg des im zweiten Anlauf gefundenen Gestaltungsplans und die Verstetigung der Zwischennutzung des Merker-Areals basiert darauf, dass die Grundeigentümerin und die Standortgemeinde engagiert und kontinuierlich zusammenarbeiteten, und zudem eine grosse Bereitschaft zu Flexibilität an den Tag legten.

Auffallendes Merkmal dieser über eine Zwischennutzung eingeleiteten Umnutzung ist, dass nicht nur die Bausubstanz erhalten blieb, sondern auch die Nutzungen. Dennoch ist die Rentabilität gegeben. Auch die Nutzenden konnten sich über die Zeit in ihren Metiers verbessern und etablieren und sind so in der Lage, die neuen, leicht höheren, aber ausgewogenen Mietkosten zu tragen (aktuell 140–180, früher 50–200 CHF pro m² und Jahr).

Öffentlichkeit als urbaner Motor

Heute, zehn Jahre nach der Verstetigung der Zwischennutzung, sind noch viele der Nutzenden der ersten Stunde eingemietet.

Auch wenn die Experimentierfreudigkeit nach 27 Jahren etwas nachgelassen hat, wirkt das Merker-Areal weiterhin inspirierend auf das öffentliche und kulturelle Leben der Stadt Baden; nicht zuletzt, weil Fantoche, das internationale Festival für Animationsfilm, seit einigen Jahren im Merker-Areal präsent ist, sowohl mit seinen Büros als auch als bewährtes Festivalzentrum. Gastronomische Nutzungen spielten in der Zwischennutzungsphase bis 2008 erstaunlicherweise keine Rolle. Heute jedoch sind mit den beiden Restaurants «Spedition» und «Rampe» – letzteres in den Räumlichkeiten des inzwischen ausgezogenen «Mercker» – wichtige frequenzfördernde Betriebe hinzugekommen, ebenso die – auch kulturell bespielten – Eventräume in der Stanzerei. Die gesellschaftlich und politisch relevante Öffentlichkeit stellt sich auch ein dank dem öffentlichen Durchgang durch den Hof, der im Gestaltungsplan verbindlich eingetragen worden war, und den Veranstaltungen, die im Hof stattfinden.

Nachahmenswerte Kombination zweier Welten

Die Entwicklung des Merker-Areals besticht durch die Vereinigung der besten Elemente zweier Welten: Erhaltenswertes erhalten und Erneuerung dort, wo im Bestand das Nutzungspotenzial fehlt. Der Erhalt und die entkernende Sanierung des

Verstetigung

Der Begriff Verstetigung bezeichnet einen Prozess, der zu einer dauerhaften Existenz von etwas führt. Bei Zwischennutzungen bedeutet dies, dass sich ehemals temporär gedachte Projekte zu regulären Umnutzungen wandeln. Zwischennutzungen verstetigen sich nicht von selber, sondern, weil entweder die Eigentümer oder die darin tätigen Akteure oder interessierte Bevölkerungskreise aktiv werden. Die Gründe für Verstetigung sind vielfältig: Es kann sein, dass der Eigentümer seine ursprünglichen Entwicklungsabsichten mit Abbruch und Neubau aufgibt, sei es, weil ihm finanzielle Mittel oder Ideen fehlen, sei es, weil

er vom Output und der Ausstrahlung der Zwischennutzung überzeugt ist und auch die immobilienökonomische Rechnung aufgeht. Andererseits können sich die Nutzen oder die Öffentlichkeit einer Umnutzung widersetzen – zum Beispiel, wenn man die günstigen Mietkonditionen nicht aufgeben will oder weil durch die Zwischennutzung ein Mehrwert für die Zivilgesellschaft entstanden ist, der erhalten werden soll.

Wo sich Zwischennutzungen in der Schweiz verstetigt haben, ist dieser Prozess jeweils für alle Seiten befriedigend verlaufen.

Merker-Hofs sind nachhaltig im besten Sinne, sowohl ökologisch, ökonomisch und auch sozial. Mit den ergänzenden Wohnnutzungen hat die Eigentümerin neue gestalterische und ökonomische Wege eingeschlagen. Beide Welten, das Erhaltene und das Neue, profitieren voneinander, sei es durch das Image, sei es durch ihre Verbindung. Fünf Wohnungen des Merker-Parks bewohnen Nutzende des Merker-Hofs nebenan; damit ist auch das Prädikat der Stadt der kurzen Wege angebracht.

Haben zu Produktionszeiten rund 300 Leute auf dem Areal gearbeitet, so sind es heute noch rund 200. Dazu kommen rund 100 Menschen, die auf dem Gelände wohnen; weitere Nutzungen stehen noch bevor.

Entscheidend für den Erfolg und die Bedeutung der Merker-Entwicklung sind zwei Aspekte: erstens die Verschränkung der bestehenden Stadt mit der ungewohnten Konzentration kreativer Nutzungen zu einer neuen urbanen Essenz. So hat der

Prozess auf dem Merker-Areal die ganze Entwicklung auf der stadtabgewandten Seite des Bahnhofs, in jener einst «verbotenen Stadt», angekurbelt, salonfähig gemacht und Raumgeborgenheit geschaffen. Die war zweitens nur möglich, weil die Eigentümerin nie auf eine Maximierung der Rendite geachtet hat. Man weiss: Soll die Akzeptanz von Innenentwicklung und Verdichtung gestärkt werden, sind qualitative Mehrwerte zu schaffen. Genau dies erfüllt das Merker-Areal zu 100 Prozent.

Zum Autor

Matthias Bürgin, dipl. Geograf ETH, Erfahrungen als Raumplaner, Ausbilder, Journalist und Kulturvermittler. Seit 1994 freiberuflich tätig mit Schwerpunkt Quartierentwicklung und Zwischennutzung. Seit 2009 auch wissenschaftlicher Mitarbeiter an der Hochschule Luzern.

Was seither geschah

Raumplanerisch hat sich auf dem Merker-Areal seit 2018 wenig getan. Auf dem benachbarten Kiser-Areal ging dafür einiges. Dort soll bald ein 20-stöckiges Hochhaus von 70 Metern Höhe entstehen. Beide Areale sind Teil desselben Gestaltungsplans. Aus einem Studienauftrag mit neun eingeladenen Teams ging im Herbst 2019 ein klares Siegerprojekt hervor. Dieses dient nun als Basis, um den Gestaltungsplan anzupassen. Der Gestaltungsplan lag im Herbst 2021 öffentlich auf. Verläuft alles wie vorgesehen, kann ab 2022 gebaut werden.

Im Interview

Rolf Wegmann: «Es entstand ein bezauberndes, lebendiges Stadtgeviert»

Herr Wegmann, welche Aspekte der Innenentwicklung sind in Baden zurzeit besonders wichtig?

Derzeit ist Innenentwicklung ein aktuelles Thema. Wir haben Wachstumsprognosen von Bund und Kanton bis 2040, bis dahin sollten wir noch einiges an Bevölkerung und Arbeitsplätzen aufnehmen. Andererseits ist unsere Siedlungsfläche weitgehend überbaut. Das heisst, die Mehrnutzung läuft primär über Innenentwicklung, meist über Entwicklungsrichtpläne und Sondernutzungsplanungen. Die Schwierigkeit ist die Erhaltung der Qualität bei der Entwicklung. Nur bauliche Entwicklung alleine ist noch keine Qualität, man muss auch die sozialräumliche Entwicklung mitnehmen und Freiräume schaffen. Politisch müssen wir den Beweis erbringen, dass wir mehr Qualität schaffen, nicht nur für den Investor, sondern auch für die Leute, die hier wohnen und leben.

Welche Besonderheiten gab es in Baden?

Rückblickend hat 1989 nach der Fusion von BBC mit Asea zu ABB (10.08.1987) eine partnerschaftliche Planung Baden-Nord gestartet, welche mit der Bewilligung des später preisgekrönten Bürogebäudes «Konnex» von Theo Hotz von 1993 und der revidierten Bau- und Nutzungsordnung von 1994 zu einer Umstrukturierung und Umnutzung dieses Gebiets geführt hat. Es gab nie Tabula-Rasa-Lösungen, obwohl manchmal die Absicht dafür da war: Aber die Maxime der Stadt war, alles stehen zu lassen, bis der Beweis erbracht war, dass etwas Besseres kommt. Das Merker-Areal ist unmittelbar neben Baden-Nord. Seine Umwandlung startete etwas früher. Da bestand anfänglich die Idee einer kompletten Neubebauung. Erst mit der Planung Baden-Nord und einem architekturhistorischen Gutachten kam es zu einer Kehrtwende, bei der das Merker-Geviert als ein architektonischer Zeitzeuge für den industriellen Aufbruch am Ende des 19. Jahrhunderts erkannt wurde. Diese Kehrtwende führte dazu, dass der erste Sondernutzungsplan von

1996 nicht umgesetzt wurde. Auch in der Familie Merker hat ein Umdenken eingesetzt. Dabei ging es eigentlich weniger um das Bauliche, als vielmehr um die Nutzungsentwicklung.

Sind die Nutzungen wichtiger als das Bauen?

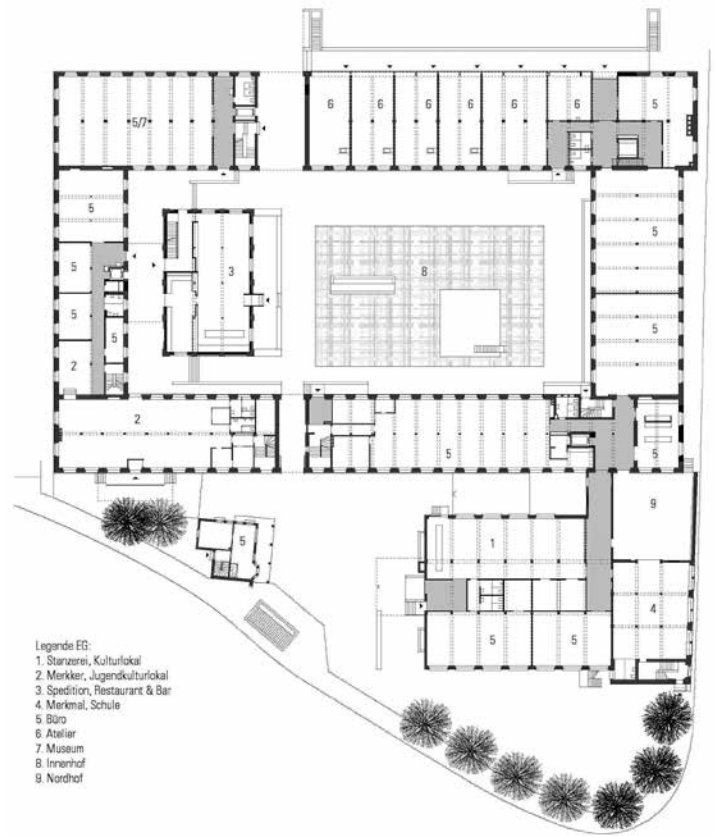
Es wird sicher weiterhin Verdichtungen, Ergänzungen, Aufzönungen etc. geben. Aber es geht auch darum, Nutzungen weiter zu entwickeln. Die Stadt kann darauf nur begrenzt Einfluss nehmen. Unser Interesse ist ein möglichst vielfältiges Angebot zu ermöglichen, bunt, städtisch, anziehend. Was unsere Stadt auszeichnet, ist, dass auf kleinem Raum viel und Vielseitiges geschieht. Das macht sie interessant, darum kommen die Leute in die Stadt. Merker ist ein schönes Beispiel, das so etwas gelingen kann.



Rolf Wegmann ist Raumplaner FH und arbeitet seit 1982 bei der Stadt Baden; zuerst als Verkehrsfachmann bei der Stadtplanung, seit 1996 als Leiter Entwicklungsplanung und seit 2017 als Abteilungsleiter Stadtentwicklung.

War denn Merker eine Art Vorbild für andere Projekte in Baden?

Merker war kein Pionier, es gab bereits ähnliche Projekte. Aber in der Grösse und Lage des Areals liegt eine Besonderheit: Das ist wie ein kleines Stadtquartier, das hat Ausstrahlung. Und es zeigt, dass auch im Bestand eine Entwicklung möglich ist. Im Merker hat man klein angefangen, und die Nutzungen sind kontinuierlich gewachsen. Die Familie Merker hat auf den Humus geachtet, den es braucht, dass solch eine Vielfalt überhaupt entstehen kann. Die Eingriffstiefe war zu Beginn bescheiden: eine Sanierung, nicht mehr als nötig war. Trotzdem stand ein Gesamtkonzept dahinter, wie man das Ganze entwickeln soll. Wenn Sie eine Bevölkerungsbefragung machen würden, wie Innenentwicklung gehen sollte, dann würde man Ihnen wohl sagen, dass man so vorgehen sollte wie im Gebiet Merker. Also den Fokus auf den Charakter des Quartiers legen, eher zurückhaltend als heftig.



Der EG-Grundriss des Merker-Hofs zeigt die verschiedenen Raumgrössen, welche ganz unterschiedliche Nutzungen zulassen und somit Basis für die attraktive Nutzungsvielfalt sind. Plan: Zulauf & Schmidlin Architekten, Baden

Fakten zur Stadt Baden

Die Stadt Baden zählt rund 19'000 Einwohnende und ist das Zentrum eines prosperierenden Ballungsraums mit weit über 100'000 Menschen mitten im grössten Schweizer Wirtschaftszentrum, dem Raum Zürich.

Die Prognosen für Baden und die Region bis 2035 gehen von einem ungebrochenen Bevölkerungswachstum aus. Im Jahre 2035 werden in Baden rund 4200 Personen (+23 %) mehr wohnen als 2010.

Baden wächst nach innen: Seit 2007 ist die Siedlungsfläche in Baden mit rund 444 ha unverändert geblieben, die Bevölkerung nahm hingegen um 6,3 % zu. Standen 1994 jeder Badenerin bzw. jedem Badener rund 266 m² Siedlungsfläche zur Verfügung, waren es 2007 etwa 255 m² und 2012 noch 233 m².

Rund die Hälfte der Haushalte in Baden zählt zu den individualisierten Nachfragesegmenten. Hier dominiert mit einem Anteil von rund 22 % die sogenannte «Urbane Avantgarde». Diese Personen sind gut ausgebildet, statushoch und führen einen urban geprägten und individualisierten Lebensstil.

Eine detaillierte Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung der Stadtquartiere zeigt, dass in den letzten 15 Jahren die Innenstadt Nord überdurchschnittlich gewachsen ist (+37,2 %).

Von den gut 29'000 Beschäftigten ist ein überdurchschnittlich hoher Anteil hochqualifiziert. Rund 9000 Arbeitsplätze fallen auf die Produktion hochpräziser elektronischer Geräte und Feinmechanik. 4000 auf Forschung und Entwicklung, Informatik und kommerzielle Dienstleistungen. Etwa 5000 auf das Gesundheitswesen, rund 1000 auf das Bildungswesen und knapp 2000 auf den Detailhandel.

Die bauliche Verdichtung ist in der Innenstadt unübersehbar, weitere Bauvorhaben, u.a. mehrere höhere Häuser, sind in der Planung oder ihre Realisation steht bevor. Die Areale Gstuhl und Merker wurden erneuert und in die Stadt integriert. Durch die Neugestaltung von öffentlichen Plätzen und Strassen nahm die Attraktivität der Innenstadt zu. Die Grünräume Kurpark und Alter Friedhof in der Innenstadt gewinnen an Bedeutung.

Quellen: Planungsbericht 2026 und Planungsleitbild 2026 sowie baden.ch



«Das ist wohl die Kunst der Familie Merker, dass sie es geschafft hat, diese Mischung aus Kreativwirtschaft und Gewerbe zu kreieren.»

In dem dem Merker-Hof vorge-lagerten Stanzerei betreiben die Architekten eine mietbare Location mit 210m² für Kultur, Kulinarisches und mehr.
Foto: zvg Merker Liegen-schaften AG



Sie haben Qualitäten des Merker-Areals genannt. Was hat die Zwischennutzung dazu beigetragen?

Meines Erachtens waren Zwischennutzungen der natürliche Ausgangspunkt und Bedingung der heutigen Situation. Nun sind aus 'Zwischenlösungen' normale Nutzungen geworden, die gewissen Änderungen unterliegen. Allerdings wird mit geschickter Hand nach wie vor darauf geachtet, dass der Mikrokosmos noch spielt. Das ist wohl die Kunst der Familie Merker, dass sie es geschafft hat, diese Mischung aus Kreativwirtschaft und Gewerbe zu kreieren und aufrecht zu erhalten: ein bunt gemischter Fundus mit öffentlichem Raum im Hof, woraus ein lebendiges Stadt Viertel entstand, das zusammen mit der Gastronomie bezaubernd wirkt. Ein kleiner urbaner Ort, der aus sich selbst lebt.

Welche Auswirkungen hatte Merker auf die Entwicklung der Stadt?

Mit der Infrastruktur, die man mit dem Bahnhofausbau geschaffen hat, ist man über die Geleise gesprungen. Die Seite, die frü-

her hinter dem Bahnhof lag, hat mehr Gewicht bekommen, ist zur Stadt geworden. Mit Merker hat diese Seite der Stadt einen wichtigen Anziehungspunkt erhalten, einen öffentlichen Ort. Wenn es um Innenentwicklung und Verdichtung geht, sind bei den Bewohnern Ängste festzustellen, dass man betroffen sein könnte, dass der Freiraum wegfällt, dass es Dichtstress gibt. Das nimmt uns in die Pflicht zu beweisen, dass mit der Innenentwicklung auch bessere Qualitäten möglich sind, indem zum Beispiel die Nutzungsvielfalt zunimmt. Dafür ist Merker ein gutes Beispiel.

Wie beurteilen Sie den Zusammenhang von Zwischennutzungen und Stadtentwicklung?

Der ist absolut gegeben! Zwischennutzungen bieten die Möglichkeit, auch mal etwas auszuprobieren, neue Ideen zu testen, und dies mit zahlbaren Mieten. In Baden fehlen heute solche Brachflächen weitestgehend, obwohl das Bedürfnis nach Spontanem durchaus noch vorhanden ist. Es braucht nicht nur Highend-Lösungen, sondern auch Orte, die Versuche zulassen.

Vor zehn Jahren hat bei Merker das Temporäre dem Dauerhaften Platz gemacht. Welche Unterschiede stellen Sie fest?

Ich persönlich erkenne kaum Unterschiede. Die Grundidee dieses Gevierts ist erhalten geblieben. Viele Nutzungen haben als Start-up angefangen und sind nun teilweise arriviert, aber die Vielfalt ist immer noch da. Neu ist die deutlich wahrnehmbare öffentliche Zugänglichkeit mit dem entkernten Innenhof. Insgesamt hat mit den Jahren vielleicht die Dynamik und Innovation etwas nachgelassen. Die Besitzer achten bei Mieterwechseln aber immer noch darauf, dass Neues zum Bestehenden passt, und Vieles wird, wie ich gehört habe, mit den anderen Mietparteien besprochen.

Wie ist die Verfestigung aus Sicht der Stadtentwicklung zu beurteilen?

Heute haben viele Städte Bedenken wegen ihren Finanzen. Bevölkerungswachstum alleine ist noch kein Garant, dass es einer Stadt finanziell gut geht. Was bedeutet so ein Areal in Baden im Vergleich zu einer konventionellen Überbauung? Wir haben die Zahlen nie erhoben, aber ich würde behaupten, dass so ein Geviert auch aus finanzieller Sicht für die Stadt in Ordnung geht. Die verschiedenen KMU befruchten einander. Zusammen mit den Zulieferern und Kunden sind lokale Wirtschaftskreisläufe entstanden. Das Netzwerk strahlt auch in angrenzende Gebiete aus.

«Wir stehen in der Pflicht zu beweisen, dass mit der Innenentwicklung auch bessere Qualitäten möglich sind, indem z.B. die Nutzungsvielfalt zunimmt.»

Macht denn Vernetztheit das Projekt tragfähiger?

Ja, davon bin ich überzeugt. Generell macht Vernetztheit tragfähiger. Auch die Vielfalt macht tragfähiger. In Baden sind wir trotz Diversifizierung noch immer stark von der Energiebranche abhängig. Sie bleibt auch wichtiger Impulsgeber für High-tech-Branchen ausserhalb der Elektroindustrie. Gebilde wie das Merker mit seinen kleinen Nischen, die diversifiziert und vielfältig sind, sind weniger anfällig auf störende Einflüsse von aussen. Die Kleinstrukturiertheit sorgt für die Bodenhaftung.

Interview: Matthias Bürgin



Die Sanierung des Merker-Hofs erforderte fassadenseitig nur minimale Eingriffe. Das Pförtnerhaus dient aktuell dem Trickfilmfestival Fantoche als Geschäftssitz. Der Durchgang zum Innenhof ist öffentlich.

Der Eingangsbereich des Merker-Hofs während der Zwischennutzung mit Pförtnerhaus (links) und Stanzerei (rechts). Der Durchgang zum Hof war damals noch mit einem Tor verschlossen. Fotos: zvg Merker Liegenschaften AG



Die Zwischennutzung bietet ungeahnte Potenziale

Zum Beispiel

Emmen LU: Aussenraum führt zum Erfolg

Rémy Rieder

Geograf, bis Ende Januar 2022 bei EspaceSuisse

Emmen wandelt sich vom Dorf zur Stadt. Das zeigt das «Quartier Feldbreite» beispielhaft. Wo einst eine Arbeitersiedlung stand und Bauteile aus Beton hergestellt wurden, werden 800 Wohnungen gebaut. Gleichzeitig entsteht ein weitläufiger Aussenraum, der als Ausgleich zur Verdichtung dient und an die abgerissene Arbeitersiedlung erinnert. Den Grundstein für den Wandel bildete ein ausgeklügelter Bebauungsplan, in dem der Aussenraum eine Hauptrolle spielte.



Emmen LU: Der Feldbreiteweg führt von West und Ost zum Feldbreite-Platz. Dieser Platz gehört allen neuen Eigentümern und ist das Herz des neuen Quartiers Feldbreite. Alle Fotos S. 130–135: R. Rieder

Mit dem Bergpanorama im Hintergrund zeigt sich die Feldbreite in Emmen von ihrer schönsten Seite. Trotzdem bestaunen nur wenige Personen auf dem Areal die eindrucksvolle Kulisse. Die meisten sind beschäftigt. Sie arbeiten am Aussenraum von «Happy Emmen», dem jüngsten Projekt hier. Im Innenhof bepflanzt ein Landschaftsgärtner kniend die Blumenbeete mit Hortensien. Um die Ecke beschichtet ein Strassenbauer die Zufahrtsstrasse mit Bitumen. Bis die Erstmietler im April 2018 einziehen, muss der Grün- und Freiraum fertiggestellt sein. Er ist der Kitt der Feldbreite und soll die Neubauten zum «Quartier Feldbreite» einen.

So gross wie die Luzerner Altstadt

Die Feldbreite, das ist das Gebiet zwischen dem «Emmen Center» und dem «kleinen Magglingen der Zentralschweiz». Ersteres bezeichnet das Einkaufszentrum nahe beim Bahnhof Emmenbrücke, letzteres die Sportanlagen mit dem Schwimmbad Mooshüsli. 100'000 Quadratmeter misst das Areal. Damit böte es Platz für weitere 14 Fussballfelder.



Die Meili-Promenade im Quartier Feldbreite bietet im Winter klare Sichtachsen, im Sommer genügend Raum für grosse Bäume mit mächtigen Kronen.

Bis vor kurzem gehörten die nördlichen vier Hektaren der Elementwerke AG, aus der später die Arvum Immobilien AG hervorging. Auf ihrem Grundstück fertigte sie in Werkhallen Bauteile aus Beton. Die südlichen sechs Hektaren besass der Alfred Schindler-Fonds (AFS), eine Vorsorgeeinrichtung der Schindler Management AG. Der AFS liess in den Nachkriegsjahren die Wohnkolonie Feldbreite für Mitarbeiter des Mutterkonzerns erstellen. Die 56 Arbeiterhäuschen waren weitherum als «Schindlerdörfli» bekannt. 22 Häuschen bildeten zusammen mit dem «Meili-Haus» (siehe Kasten «Das Meili-Haus» S. 137) den Kern des «Dörfli», der zur Ortsbildschutzzone gehörte.

Einst standen die Werkhallen und das «Schindlerdörfli» auf der grünen Wiese, mittig zwischen Emmenbrücke und Emmen. Bald war die nur lose bebaute Feldbreite von Gebäuden umgeben. Zuletzt lag sie mitten im Siedlungsgebiet. Entsprechend stieg der Druck für die Verdichtung. Denn auf dem Areal, das so gross ist wie die Luzerner Altstadt, standen knapp 60 Gebäude.

Ein Quartier mit Entwicklungsbedarf

«Die Entwicklung der Feldbreite kam schneller als erwartet», erinnert sich Urs Gasser, «doch die Gemeinde hatte die Nase vorn.» Seit 17 Jahren arbeitet er als Leiter Baubewilligungen der Gemeinde Emmen. Er hat das Projekt von Anfang an begleitet. «Fast von Anfang an», relativiert Gasser und führt aus: «2004 bis 2008 stand die Teilrevision des Zonenplans an. Die Gemeinde wollte den Umgang mit den Arbeitszonen klären.» Die Grundeigentümer der Feldbreite erfuhren davon und entschieden sich, die Gunst der Stunde zu nutzen. Denn auf der Feldbreite stand nicht alles zum Besten.

So hatte sich die Situation rund um die Gewerbezone im Nordteil des Areals für das Beton-Elementwerk unvorteilhaft entwickelt. Nachbarn der angrenzenden Wohnzone beschwerten sich oft wegen des Lärms. Auf dem Areal selbst klagten Lieferanten über die unbefriedigende Zufahrt. «Die Elementwerke AG signalisierte uns deshalb ihre Bereitschaft, das Elementwerk innerhalb des Gemeindegebiets umzusiedeln», so Gasser. Er lächelt verschmitzt: «Natürlich wusste sie, dass ihr Grundstück nach der Umzonung besser nutzbar, sprich wirtschaftlich interessanter würde.» Konkret: Wird die Gewerbezone zur Wohnzone, steigt der Grundstückswert. Die Elementwerke AG stellte im November 2004 den Antrag, die Gewerbezone zur Wohnzone umzuwidmen.

Auch der AFS im Südteil ergriff die Gelegenheit für einen Neuanfang. Denn ihr «Schindlerdörfli» war in die Jahre gekommen. Die einfache Bauweise liess keine Transformation zu. Eine Sanierung sei darum weder sinnvoll noch ökonomisch, so das Urteil umfangreicher Abklärungen. Der AFS fasste den Entschluss, die Siedlung zu ersetzen. Er ersuchte im Oktober

QUARTIER FELDBREITE



Übersichtspläne helfen im Quartier Feldbreite bei der Orientierung: Gebäude am selben Weg tragen jeweils die gleiche Farbe. Im Westen des Quartiers stehen noch drei Baufelder zur Entwicklung bereit.



2004 die Gemeinde, den Kern des «Schindlerdörfli» aus der Ortsbildschutzzone zu entlassen, um eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Den Aussenraum ins Zentrum gerückt

Die Anträge der Grundeigentümer Elementwerke AG und AFS entsprachen grundsätzlich den Entwicklungsabsichten der Gemeinde. 2006 unterschrieben die drei Akteure eine Absichtserklärung, worin sie die planerischen Grundsätze festlegten. Der wichtigste: Der Grün- und Freiraum muss im Zentrum der Planung stehen. «Darüber wurde nie disputiert», betont Gasser. «Wo verdichtet wird, braucht es Grünraum», meint der Bereichsleiter.

Externe Fachleute beigezogen

Mit der Absichtserklärung fiel der Startschuss für die Teilrevision des Zonenplans und den Bebauungsplan. Dafür holte die Gemeinde Verstärkung. Sie betraute ein Büro für Raumentwicklung mit der Organisation der Planung und holte den zuständigen Gebietsmanager sowie je einen Vertreter der kantonalen Denkmalpflege und der Dienststelle für Verkehr mit an Bord. Zudem engagierte sie eine Kommunikationsagentur, was sich offenbar auszahlte: «Die Agentur wusste, wie und wann wir die Bevölkerung am besten informieren», lobt Urs Gasser. Er ist sich sicher: «Ihr Beitrag zum Erfolg ist nicht zu unterschätzen. Wir werden wieder auf mediale Begleitung zurückgreifen.»

Stimmvolk sagt Ja

Der planerische und kommunikative Aufwand lohnte sich für Emmen. Am 8. Februar 2009 nahm das Stimmvolk den Be-

bauungsplan «Quartier Feldbreite» mit der Teiländerung des Zonenplans an. Einige Nachbarn und Bewohner des «Dörfli» hatten noch den Erhalt der Arbeiterhäuschen erzwingen wollen. Doch sie scheiterten. Die Aussicht auf eine Gartensiedlung in parkartiger Umgebung sei massgeblich gewesen für das positive Abstimmungsresultat, wird Josef Schmidli, Gemeinderat und Direktor des Departementes Bau und Umwelt, später sagen.

Bäume markieren Wohnadressen

Die Elementwerke AG und der AFS planten, die meisten ihrer zwölf Baufelder, die der Bebauungsplan vorsah, an Investoren zu veräussern. Deren unterschiedliche Projekte drohten den Aussenraum zu zerstücken. Doch die Gemeinde, die Elementwerke AG und der AFS hatten vorgesorgt und der Zerstückelung mit griffigen Bestimmungen im Bebauungsplan vorgebeugt (siehe Kasten Bebauungsplan «Quartier Feldbreite», S. 134).

Der Erfolg offenbart sich beim Spaziergang vor Ort. Der Aussenraum wirkt wie aus einem Guss – trotz neun Bauherrschaften. Quer durchs Quartier schlängeln sich Fusswege nahezu nahtlos um Parkplätze, Spielflächen und Sitzbänke. Die Bäume, scheinbar zufällig gepflanzt, unterstehen einer klaren Ordnung. Grossbäume wie Eichen, Linden, Eschen und Buchen stehen gleichmässig verteilt im Quartier. Jede Querachse ist zudem mit zwei bis drei mittelwüchsigen Baumarten geschmückt.

Die Bäume unterstützen die Adressierung der Wohnblöcke. Ein Beispiel: Wo «Happy Emmen» steht, wachsen Zier-Kirschen, die im Frühling ein rosarotes Blütenkleid tragen. Auch



Alle Überbauungen im Quartier Feldbreite haben unterschiedlich gestaltete Innenhöfe. So entsteht eine Vielfalt der Grün- und Aussenräume. Die halböffentlichen Höfe sorgen zudem für individuelle Identitäten.



Feuer-Ahorne gedeihen, deren Laub im Herbst zinnberrot abfällt. Man weiss: Das ist der Xaver Brun-Weg. Nur dort, wo noch keine Neubauten stehen, noch keine Adresse gebraucht wird, fehlen die Bäume, hören die Wege abrupt auf. Sie folgen mit dem nächsten Bauprojekt.

Weitere Faktoren der Siedlungsqualität: Noch nicht alle erfüllt

Im neuen «Quartier Feldbreite» wurde Vieles richtig gemacht. Die Qualität der Grün- und Freiräume ist unbestreitbar. Die Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr ist attraktiv, zwei Bahnhöfe sind zu Fuss erreichbar. Der motorisierte Verkehr darf – wo nötig – zufahren, genügend Parkplätze stehen im Quartier bereit. Die architektonische Qualität überzeugt, insbesondere an der Seetalstrasse im Süden. Das «Meili-Haus» setzt einen historischen Akzent.

Für eine hohe Siedlungsqualität sind aber noch weitere Faktoren zu erfüllen: Unterschiedliche Wohnungsgrundrisse können für soziale Durchmischung sorgen. Zentrale Orte sollten eine Vielzahl von Nutzungen und Angeboten offerieren. Die Feldbreite wirkt jedoch teilweise noch wenig belebt. Das hat aus der Sicht von EspaceSuisse mehrere Gründe:

1. Die Feldbreite ist noch nicht fertig gebaut. Die gebauten Wohnungen sind noch nicht alle vermietet. Ein lebhaftes Quartier braucht eine gewisse Nutzerdichte, die erst erreicht werden muss. Die fünf verbleibenden Baufelder werden ihren Teil zur Belebung beitragen. Bei ihrer Entwicklung sollte darauf geachtet werden, das Quartier mit bisher fehlenden Wohnungsangeboten zu ergänzen.

2. Publikumsorientierte Nutzungen in den Erdgeschossen sind keine Patentlösung, jedenfalls nicht, wenn es in der Nähe eine übermächtige Konkurrenz gibt. Das «Emmen-Center» und die neue «Mall of Switzerland» sind spürbar nahe und eine starke Konkurrenz. Zwar ist die Kita «Small Foot» am Feldbreiteplatz ein wahres Juwel. Noch steht sie aber alleine da. Der Coiffeur vis-à-vis wirkt verwaist, auf den benachbarten Schaufenstern werben Inserate für freie Gewerbeflächen. Das zeigt: Herkömmliche Formate haben am Feldbreiteplatz einen schweren Stand. Chancen zeichnen sich eher ab für Nischenangebote. Ob sich diese finden lassen, ist offen.



Wo die Projekte im Quartier Feldbreite noch nicht gebaut sind, eignen sich Kinder die Räume an. Zeichnungen auf einer Brache.

3. Ein belebtes Quartier braucht Identität und Geschichte. Darauf müssen Neubauten Rücksicht nehmen. Richtigerweise verlangt der Bebauungsplan, dass neue Projekte entweder der Stadtbildkommission vorgelegt oder per Wettbewerb ausgelobt werden müssen. Damit soll mitunter die bauliche Qualität gewährleistet werden. Einige der Neubauten sehen sich dennoch sehr ähnlich, wie Urs Gasser zugibt. «Die Wohnhäuser werden bisweilen als Wohnkasernen bezeichnet.»

Gemeinde muss standhaft bleiben

Diese Kritik nehme die Gemeinde ernst. In der Pflicht steht vor allem die Stadtbildkommission. Sie muss dafür sorgen, dass die bauliche Qualität nicht zu kurz kommt. Nicht zuletzt deshalb hat sie einzelne Bauprojekte bereits mehrmals zur Überarbeitung zurückgewiesen. Sie weiss: Die Gemeinde muss wachsam bleiben, will sie weiterhin die Nase vorn behalten.

«Grünraum» ist «Freiraum» ist «Aussenraum»

«Freiraum» bezeichnet in der Regel alle nicht-überdachten Flächen eines Perimeters. Zentral ist, dass er sowohl der Freizeit wie auch der Erholung dient. Je nach Kontext unterscheidet man zwischen öffentlichem, halböffentlichem und privatem Freiraum.

Der «Grünraum» unterscheidet sich vom «Freiraum», weil er Pflanzenbewuchs aufweist. Der Begriff «Aussenraum» schliesslich dient als Gegensatz zum «umbauten Raum». Er bezeichnet mitunter sowohl den «Freiraum» wie auch den «Grünraum».

Bebauungsplan «Quartier Feldbreite»

In fünf Schritten sorgt der Bebauungsplan «Quartier Feldbreite» für die verbindliche Umsetzung des Aussenraums.

Der Bebauungsplan

- bestimmt den zusammenhängenden Aussenraum.
- knüpft die Gestaltung des Aussenraums an ein Freiraumkonzept.
- fordert für das Freiraumkonzept einen Projektwettbewerb mit wenigstens drei Teams.
- will, dass der Aussenraum mit jedem einzelnen Bauprojekt erstellt wird.
- wird mit der Genehmigung des Gemeinderats verbindlich für Behörden und Grundeigentümer.



Jedes Baugesuch für das Quartier Feldbreite landet früher oder auf seinem Tisch: Urs Gasser, Leiter Bereich Baubewilligungen.
Foto: Gemeinde Emmen



Der Fall «Feldhäuser»

Wer «Feldbreite» sagt, meint meist auch die bunte Visualisierung der «Feldhäuser». Die Senn Resources AG ging mit dem Projekt des holländischen Architekturbüros MVRDV 2013 für ihr Baufeld C1 als Wettbewerbssiegerin hervor. Das «Holländerdörfli» sah eine Art Blockrand aus teilweise viergeschossigen Reiheneinfamilienhäusern vor. Speziell waren der bunte Anstrich der Liegenschaften, die schmalen Grundrisse und die individuellen Eingänge. Trotz ursprünglich erteilter Baubewilligung wurden die «Feldhäuser» aber nie gebaut. Der Grund: Eine Beschwerde hatte Mängel in der Erschliessung geltend gemacht. Diese anerkannte das Kantonsgericht Luzern 2017, was zur Aufhebung der Baubewilligung führte.



Siedlungsentwicklung nach innen ist komplex. In der Feldbreite überzeugen besonders die Nutzungen, die gute Architektur und die Grün- und Aussenräume, die sich die Menschen auf unterschiedliche Weise aneignen können.



Visualisierung des Projekts «Feldhäuser» des holländischen Architekturbüros MVRDV, das nun aber nicht so gebaut wird.

Was seither geschah

Die Feldbreite ist bald gebaut: Im Baufeld E entstehen Eigentumswohnungen der ARVUM Architektur & Immobilien AG, im Baufeld C1 solche der Entwicklerin Senn Resources AG. Letztere haben Graber Pulver Architekten entworfen, nicht das holländische Architekturbüro MVRDV, das sich für das Vorgängerprojekt verantwortlich zeichnete. Für die Grüne Fraktion von Emmen erfolgte die Entwicklung zu schnell und ohne die nötige Qualität. Im März 2019 forderte sie mit einem dringlichen Postulat einen Baustopp für die Feldbreite, um den Bebauungsplan zu revidieren und die bauliche Qualität zu erhöhen. Der Einwohnerrat von Emmen wies das Postulat auf Antrag des Gemeinderates noch im Frühjahr ab. Unbebaut verbleibt noch Baufeld C2.

Im Interview

Bernard Illi: «Die Investoren hatten absolutes Verständnis für den vorgegebenen Aussenraum»

Herr Illi, welchen Zweck erfüllt der Alfred Schindler-Fonds und was ist Ihre Funktion?

Der patronale Alfred Schindler-Fonds (ASF) wurde 1939 gegründet. Er ist der Vorläufer der Schindler Pensionskasse, die seit 1958 eine paritätische Vorsorge ermöglicht. Heute unterstützt der ASF die Pensionskasse finanziell und steht Mitarbeitern der Schweizerischen Schindler-Betriebe in sozialen Notfällen zur Verfügung. In den Vierzigerjahren baute der ASF in Emmen die Wohnkolonie Feldbreite – das «Schindlerdörfli». Die 56 einfachen Einfamilienhäuser mit über 500 Quadratmeter Umschwung gab der ASF genossenschaftlich an Schindler-Mitarbeiter ab. Nach meiner Pensionierung 2006 ersuchte mich der ASF, zwei Aufgaben zu übernehmen. Ich erklärte mich bereit, den Rückbau des «Dörfli» zu betreuen und die Entwicklung und den Verkauf des Areals aufzugleisen.

Wieso sollte denn das «Schindlerdörfli» rückgebaut werden?

Die Holzständerbauten stammten aus den 1940er Jahren. Sie waren kaum wärmeisoliert und jedes Haus verfügte zum Heizen nur über einen einfachen Ofen. Auch die sanitären Anlagen waren äusserst simpel. Der Zahn der Zeit hatte derart an ihnen genagt, dass sie nicht mehr zu sanieren waren. Bereits in den Neunzigerjahren unternahmen wir einen Versuch, das Areal zu entwickeln. Das Ziel war, die rund 50'000 Quadratmeter Boden ökonomischer zu nutzen und mehr Bewohner darauf leben zu lassen.

Mit wenig Erfolg, wie sich zeigte. Was war der Grund?

Das Projekt sah vor, das «Dörfli» durch eine moderne Art Blockrandbebauung zu ersetzen. Die Denkmalpflege verlangte damals von uns, im Kern der Überbauung zwölf der Arbeiterhäuschen zu erhalten. Doch leuchtete uns nicht ein, weshalb wir ein Dutzend baufällige Häuser zwischen den Neubauten stehen lassen sollten. Weil keine Einigung gelang, versenkten wir schliesslich unser Projekt.



Bernard Illi ist seit 45 Jahren für die Schindler Management AG tätig, zuletzt als Finanzdirektor. Mitunter präsierte er den Alfred Schindler-Fonds, den Grundeigentümer der südlichen Feldbreite. Als dessen Delegierter begleitete Illi die Planung und Realisierung des «Quartiers Feldbreite».

Wie ging es dann weiter?

Bis 2004 schief die Entwicklung der Feldbreite, doch die Vermietung der Häuschen wurde zusehends schwieriger. Der Wohnungsstandard entsprach nicht mehr den heutigen Ansprüchen. Gleichzeitig wuchs die Bevölkerung von Emmen. Die Gemeinde war darum an der Entwicklung unseres Areals interessiert – und desjenigen der benachbarten Elementwerke AG. Diese besass nördlich von uns ein fast gleich grosses Grundstück. Wir beide wussten: Die Entwicklung unserer Grundstücke bedurfte einer Anpassung des Zonenplans, die unter anderem eine willkommene Wertsteigerung bringen würde. Wir beschlossen, unsere Entwicklungsvorstellungen und Interessen in einer gemeinsamen Vision festzuhalten.

Das klingt nach Gewinnmaximierung. Sicher hatte die Gemeinde Einwände?

2006 wurden wir mit unserer Vision bei der Gemeindevorstellung. Sie fand Gefallen daran, weil wir nicht nur die Rendite zu erhöhen versuchten, sondern auch den Grünraum erhalten wollten, der die Arbeitersiedlung charakterisierte. Zu dritt erarbeiteten wir – der AFS, die Elementwerke AG und die Gemeinde Emmen – den Bebauungsplan. Die Zusammenarbeit verlief grösstenteils reibungslos, obwohl wiederholt intensive Diskussionen um Details wie Abgrenzungen und Baulinien nötig waren.

Die Denkmalpflege war diesmal mit dem Rückbau der Arbeitersiedlung einverstanden. Was führte zum Sinneswandel?

Wir konnten uns mit der Denkmalpflege darauf einigen, statt den 12 Arbeiterhäuschen das «Meili-Haus» von 1928 zu erhalten (siehe Kasten «Das Meili-Haus»). Angesichts der guten Zusammenarbeit waren wir diesmal bereit, dieses sinnvolle Opfer



Südliche Hälfte des Quartiers Feldbreite: Hier stand einst das «Schindlerdörfli». Es wurde 2012 zurückgebaut. Foto: R. Rieder

zu erbringen. Heute ist das «Meili-Haus» ein interessanter Zeitzeuge und ein echter Farbtupfer im Quartier.

Nicht selbstverständlich ist hingegen der hohe Grünanteil im Quartier. Er spielte von Anfang an eine wichtige Rolle. Warum?

Wir schätzten die Entwicklungsdauer des Areals auf 20 Jahre. Für solch einen Zeitraum war der architektonische Wandel nicht absehbar. Wir gaben deshalb einen definierten Aussenraum vor und schufen so eine Klammer: Der genehmigte Bebauungsplan verlangte eine einheitliche Gestaltung des Aussenraums, dessen Umsetzung ein Freiraumkonzept forderte. Weil der Inhalt des Bebauungsplans für Grundeigentümer verbindlich ist, war die Aussenraumgestaltung damit gesichert.

Das Meili-Haus

Der bedeutende Zeitzeuge «Meili-Haus» wurde 1928 vom Schweizer Architekten Armin Meili erbaut. Acht Einfamilienhäuser stehen in zwei 4er-Gruppen Rücken an Rücken und treten so als einzelnes Gebäude in Erscheinung. Das Flachdach und der Kreuzgrundriss waren fortschrittliche Konzepte. In den 1950er Jahren wurde dem Bau ein Walmdach aufgesetzt – das Flachdach galt als sonderbar. Der Alfred Schindler-Fonds übernahm nach Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege die Totalsanierung des «Meili-Hauses». Dabei unternahm er auch den Rückbau des Walmdachs zum ursprünglichen Flachdach. Armin Meili war der erste Präsident der VLP-ASPAN (1943-1953).



Das generalüberholte «Meili-Haus» im Herzen des Quartiers Feldbreite in Emmen. Foto: R. Rieder



In Emmen bot das «Schindlerdörfli» wenigen Leuten viel Grün und lauschige Gärtchen (Fotos oben). Das junge «Quartier Feldbreite» bietet nun vielen Leuten viel Grün. Dafür hat die Grösse der Gärten abgenommen.
Fotos oben: Gemeinde Emmen, Foto rechts: R. Rieder



«Viele Wohnungen wurden erstellt, einige mehr kommen noch dazu. Die Vermietung wird sicherlich schwieriger. Einzelne Investoren haben die Renditeerwartungen bereits etwas runtergeschraubt.»

Die im Bebauungsplan festgelegten Baufelder entwickelte der AFS nicht selber, sondern veräusserte sie. Weshalb?

Der ASF wird seit langem nicht mehr mit Beiträgen alimentiert und hätte daher die Investition nicht finanzieren können. Zudem ist sein heutiger Zweck, die Schindler Pensionskasse mit liquiden Mitteln zu unterstützen. Der Fonds bleibt dennoch bis zur Überbauung sämtlicher Baufelder Eigentümer des südlichen Aussenraums. So kann er bis zum Schluss Einfluss nehmen auf die Entwicklung. Erst mit der Handänderung im Grundbuch gibt er das Heft aus der Hand.

Wie reagierten potenzielle Investoren auf die verbindliche Aussenraumgestaltung?

Die Investoren hatten absolutes Verständnis für den vorgegebenen Aussenraum. Sie wussten, was auf sie zukam, denn mit

dem Kauf einer Parzelle verpflichteten sie sich zur finanziellen Beteiligung am Aussenraum. Die Beiträge richten sich nach der Parzellengrösse und werden fällig, sobald die Arbeiten am Aussenraum abgeschlossen sind. Solange schiessen der ASF und die Elementwerke AG als Noch-Grundeigentümer die Mittel vor. Nach seiner Fertigstellung wird der Aussenraum entsprechend einer vertraglich geregelten Quote auf sämtliche neuen Grundeigentümer übertragen.

Drei Viertel des «Quartiers Feldbreite» sind mittlerweile gebaut. Zufrieden?

Jetzt, wo der grosszügige Aussenraum bald fertiggestellt ist, sind wir positiv gestimmt. Auch die architektonische Diversität und das vielfältige Wohnungsangebot stimmen uns zuversichtlich.



Die alten Arbeiterhäuschen auf der Feldbreite in Emmen – hier bereits ohne Fassadenschindeln – bestanden vorwiegend aus Holz. Zuletzt liessen sich dafür kaum noch Mieter finden. Darum wurden alle 56 Häuschen im Jahr 2012 abgerissen.
Fotos: Gemeinde Emmen

Trotz höherer Dichte bietet das neue Quartier Feldbreite heute viel Luft zum Atmen. Der durchgrünte Aussenraum erinnert an die abgerissene Arbeitersiedlung. Foto unten: R. Rieder



**800 Wohnungen zählt «Quartier Feldbreite» dereinst.
Wie ist die Nachfrage heute?**

Viele Wohnungen wurden erstellt, einige mehr kommen noch dazu. Die Vermietung wird sicherlich schwieriger. Einzelne Investoren haben die Renditeerwartungen bereits etwas runtergeschraubt. Emmen liegt nun mal nicht an der Goldküste. Die Wohnungen werden als preiswert eingeschätzt. Gerne sähen wir deshalb noch mehr Familien mit Kindern im Quartier.

Was war die grösste Herausforderung, die es zu meistern galt?

Der Anfang des Projekts war für mich zumindest emotional belastend. Es steckte viel Herzblut der Bewohner in den Arbeiterhäuschen und den grossen Gärten. Einige Nachbarn und Anwohner wehrten sich deshalb gegen den Abriss und

warfen dem ASF Gier nach Rendite und anderes mehr vor. Die rationalen Gründe für die Entwicklung, wie mehr zahlbare Wohnungen und öffentliche Freiräume für Emmen, fanden dagegen kaum Gehör. Glücklicherweise konnten wir dank den Quartiervereinen und in Workshops vieles klären. Manche erkennen heute, dass wir nicht alles zubetoniert haben. Die Feldbreite ist immer noch friedlich.

Innenentwicklung

Impuls Innenentwicklung – Bilanz und Ausblick

Heidi Haag

Geografin, Raumplanerin MAS ETH, Leiterin Siedlungsberatung EspaceSuisse

Die Städte und Gemeinden sollen sich nach innen weiterentwickeln, und dafür erhalten sie Unterstützung: Das eidgenössische Parlament sprach 2016 einen entsprechenden Beitrag – der Impuls Innenentwicklung war geboren: EspaceSuisse erhielt den Auftrag, das bestehende Angebot in den Bereichen Beratung, Weiterbildung und Kommunikation sowie die Beispielsammlung auszubauen. Nun hat der Bund den Auftrag verlängert.

Die Diskussion über qualitätsvolle Innenentwicklung muss immer wieder und vor allem vor Ort geführt werden, so wie auf dem Bild, am Seminar «Verdichten mit ISOS» in Rüti ZH.

Foto: B. Jud, EspaceSuisse



 **Impuls**
Innenentwicklung

Impuls Innenentwicklung wird unterstützt von

Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK

Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz BPUK

Schweizerischer Gemeindeverband SGV

Schweizerischer Städteverband SSV

Verband für Raumplanung EspaceSuisse

Angestossen hatte den Impuls Innenentwicklung die Tripartite Konferenz (TK), eine politische Plattform von Bund, Kantonen, Städten und Gemeinden. Die 2014 in Kraft getretene Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG 1) verlangt eine Verdichtung nach innen und gleichzeitig eine hohe Wohnqualität. Die konkrete Umsetzung der Innenentwicklung erfolgt – nach den Vorgaben der kantonalen Richtpläne – auf kommunaler Ebene. Städte und Gemeinden waren und sind deshalb mit komplexen Planungen und aufwändigen Prozessen konfrontiert. In vielen kleineren Gemeinden fehlt es aber an Wissen und Ressourcen, um die raumplanerischen Aufgaben zu bewältigen. Deshalb sollten Gemeinden und Städte aus Sicht der TK besser unterstützt werden.

EspaceSuisse verfügte bereits damals über ein bewährtes Dienstleistungsangebot und die notwendigen Strukturen, um Gemeinden schweizweit allgemein in Raumplanungsfragen und im Speziellen bei der Innenentwicklung zu unterstützen. 2016 schlossen das Eidgenössische Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation und das Bundesamt für Raumentwicklung mit EspaceSuisse (damals VLP-ASPAN) einen Vertrag über fünf Jahre ab. Der Inhalt: EspaceSuisse baut sein Angebot zugunsten der Gemeinden aus.

Inhalt des Impulses Innenentwicklung

EspaceSuisse hat(te) sicherzustellen, dass möglichst viele Gemeinden in allen Landesteilen bei Bedarf von der Unterstützung profitieren können. Die Bundesbeiträge sollen allerdings nicht Beratungs- und Weiterbildungskosten für Gemeindebehörden finanzieren: Sie sollen in den Ausbau der Angebote fliessen. Der Impuls besteht aus drei Bausteinen und der dafür benötigten Kommunikation:

1. In der Beratung existierten bereits die «Beratung vor Ort», die «Stadt-/Ortsanalyse», die «Nutzungsstrategie» oder die «Haus-Analyse». Dank des Impulses konnte EspaceSuisse zusätzlich das «Dorfgespräch» entwickeln: Es stösst speziell in kleinen Gemeinden eine öffentliche Diskussion über die zukünftige räumliche Entwicklung an.
2. Die Aus- und Weiterbildung soll kommunale Behörden – auch regions- und kantonsspezifisch – befähigen, ihre Aufgaben zu lösen. Dabei werden an Veranstaltungen Anschauungsbeispiele vermittelt und der Austausch von Praxiserfahrungen ermöglicht.
3. Der dritte Baustein bezweckt, gezielt Beispiele zur Innenentwicklung aus der bestehenden Datenbank zu evaluieren und für ein breites Publikum aufzuarbeiten. So ist eine grosse Auswahl von Best-Practice-Beispielen auf der neu geschaffenen Webseite densipedia.ch öffentlich zugänglich. Densipedia.ch ist die Plattform für all jene, die sich in der Schweiz zur Innenentwicklung und Verdichtung informieren möchten.

Eine Bilanz von EspaceSuisse

Der Impuls Innenentwicklung ermöglichte es, die Angebote der Siedlungsberatung dreisprachig anzubieten. Davon haben sowohl in der Westschweiz als auch im Tessin in den letzten fünf Jahren zahlreiche Gemeinden und Städte profitiert. In allen Dörfern löste das «Dorfgespräch» fruchtbare und nachhaltige Diskussionen aus. Für finanzschwache Dörfer stellt jedoch der Preis ein Hindernis dar. Diesbezüglich sucht EspaceSuisse nach einer Lösung.

In verschiedenen wirtschaftlich schwächeren Gebieten gelang es, Trägerschaften für die «Haus-Analyse» zu schaffen.

Siedlungsberatung

● Beratene Städte und Gemeinden

Stand Dezember 2021

EspaceSuisse berät Gemeinden und Städte in der ganzen Schweiz. Dank des Impulses Innenentwicklung profitierten auch viele Westschweizer und Tessiner Gemeinden.
Quelle: EspaceSuisse



Sie unterstützt Eigentümerinnen und Eigentümer dabei, ihre zentral gelegenen oder ortsbildprägenden Liegenschaften zu erhalten und einer optimalen Nutzung zuzuführen.

In den letzten fünf Jahren schuf EspaceSuisse vermehrt kleinere und spezifische Ausbildungsformate wie die Seminare zur Siedlungsqualität oder zum Thema Ortsbildschutz und Verdichtung sowie die Einführungskurse in die Raumplanung für einzelne Kantone. Solche Veranstaltungen erlauben einen intensiven Erfahrungsaustausch zwischen Referentinnen und Referenten und den Teilnehmenden.

Bei der Sammlung guter Beispiele zur Innenentwicklung liegt der Fokus heute darauf, die Prozesse sorgfältig aufzuarbeiten und zu dokumentieren. Die konkreten Verhältnisse unterscheiden sich von Ort zu Ort. Lernen lässt sich vom geschickten Einsatz der richtigen Verfahren und Instrumente sowie vom intelligenten Einbezug relevanter Akteure.

Die Sicht von aussen

Im Auftrag des ARE evaluierte eine externe Firma die Leistungen von EspaceSuisse im Rahmen des Impulses Innenentwicklung in den letzten fünf Jahren. Die Bilanz fällt mehrheitlich positiv aus. So heisst es im Bericht: «Mit dem Impuls Innenentwicklung hat EspaceSuisse nach 2016 rasch das bestehende Leistungsportfolio ergänzt, den Umfang der Beratungen und der Weiterbildungen ausgedehnt und die Beispielsammlung zusätzlich in Wert gesetzt.» Der Impuls Innenentwicklung schaffe über die Leistungen für einzelne Gemeinden hinaus klare Mehrwerte: Die beratenen Gemeinden hätten von den Angeboten pro-

fitiert, insbesondere schätzten sie die erhaltene Aussenperspektive und den Austausch verschiedener Akteure innerhalb der Gemeinde. Aber es gibt auch kritische Anmerkungen: So sei der Impuls bei vielen Akteuren der Raumplanung noch zu wenig bekannt. Dies «deutet auf bestehende Defizite bei der Kommunikation der Leistungen und beim Einbezug weiterer Multiplikatoren hin» wie Verbänden oder Hochschulen.

Wie geht es weiter?

Der Bund hat den Impuls Innenentwicklung um weitere fünf Jahre bis 2025 verlängert. Diese Zeit nutzt EspaceSuisse insbesondere, um zwei Punkte anzupacken: den Impuls bei den Städten und Gemeinden bekannter und die Angebote den spezifischen Zielgruppen leichter zugänglich zu machen. Auf densipedia.ch steht schon heute ein reicher Fundus spannender Informationen zur Innenentwicklung zur Verfügung. Dieser wird auch in den nächsten fünf Jahren Schritt für Schritt ausgebaut, zum Beispiel mit kurzen Filmbeiträgen über das spannende Thema Innenentwicklung für alle Interessierten und «Noch-nicht-Interessierten».



Nützlicher Link

densipedia.ch – die Plattform für Innenentwicklung:
densipedia.ch

