

INNENENTWICKLUNG

# ZUM BEISPIEL

VLP-ASPAN 

SAMMELBAND 2016-2017

RÔTILLON VD | TINIZONG GR | RÜTI ZH | RENENS VD | AARBERG BE | GYGAX-AREAL BE | ENTLEBUCH LU | BRÜNNENGUT BE



# Innenentwicklung: Mit guten Beispielen Interesse wecken

Der Schweizer Raumplanungsverband VLP-ASPAN beschäftigt sich seit Jahren mit der Siedlungsentwicklung nach innen. Unser Verband hat sich dafür eingesetzt, das Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG) zu revidieren. Das revidierte RPG ist seit Mai 2014 in Kraft und verlangt die Innenentwicklung: Bestehende Bauzonen sollen besser ausgenutzt werden, statt wie früher immer neue Bauzonen zu schaffen. Unser Verband berät Kantone und Gemeinden bei der Innenentwicklung. Wir informieren Behörden, Planungsbüros und die Immobilienwirtschaft über Trends in der Raumplanung und die Rechtsprechung der Gerichte.



Gute Beispiele der Innenentwicklung sind von zentraler Bedeutung. Mit guten Beispielen lässt sich zeigen, wie Gemeinden die schwierige Aufgabe der Innenentwicklung angegangen sind, welche Hindernisse sie zu überwinden hatten und welches die Erfolgsfaktoren waren. Fast noch interessanter als die Ergebnisse sind die Prozesse, Instrumente, die Kostenteilung zwischen öffentlicher Hand und Privaten sowie die Rollen der einzelnen Akteure.

Die VLP-ASPAN ist dabei, mit Unterstützung des Bundes eine grosse Sammlung guter Beispiele aufzubauen. Wir beschreiben, dokumentieren und bewerten Gebietsentwicklungen, Ortskernerneuerungen, die Gestaltung öffentlicher Räume, aber auch vorbildliche Entwicklungsplanung von Städten und Gemeinden. Wir sammeln Beispiele aus allen Landesteilen. Ein Teil der Beispiele wird der Öffentlichkeit Mitte 2018 auf der neuen Website densipedia.ch zugänglich gemacht. Unseren Mitgliedern stellt die VLP-ASPAN bereits seit zwei Jahren ausgewählte Beispiele im Magazin für Raumplanung INFORAUM vor. Acht solcher Beispiele sind bisher erschienen; aus Städten und Dörfern. Sie finden diese Beispiele im vorliegenden Sammelband. Ihr Markenzeichen: Wir sind vor Ort gegangen und haben die Hintergründe im Gespräch mit den Zuständigen ermittelt.

Mit den Beispielen wollen wir Ihnen zeigen, dass sich Verdichtung und Lebensqualität nicht ausschliessen; ganz im Gegenteil! Dichte, durchgrünte Quartiere mit einem breiten Nutzungsmix, einer guten öV-Anbindung, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, sozialen und kulturellen Einrichtungen ziehen ganz unterschiedliche Bevölkerungsgruppen an. Gemeinsam ist den Beispielen, dass sich Behörden, Grundeigentümer und Investoren mit Engagement für die Vorhaben einsetzen und zusammenarbeiten. Ohne ihre Offenheit, Ausdauer und ihren Mut wäre die Innenentwicklung vielerorts nicht möglich gewesen.

Ich wünsche Ihnen eine anregende Lektüre.

Lukas Bühlmann, Dr. h.c., Direktor VLP-ASPAN



**Impressum**  
**INFORAUM VLP-ASPAN**  
Verbandsorgan für Mitglieder der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung VLP-ASPAN.

**Herausgeberin**  
VLP-ASPAN  
Sulgenrain 20  
CH-3007 Bern

**Redaktion**  
Lukas Bühlmann,  
Annemarie Straumann

**Übersetzung**  
Irene Bisang

**Titelfoto**  
Place du Marché, Renens  
(A. Beuret, VLP-ASPAN)

**Cartoon**  
Jonas Brühwiler

**Gestaltung**  
Ludwig Zeller, Felix Wyss

**Druck**  
Abächerli Media AG,  
6060 Sarnen

Nachdruck von Texten und Bildern unter Angabe der Quelle erlaubt

## In diesem Band



**LAUSANNE RÔTILLON VD..... 4**  
Das Lausanner Quartier Rôtillon galt als heruntergekommen. Heute ist es ein buntes Quartier mit jugendlichem Charme. Dafür brauchte es drei Anläufe. FDP-Ständerat Olivier Français hatte 1994 gegen den Quartierplan Rôtillon gestimmt. Später musste er ihn umsetzen. Sein Urteil fällt gemischt aus.



**TINIZONG GR..... 16**  
Das Bündner Dorf Tinizong leidet an typisch alpinen Problemen. Nun haben Unterländer und eine investitionswillige Gemeinde das Prinzip «Aus Alt wird Neu» umgesetzt, um das Dorf zu beleben. Der Zweitwohnungsbesitzer Sergio Kägi investiert in den Umbau verfallender Bauernhäuser und Ställe im Dorfkern. Was motiviert ihn dazu?



**RÜTI ZH ..... 30**  
Und es geht doch: Verdichtung und Ortsbildschutz. Nach dem Schreck über ein Urteil des Bundesgerichts im Fall Rüti ZH im Jahr 2009 haben die Investoren ihr Projekt angepasst. Das Urteil hat viele Gemeinden aufgerüttelt. Heute ist klarer, was mit der Pflicht «das ISOS berücksichtigen» gemeint ist. Lukas Bühlmann spricht im Interview über die Tragweite des Urteils.



**RENENS VD ..... 42**  
Die Gemeinde Renens VD hat ihren Marktplatz von Grund auf neugestaltet. Fussgänger und Autofahrer, Coop- und Migros-Kunden füllen ihn nun mit Leben. Als Tinetta Maystre einst nach Renens zog, fehlte dem Ort ein Herz. Sie erzählt, wie die Gemeinde dieses Herz mit dem neuen Marktplatz schuf.



**AARBERG BE ..... 50**  
Das Aarberger «Stedtli» lebt. Der Aufschwung der Altstadt ist das Werk initiativer Bürgerinnen und Gewerbler, die eine Migros am richtigen Ort ansiedeln. Heinz Rüedi ist der Bauherr des Migros-Projekts auf dem ehemaligen Postareal in Aarberg. Er erklärt im Interview, wie die Migros mit der Gemeinde zusammenarbeitet.



**GYGAX-AREAL BIEL BE ..... 61**  
Auf dem Gygax-Areal in Biel bauen drei Parteien gleichzeitig: Swatch erstellt einen Hauptsitz, die Stadt einen Park und eine Vorsorgestiftung eine dichte Wohnüberbauung. Möglich wurde dies dank Landumlegung.



**ENTLEBUCH LU ..... 66**  
Entlebuch LU steckt mitten in der Dorfkernerneuerung. Ein aktiver Gemeinderat treibt die Entwicklung voran. Das Initialprojekt – ein Wohn- und Gewerbebau – kam dank einer Innovation zustande: der «Entlebuch Dorf AG». VR-Präsident Alfons Schmid erzählt im Interview, was die AG leistet.



**BRÄNNENGUT BE ..... 75**  
Die Parkanlage Brännengut in Bern schlägt Brücken zwischen Quartieren und ist eine grüne Lunge zwischen Blockbauten. Der Planer Christoph Rossetti erzählt, wie die Brännengut-Anlage entstanden ist. Ein Nutzungskonzept und eine innovative Mehrwertabschöpfung spielten eine wichtige Rolle.

## z.B. Lausanne, Rôtillon, Wiederaufbau eines Quartiers

Alain Beuret

Architekt und Raumplaner FSU, VLP-ASPAN

Rôtillon war bei den Lausanner Behörden während Jahren ein Dauerthema. Heute besticht dieses ganz und gar urbane Quartier mitten in Lausanne durch eine neue jugendliche Ausstrahlung und vielfältige farbige Bauten. In einer Zeit, die geprägt ist durch immer grössere Immobilienprojekte, scheint Rôtillon mit seinen rund 50 Wohnungen die Kunst des kleinen Massstabs zu kultivieren. Schweizer Qualität?

 **Impuls**  
Innenentwicklung



Im Vordergrund zu sehen: Zwei neue Gebäude des Quartiers Rôtillon. Im Hintergrund thront die Kathedrale von Lausanne über Altbauten aus den 1930er Jahren an der Rue Centrale. Fotos (2017) S. 4-14: Alain Beuret, VLP-ASPAN

Nur wenige Steinwürfe von der Metrostation «Bessières» entfernt, mitten im Stadtzentrum und eingeklemmt zwischen den Geschäftsvierteln Saint-François und Saint-Laurent liegt Rôtillon. Dieses Quartier, das lange Zeit vernachlässigt wurde und vor sich hin vegetierte, hat sich in den vergangenen Jahren völlig verwandelt. Heute steht auf dem eng begrenzten Perimeter ein buntes Gefüge von Bauten, mit einem grossen Parkhaus, Geschäften, Dienstleistungen und Wohnungen, die die besonderen topografischen Gegebenheiten des Areals optimal nutzen.

Kommt man von der Metrostation her mit dem Lift hinunter nach Rôtillon, erreicht man einen kleinen, einladenden Platz, der den Eingang des Quartiers markiert. Kinder turnen auf einem Metallpferdchen herum, das in der Mitte steht, während die Eltern in einem Strassencafé sitzen und amüsiert zuschauen. Das Café gehört zu einem Altbau, dessen Fassade mit einer Malerei des Comic-Zeichners Zep bemalt ist. Passanten ergiessen sich in eine enge Gasse Richtung Stadtzentrum. Diese belebte Enge erstaunt in einem so neu konzipierten Quartier.



Ein kleiner Platz markiert einen Eingang ins Quartier. Eine Illustration des Comic-Zeichners Zep verschönert eine Hauswand.

### Ein kleines Quartier mit einer langen Geschichte

In den 1920er Jahren hatte das unten am Hang gelegene und gegen Norden hin exponierte Quartier Rôtillon einen schlechten Ruf. Seine engen, heruntergekommenen Gassen waren oft Schauplatz ungemütlicher Begegnungen. Der Bau der Rue Centrale ebenso wie neue Hygienevorschriften führten zum Abbruch des zentralen Teils des Quartiers, während die Häusergruppen am Hügelrand im Süden dem Verfall überlassen wurden.

In den 1950er Jahren schlug der Architekt Pierre Bonnard vor, dort drei Hochhäuser mit Blick auf den See zu bauen, aber sein Projekt kam nicht zustande. Die Rue Centrale entwickelte sich zu einer wichtigen Verkehrsachse und der Platz, der durch den Abbruch des zentralen Teils frei geworden war, verwandelte sich in einen Parkplatz.

30 Jahre später, 1983, wurde endlich ein konkretes Projekt vorgestellt: Geplant waren ein unterirdisches Parkhaus mit 540 Plätzen sowie zwei imposante Gebäude. Um dieses Projekt umzusetzen, hätten allerdings alle bestehenden Bauten des alten Quartiers abgerissen werden müssen. Die Quartierbevölkerung wehrte sich heftig gegen diese Pläne und ergriff das Referendum, worauf das Projekt 1989 schliesslich abgelehnt wurde.

### Die alte mittelalterliche Struktur neu erfinden

Nach diesem Scheitern nahm Jean-Luc Kolb, Stadtplaner von Lausanne, das Dossier an die Hand. Er erarbeitete selbst einen neuen Quartierplan, der mit der Idee brach, dass an diesem Ort dereinst Hochhäuser stehen sollten. Vielmehr nahm er das Raster der mittelalterlichen Gassen wieder auf und sah vor, den seit den 1920er Jahren leeren Platz erneut mit Bauten zu füllen. Die dahinter stehenden Häuser sollten abgebrochen und neu aufgebaut werden.

Nachdem dieser Plan 1994 die Zustimmung der kommunalen Legislative gefunden hatte, gelang es der Stadt, mit einer aktiven Bodenpolitik alle betroffenen Grundstücke aufzukaufen. Gleichzeitig hatte aber die Immobilienkrise ihren Höhepunkt erreicht und den damaligen Behörden gelang es nicht, private Investoren für Projekte in diesem unbeliebten Stadtteil zu begeistern. Nur die Lausanner Wohnbaustiftung FLCL liess sich auf das Abenteuer ein.



Ein Quartier im Lauf der Zeiten: Rôtillon im Winter in den 1950er Jahren (links), mit Parkplatz im Jahr 2002 (Mitte) und heute mit kleinem Platz und neuen Gebäuden (rechts). Quelle: <http://rotillon.tumblr.com>

### Ein Gesamtkonzept, etappenweise realisiert

Zur Umsetzung des Projekts wurde das Areal bewusst in mehrere Blöcke aufgeteilt, die im Baurecht an verschiedene Architekten vergeben und etappenweise bebaut wurden. 2002 wurde ein Referendum gegen den notwendigen Kredit zur Sanierung der benachbarten Rue Centrale ergriffen, womit indirekt auch der neue Quartierplan in Frage gestellt wurde. Dieses Mal stimmte die Bevölkerung dem umstrittenen Kredit aber zu. Die Arbeiten begannen mit dem Abbruch der bestehenden Gebäude und der Bebauung des Blocks B durch die FLCL zwischen 2003 und 2006 (Block B ist nicht zu verwechseln mit Block B', der später vom gleichen Architekten realisiert wurde).

Block B umfasst den Platz, der seit dem Abbruch in den 1920er Jahren leer gewesen war. Hier entstanden rund 20 subventionierte Wohnungen, verteilt in drei gelben Baukörpern, die wie im Quartierplan vorgesehen senkrecht zur Rue Centrale stehen. Das Gebäudeensemble ruht auf einem Betonsockel, in dem ein halbunterirdisches vierstöckiges Parkhaus mit 180 Plätzen untergebracht ist, das der Firma Parking Riponne SA gehört.

Diese Ausrichtung ermöglicht eine natürliche Belichtung der Wohnungen, deren Fenster sich auf die Zwischenräume zwischen den Baukörpern und die neue Rue du Flon im Süden öffnen. Hingegen sind die Nordfassaden, die dem Strassenlärm der Rue Centrale ausgesetzt sind (2011: 15'500 Fahrzeuge pro Tag), beinahe fensterlos.

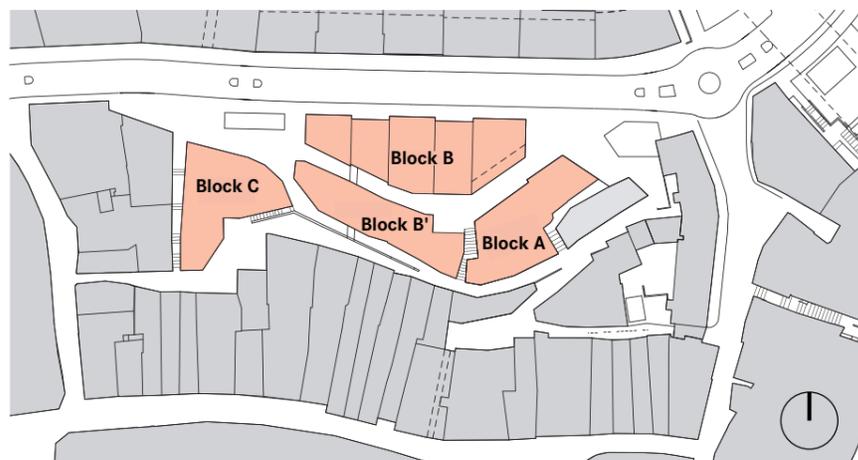
### Ein neues Patchwork von Eigentümern

Dahinter wurden zwischen 2010 bis 2013 auf dem Areal, das durch den Abriss der bis dahin noch vorhandenen Gebäude freigemacht wurde, die Blöcke A und B' überbaut. Block A, der ganz in Grautönen gehalten ist, umfasst rund 20 Wohnungen. Zudem gibt es im Erdgeschoss diverse Läden und im zweiten Geschoss eine Kinderkrippe, die im Süden ebenerdig auf die Rue de Rôtillon hinausgeht. Dieser Block wird von einer neuen Gasse, der Ruelle des Tanneurs (Gerber) durchquert, deren Name an die alten Handwerkstraditionen im Quartier erinnert.

Während Block A der Kinderkrippe von Lausanne gehört, ist der Eigentümer von Block B' eine private Immobiliengesellschaft, die hier ein Restaurant, Büros und

sieben Luxus-Wohnungen mit Dachterrassen errichten liess, die in mehreren farblich unterschiedlichen Bauten untergebracht sind.

Besitzerin von Block C am höchsten Punkt im Südwesten ist eine Stiftung. Dieser Teil, der fast identisch wiederaufgebaut wurde, beherbergt eine medizinisch betreute sozialpädagogische Einrichtung, drei Wohnungen, Läden und ein Café. Die Gebäude an der gegenüberliegenden Ecke im Südosten – kleinere Grundstücke, die wenigen privaten Personen gehören – blieben erhalten und wurden renoviert. Schliesslich hat die Stadt auch alle öffentlichen Räume im Quartier, hauptsächlich Gassen und Treppen, neu gestaltet und im Nordosten nahe der Metrostation «Bessières» einen neuen Platz geschaffen.



Der Quartierplan mit den vier Blöcken A, B, B' und C. Die gestrichelte Linie rechts oben zeigt die Treppe, die den Zugang hinunter ins Quartier via die Metro-Station erlaubt. Grafik: Zeitschrift Archi



Der Parkplatz ist heute unterirdisch. Im Bild: Einfahrt via die verkehrsreiche Strasse Rue Centrale.



Auch Kunst macht den Charme des Quartiers aus: Die Skulptur «Füchsini» des Künstlers Zaric.

### Visuelle und funktionale Vielfalt

Was einem bei einem Spaziergang durch das Quartier sofort auffällt, ist die Vielfalt auf diesem nur gerade 8'000 m<sup>2</sup> grossen Areal. Die Farben tragen zweifellos zu diesem Eindruck bei, ebenso wie das kleine Volumen der Bauten, die verschiedenen Architekten anvertraut wurden. Beeindruckend ist auch die grosse funktionale Dichte mit Wohnungen, Büros, einer Kinderkrippe, einer geschützten Einrichtung, Parkhaus und Läden.

Die Rue du Flon mit ihren kleinen Läden und einem Restaurant bildet das Herz des Quartiers. Sie folgt dem ehemaligen Lauf des gleichnamigen Baches, welcher im 19. Jahrhundert eingedolt wurde und unter der Place de l'Europe und dem Flon-Quartier durchfliesst. Von dieser Strasse führen mehrere Treppen und Rampen zur höher gelegenen parallelen Rue de Rôtillon hinauf, die zwischen den neuen Bauten und hinter den alten historischen Häusern der Rue de Bourg durchführt.

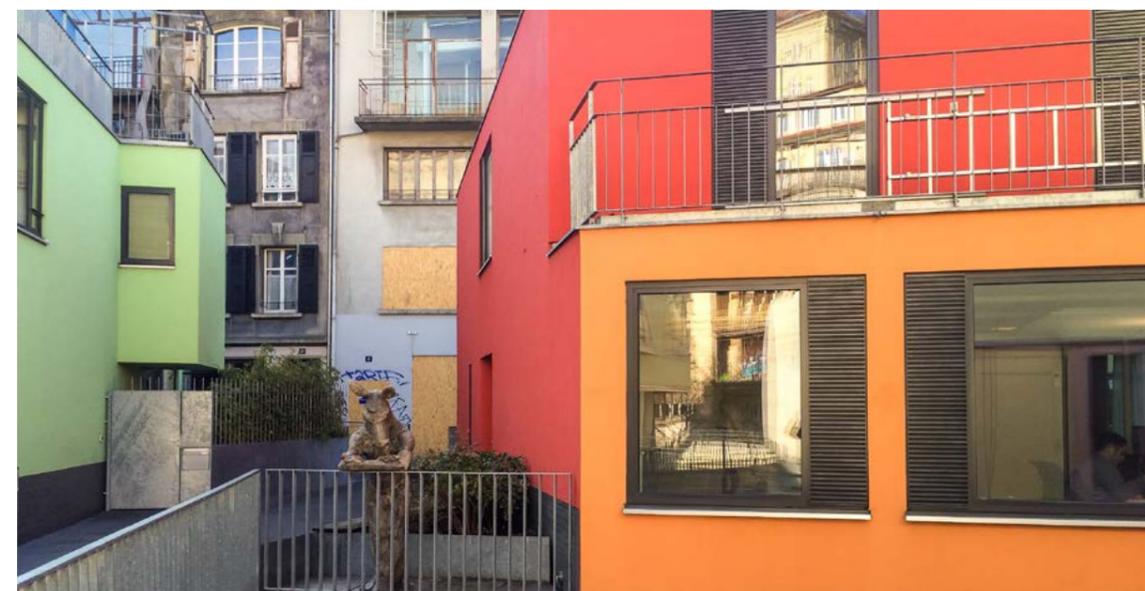
Die Mischung von subventionierten und Wohnungen zu Marktpreisen, die durch die Vergabe des Baurechts an diverse öffentliche und private Bauträger zustande gekommen ist, trägt zu einer vielfältigen Wohntypologie und einer breite Palette von Mieten bei und fördert die soziale Durchmischung.

### Verdichten oder nicht verdichten: Das ist die Frage!

Bezüglich der Verdichtung werfen die Bauten Fragen auf. Einerseits ist klar, dass das Quartier heute vielfältigere Funktionen und mehr Quadratmeter Nutzfläche umfasst als in der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts. So hat man im Block B auf dem ehemaligen Parkplatz wieder Häuser gebaut, neue Wohnungen geschaffen und die Entwicklung von neuen Aktivitäten in einem Quartier ermöglicht, das praktisch dem Verfall überlassen worden war. Andererseits ist aber auch eine gewisse «Entdichtung» festzustellen, da unterhalb der Pont Bessières anstelle von Häusern, die in den 1920er Jahren abgebrochen worden waren, ein neuer Platz geschaffen wurde. Der Quartierplan sah zwar mögliche Bauten an diesem Ort vor, aber es machte sich das Bedürfnis nach einem Ort zum «Atmen» bemerkbar. Dieser Perspektivenwechsel trug dazu bei, dass die neuen Baukörper letztlich nicht grösser sind als jene, die bis in die 1970er Jahre dort standen. Laut Olivier Français, der als Stadtrat von 2000 bis 2016 für das Projekt verantwortlich war, hätte man gar noch weiter gehen und auf Block B einen echten öffentlichen Raum schaffen müssen (vgl. S. 10f).

Die nördliche Ausrichtung und die grossen Höhenunterschiede zum Quartier der Rue de Bourg sind sicher Faktoren, die eine quantitative Verdichtung erschweren. Dasselbe gilt für die unmittelbare Nähe zu zwei Perimetern, die im Inventar der schützenswerten Ortsbilder ISOS enthalten sind. Auch Rôtillon hätte übrigens in dieses Inventar aufgenommen werden müssen, wäre dieses früher erarbeitet worden: Schliesslich zählte es zu den ältesten Teilen des historischen Zentrums. Lausanne hat sich in den 1990er Jahren für eine Rekonstruktion nach dem historischen Raster der mittelalterlichen Stadt entschieden. Dieser Entscheid war aus Sicht der historischen Kontinuität sinnvoll und das Projekt hat definitiv zu einer hochwertigen Verdichtung geführt.

Würde heute gleich entschieden? Diese Frage darf man sich durchaus stellen. Immer mehr Städte und Gemeinden erarbeiten heute räumliche Entwicklungskonzepte. Sie zeigen darin auf, welche Gebiete sich für Verdichtungen eignen und definieren gleichzeitig Frei- und Grünräume, die wesentlich zur Siedlungs- und Wohnqualität beitragen. Eine vertiefte Diskussion über Frei- und Aussenräume wäre auch bei der Entwicklung von Rôtillon notwendig gewesen. Dies geht auch aus dem nachfolgenden Interview mit Olivier Français hervor (vgl. S. 34f). Frei- und Aussenräume müssen am Anfang von Entwicklungsvorstellungen stehen, bevor über die Erstellung neuer Bauten diskutiert wird.



Die Rue du Flon mit kleinen Läden und Restaurant bildet das Herz des Quartiers.

### Farbe bringt Vielfalt und Struktur

Der Farbkünstler Claude Augsburger hat Block B' bunt und Block A in Grautönen gestaltet. Seine Arbeit trägt zweifellos zur Qualität des Quartiers bei. Durch den Einsatz verschiedener Farben im Block B' wird dieses Gebäude visuell in einzelne Volumen unterteilt, die weniger massiv wirken. Das Verfahren verleiht dem Gesamtgefüge einen vielfältigen, beinahe häuslichen Charakter.

Der Architekt wollte Claude Augsburger unbedingt von Anfang an mit einbeziehen. Dieser spazierte im Quartier herum, um die

Farbpalette für Block B' zusammenzustellen. Dabei registrierte er die Farben der bestehenden Bauten nicht nur anhand der eigenen Beobachtungen, sondern auch mittels Fotografien und historischen Recherchen. Ausgehend von diesem Inventar schlug er dann etwa 40 Farbvarianten vor, die vor der endgültigen Wahl mit den Beteiligten, dem Bauherrn und dem Architekten diskutiert wurden. Die intensiven Farbtöne wurden bewusst aufgrund von zwei Überlegungen gewählt: Zum einen erlaubt die Enge der Gassen keine dunklen Farben, die zu viel natürliches Licht absorbieren, und zum andern werden die Farben im Laufe der Zeit etwas heller werden.

## IM INTERVIEW

# Olivier Français «Bauen ist ein Dialog»

### Wenn Sie wählen könnten: Würden Sie dann heute in Rôtillon wohnen?

Nein. Ich hatte das Projekt bereits früher kritisiert. Meiner Ansicht nach wurde hier eine Art städtebauliches Copy & Paste vorgenommen. Jedes Quartier hat eine Geschichte, aber hier wollte man die Geschichte in der heutigen Zeit neu schreiben... und nun fehlt das Leben. Es gibt wunderbare Räume für die Quartierbevölkerung, aber sie sind nicht belebt, weil es keine durchgängigen Fussgängerwege hat, woran die Topographie nicht unschuldig ist.

### Aus Sicht der VLP-ASPAN ist Rôtillons Wiederaufbau ein gelungenes Beispiel für Verdichtung. Welche Punkte sind denn aus Ihrer Sicht besonders problematisch?

Die realisierten Bauten sind sicher sehr interessant. Allerdings bedaure ich die architektonische Gestaltung des ersten gelben Gebäudes, in dem das Parkhaus untergebracht ist. Der Bau an sich ist nicht so schlecht: Er ist logisch strukturiert, hat eine gute Ausrichtung und der Innenausbau ist hochwertig. Das Problem ist aber sein Sockel, sein Bezug zur Strasse. Ein Gebäude muss lebendig sein und dazu braucht es zunächst den Kontakt zur Strasse. Das Volumen kommt später. Die Gebäude, die später im hinteren Teil errichtet wurden und die von hoher Qualität sind, gefallen mir mehr. Dort war es möglich, die Projekte weiterzuentwickeln. Die Architekten hatten ein offenes Ohr.

Die öffentlichen Räume sind ebenfalls gelungen. Sie wurden dank dem Stadtplaner Jean-Kolb, der das Dossier begleitet hat, sehr klug umgesetzt. So ist etwa der Platz im Norden sehr ansprechend. Ich glaube aber dennoch, dass es ein Fehler war, das mittelalterliche Raster wieder aufzunehmen und damit einen äusserst engen Raum zwischen dem gelben Gebäudeensemble und den dahinter liegenden Bauten zu schaffen. Dass diese hinteren Häuser einst ihrem Schicksal überlassen wurden, ist meiner Meinung nach darauf zurückzuführen, dass es dort zu wenig Licht hat und das Gelände zu steil ist. Man darf aber nicht vergessen, dass diese Planung aus den frühen 1990er Jahren stammt. Heute verfügt man über andere Mittel, insbesondere Informatik-Tools, mit

denen wir virtuell in den dreidimensionalen Raum eintreten und Pläne besser visualisieren können.

### Kurz nach Ihrer Wahl in den Stadtrat wurde 2002 ein Referendum gegen das Projekt ergriffen. Wie haben Sie das erlebt?

Als Mitglied der kommunalen Legislative hatte ich in den 1990er Jahren gegen diesen Quartierplan gestimmt – und dann musste ich ihn als Mitglied der Stadtregierung umsetzen.

Wenn man heute einen solchen Quartierplan erarbeitet, dann muss man zunächst den Bezug zur Strasse lösen. Damals wurde das nicht in der richtigen Reihenfolge getan: Erst wurde über den Quartierplan abgestimmt und erst danach beschäftigte man sich mit dem Bezug zur Strasse. Ich erinnere mich, dass eine hohe Summe (12 bis 18 Mio. Franken) investiert werden sollte, um die Rue Centrale zwischen der Pont Bessières und der Grand Pont zu sanieren und die Gassen im Quartier Rôtillon zu erschliessen. Dagegen wurde das Referendum ergriffen. Der Wortführer der Opponenten zeigte mir damals eine Woche vor der Abstimmung ein Foto aus den 1950er Jahren. Es zeigt den verschneiten Platz entlang der Rue Centrale im Winter, mit einem Parkplatz im hinteren Teil. Das wirkte wie ein echter städtischer Ort! Man hätte einen Gürtel um diesen Platz bauen müssen, das hätte besser gepasst.

### Wenn man nochmals von vorn beginnen könnte, wären Sie dann für mehr Leer- und Aussenräume?

Ja, wobei man sich bewusst sein muss, dass Geld bei dieser Planung eine grosse Rolle spielte. Die Stadt hatte die Grundstücke überteuert gekauft, etwa für 5000 Franken pro Quadratmeter, was ich bekämpft hatte. Diese Preise waren völlig überrissen und danach mussten die Grundstücke gewinnbringend verwertet werden. Man wollte damals eine übermässige Entwicklung, die nicht realistisch war. Natürlich steht da auch die öffentliche Hand in der Verantwortung.

Auch ich trage einen Teil der Verantwortung. In den 1980er Jahren gehörte ich zur Zschokke-Gruppe, der heutigen Implenia, die ein völlig unpassendes Monsterprojekt für das Quartier entwickelt hatte (ein Parkhaus sowie zwei imposante Gebäude). Zum Glück lehnten es die Lausanner in einer Abstimmung von 1989 ab. Die Situation war aber die gleiche: Auch dieses Projekt wurde mit dem Ziel entwickelt, den relativ teuren Boden zu Geld zu machen.



So gelangt man von Lausannes Stadtmitte her ins neu gestaltete Rôtillon. Von links nach rechts: Block B, B' und C.



An der Rue du Rôtillon treffen die farbigen neuen Gebäude auf die historischen Bauten (rechts) an der Rue de Bourg, die im ISOS vermerkt sind.



FDP-Ständerat Olivier Français gehörte von 2000 bis 2016 der Lausanner Stadtregierung an und begleitete die Erneuerung von Rôtillon ausgehend von einem Quartierplan, der bereits 1994 erarbeitet worden war.



Lausanne, Rôtillon  
Der Quartierplan  
von 1994

Der Quartierplan von 1994. Er wurde rund zehn Jahre später fast gleich umgesetzt. In der Mitte sichtbar (rot gefärbt): Block B, wo zuvor ein Parkplatz war. Heute sind die Parkplätze unterirdisch unter Block B angelegt.

Mit Stadtentwicklungsprojekten kann man sehr Schönes realisieren, vor allem im Stadtzentrum, wenn man zuerst an den Raum denkt und erst dann an den Ertrag. Hier hat man aber die beiden Faktoren nicht wirklich miteinander verbunden.

**Es gibt aber schon schöne Aussenräume. Was fehlt denn?**

Die Rue du Rôtillon ganz oben im Quartier ist fantastisch: Diese Gasse hat Charakter und wäre ideal zum Flanieren. Das Problem ist aber, dass sie nirgends hinführt. Ich habe gegen Ende meines Mandats versucht, sie heller zu gestalten, Projekte für Verbesserungen zu lancieren, aber das hat nichts gebracht.

Als ich im Jahr 2000 in den Stadtrat gewählt wurde, war das Nachbarquartier aber noch nicht transformiert (Flon war einst ein Güterbahnareal, in das ab etwa 1980 viele Zwischennutzungen einzogen, Anm. d. Red.). Als das Sanierungsprojekt für das Flon aktuell wurde, befürchtete ich sehr, dass diese so besondere Mischung von kleinen Läden, Bars und kulturellen Orten, die das Flon geprägt hatte, verloren gehen würde. Durch die Sanierung verschob sich das Geschäftszentrum dann tatsächlich gegen Westen, auch wenn darauf geachtet wurde, die Attraktivität im Osten zu bewahren. In Rô-

tillon hätte man einen einzigartigen, attraktiven Ort schaffen können, der ein Gegengewicht zum modernen Flon-Quartier gewesen wäre. Das ist eine verpasste Chance, die ich bedaure.

Um auf die Fussgänger zurückzukommen: Für sie sind durchgängige Wege in einem Quartier ganz grundlegend. Deshalb bestand ich darauf, dass bei der Pont Bessières Aufzüge installiert werden. Ebenso ist es sehr wichtig, dass man von der Rue de Bourg nach Rôtillon hinabgehen kann. Aber auch der Weg nach oben muss sichergestellt werden. Die Grundidee des Quartierplans ist nicht falsch, aber es fehlt noch etwas. Noch ist aber nichts verloren: Vielleicht gelingt es, eine attraktive Verbindung zur Rue de Bourg zu schaffen. Die Behörden müssen die Augen offen halten und Chancen ergreifen, wenn sie sich bieten.

**Wie wurde der Wiederaufbau von Rôtillon geregelt?**

Bei der Finanzierung half insbesondere ein Projekt für ältere Menschen mit einer paramedizinischen Einrichtung im Süden des Quartiers, die von einer Stiftung getragen wird. Dieses Projekt ermöglicht Menschen im dritten Lebensalter ein städtisches Leben und trug einen Teil zur Finanzierung bei. Ansonsten hatten meine Kollegen Mühe, Investoren zu finden. Die Absicht, die

Mietzinse zu begrenzen, führte zum Rückzug von privaten Investoren und hatte negative Auswirkungen auf die Finanzierungen.

**Hat die Inbetriebnahme der Metrolinie m2 im Jahr 2008 und vor allem der Metrostation Bessières ganz in der Nähe zur Dynamik des Quartiers beigetragen?**

Die Metrolinie m2 war für die ganze Stadt auf der Nord-Süd-Achse, vom Seeufer bis nach Epalinges positiv. Auf einem 300 bis 500 Meter breiten Streifen entlang dieser Linie stieg der Bodenwert deutlich. Im sehr gut erschlossenen Stadtzentrum sorgen sowohl die Station Bessières als auch Flon für eine grosse Attraktivität, das stimmt. Entscheidend war das aber nicht.

**Die Vielfalt in Rôtillon ist frappant und trägt zur hohen Qualität der gebauten Umgebung bei, vor allem durch die Farben. Wem hat man das zu verdanken?**

Einer der ersten, der sich auf dieses Experiment einliess, war ein privater Eigentümer im oberen Teil des

Quartiers. Ich persönlich bewundere solche Dinge. Beim erstmaligen Sehen ist man etwas überrascht, aber heute macht diese Vielfalt den Charme des Quartiers aus. Dass dies möglich war, ist der offenen Haltung der städtischen Architekturabteilung zu verdanken.

«Mit Stadtentwicklungsprojekten kann man sehr Schönes realisieren, vor allem im Stadtzentrum, wenn man zuerst an den Raum denkt und erst dann an den Ertrag.»

Wenn Sie das Quartier vom gegenüberliegenden Hügel aus betrachten, dann sehen Sie, dass die Dächer genauso wichtig sind wie die Fassaden. Auch hier gibt es eine grosse Vielfalt. Die Gestaltung der Dächer muss in einer Stadt wie Lausanne ebenfalls berücksichtigt werden.



Ein kleines Netz von Gassen bildet den öffentlichen Raum des Quartiers.





Unsere Städte müssen in die Höhe wachsen. Wie dies zwischen zwei Strassen gehen kann, zeigt dieses Gebäude in Lausanne. Die alte Substanz wurde saniert und es wurde aufgestockt.

#### Können die Erfahrungen, die in Rôtillon gesammelt wurden, an anderen Standorten zugute kommen?

Im Städtebau sind der Austausch und der Dialog absolut grundlegend. Bauen ist ein Dialog. Man muss sich Zeit dafür nehmen. Die Qualität einer Stadt hängt nicht nur vom Bauen ab. Vorher geht es um die Wahl des Projekts, der Baukörper und der Räume, in denen diese Vorhaben umgesetzt werden sollen. Ich kann keine Regeln formulieren. Jedes Quartier hat seine eigene Geschichte. Rôtillon war ein armes und baufälliges Quartier. Als ich

noch als Ingenieur arbeitete, musste ich sogar einmal ein Gebäude abreißen lassen, weil es einsturzgefährdet war. Heute gibt es in Lausanne keine solchen Quartiere mehr. Hingegen gibt es interessante städtische Brachen, die entwickelt werden könnten, etwa in Sébeillon oder Rasude.

Heute sind wir auch verpflichtet, die Stadt in die Höhe wachsen zu lassen. Es gibt viele Teile von Quartieren, die man um ein oder zwei Geschosse aufstocken könnte. Hier blockiert uns die rückwärtsgewandte Ideologie des Heimatschutzes. Das gilt sogar, wenn renommierte Architekten am Werk sind, wie etwa bei der Renovation und Aufstockung eines Gebäudes aus den 1920er bis 1930er Jahren an der Ecke der Avenue du Mont-d'Or und Avenue de Cour, die einige Jahre zurückliegt.

#### Das ist ein hartes Urteil. Der Heimatschutz sorgt doch auch dafür, dass Geschichte und Baukultur eines Orts nicht verloren gehen.

Das stimmt. Der Heimatschutz hat diese Aufgabe zu erfüllen. Je nach Ort sind Empfehlungen und Unterstützung in Sachen Ortsbildschutz nötig. Aber es gibt Fälle, wo Projekte durch zu viele Restriktionen behindert werden. Und das ist schade.

Interview: Alain Beuret, VLP-ASPAN



## Jubiläums-Kongress «75 Jahre VLP-ASPAN»

Wir jubilierten und feiern unser 75-jähriges Bestehen! Wir beleuchten die Geschichte unserer Vereinigung und der Schweizer Raumplanung.

Dann wechseln wir die Perspektive. Unsere europäischen Kollegen beurteilen die Schweizer Raumplanung von aussen. Das lässt uns selbst reflektieren.

Wir verlassen alte Trampelpfade und diskutieren unkonventionelle Lösungen für die Zukunft.

29. Juni 2018  
Landhaus Solothurn

Eine detaillierte Einladung mit Anmeldeinformationen folgt im Frühjahr 2018.

Save the date:  
**29. Juni 2018**  
Solothurn

## 10 ASPEKTE

# Siedlungsqualität hat viele Facetten

Wie sieht die ideal verdichtete Siedlung aus? Aus Sicht der Raumplanung muss sie «Siedlungsqualität» aufweisen. Die VLP-ASPAN, der Schweizer Verband für Raumplanung, hat zehn Aspekte identifiziert. Sind sie vorhanden, stehen die Chancen für eine hohe Qualität einer Siedlung bzw. eines Areals gut:

1. **Erkennbares, belebtes Zentrum** (ein Treffpunkt / Begegnungsort)
2. **Identität und Geschichte** spürbar
3. **Aussen-, Frei- und Grünräume** (z.B. öffentliche Plätze und Pärke)
4. **Verkehrsberuhigte Räume** (z.B. Tempo 30 oder Begegnungszonen)
5. **Nahversorgung** möglich (z.B. Lebensmittel, Apotheke)
6. **Baukultur und Ästhetik** erlebbar
7. **Bevölkerungsmix** (z.B. Alt und Jung, In- und Ausländer)
8. **Nutzungsmix** (Räume für Wohnen, Arbeit etc. liegen nahe beieinander)
9. **Immissionsarme Räume** (d.h. wenig Lärm, wenig Abgase)
10. **Attraktive Fuss- und Velowege**

## z.B. Tinizong GR, aus Alt wird Neu

Annemarie Straumann

Journalistin, Historikerin / Kommunikation VLP-ASPAN

Tinizong ist ein Bergdorf an der Julierpass-Strasse, geprägt von stolzen Bündner Häusern und alpiner Landschaft. Zum Dorfbild gehören aber auch verlotterte Ställe und sehr viele Zweitwohnungen. Abwanderung, Überalterung und der Verlust der Grundversorgung sind Sorgen, die der 300-Seelen-Ort nur zu gut kennt. Kein Hotel, keine Post und keine Schule gibt es mehr. Doch langsam kehrt Leben zurück. Aus der alten Turnhalle ist neu ein Treffpunkt geworden: das Gasthaus «La Scuntrada» mit Dorfladen. Alte Ställe im Ortskern sind als moderne Wohnungen wiederauferstanden. Die treibende Kraft hinter den Umbauten ist ein Zürcher Architekt. Er gleist Projekte auf und setzt sie mit Unterstützung der Gemeinde und Zweitwohnungsbesitzern um.

 Impuls  
Innenentwicklung



Das neue Restaurant «La Scuntrada», erstellt in der früheren Turnhalle der Dorfschule, heisst Gäste willkommen.

Fotos S. 16-24: A. Straumann, VLP-ASPAN; Urs Nüesch und Gemeinde Surses



Viele stattliche Gebäude in Tinizong stehen leer.

Von Tiefencastel her schlängelt sich die Strasse hinauf zum Julierpass, vorbei am Tourismusort Savognin, vorbei auch am langgezogenen Strassendorf Tinizong-Rona. Die meisten fahren vorbei, doch wir stoppen hier, vor den zwei Gemeindehäusern. Das ältere ist ungenutzt, das neuere beherbergt die Verwaltung der fusionierten Gemeinde Surses. Surses entstand 2016 aus der Fusion von neun Bündner Dörfern, darunter Tinizong-Rona.

Der Wind bläst fast immer in Tinizong. Die Wasserkraft wird von zwei Kraftwerken ausgenutzt. Strassenverkehr ist fast immer hörbar; die Route über den Julierpass gehört zu Tinizongs Identität. Hier wurden einst die Pferde der Pass-Kutschen ausgewechselt. Fremde und Durchreisende haben in Tinizong Tradition.

### Schwindende Grundversorgung

Architekt Urs Nüesch kam 2007 aus dem Unterland nach Tinizong, auf der Suche nach einem Ferienhaus. Er fand ein altes Bauernhaus nahe der Kirche, kaufte es und baute um. Roter Stahl, roher Beton und rohes Holz verwandelten das alte Haus mit Stall und Heuschober in ein modernes Domizil, das auch in Tinizong beeindruckte (S.23). Nüesch nahm Wohnsitz im Ort. Heute arbeitet er drei Tage die Woche hier, drei Tage im Raum Zürich.

Er sei eigentlich nicht zum Arbeiten in die Berge gekommen, sagt Nüesch. Doch seit er in Tinizong lebt, plant und saniert er im Dorf. Er habe herzliche Einheimische kennen gelernt. «Ich bin einer, der auf die Leute zugeht», sagt Nüesch. So hörte er von den Sorgen der Ge-



Tinizong war schon immer ein Strassendorf. Einst wurden hier die Pferde der Kutschen auf der Julier-Passroute ausgetauscht. Heute zieht der Autoverkehr durch das Dorf.

meinde. Vom Gemeindeschreiber erfuhr er, wie sehr die schwindende Grundversorgung in Tinizong beunruhigte. Seit 2003 fehlten der Dorfladen und die Bank. 2009 schloss auch die Poststelle, 2013 machte das letzte Hotel und Restaurant zu. Und die Dorfschule stand vor dem Aus. Die Jungen wanderten ab.

Da ergriff Architekt Nüesch die Initiative. Er sah sich das Schulhaus mit der Turnhalle an, digitalisierte es (gratis) und organisierte 2011 einen ersten Workshop mit «Opinion Leaders» des Dorfs, Gemeinderäten und Handwerkern. Das Ziel: eine Problemanalyse. Die Erkenntnis: Die Fusion der Dorfschule mit jener in Savognin ist unausweichlich. Das Schulhaus sollte aber, zugunsten des Dorflebens, anders genutzt werden.

2012 fusionierte die Schulgemeinde mit Savognin. Nüeschs erste Idee, die Tinizonger Schule neu als Tagesschule umzunutzen, verlief sich jedoch im Sand.

### «Zweitwohnungsbesitzer» als Ressource erkannt

2014 fand in Tinizong ein zweiter Workshop statt, dieses Mal mit dem Titel «Stärkenorientierte Siedlungsentwicklung im ländlichen Raum». Anlass war die Aussicht auf Bundesgelder durch die Eingabe eines Projekts als «Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung», wie es auf Bundesdeutsch heisst. Architekt Nüesch, Vertreter der Gemeinde und des Kantons Graubünden, private Liegenschaftseigentümer und Zweitwohnungsbesitzende sowie Experten der VLP-ASPAN besprachen Ideen, wie das unternutzte Dorf durch Siedlungsentwicklung nach innen wieder belebt werden könnte. Schon damals fiel der VLP-ASPAN auf, wie stark Tinizong auf eine besondere Stärke setzen konnte: Wohlhabende und engagierte Zweitwohnungsbesitzer. Das Tinizonger Projekt wurde vom Bund zwar nicht in den Kreis der unterstützten Modellvorhaben aufgenommen. Den Kopf liess man in Tinizong aber darob nicht hängen.



Mächtige Stämme sind typische Elemente der Stallbauten in Tinizong.



«La Scuntrada» heute (Foto ganz oben). Bis vor wenigen Jahren diente das Gebäude als Turnhalle, bis die Dorfschule 2014 schloss (Fotos Mitte).

### Zeittafel Tinizong: Schritte zur Belebung

- 2006/07 Sanierung der Ortsdurchfahrt. Gestaltung eines Dorfplatzes vor der Kirche (dank Abriss einer Garage, Pflasterung, Bepflanzung, Beleuchtung, Trottoirs).
- 2011 Workshop zur Zukunft der Schule und des Dorflebens.
- 2014 Schule/Kindergarten in Tinizong wird aufgegeben. Gebäude steht nun leer.
- 2014, Feb. Workshop mit Zweitwohnungsbesitzern und Vertretern der Gemeinde, des Kantons und der VLP-ASPAN über «Stärkenorientierte Siedlungsentwicklung im ländlichen Raum».
- 2014, Okt. Gemeindeversammlung von Tinizong-Rona bewilligt einen Kredit von 1,9 Millionen Franken zur Umnutzung der alten Turnhalle.
- 2015, Feb. Baubewilligung für den Umbau der Turnhalle ins Restaurant «La Scuntrada».
- 2015, Aug. Gründung des Fördervereins «La Scuntrada», um das Restaurant und den Dorfladen als Begegnungsort für Einheimische und Zweitwohnungsbesitzer langfristig zu unterstützen.
- 2016, Jan. Gemeindefusion: Tinizong-Rona fusioniert mit Bivio, Cunter, Marmorera, Mulegns, Riom-Parsonz, Salouf, Savognin und Sur zur neuen Gemeinde Surses.
- 2016, Juli Eröffnung des «La Scuntrada» in Tinizong (übersetzt: die Zusammenkunft).
- 2016/2017 Privater Investor lässt benachbarten alten Bauernhof mit zwei Ställen in moderne Mietwohnungen umbauen.



An die Dorfschule erinnert noch die Strassenmarkierung (rechts). Das einstige Restaurant «La Steila» wartet weiterhin auf eine Zukunft.



### Gemeinde sagt Ja zur «Zusammenkunft»

Nüesch, mittlerweile in die Geschäftsprüfungskommission der Gemeinde gewählt, sah bald Schwarz auf Weiss, wie viel die Aufrechterhaltung des Schulgebäudes kostete, allein schon die Heizung. Auch erhielt er eine Übersicht über die zahlreichen Liegenschaften, die brachlagen und an Wert verloren. «Da hatte ich die Idee: Machen wir doch ein Restaurant mit Laden aus der Turnhalle!», erzählt Nüesch. Gesagt, getan. In seinem Architekturbüro im Unterland visualisierte er die Idee und brachte einen Ausdruck in den Gemeinderat. Wie viel kostet das?, war die grosse Frage. Nüesch schätzte eine honorarberechtigte Bauherrensumme von 1,9 Millionen Franken, riet aber zu einer Vorstudie. Doch dem Gemein-

derat gefielen die Pläne offenbar so gut, dass er direkt mit einem Kreditgesuch an die Gemeindeversammlung gelangte. Diese genehmigte im Herbst 2014 mit 38 Ja- zu 7 Nein-Stimmen einen Kredit über 1,9 Millionen Franken für den Umbau der Turnhalle in ein Dorfzentrum. «La Scuntrada» sollte es heissen, Romanisch für «die Zusammenkunft».

### Alte Turnhalle in neuem Glanz

Mit einem Fest verabschiedeten die Tinizonger die alte Turnhalle. Dann wurde gebaut. Am 1. Juli 2016 folgte die Eröffnung des Restaurants «La Scuntrada» mit Dorfladen.

Der Gastraum und die offene Küche wirken heute hell und originell. Die Turnhallenfenster sind grösser

Auch im Dorfkern: Ein altes Bauernhaus (Foto links) und der an gleicher Stelle entstandene Neubau von Investor Sergio Kägi. Im Neubau sind zwei 4,5-Zimmerwohnungen zur Miete ausgeschrieben.



Der Gastraum des «La Scuntrada» kombiniert Alt und Neu. Schaukelringe erinnern an die Turnhallen-Vergangenheit.

Unten: Der Dorfladen im «La Scuntrada» mit der alten Sprossenwand an der Decke.



als zuvor. Bündner Stil wurde mit Turnhallen-Reminiszenzen und modernem Mobiliar kombiniert: Von der hohen Decke hängen alte Turn- und Schaukelringe, daran befestigt Ikea-Lampen. Die Forelle aus dem nahen Fluss Julia schmeckt ausgezeichnet. Der junge Wirt Carlo Uffer aus dem Nachbardorf führt das Restaurant zusammen mit seiner Partnerin Lorraine Meier als Pächter. Im kleinen Laden des «La Scuntrada» finden sich regionale Produkte aus dem Parc Ela, präsentiert in einem Leiterwagen. Das Lädeli führt aber auch Alltagsprodukte wie Waschmittel. Eine alte Sprossenwand dient als Garnitur.

Am Stammtisch, gezimmert vom lokalen Zimmermann Meinrad Poltera, lassen Einheimische den Sommerabend ausklingen, darunter Leo Thomann, Gemeindepäsident der fusionierten Gemeinde Surses. Aus rein

wirtschaftlicher Sicht der Gemeinde seien der Umbau der Turnhalle und der Betrieb als Restaurant mit Dorfladen kein rentables Geschäft, sagt Thomann. Die Gemeinde habe bisher rund 2,3 Millionen Franken investiert. Doch sei «La Scuntrada» wichtig für das Dorfleben. «Die Investition dient dem sozialen Aspekt», so Thomann. Die Gemeinde begrüsse Umnutzungsprojekte. «Vor allem jetzt, da wir keine neuen Zweitwohnungen mehr bauen können, sind Umbauten eine Chance für die Region.»

### Förderverein unterstützt den Betrieb

Damit der Betrieb des «La Scuntrada» gesichert ist, haben Architekt Urs Nüesch und seine Frau Tina Nüesch einen Förderverein gegründet. Dessen Ziel ist es, das Dorfle-

Zum obigen Bauernhaus gehörten auch Stallscheunen. Investor Sergio Kägi liess auch diese in moderne Wohnungen umbauen.





Tinizong ist idyllisch gelegen, stolz auf seine katholische Kirche und versucht nun, seine ortsbildprägenden Bauten zu reaktivieren.

Architekt Urs Nüesch baut in Tinizong Gebäude um. Angefangen hat er mit seinem eigenen Haus, einem ehemaligen Bauernhaus mit Stallscheune.



## Zweitwohnungsgesetzgebung, Begriff «ortsbildprägende Bauten»

### Zweitwohnungsgesetz ZWG

#### Art. 9, Neue Wohnungen in geschützten Bauten

<sup>1</sup> In Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent dürfen innerhalb der Bauzonen in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten neue Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung nach Artikel 7 Absatz 1 bewilligt werden, wenn:

- a. die Baute in ihrem Schutzwert nicht beeinträchtigt wird, insbesondere die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur des Gebäudes im Wesentlichen unverändert bleiben;
- b. eine dauernde Erhaltung der Baute nicht anders sichergestellt werden kann; und
- c. keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

<sup>2</sup> Ausserhalb der Bauzonen beurteilt sich die Zulässigkeit von neuen Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen im Sinne von Artikel 7 Absatz 1 nach den Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung.

<sup>3</sup> Die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

### Zweitwohnungsverordnung ZWV

#### Art. 6 Ortsbildprägende Bauten

<sup>1</sup> Ortsbildprägende Bauten im Sinne von Artikel 9 Absatz 1 des Gesetzes sind Gebäude, die durch ihre Lage und Gestalt wesentlich zur erhaltenswerten Qualität des Ortsbildes und zur Identität des Ortes beitragen.

<sup>2</sup> Die Kantone sorgen für ein Verfahren zur Bestimmung der ortsbildprägenden Bauten.

ben zu reaktivieren, in Zusammenarbeit von Einheimischen und Zweitwohnungsbesitzern. Das Fördermodell ist speziell: Die Mitgliedschaft kann via die Website von «La Scuntrada» beantragt werden. Man bezahlt eine Jahresgebühr von 50 Franken. Zudem bringt jedes Mitglied einmalig einen Geldbetrag ein: Private wählen zwischen 200 und 10'000 Franken, Firmen zahlen zwischen 500 und 50'000 Franken. Das Geld wird als Darlehen für die Einrichtung und den Betrieb des «La Scuntrada» eingesetzt. Mitglieder erhalten 3% Zins; ausbezahlt wird dieser Zins aber in Form von Konsumationsgutscheinen, einlösbar im «La Scuntrada». So sorgt man gleich für Gäste am neuen Dorftreffpunkt. Auch Architekt Nüesch hat einen namhaften Beitrag einbezahlt. Somit darf er sich jährlich für einige Hundert Franken Zinswert in Restaurant und Laden verköstigen.

Rund 120 Mitglieder hat der Förderverein heute, je zur Hälfte Einheimische und Zweitwohnungsbesitzer.

### Zweitwohnungsbesitzer investieren in Stallumbauten

Auch die Kägis sind Mitglieder. Die Unterländer Familie besitzt seit Langem einen Zweitwohnsitz in Tinizong. Nüesch nennt sie Mäzene. Denn die Familie Kägi kauft im Bergdorf Immobilien und investiert in Umbauten, obwohl diese risikobehaftet sind (vgl. Interview mit Sergio Kägi, S. 25). Zuletzt hat Architekt Nüesch zwei ehemalige Ställe unweit des Restaurants «La Scuntrada» für Kägis umgebaut. Kägis hatten die Ställe inklusive Bauern



«Ich glaube, manche Berggemeinde könnte Zweitwohnungsbesitzer als Mäzene aktivieren – Leute, die den Ferienort lieben und sich für dessen Erhalt und Lebendigkeit engagieren würden».

Urs Nüesch, Zürcher Architekt in Tinizong

haus und Jauchegrube einem alten Bauern abgekauft. Die Ställe gelten, wie viele in Tinizong, in der Gemeinde als «ortsbildprägende Bauten». Solche dürfen umgebaut werden, wenn sich dadurch ihr Erhalt sichern lässt (vgl. Kasten «Zweitwohnungsgesetzgebung»).

Investor Sergio Kägi reiste diesen Sommer 2017 von seinem Arbeitsort in Australien an, um die umgebauten Ställe zu besichtigen. Von Ställen kann jedoch keine Rede mehr sein. Zwar sind Volumen und Form noch gleich. Auch wurde das alte Holz – mächtige Stämme und Balken – eins zu eins wieder an der früheren Position verbaut. Doch im Innern sind die Ställe zu lichten Wohnungen geworden, modern ausgestattet im alpinen Chic. Nüesch sagt, im Grunde habe er «ein Haus im Stall» gebaut. Bei seinem Besuch zeigt sich Investor Kägi

erfreut. Vor allem die Holzarbeiten von Zimmermann Poltera gefallen. Die Familie Kägi hat bewusst lokale Handwerker wie ihn engagiert. Selbst wenn dies das Bauen nicht etwa billiger als im Raum Zürich mache.

Die exklusiven Wohnungen in den ex-Ställen dürften voraussichtlich an Zuzüger oder Zweitwohnungs-gäste vermietet werden. Das zugehörige Bauernhaus, dessen Umbau schon Anfang 2017 beendet wurde, richtet sich hingegen eher an Einheimische.

### Sehen und Gesehen werden

Haben der Treffpunkt «La Scuntrada» und die Bauernhaus- und Stall-Umbauten schon etwas bewirkt in Tinizong? «Das Dorfzentrum ist jetzt viel belebter als noch

## «Ortsbildprägende Bauten» – ein neuer Begriff

2012 haben Volk und Stände die Zweitwohnungsinitiative «Schluss mit dem uferlosen Bau von Zweitwohnungen!» angenommen. Per 1. Januar 2016 trat das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG) in Kraft, ebenso die neue Zweitwohnungsverordnung (ZWV). Im Prinzip dürfen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von 20 Prozent keine neuen Zweitwohnungen mehr bewilligt werden. Das Parlament hat aber viele Ausnahmen eingebaut.

Als Folge der komplizierten Bestimmungen blieben Fragen zur Umsetzung offen, zum Beispiel die Frage, was als eine «ortsbildprägende Baute» gelten soll. In solchen Bauten dürfen ausnahmsweise doch neue Zweitwohnungen erstellt werden.

Der Kanton Graubünden plant, Ende 2017 einen Leitfaden für Gemeinden und Planer zu publizieren. Das Amt für Raumentwicklung hat die Bündner Vereinigung für Raumentwicklung (BVR, eine Sektion der VLP-ASPAN) und die Hochschule für Technik Chur (Institut für Bauen im alpinen Raum) damit beauftragt, diesen Leitfaden über «Geschützte und ortsbildprägende Bauten» zu verfassen. Er soll zeigen, wie die Gemeinden solche Bauten erfassen und in die Nutzungsplanung überführen können.

Bereits publiziert hat das Bündner Departement für Volkswirtschaft und Soziales eine Vollzugshilfe zum Bundesgesetz und die Verordnung über Zweitwohnungen: [www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/are/projekte/Seiten/Zweitwohnungen.aspx](http://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/are/projekte/Seiten/Zweitwohnungen.aspx)

vor einigen Jahren», sagt Zimmermann Poltera. Auch Einheimische würden wieder in Umbauten an ihren Häusern investieren. Doch das Wichtigste: Es gibt wieder Restaurant und Laden im Dorf, einen Treffpunkt zum Plaudern. Und zum «Sehen und Gesehen werden», wie Nüesch sagt. Letztere Funktion erfüllt das Gartenrestaurant zur Strasse hin: Wer hier ein Bierchen trinkt, hat nicht nur Dorfplatz und Kirche im Blickfeld. Er oder sie sieht auch, was auf der Strasse so läuft.

Die Arbeit ist indes noch nicht getan. Noch gibt es viele weitere, sanierungsbedürftige Gebäude im Dorf. Unweit des «La Scuntrada» steht so eines. «Das könnte man in ein Gästehaus für Scuntrada-Gäste umbauen, um auch wieder mehr Touristen anzulocken», sagt Nüesch. Entschieden sei aber noch nichts, alles eine Frage des Geldes. Doch für den Architekten ist klar: «Wir müssen Tinizong weiter beleben.»

Sehen und gesehen werden: Diese Funktion erfüllt die Terrasse des «La Scuntrada» zur Strasse hin.



## IM INTERVIEW

# Sergio Kägi: «Ohne Herzblut für Tinizong wäre eine Investition nicht so interessant gewesen»

**Herr Kägi, Sie sind eben aus Australien angereist, um die jetzt im Sommer fertig umgebauten Ställe zu besichtigen. Wie gefallen sie Ihnen?**

Ich bin begeistert. Zuletzt sah ich die Arbeiten im Dezember 2016, als alles noch im Rohbau war. Jetzt bin ich stolz. Das sind keine 08/15-Wohnungen. Sie sind etwas Besonderes.

**Was motiviert Sie, in einem Bergdorf in Umbauten zu investieren?**

Meine Grossmutter stammt von Tinizong. Als Kind habe ich hier oft Ferien verbracht. Noch heute nutzt unsere Familie das Ferienhaus.

Aber es gibt drei Gründe für mein Engagement: Erstens habe ich Herzblut für das Dorf. Zweitens hat mich die Gemeinde bei meinem Vorhaben unterstützt. Da war viel Goodwill zu spüren. Drittens bin ich finanziell in der Lage, so ein Projekt zu stemmen.

**Lohnt es sich denn auch?**

Ich halte es für eine sinnvolle Investition in die Gemeinde. Ich erhoffe mir davon, dass sich eine Rendite erzielen lässt, wenn auch keine hohe. Natürlich trage ich ein finanzielles Risiko. Und es stimmt schon: Ohne Herzblut für Tinizong und die Region wäre für mich eine Investition hier nicht interessant gewesen. Im Raum Zürich hätte ich mit weniger Risiko bauen können.

**Ist das Bauen im Bestand eines Bergdorfs nicht billiger als im boomenden Raum Zürich?**

Wir haben hochwertig gebaut. Meine Investition in Tinizong war mit über 3 Millionen Franken genauso hoch oder gar höher, als wenn ich im Unterland gebaut hätte. Engagiert habe ich lokale Unternehmen aus der Region. Die sind nicht billiger als im Unterland. Ihre Arbeiten sind aber aussergewöhnlich gut.

Es ist zudem schwieriger, ein altes Gebäude zu renovieren als ein neues zu bauen. Aber ich hoffe, dass es noch mehr Renovationen im Dorf geben wird.



Sergio Kägi lebt derzeit in Australien, ist Tinizong aber eng verbunden. Der Manager hat im Dorfkern ein altes Bauernhaus mit Ställen zu attraktiven Wohnungen umbauen lassen und sucht nun Mieter.



Aus Alt wird Neu, und Neu wird mit Alt kombiniert. Der Neubau des Investors Kägi hat ein altes Bauernhaus ersetzt und grenzt an ein bestehendes Bauernhaus.  
Foto: A. Straumann, VLP-ASPAN

**Wie sind Sie auf die Idee gekommen, diese alten Ställe umzubauen?**

Der frühere Besitzer des Bauernhofs wollte sich zur Ruhe setzen. Wir hörten im Dorf, dass er verkaufen will. Unsere Familie hatte kein Interesse daran, dass die Gebäude abgerissen und womöglich durch hässliche Blöcke ersetzt würden. Also habe ich das Bauernhaus inklusive der Ställe, Miststock und Jauchegrube gekauft. Die Gemeinde hat mir den Architekten Urs Nüesch vermittelt. 2014 nahm ich mit ihm auch an einem Workshop zur Erneuerung des Dorfs teil. Das Dorf entwickelte sich damals in eine eher traurige Richtung, nachdem die Schule schliessen musste.

**Im Bauernhaus haben Sie auch zwei moderne Wohnungen realisiert. Jener Umbau war schon im Winter 2017 beendet, aber Mieter fanden Sie nicht sofort. Woran liegt's?**

Die neuen Wohnungen mit Altholz-Charakter im ehemaligen Bauernhaus richten sich sowohl an Zuzüger und

Einheimische als auch an Unterländer. Dieser Markt ist momentan nicht so gross. Auch kennen viele Unterländer Tinizong nicht.

Die jetzt fertigen, edlen Wohnungen in den ehemaligen Ställen dürften einfacher zu vermieten sein, dank ihrem Chalet-Charme. Die Miete (ca. 2'500 Fr.) wird zwar höher sein als im Bauernhaus, aber die Wohnungen sind sehr exklusiv und vermutlich als Zweitwohnung für Unterländer interessant. Ich würde gern darin wohnen, nur in meiner jetzigen Berufssituation geht das nicht.

Was die Vermietung angeht, bin ich aber zuversichtlich. Mit dem Restaurant «La Scuntrada» ist die Attraktivität Tinizongs gestiegen. Auch erwarte ich, dass durch die Gemeindefusion noch mehr Schwung in die Gemeinde kommt.

**Wie hat die Gemeinde mit Ihnen zusammengearbeitet?**

Die Gemeinde zeigte Enthusiasmus. Sie kam auf uns zu. Auch hat sie bei gewissen Fragen, etwa der Frage, wo die Parkplätze hinkommen, nicht blockiert, sondern diverse

Optionen angeschaut. Das zeigte: Es gibt ein Miteinander zwischen Investoren und Gemeinde.

**Haben Sie als Investor einen Rat für andere Berggemeinden?**

Die Gemeinden sollten eine grosse Bereitschaft zur Zusammenarbeit mit den Investoren zeigen. Sie sollten offen sein für Neuzuzüger. Wir müssen uns hier in den Bergen verändern. Das geht nur, wenn es eine Symbiose zwischen Unterländern und Einheimischen gibt. Wir haben genug Leute mit Expertise und Ideen in der Schweiz. Umsetzen lassen sich Ideen aber nur, wenn die Gemeinde dazu bereit ist. Investoren nehmen das finanzielle Risiko nur auf sich, wenn sie von Politik und Gemeinde unterstützt werden.

**Haben Sie auch einen Ratschlag für Zweitwohnungsbesitzende?**

Sie sollten den Kontakt mit den Einheimischen suchen. Und Projekte entwickeln, die zum Dorf passen. Also zum Beispiel nicht einen Block mit 20 Wohnungen, die dann über Airbnb vermietet werden, in ein Bergdorf stellen. So etwas wird einem Ort nicht viel bringen. Besser sind Gäste und Bewohner, die hier länger leben und konsumieren.

**Hat die Zweitwohnungsinitiative Ihre Investitionen irgendwie beeinflusst?**

Ja, den Umbau des Bauernhauses konnte ich nicht in dem Umfang tätigen, wie ursprünglich geplant. Ich hatte mehr Volumen und mehr kleinere Wohnungen darin



Die ehemaligen Ställe des Bauernhauses bieten heute exklusive, topmoderne Wohnungen (Foto links). Unter anderem ist die Garage mit Steckdosen für Elektro-Autos ausgerüstet. Foto: A. Straumann, VLP-ASPAN



Die Fotos unten zeigen die Vergangenheit: Das frühere Bauernhaus und die Ställe dahinter neben dem neuen Gemeindehaus. Fotos: Urs Nüesch/Tinizong.





Die einstigen Ställe heute. Architekt Nüesch hat einen Grossteil der alten Holzstämme wieder an der Originalposition verbaut. Auch im Innern wurde altes Stallholz wiederverwendet.

geplant. Kleinere wären wohl einfacher zu vermieten gewesen. Das Gebäudevolumen musste ich etwas reduzieren und konnte nur zwei, dafür grosse 4,5-Zimmerwohnungen einbauen. Eine andere Folge des Gesetzes ist, dass viele Investoren und Zweitwohnungsbesitzer heute nicht wissen, was eigentlich erlaubt ist und was nicht.

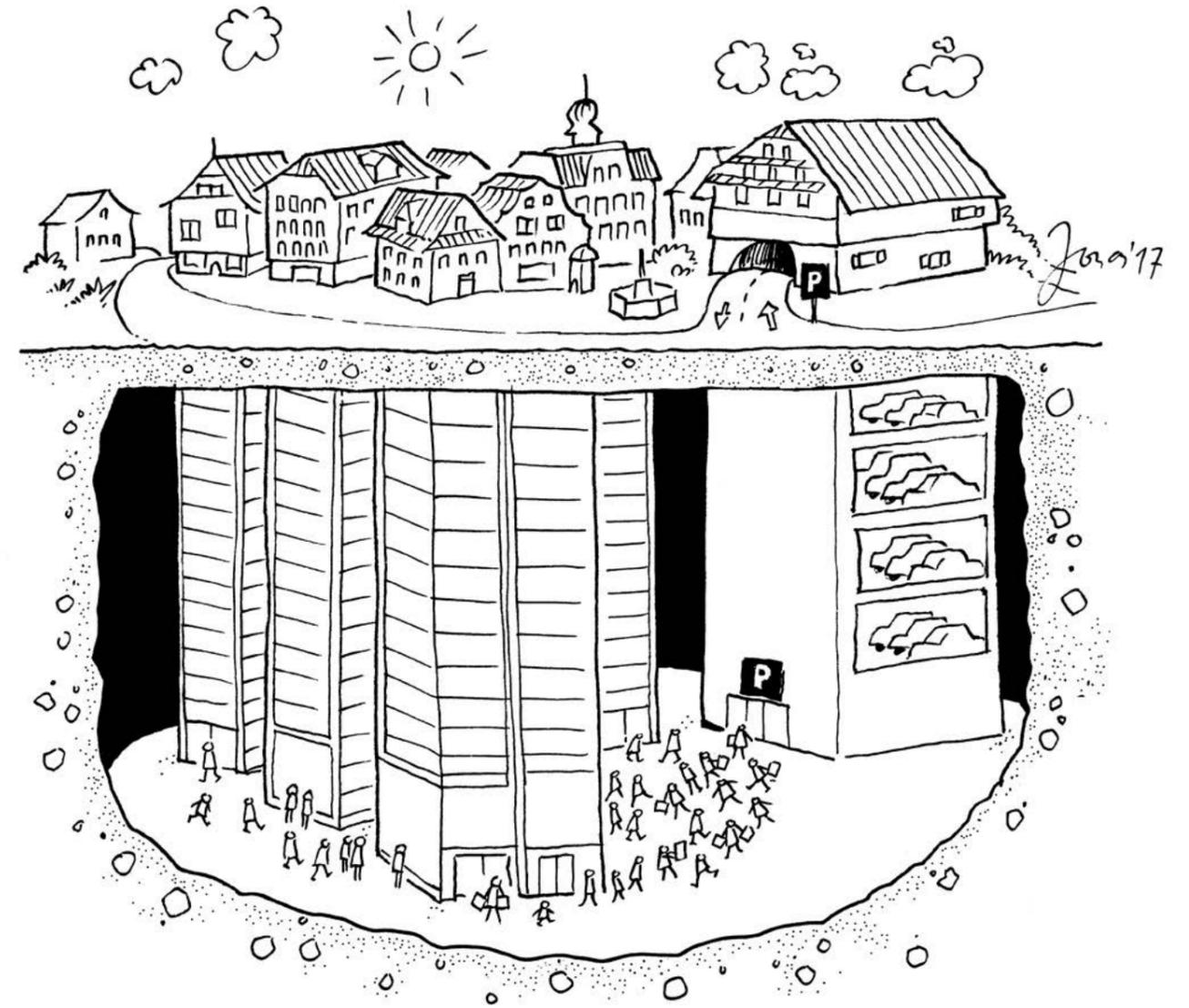
**Haben Ihre Investitionen schon etwas Schwung in die Gemeinde gebracht?**

Ja, ich denke, die Investitionen im Dorfkern setzen Anreize für Nachbarn. Gewisse Einheimische und Zweitwohnungsbesitzer zeigen wieder Appetit, hier zu investieren.

Interview: Annemarie Straumann, VLP-ASPAN



Das nächste Projekt von Investor Kägi? Auch diese ehemalige Stallscheune haben Kägis gekauft. Bereits gibt es Pläne, auch dieses Gebäude in Wohnraum umzubauen.  
Fotos: A. Straumann, VLP-ASPAN



Verdichten von ortsbildgeschütztem Dorfkern

INFORAUM MAI 2/2017

## z.B. Rüti ZH Verdichtung in einem ISOS-Ortskern

Annemarie Straumann  
Journalistin, Kommunikation VLP-ASPAN

Der Entscheid des Bundesgerichts im Fall Rüti löste 2009 in Amtstuben landauf landab ein mentales Erdbeben aus: Die Richter hatten entschieden, dass ein Hochhaus im Ortskern nicht bewilligungsfähig sei. Der Grund: Das ISOS war nicht berücksichtigt worden und der Gestaltungsplan wich zu stark von der Grundordnung ab. «Zurück auf Feld 1», hiess das für die Bauherren. Heute steht die Überbauung – mit wenigen, aber wichtigen Änderungen. Und die Investoren sind glücklich damit. Das ISOS, sagt der Architekt und Investor Beat Ernst heute, habe letztlich eine Qualitätssteigerung gebracht.

 Impuls  
Innenentwicklung



Alles neu: Tulpen blühen in der Neubausiedlung «Stadtzentrum Rüti» ZH. Fotos

vom Frühling 2017: Annemarie Straumann, VLP-ASPAN

Frühling 2017 in Rüti im Zürcher Oberland, die Vögel zwitschern. Eine ältere Dame kommt von ihrem Rundgang in der Überbauung zurück. «Wunderbar, diese Tulpen, die sie hier gepflanzt haben», freut sie sich. Und praktisch sei es hier – alles Wichtige ebenerdig erreichbar: Von ihrer Pflegewohnung im Erdgeschoss komme sie mit ihrer Gehhilfe leicht über die breiten Fuss- und Radwege zur Post um die Ecke, oder hinüber zu Migros, Coop und anderen Einkaufslökalen. Nur ein kurzer Spaziergang zwischen den Neubauten hindurch, über eine Brücke mit Blick auf die Jona, und schon ist man bei den Einkaufszentren.

Die Neubausiedlung «Stadtzentrum Rüti» liegt teils in der Zentrumszone, teils in der Kernzone. Rüti, 12'000 Einwohner, ist längst ein «verstädtertes Dorf». So steht es auch im ISOS, dem Inventar schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung. Nur fand dieses ISOS lange kaum Beachtung, weder in Rüti noch anderswo – bis zu jenem Urteil von 2009, das die damaligen Pläne für die Neubausiedlung über den Haufen warf. «Zurück auf Feld eins», wie der Architekt und Investor Beat Ernst rückblickend sagt.

### Hochhaus abgelehnt – Gemeinde verärgert

Viele waren damals überrascht. Das Bundesgericht hatte gegen den privaten Gestaltungsplan «Stadtzentrum Rüti» entschieden – wegen eines einzigen geplanten Baukörpers, einem Hochhaus von 22 Metern Höhe. Die Bundesrichter beurteilten den Bau als fragwürdig, weil gemäss der Bau- und Zonenordnung (BZO) von Rüti in der Kernzone 2 nur Gebäude von 9,5 Metern Höhe und solche mit Giebeldach zugelassen sind. Die Abweichung von der Grundordnung war damit zu gross. Vor allem aber kritisierte das Bundesgericht, dass die Bewilligungsinstanzen das ISOS nicht berücksichtigt hatten. Dem vom ISOS geschützten Ortsbild sei nicht hinreichend Rechnung getragen worden.

Die Gemeinde Rüti reagierte verärgert: «Lausanne bestimmt, was für die Gemeinde gut sein soll», liess sie die Presse 2009 in einer Mitteilung wissen. Dabei habe man doch die kantonale Natur- und Heimatschutzkommission beigezogen. Auch war der Gestaltungsplan von der Gemeindeversammlung (2005) angenommen worden, wenn auch knapp. «Bitter» sei das, wenn eine «moderne und zukunftsorientierte Entwicklung» nicht erwünscht sei, liess die Gemeinde verlauten.



Architekt Beat Ernst hat die Siedlung entworfen.



Links: Die frühere Kernzone II. Das Haus in der Mitte ist heute auberginenrot und ein Charakteristikum der Siedlung. Rechts: Das in der Kernzone geplante, aber verhinderte Hochhaus. Bilder z.V.g. von Beat Ernst

### Grosse Pläne dreier Investoren

Wie war es dazu gekommen? Die Geschichte beginnt mit drei Schulkollegen. Der Architekt und Investor Beat Ernst war einer von ihnen. Zusammen mit zwei Kollegen fasste er in den Nullerjahren ein Projekt im Ortskern ins Auge. Alle drei waren in Rüti aufgewachsen; Ernst sass seit 1988 im Gemeinderat. «Wir wollten etwas Neues für Rüti entwickeln, mitten im Kuchen. Und wir sahen das Potenzial dieses Areals», sagt Ernst. Im Jahr 2004 standen fünf Grundstücke im Ortskern im Gebiet Bruggacher zum Verkauf, auf denen sich einzelne Häuser und eine umgenutzte alte Fabrik befanden. Die drei Investoren packten die Chance. Sie wollten das Areal zusammen mit dem ortsansässigen Gewerbe entwickeln. Der Kauf ging problemlos über die Bühne. Dann wurde in Etappen geplant und gebaut.

Von Anfang an war klar, dass das alte Fabrikgebäude – einst eine Textilfabrik, dann ein Raum für Tanz, Yoga und sonstige Aktivitäten – zu erhalten war. Neu



Oben: Garagenzugang, rotes Haus und Giebelhaus in der Kernzone heute. Geplant waren an dieser Stelle ein Parkplatz und das Hochhaus. Rechts: Die vor zehn Jahren geplanten Neubauten mit dem Hochhaus ganz rechts.



sollte daneben eine grosse, verkehrsfreie Siedlung entstehen, vor allem für das Wohnen. Man habe das Areal beleben und zudem einen Zugang zum bis anhin fast unsichtbaren Bach Jona schaffen wollen, sagt Ernst. Der Gestaltungsplan sah für Rütis Verhältnisse voluminöse Gebäude vor: In der Zentrumszone sollten vier massive Gebäudequader entstehen. Als markanter Auftakt ins Neubauquartier war das siebenstöckige Hochhaus mit Flachdach geplant, daneben ein öffentlicher, oberirdischer Parkplatz, beides in der Kernzone 2. Gemäss der BZO wären in der Kernzone nur niedrigere Gebäude mit Giebeldach erlaubt gewesen. Der Parkplatz war als Ersatz für einen älteren Parkplatz auf dem Areal vorgesehen: jener ältere Parkplatz sollte weichen. Für den neuen Parkplatz hätte neben dem Hochhaus ein altes,

unauffälliges Häuschen von 1889 abgebrochen werden sollen.

#### Beim zweiten Versuch vor Bundesgericht erfolgreich

Doch, wie gesagt, es kam anders. Das Häuschen steht heute noch, das Hochhaus wurde nie gebaut. Ein Nachbar, auch er Architekt, hatte Beschwerde eingereicht, gleich zweimal. Auslöser sei wohl die geplante Rampe zur Garage des Hochhauses und der damit verbundene Verkehrslärm gewesen, meint Architekt Ernst. Der Nachbar ging zunächst gegen den Entscheid der Gemeindeversammlung vor, weil dieser mit 73 Ja zu 70 Nein zu knapp ausgefallen sei, als dass der Gestaltungsplan ein-



Das Bistro neben dem auberginenroten Haus belebt die Siedlung.

fach so umgesetzt werden könne. Damit scheiterte er vor Bundesgericht. Beim zweiten Anlauf jedoch gewann er: Dieses Mal führte der Nachbar das ISOS ins Feld, und das Bundesgericht gab ihm 2009 Recht: Nicht nur seien die Vorschriften in Kernzone 2 zu wenig berücksichtigt worden, sondern auch das ISOS.

Das Urteil überraschte die Gemeinde und die Investoren auch deshalb, weil sie in der Planungsphase die kantonale Natur- und Heimatschutzkommission (NHK) beigezogen hatten. Diese hatte das Areal besucht und war in ihrem Gutachten 2004 zu einem positiven Urteil gekommen. Aber ein Wort fehlte in ihrem Gutachten: Das Wort «ISOS».

«Damals sprach niemand vom ISOS, wenn es um kommunale Planung ging», sagt Ernst. «Man

war der Meinung, das ISOS gelte nur für Bundesbauten.» Also nur für Bundesaufgaben wie den Bau von Bahnstrecken, Nationalstrassen, Militäranlagen und Hochspannungsleitungen.

In ihrem Urteil hielten die Bundesrichter jedoch fest: Inventare des Bundes (nach Art. 1-6 NHG) wie das ISOS sind auch für die kantonale und kommunale Planung von Bedeutung. Ihrer Natur nach kommen sie Sachplänen und Konzepten im Sinne von Artikel 13 des Raumplanungsgesetzes gleich. Für die Kantone und Gemeinden besteht daher eine Pflicht, die Bundesinventare zu berücksichtigen (vgl. ES VLP-ASPAN Nr. 3786). Diese Auseinandersetzung mit dem ISOS und dem Ortsbildschutz habe es in Rütli nicht gegeben.

### Projekt redimensioniert – Qualität erhöht

Doch was heisst berücksichtigen? Darüber wurde – und wird – zum Teil noch diskutiert

Die Investoren von Rütli jedenfalls machten sich an die Überarbeitung ihrer Pläne. Das Projekt wurde redimensioniert: Es gab eine Höhen- und Volumenreduktion. Die Ausnutzungsziffer des ganzen Areals sank von 1 auf 0,8. Anstelle des Hochhauses in der Kernzone entstanden zwei niedrigere Häuser mit Giebeldach. Der geplante Parkplatz wurde in den Untergrund verlegt. Er ist heute – wie Ernst sagt – eine «Deluxe Tiefgarage» mit in die Bausubstanz integrierter Rampe und 109 Parkplätzen, 33 davon öffentlich, finanziert über den Parkraumfonds der Gemeinde, der viele Jahre lang alimentiert, aber kaum genutzt worden war.

Bauherr und Architekt Beat Ernst wirkt zufrieden, mit der Siedlung als Ganzem. Die vier Gebäudequader mit fünf Geschossen konnte er wie geplant in der Zentrumszone erstellen. Nur in der Kernzone musste man

neue Lösungen finden und das Volumen anpassen. «Ich bin zufrieden mit der Ausnutzung», sagt Ernst. Die Siedlung sei wirtschaftlich. «Ich habe durch ISOS keinen finanziellen Schaden erlitten, sondern eine Qualitätssteigerung erreicht.»

### Auberginenrotes Häuschen wird zum Quartiermerkmal

Das alte Häuschen ist zum Orientierungspunkt in der Überbauung geworden. Es erhielt einen kräftigen, auberginenroten Farbanstrich, um es als Kontrapunkt zum Neuen hervorzuheben. Aus einem unscheinbaren alten Haus sei dank Farbe und Renovation ein Häuschen mit Charme geworden, sagt Ernst. «Alle lieben es.» Im Erdgeschoss bietet ein Geschäft Comestibles an: Salami, Käse und italienische Feinkost.

Daneben geniessen die Gäste des Bistros «Amici mei» die Frühlingssonne, an Tischchen an der Werkstrasse sitzend. Das Bistro befindet sich in einem modernen An-

bau an die alte Fabrik. Diesen konnten die Bauherren in der Kernzone problemlos realisieren. Nach wie vor wird die Fabrik für Yoga, Tanz und Sport genutzt. Sie erinnert die Leute von Rütli an die industrielle Vergangenheit ihrer Gemeinde. In Rütli wurden 100 Jahre lang Webmaschinen hergestellt.

### Vier Quader mit sozialem Aspekt

Die vier neuen Quader in der Zentrumszone bieten vor allem Wohnraum. Zwei dieser Baukörper haben die Bauherren an eine Stiftung für ganzheitliche Betreuung vermietet, die «Wohnen mit Service» für Menschen mit Handicaps anbietet. Die Wohnungen mit 2 oder 3 Zimmern sind behindertengerecht gestaltet. Im Erdgeschoss eines der beiden Quader ist zudem eine Pflegewohngruppe mit acht Bewohnerzimmern eingemietet. Hier wohnt auch die ältere Dame, die sich über die Tulpen im Aussenraum freute.

Farbtupfer setzten die Bauherren weniger aussen als vielmehr innen: Die Treppenhäuser strahlen in saten Farben, ebenso wie die Tiefgaragen.

Die schönsten Farben zaubert die Frühlingssonne ans Ufer des Jona-Kanals. Dort tummeln sich Schüler auf den neuen Sitztreppen. Ernst und die anderen Bauherren haben der Gemeinde den Landstreifen am Kanal geschenkt. Diese hat das Ufer aufgewertet. «Früher war die Jona fast unsichtbar und unzugänglich. Heute ist das Ufer ein Erholungsraum für alle», sagt Ernst.

### Ein Urteil mit Lerneffekt

Ein Verdichtungsprojekt mit Happy End also. Architekt Ernst sagt, er habe dazugelernt. Das Urteil im Fall Rütli habe ihm klargemacht: «Die Analyse des Orts muss der Ursprung aller Architektur sein.» Er rate allen Architekten, die Zonenpläne intensiver zu studieren. «Ein Zonenplan ist mehr als ein farbiger Plan.» Ausnutzung und Gebäudevolumen seien auf den Kontext abzustimmen.

Was rät er den Gemeinden? «Sie sollten früh einen externen Fachmann beiziehen und dem Architekten zur Seite stellen», sagt Ernst. Der Architekt selbst müsse einen offenen Geist haben und bereit sein, seine Pläne – auch aufgrund von externen Inputs – anzupassen, bis es stimme.

Bauherr Ernst baut heute in kleinerer Körnung. Unweit der Überbauung «Stadtzentrum Rütli» sind Bauarbeiter und Maschinen auf einer neuen Grossbaustelle zu Gange. «Wir sind am Durchstarten», sagt Ernst. Damit meine er nicht nur seine Projekte, sondern ganz Rütli.

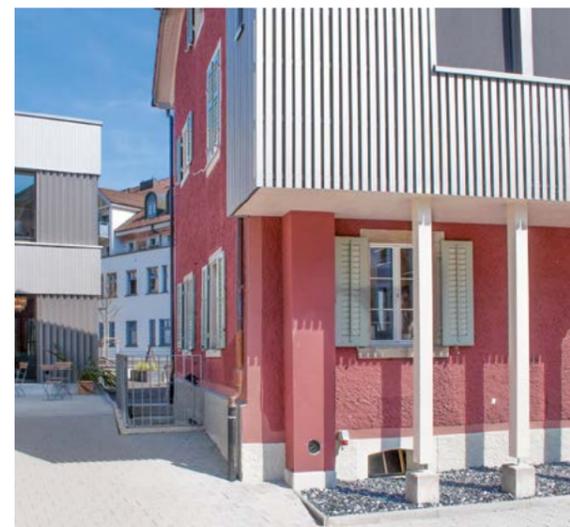


Aussen- und Innenräume für betreutes Wohnen.



Die aufgewertete Jona lädt heute zum Verweilen ein.

Die einstige Fabrik wurde mit einem Anbau mit Zugang zur farbigen Tiefgarage versehen.



## IM INTERVIEW

# Lukas Bühlmann: «Das ISOS geht primär die Gemeinden etwas an»

### Herr Bühlmann, wurden Sie vom Urteil im ISOS-Streitfall Rüti 2009 überrascht?

Nein. Uns Fachjuristen war längst klar: Die Frage, welche Bedeutung das ISOS für die kommunale Planung hat, wird früher oder später vor Bundesgericht landen. Die VLP-ASPAN hatte schon Jahre zuvor in zwei Publikationen zu den Bundesinventaren erklärt, dass die Inventare nicht nur bei Bundesaufgaben, sondern auch bei kantonalen und kommunalen Aufgaben ein gewisses Gewicht haben. Als das Urteil dann 2009 fiel, wusste ich sofort: Das ist ein Leading Case. Das Urteil wird aufrütteln.

### Viele Gemeindebehörden reagierten konsterniert.

Ja, einige hatten das Gefühl, jetzt dürfe man im Ortskern nicht nichts mehr bauen. Dem ist aber nicht so. Bei einem grossen Teil der im ISOS enthaltenen Gebiete ist eine bauliche Entwicklung möglich. Das Bundesgerichtsurteil zu Rüti war ja auch sehr differenziert. Ein Teil der umstrittenen Überbauung in Rüti wurde als ISOS-konform beurteilt, der andere nicht, was das Gericht aber fundiert begründete.

### Das Urteil stellte klar: Nicht nur der Bund, auch die Gemeinden müssen das ISOS berücksichtigen, etwa bei Um- und Aufzonungen. Doch was heisst «berücksichtigen»?

Das ist nicht einfach zu beantworten. Klar ist: Das Bundesgericht verlangt von den Gemeinden eine Auseinandersetzung mit dem ISOS. Das ISOS ist eine Planungsgrundlage: ein Inventar, das die historische Bedeutung und den Schutzwert von baulichen Ensembles und ihrer Umgebung aufzeigt. Fachleute haben diese Beurteilung vorgenommen; die Gemeinden müssen diese Beurteilung in ihre Interessenabwägungen einbeziehen. Am Ende müssen sie jeweils entscheiden: Was ist uns wichtiger: Veränderung oder Erhalt? Das ISOS schliesst Abbrüche ja nicht grundsätzlich aus. Es gibt unterschiedlich starke Schutzkategorien.

Bei Bundesaufgaben geht der Schutz weiter als bei kommunalen Aufgaben: Der Bund ist bei seinen Aufgaben verpflichtet, Inventarobjekte ungeschmälert zu erhalten

Lukas Bühlmann ist seit 2003 Direktor der VLP-ASPAN. Er hat schon Tausende Bundesgerichtsurteile analysiert. Beim Urteil zu Rüti 2009 wusste er sofort: Das ist ein Leading Case, der aufrütteln wird.



Die Zentrumszone von Rüti ZH (links) konnte so bebaut werden, wie von den Architekten vorgesehen. In der Kernzone verhinderte das ISOS das geplante Hochhaus. An dessen Stelle stehen nun zwei moderne Giebelhäuser.



oder grösstmöglich zu schonen. Für Gemeinden gilt das ISOS nicht in dieser Stärke. Sie müssen Eingriffe ins ISOS – anders als bei Bundesaufgaben – nicht durch ein nationales Interesse rechtfertigen können. Die Gemeinden müssen das ISOS aber berücksichtigen, und das heisst: Sich ernsthaft damit auseinandersetzen. Zum Beispiel bei Neubauprojekten prüfen, ob es Varianten gibt, die besser ins Ortsbild passen würden.

### Das ISOS tangiert aber nicht nur Bauvorhaben.

Nein, die Auseinandersetzung mit dem ISOS muss viel früher beginnen. Am besten schon, wenn die Gemeinden Entwicklungskonzepte erarbeiten, zum Beispiel ein Siedlungsleitbild oder einen kommunalen Richtplan. In diesen strategischen Dokumenten legen die Gemeinden ihre Wachstums- und Verdichtungsgebiete fest, und da ist es sicher nicht ratsam, die massivste Verdichtung in einem ISOS-Ortsbild festzulegen. Wer sich frühzeitig mit dem ISOS auseinandersetzt, erspart sich später Konflikte und Frust.

### Was raten Sie den Gemeinden sonst noch?

Ich empfehle ihnen auch, frühzeitig Fachleute beizuziehen, zum Beispiel die kantonale Denkmalpflege. Sinnvoll kann es auch sein, den Grundeigentümern eine Bauberatung anzubieten. So können die Gemeinden Bauwillige für das Ortsbild sensibilisieren, sodass sie von vornherein ortsbildverträgliche Bauprojekte entwickeln. Sie ersparen sich damit Rechtsstreitigkeiten und unnötige Kosten.

### Kleine Gemeinden sagen, sie hätten nicht die Ressourcen, um Fachleute beizuziehen oder einen Leitbildprozess in Auftrag zu geben. Was antworten Sie ihnen?

Gemeinden, auch kleine, müssen heute ein Entwicklungskonzept erstellen. Das gehört einfach zu einer guten Ortsplanung. Umso mehr, wenn man ein ISOS-Ortsbild hat. Man kann durch eine überlegte Ortsplanung das Konfliktpotenzial senken und sich später Ärger ersparen. Fachleute beizuziehen, das kostet natürlich etwas. Aber viele, auch kleine Gemeinden, geben sehr

«Das Bundesgericht interveniert nur, wenn sich die Gemeinde nicht ernsthaft mit dem ISOS auseinandergesetzt hat.»

viel Geld für die Erschliessung und Infrastrukturen aus; da muss es doch auch möglich sein, etwas in die Qualität des Ortsbilds zu investieren.

Jede Gemeinde sollte sich auch überlegen, ob sie nicht einen Gestaltungsbeirat einsetzen will, der ihr bei wichtigen oder heiklen Baugesuchen beratend zur Seite steht. Das kostet nicht die Welt.

### Ist ein ISOS-Ortsbild eher Fluch oder Segen?

Richtig verstanden, ist es ein Segen. Falsch verstanden, ein Fluch. Richtig verstanden, hilft es, Siedlungsqualität zu schaffen. Das ISOS hilft, die Strukturen zu verstehen, die das Besondere eines Orts ausmachen – das Zusammenspiel von Plätzen, Bauten, Frei- und Strassenräumen. Indem man diese Werte erkennt und weiterentwickelt, schafft man Qualität. Qualität für die Menschen, die dort leben oder sich dort aufhalten.

Das ISOS zu berücksichtigen, bringt auch einen praktischen Vorteil: Verdichtungsprojekte, die auf bestehende Strukturen Rücksicht nehmen, stossen in der Bevölkerung auf grössere Akzeptanz.

### Und wenn sich eine Gemeinde nach der Auseinandersetzung mit dem ISOS entscheidet, vom Schutzgedanken abzuweichen?

Dann muss sie gute Gründe anführen, wieso die Veränderung die bessere Variante ist. Das ISOS zwingt sie zu einem bewussten Umgang mit dem Ortsbild. Die Gemeinde behält aber einen Ermessensspielraum. Das hat das Urteil des Bundesgerichts im Fall des Schaffhauser Villenquartiers Steig bestätigt. Das Gericht hat hier anerkannt, dass eine Auseinandersetzung mit den geschützten Bauten und ihrer Umgebung stattgefunden

hat, und die Gemeinde danach eine vertretbare Lösung für die Verdichtung in diesem Gebiet gefunden hat.

Das Bundesgericht interveniert nur, wenn sich die Gemeinde nicht ernsthaft mit dem ISOS auseinandergesetzt hat. Wenn es merkt, dass man die Sache unter den Tisch gekehrt und sich nicht ernsthaft mit dem Ortsbild beschäftigt hat.

### Die Architekturzeitschrift «werk, bauen + wohnen» befürchtet, dass das ISOS einer «echten städtebaulichen Erneuerung» im Weg stehen könnte. Dass Kopien des Alten gebaut werden.

Diese Gefahr besteht. Solche Beispiele gibt es. Es gibt aber auch gelungene Beispiele, die zeigen, dass bauliche Entwicklung möglich ist. Ideale Orte für echte städtebauliche Erneuerungen sind jedoch nicht unbedingt die geschützten Ortsbilder, sondern Industriebrachen. Oder auch Ein- und Mehrfamilienhausgebiete aus der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts, denen ein städtebaulicher Charme fehlt.

## ISOS – Das Inventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) stützt sich auf Artikel 5 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz. Der Bundesrat entscheidet aufgrund topografischer, räumlicher und architekturhistorischer Kriterien, ob ein Ortsbild in das Inventar aufgenommen wird. Die Kantone werden angehört.

Derzeit sind im ISOS rund 1'300 Objekte erfasst, die in der Regel zehn und mehr Gebäude umfassen. Das ISOS beurteilt ein Ortsbild gesamthaft, d.h. es beurteilt die Anordnung von Gebäuden und ihr Verhältnis zur Nah- und Fernumgebung.

Nicht alles, was im ISOS umrandet ist, ist gleichermassen geschützt. Vielmehr gibt es drei Abstufungen mit unterschiedlichen Erhaltungszielen. In Gebieten der Stufe A, etwa in historischen Kernzonen, ist das Ziel «Erhalten der Substanz»; hier ist die grösste Sorgfalt geboten. Stufe B verlangt «Erhalt der Struktur» und Stufe C «Erhalt des Charakters» eines Ortsbilds. B oder C bezeichnen Gebiete, die sich nach einer genauen Analyse für eine mehr oder weniger starke Transformation eignen.

Für den Bund ist das ISOS bindend, die Kantone und Gemeinden sind gehalten, ISOS-Objekte bei ihren Planungen zu berücksichtigen.

### Sie sind oft in Kontakt mit Gemeinderäten und Planungsleuten. Hat sich deren Haltung gegenüber dem ISOS verändert?

Wir erhalten fast wöchentlich Anfragen zum Thema ISOS und Verdichtung. Die Gemeinden kommen entweder aus Not, weil Konflikte entstanden sind, oder aus einem echten Bedürfnis, etwas für das Ortsbild zu tun. Einige Gemeinden merken, dass sie aufpassen müssen, wenn sie ihre bauliche Identität nicht völlig zerstören wollen. Ein Beispiel ist Lachen SZ: Die Gemeinde hatte ein heikles

Baugesuch im Ortskern auf dem Tisch und suchte Hilfe. Es ging ihr darum, eine klare Linie im Umgang mit Neubauprojekten zu finden und sich nicht dem Vorwurf der Willkür auszusetzen, wenn sie ein Projekt ablehnt. Eine klare Haltung der Behörden hilft letztlich auch den Bauherren, denn sie schafft Planungssicherheit.

Ein anderes Beispiel ist Brunnen in der Gemeinde Ingebohl SZ. Auch hier gab es Rechtsstreitigkeiten wegen Neubauprojekten im ISOS-Gebiet. Die Gemeinde hat deshalb einen Fachmann – Christian Wagner von der



Die Neubausiedlung «Stadtzentrum Rütli» im Herz der Gemeinde im Zürcher Oberland.



Oben: Sonniger Platz vor dem Bistro und dem roten Haus in der Kernzone.

Links: Hat ein Jahrhundert überdauert: Die ehemalige Cardenfabrik in Rütli ZH in der Kernzone.

## Arbeitshilfe zu ISOS und Verdichtung geplant

Die VLP-ASPAN ist dabei, zusammen mit den vier Kantonen GR, SG, SZ und SO eine Arbeitshilfe zur Verdichtung in ISOS-Gebieten zu verfassen. Im Zentrum steht die Interessenabwägung. Die Arbeitshilfe soll den kommunalen Baubehörden und Bauwilligen die Abschätzung ermöglichen, wie und in welchem Umfang Bauvorhaben in Gemeinden mit Ortsbildern von nationaler Bedeutung realisiert werden können. Die Arbeitshilfe wird aufzeigen, wie die Interessen aller Beteiligten erfasst werden und wie der vorhandene Spielraum für die Verdichtung genutzt werden kann.



Hochschule Chur – geholt, um für die Ortsplanungsrevision neue Grundlagen zu erarbeiten: eine Regelung für den Umgang mit ISOS im neuen Bau- und Zonenreglement. Die Gemeinde erkannte, dass sie das Thema bereits in der Ortsplanung angehen muss.

### Kennen Sie Beispiele, wo mit dem ISOS seit jeher konstruktiv umgegangen wurde?

Sempach LU ist ein Beispiel. Die Kleinstadt hat den Wakkerpreis 2017 gewonnen, weil sie ihre Ortskerne von nationaler Bedeutung sorgfältig und doch zeitgemäss weiterentwickelt. Ihre Instrumente dazu sind unter anderem ein präzises Baureglement, das zeigt, wo die wertvollen Bauten stehen, sowie Architekturwettbewerbe und eine kompetente, unabhängige Fachkommission.

### Welche Rolle spielen die Kantone?

Die Kantone können die Gemeinden im kantonalen Richtplan für das ISOS sensibilisieren. So wie das etwa

der Kanton Freiburg macht. Er hat den Einbezug des ISOS in der Ortsplanung vorgeschrieben. Ausserdem müssen die Kantone bei der Prüfung von Nutzungsplänen darauf achten, ob das ISOS berücksichtigt wurde. Aber das ISOS geht primär die Gemeinden etwas an, sie müssen es berücksichtigen.

Interview: Annemarie Straumann, VLP-ASPAN

### Literaturhinweise

Zum ISOS und dem Fall Steig SH:

- «Verdichtung und Ortsbildschutz – kein Ding der Unmöglichkeit», in: INFORAUM 2/2015, S.14ff.

Zum ISOS generell:

- «ISOS und Verdichtung», Bericht einer Arbeitsgruppe unter der Leitung des Bundesamtes für Raumentwicklung, 2016



Die Zwischennutzung bietet ungeahnte Potenziale



Die Place du Marché (Marktplatz) von Renens wurde komplett neu gestaltet. Heute verweilt man hier gerne. Foto: A. Beuret, VLP-ASPAN

## INFORAUM FEBRUAR 1/2017

# z.B. Renens VD, Neugestaltung der Place du Marché

**Alain Beuret**  
Architekt, Raumplaner FSU, VLP-ASPAN

Die Place du Marché in Renens verbindet Rivalen: Migros und Coop teilen sich den Vorplatz, während sich Fussgänger und Autos dank zwei gekonnt übereinander gelegten Ebenen nicht in die Quere kommen. Die Investoren zeigten sich offen für die Anliegen der Stadt und ihrer Bewohner. Das hat sich auszahlt. Heute profitiert die ganze Bevölkerung von einem grosszügigen öffentlichen Raum, der sich geschützt und freundlich präsentiert und im Sommer wie auch im Winter nie verwaist.

Auch wenn die Strassencafés an diesem eisig kalten Wintertag leer bleiben: Die Place du Marché in Renens ist auch an diesem Nachmittag unter der Woche belebt. Ein Verein hat eine Bude aufgebaut und wirbt bei den Passanten um Mitglieder, während an zwei anderen Ständen, die behelfsmässig aus einigen Tischen zusammengestellt wurden, asiatische Take-away-Gerichte und andere Kleinigkeiten feilgeboten werden. Schaulustige strömen aus den Einkaufszentren von Migros und Coop auf den Platz hinaus.

So geht es das ganze Jahr. Ein Anlass folgt dem andern. Der Platz ist für die Bevölkerung von Renens (20'000 Einw.) ein Ort der Begegnung. Zweimal pro Woche, jeweils am Mittwoch und Samstag, findet hier ein Markt statt. Hinzu kommen musikalische Veranstaltungen, die von der Stadt organisiert werden.

### Das Ergebnis eines partizipativen Ansatzes

Die städtischen Behörden beschäftigten sich seit 2006 mit der Zukunft des Stadtzentrums und seiner öffentlichen Räume. Während mehreren Jahren führten sie zusammen mit der Hochschule ARC einen partizipativen Prozess unter dem Motto «Cœur de ville» durch. Dieser führte schliesslich zur Neugestaltung der Place du Marché und seiner Umgebung.

Um das Jahr 2006 überlegte sich zudem die Coop-Gruppe, auf einer Parzelle am Platz, die ihr gehörte, einen Quartierladen und Wohnungen zu bauen. Die Stadt konnte mit den Bauträgern von Coop über verschiedene Punkte verhandeln und zum Beispiel ihr Anliegen einbringen, dass ein Neubau zur sozialen Durchmischung im Ortszentrum beitragen sollte: Und so umfasst das neue Coop-Gebäude heute auch subventionierte und altersgerechte Wohnungen.

Zur Gestaltung des Platzes vergab die Stadt Studienaufträge. Die Beratungen der Jury fanden vor einem grossen Publikum statt, was in der Westschweiz Seltenheitswert hat. Auf Anregung der damaligen Stadtpräsidentin Marianne Huguenin wurden weitere öffentliche Anlässe organisiert: Sie ermöglichten es, den preisgekrönten Projektvorschlag weiter zu verbessern und das Projekt für das neue Coop-Einkaufszentrum grundlegend anzupassen. Der aktiven Mitwirkung der Bevölkerung ist es beispielsweise zu verdanken, dass eine mit Bäumen bepflanzte Anlage in das Gesamtprojekt «Cœur de ville» integriert wurde und eine grosse alte Trauerweide erhalten blieb. Im Rahmen von «Cœur de ville» wurden auch die angrenzenden Strassen neu gestaltet.



So sah die Place du Marché vor der Aufwertung aus. Fotos: Gemeinde Renens.

Die Neugestaltung des öffentlichen Raums hatte eine ansteckende Wirkung und war der Auslöser für erfreuliche Veränderungen bei diversen privaten Bauten. Zum Beispiel renovierte die Migros ihr Einkaufszentrum an der Nordseite des Platzes und strukturierte es um: Der alte Bau aus den 1970er Jahren erhielt zum Platz hin eine völlig neue Fassade.

Obwohl das Projekt zur Neugestaltung der Place du Marché partizipativ entwickelt wurde, löste es in der Bevölkerung zeitweise Verunsicherung aus. Rund 750 Personen unterschrieben eine Petition gegen das Projekt. In einer Volksabstimmung im Jahr 2008 wurde die Neugestaltung dann aber von 76 Prozent der Stimmberechtigten gutgeheissen.

Anfang 2011 wurde die neue Place du Marché eingeweiht und die neun Gemeinden der Region Lausanne-West erhielten den prestigeträchtigen Wakkerpreis des Schweizer Heimatschutzes. Dieser lobte in seiner Medienmitteilung das Vorgehen gerade auch der Gemeinde Renens: «Das systematische Ausschreiben von Architekturwettbewerben für Projekte ab einer gewissen Grösse führte zu qualitätsvollen Lösungen. Die besten Beispiele dafür sind die neue Place du Marché, die in Renens wieder ein eigentliches Zentrum schafft, die ehemalige Industriebrache Malley oder der Bahnhof Renens.»



Coop und Migros haben die Aufwertung im «Herz von Renens» zum Anlass genommen, um ihre eigene Präsenz am Marktplatz aufzuwerten: Coop investierte in einen Neubau und die Migros sanierte ihr Gebäude. Beide Haupteingänge öffnen heute zum Marktplatz hin.



Auf dem Platz wurde zwischen den Bäumen ein Dach auf filigranen Stelzen errichtet. Es bietet Schutz bei Regen.

Fotos S. 44-49.: A. Beuret, VLP-ASPAN

### Ein neuer Marktplatz mit Qualität

Der neue Platz liegt über dem Niveau der Strasse Rue du Midi, die im Westen an ihn grenzt. Der Grund dafür: Der Platz liegt auf einer Betonplatte, auf der Decke einer darunter eingerichteten Auto-Parkhalle. Treppen und Rampen, die in die dicken Mauern der Autohalle integriert wurden, gewährleisten eine direkte Verbindung zwischen den drei Ebenen Autohalle, Strasse, Platz. Entlang der Rue du Midi konnten die Bäume dank Aussparungen in der Betonplatte erhalten und geschickt in den Platz integriert werden.

Auf dem Platz wurde zwischen den Bäumen ein Dach auf filigranen Stelzen errichtet. Diese leichte Struktur, die die Place du Marché im Westen räumlich

begrenzt und zugleich den Blick auf die Gebäude an der Rue du Midi offen lässt, dient bei schlechtem Wetter als Unterstand. Als Bodenbelag des Platzes wurden grossflächige Platten gewählt, deren Zeichnung an die Furchen eines frisch gepflügten Feldes erinnern sollen. Am Rand wurden unter dem Dach mehrere Bänke und Spiele für Kinder aufgestellt.

An der Ostseite des Platzes steht das neue Coop-Gebäude. Die Verkaufsfläche im Erdgeschoss öffnet sich zum Platz hin, ebenso wie die Balkone und Terrassen der darüber liegenden Wohnungen. Auch als das Einkaufszentrum der Migros im Norden des Platzes renoviert wurde, verlegte man den Haupt-Eingang zum Platz hin.



Oben links: Der neue Platz liegt über dem Niveau der Strasse Rue du Midi. Der Grund dafür: Der Platz liegt auf einer Betonplatte, welche die Decke einer darunter liegenden Auto-Parkhalle bildet.

Unten: Die benachbarten Strassen wurden neu zu Fussgänger- oder Begegnungszonen. Junge Bäume wurden gepflanzt.

Bild rechts: Neue Grünflächen entstanden, wie hier vor dem orangen Gebäude.

### Neue öffentliche Räume in der Umgebung

Wie erwähnt, hat die Gemeinde auch den öffentlichen Raum in der Umgebung des Platzes neugestaltet. Kleine Grünflächen wurden zwischen die Gebäude entlang der Rue Neuve eingefügt. Die Strasse selbst führt direkt auf den Platz und ist heute eine Fussgängerzone. Der nahegelegene Platz Square de la Savonnerie hat sich in eine mit Bäumen bepflanzte Grünanlage verwandelt, die zum Entspannen und Spielen einlädt.

### Temporäre saisonale Installationen

Obwohl Vieles richtig gemacht wurde, gingen bei den lokalen Behörden immer wieder kritische Bemerkungen zum Platz ein, wie die Zeitung «24 heures» berichtete. Einige Leute fanden ihn zu grau oder zu düster, andere zu wenig besucht. Als Reaktion darauf schlugen die städtischen Behörden temporäre Installationen vor, die den Platz lebendiger machen sollten. So wurde zum Beispiel im Frühling 2015 ein 100 m<sup>2</sup> grosser Kunstrasen auf den Platz gelegt und mit Stühlen und Kübelbäumen ausgestattet. Das Bild änderte sich je nach Jahreszeit: Im Frühling und Herbst schmückten einheimische Bäume den Platz, während im Sommer Palmen und Olivenbäume für ein südländisches Ambiente sorgten.



Die neue Place du Marché ist ein Ort der Begegnung, den sich die Bevölkerung angeeignet hat.

### Ein städtebauliches Meisterwerk

Ob man die riesigen Ausmasse und den grossformatigen Bodenbelag des Platzes nun mag oder nicht: Die Place du Marché lässt niemanden kalt. Nicht nur die Materialität dieses Projekts berührt, sondern auch seine Modernität und die Tatsache, dass sich der Platz für verschiedenste Nutzungen eignet, etwa für Märkte, Konzerte und temporäre Installationen. Zudem dient er heute zwei städtischen Einkaufszentren als attraktiver Vorplatz – anderen grossen Einkaufszentren, die in der Peripherie angesiedelt wurden, fehlen solche Qualitäten.

Indem die Parkplätze unter den Boden verlegt und der Platz angehoben wurde, ist das Kunststück gelungen, in einem weitgehend überbauten Gebiet mitten in der Stadt eine ausgedehnte Fussgängerzone zu schaffen, die auch mit dem Auto erreichbar ist. Dank der erhöhten Lage präsentiert sich die Place du Marché als städtische Bühne, wo sich das Theater des alltäglichen Lebens abseits vom Lärm und von sonstigen Belastungen des Auto-

verkehrs abspielt. Man kann hinaufsteigen und sich am quirligen Leben und den Anlässen auf dem Platz beteiligen – oder all dies ignorieren, indem man den Kulissen der Rue du Midi entlanggeht.

Unabhängig davon, wofür man sich entscheidet: Die Place du Marché ist das Herzstück der Umgestaltungsarbeiten mitten in Renens. Der Platz ist der Beweis, dass sich Investitionen in hochwertige öffentliche Räume positiv auf den Aussenbereich und die privaten, umgebenden Bauten auswirken. Die Verjüngungskur hat der Stadt ihren Charme zurückgegeben. Davon profitiert die ganze Bevölkerung. Im Vergleich zu diesem Meisterwerk schneiden die seelenlosen Einkaufszentren in der Lausanner Peripherie ziemlich schlecht ab.

### IM INTERVIEW

## Tinetta Maystre: «Die Place du Marché ist ein symbolträchtiger Ort»

#### Wie sah dieser Ort vor der Neugestaltung aus?

Es gab dort bereits einen Marktplatz. Die Gemeinde gestaltete ihn in den 70er Jahren mit Pflastersteinen, um einen Ort der Begegnung zu schaffen. Im Osten war der Platz von vier alten Häuschen und einem Parkplatz begrenzt. Dieses Areal gehörte seit den 80er Jahren der Coop-Gruppe. Ursprünglich sollte dort ein grosses Einkaufszentrum für eine motorisierte Kundschaft entstehen – so wie es im Westen von Lausanne mehrere gibt. Es gab auch einen Erweiterungsplan für dieses Vorhaben. Aber letztlich wurde es nie realisiert.

#### Was war der Ausgangspunkt für diese Neugestaltung?

Um die Jahrhundertwende hatte Renens ein riesiges Image-Problem. Die Gemeinde galt als Vorort, um den man einen grossen Bogen machte. Als ich vor 20 Jahren mit meiner Familie hierher zog, fragten mich gewisse Leute: «Was willst du denn dort?»

Die damaligen Behörden hatten eine Stadtmarketing-Studie in Auftrag gegeben, um herauszufinden, wo der Schuh drückt. Dabei wurde auch ein Teil der Bevölkerung befragt. Es stellte sich rasch heraus, dass das Zentrum das Problem ist. Die neuen Stadtbehörden, die 2006 ins Amt kamen und zu denen ich auch zählte, arbeiteten danach in Absprache mit der Bevölkerung weiter an der Lösung dieses Problems.

#### Warum in den öffentlichen Raum im Stadtzentrum investieren?

Viele Gemeinden im Agglomerationsgürtel haben kein richtiges Zentrum. Sie müssen ein solches schaffen – das ist wichtig für die Identität. Dank dem partizipativen Prozess, den wir lancierten, konnten wir mit der Bevölkerung diskutieren und Erwartungen abholen. Daraus wuchs schliesslich der gemeinsame Wille, das Zentrum aufzuwerten und mit der Place du Marché das eigentliche Herz einer lebendigen Stadt zu schaffen.



Tinetta Maystre ist seit 2006 Stadträtin der Grünen in Renens. Als Vorsteherin der Baudirektion hat sie das Projekt zur Neugestaltung der Place du Marché und ihrer Umgebung von Anfang an unterstützt und begleitet.



Coop hat seinen neuen Supermarkt mit Wohnraum am Marktplatz von Renens erstellt, ältere Häuser mussten hier weichen (vgl. Fotos S.43). Am Südrand des Platzes wurden Häuser farbig angemalt.

Ich erinnere mich, dass die Stadtplaner in den 2000er Jahren über Renens sagten, die Stadt sei gebaut und es gebe keine grossen Projekte mehr. Man müsse woanders bauen. Damals herrschte noch die Logik der Zersiedelung. Letztlich ist aber genau das Gegenteil eingetreten: Seit 2006 hat sich der neue Stadtrat mit seiner Präsidentin Marianne Huguenin darum bemüht, die Innenentwicklung voranzutreiben.

«Viele Gemeinden im Agglomerationsgürtel haben kein richtiges Zentrum. Sie müssen ein solches schaffen – das ist wichtig für die Identität.»

#### Wie wurde Coop in das Vorgehen einbezogen?

Die Stadt nahm Kontakt mit der Coop-Gruppe auf. Diese hatte in den 80er Jahren ein grosses Einkaufszentrum auf ihrer brachliegenden Parzelle am Marktplatz geplant, es aber nie realisiert. Coop hatte nun zwar noch keine konkreten neuen Pläne. Aber ganz allgemein lag die Idee in der Luft, das Zentrum der Stadt aufzuwerten – wobei Coop hier eher ein Immobilienprojekt mit einem Quartierladen und Wohnungen vorschwebte. Bei Raymond Léchaire, dem damaligen Leiter der Coop Verkaufsregion Suisse Romande, stiessen wir dann auf offene Ohren. Er war sehr interessiert, in Renens etwas zu



Der grosse Weidenbaum auf dem Platz wurde auf Wunsch der Bevölkerung erhalten.

entwickeln. Schliesslich beherbergte die Stadt südlich der Gleise das Westschweizer Verwaltungszentrum von Coop, verfügte aber seit vielen Jahren über keine Filiale mehr im Zentrum.

Andernorts in der Region hatte Coop bereits derartige Bauten realisiert: Supermärkte, die auf das Quartier ausgerichtet sind, und darüber Wohnungen. Ein Beispiel dafür ist das Gebäude im Lausanner Quartier Prélaz, das auf dem Gelände des ehemaligen Depots der städtischen Verkehrsbetriebe errichtet wurde. Für dieses Projekt wurde übrigens ein European-Wettbewerb ausgeschrieben.

#### Wie verliefen die Gespräche zwischen Coop und der Gemeinde konkret?

Das Quartierplanverfahren gab uns die Möglichkeit, mit Coop über gewisse Punkte zu verhandeln. Einerseits wollten wir bei den Wohnungen eine soziale Durchmischung erreichen, was uns gelungen ist. Das neue Gebäude umfasst sowohl altersgerechte als auch subventionierte und freitragende Wohnungen. Andererseits wollten wir die Rue de la Savonnerie, die quer durch die private Parzelle von Coop führt, behalten und so verkehrstechnisch eine gewisse Durchlässigkeit sicherstellen. Damit dies möglich wurde, plante Coop eine Verkaufsfläche im Untergeschoss. So konnte das oberirdische Bauvolumen zweigeteilt und die Strasse erhalten werden. Wir hatten einen guten Dialog mit Coop. Die Diskussionen waren immer konstruktiv. Alle haben davon profitiert.

#### Wie wurde die Bevölkerung involviert?

Im Rahmen des partizipativen Prozesses «Cœur de ville» konnte die Bevölkerung an mehreren Workshops sagen, was sie sich von der Neugestaltung des öffentlichen Raums rund um die Place du Marché erhoffte. Auch die anschliessenden Studienaufträge wurden öffentlich diskutiert. Ich erinnere mich noch sehr gut an diese beiden Abende im voll besetzten Theatersaal: Den Teilnehmenden, die im partizipativen Prozess ihre Wünsche geäussert hatten, wurde damals bewusst, dass die Dinge nun plötzlich sehr konkret wurden. Das Zentrum würde sich mit den neuen Bauten tatsächlich verändern.

Parallel dazu haben wir auch einen Abend organisiert, an dem über die Revision des Quartierplans informiert wurde. Das dreidimensionale Modell der Coop-Neubauten hat einige Personen aufgeschreckt. Also musste erklärt werden, was ein Modell und ein Quartierplan sind. Solche Reaktionen sind verständlich, wenn es um das Herz der Stadt geht. Es ist ein symbolträchtiger Ort, mit dem sich die Bevölkerung verbunden fühlt.

Nachdem schliesslich feststand, welcher Projektvorschlag umgesetzt werden soll, wurde die Bevölkerung erneut involviert, vor allem über Informationsanlässe und kulturelle Veranstaltungen während der Bauzeit, die von 2009 bis 2010 dauerte.

#### Weshalb wurde 2008 eine Volksabstimmung über dieses Projekt durchgeführt?

Rund 750 Personen hatten eine Petition gegen das Projekt unterschrieben. Zudem regte sich Widerstand, als der Quartierplan öffentlich aufgelegt wurde. Einige wollten keinen neuen Laden und hätten es vorgezogen, wenn die bestehenden Häuser und der alte Platz erhalten geblieben wären. Andere wiederum bekämpften die Vorstellung, dass Renens eine Stadt mit einem Zentrum ist – eine Idee, die für den Stadtrat von grosser Bedeutung war. Sie wollten lieber, dass Renens ein Dorf bleibt. Zudem kursierten diverse Gerüchte und einige glaubten fälschlicherweise, der neue Coop werde auf dem Platz gebaut und dieser werde darunter verschwinden. Mit einer Abstimmung konnten wir dem Projekt, das letztlich mit über 75% Ja-Stimmen gutgeheissen wurde, eine echte Legitimität geben.

#### Wie viel kostete diese Neugestaltung des öffentlichen Raums?

Die Neugestaltung der Place du Marché und der angrenzenden Strassen kostete die Stadt fast zehn Millionen Franken, wovon drei Millionen für die unterirdische Parkfläche aufgewendet wurden. Diese Investition hat

sich aber gelohnt, denn sie führte dazu, dass in der unmittelbaren Umgebung fast 100 Millionen Franken von Privaten investiert wurden. Zu diesen Privaten gehört nicht nur Coop, sondern auch die Migros, die den Ball im letzten Moment aufgenommen und ihr Einkaufszentrum auf den Platz hin geöffnet hat. Hinzu kommen Renovierungen, die Private vor allem entlang der Rue Neuve im Süden des Platzes vorgenommen haben.

#### Sind weitere Grossprojekte in Renens geplant?

Andere bedeutende Projekte sind am Laufen. Sie werden das Erscheinungsbild der Stadt in den kommenden Jahren weiter verändern: die Umgestaltung des SBB-Bahnhofs und der neuen Passerelle, das neue Quartier Malley, die Umgestaltung der Rue du 14-Avril mit der Einführung des Trams, das neue Quartier Entrepôts auf der andern Seite der Gleise.

Die Neugestaltung der Place du Marché war eine erste Etappe in der städtischen Aufwertung. Dank ihr konnte mitten in der Stadt ein attraktiver, ruhiger Raum und ein Ort der Begegnung geschaffen werden.

Interview: Alain Beuret, VLP-ASPAN



Der Platz «Square de la Savonnerie» unweit des Marktplatzes wurde ebenfalls aufgewertet: Er bietet heute Grünraum und einen Brunnen zum Spass der Kinder.

INFORAUM NOVEMBER 4/2016

## z.B. Aarberg BE Altstadt im Aufschwung

Annemarie Straumann  
Journalistin, Kommunikation VLP-ASPAN



So soll der Migros-Neubau auf dem bisherigen Postareal aussehen: Illustration des Siegerprojekts, mit direktem Zugang zum «Stedtli». Quelle: Swiss Interactive AG

Das Seeländer Städtchen hat geschafft, wovon viele vom «Lädelisterven» gebeutelte Gemeinden träumen: Es siedelt mit der Migros einen Grossverteiler nah genug an der Altstadt an, so dass die lokalen Geschäfte vom grossen Frequenzbringer profitieren können. Noch ist die Migros nicht gebaut, doch der Optimismus allseits spürbar. Im «Stedtli» steht kein Geschäft leer. Ein Wunder? Ein Glücksfall? Vielleicht auch. Doch der Aufschwung ist primär das Werk von initiativen Bürgerinnen und Gewerblern, die das Schicksal ihrer Gemeinde lenken wollen.

Die Kulisse wirkt wie aus dem Bilderbuch, ein Geschenk der Baugeschichte: Auf einer Anhöhe im Berner Seeland thront die Altstadt von Aarberg. Wand an Wand umschliessen dreistöckige, farbenfrohe Altstadthäuser einen riesigen Stadtplatz. Im September war das Schweizer Fernsehen mit der Sendung «SRF bi de Lüt» zu Gast, Moderator Nik Hartmann begrüßte den Schwinger Christian Stucki und den Spitzenkoch Ivo Adam, beide aus der Region. Der Platz war voller Menschen. «Bei den Leuten» ist man auf dem Stadtplatz der 4'500-Seelen-Gemeinde aber auch sonst.

Selbst an einem trübem Herbsttag herrscht ein reges Kommen und Gehen. Und Fahren. Denn der Platz ist in seiner Mitte auch Parkplatz. Die Parkplätze seien für das Gewerbe so wichtig wie die schöne Atmosphäre und das vielseitige Laden-Angebot, sagt Christine Bourquin, Apothekerin am Platz und FDP-Gemeinderätin. In allen Erdgeschossen der Altstadthäuser sind Geschäfte einquartiert, oben wird gewohnt. Von Käse über Cremeschnitten, Whisky bis Blumen, Brillen bis Kochtöpfe – im «Stedtli» ist alles zu haben, und alles aus Fachgeschäften. «Das Städtchen lebt», freut sich Bourquin. Leerstände gebe es keine mehr. Nun, da eine Migros direkt neben der Altstadt geplant ist, soll das nicht anders werden. Im Gegenteil. Die Gemeinde hat die Migros bewusst hierhergeholt, damit sie für Kundenfrequenz in der Altstadt sorgt.

### Was sich verändern lässt

Rosig sah es in Aarberg vor zehn Jahren nicht aus. Da habe man nicht gewusst, ob das Gewerbe in der Altstadt überlebe, sagt Bourquin. Viele Geschäfte wurden von Älteren geführt, Nachfolgefragen waren ungeklärt, es gab Leerstände. Bourquin jedoch hatte Kunden. Ihre kleine Apotheke, die sie vom Vater übernommen hatte, lief gut. Sie wollte sie vergrössern. Also wurden für die neue Apotheke zwei Häuser verbunden und modernisiert, im Einklang mit der Denkmalpflege, Ämtern und Nachbarn. Dass dies gelang, notabene in einer vom Inventar der historischen Ortsbilder von nationaler Bedeutung ISOS geschützten Altstadt, war ein Signal. «Damit war bewiesen, dass es möglich ist, ein Altstadtgeschäft zu vergrössern und oben moderne, attraktive Wohnungen einzubauen», sagt Bourquin.

### Aus Versäumnissen gelernt

Ein weiterer Ruck ging durch die Gemeinde, als bekannt wurde, dass Investoren aus Schweden das Areal der Al-

ten Ziegelei abseits der Altstadt gekauft hatten. Sie kündigten 2011 an, dort unten an der Hauptverkehrsachse Aarbergs ein grosses Einkaufszentrum mit Coop als Hauptmieter bauen zu wollen. Coop würde von seinem bisherigen Standort oben an der alten Aare-Holzbrücke der Altstadt hinab ins tiefer gelegene Ziegelei-Areal umziehen. Die Gewerbler auf dem Altstadthügel befürchteten einen Kundenabfluss: Sicherlich würde kaum ein Kunde zu Fuss den steilen Weg hinauf in die Altstadt machen. Zwar beträgt der Höhenunterschied nur etwa fünf bis acht Meter – für Einkaufende ist eine steile Treppe jedoch zu viel. Hinzu kam, dass zur Zeit des Coop-Projekts Initianten für eine autofreie Altstadt warben.

Nun wurden die gewerbeorientierten Geschäfte aktiv, darunter die Apothekerin Bourquin. Die Geschäftsleute, die im Vereinsverband Aarberg (VVA) organisiert waren, stellten drei Forderungen. Erstens: Keine frontale Konkurrenz der Detailgeschäfte im «Stedtli» durch Drittmietler unten im neuen Coop-Center. Zweitens: Die lokalen Geschäftsleute sollten die Möglichkeit erhalten, im Center eine Filiale zu eröffnen. Drittens: Es sei eine barrierefreie Anbindung vom Center hinauf in die Altstadt zu erstellen, ohne Treppen. Nur wenn diese Forderungen erfüllt würden, würden die Gewerbler auch der Umzonung zustimmen, die für den Bau des Einkaufszentrums

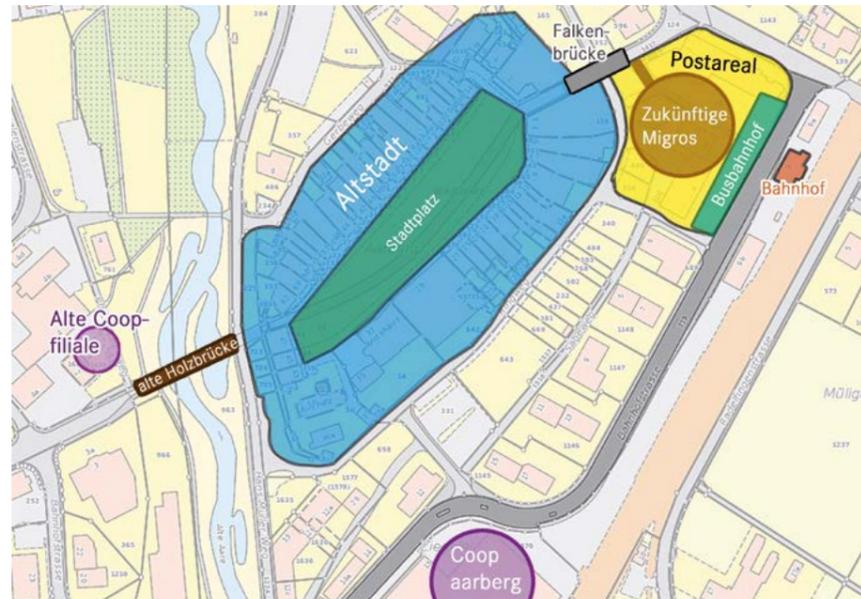
### Sieben Fliegen auf einen Streich

Mit dem Neubau der Migros in Altstadt Nähe erledigt die Gemeinde quasi sieben Fliegen auf einen Streich:

1. Kein weiterer Grossverteiler abseits des Ortskerns oder auf der grünen Wiese
2. Migros siedelt sich direkt neben der Altstadt an, dient als Frequenzbringer für die Läden in der Altstadt
3. Aarberg wird als regionales Zentrum gestärkt (entspricht Gemeindestrategie)
4. Migros-Neubau schafft eine Verbindung zwischen Altstadt und Bahnhof
5. Mehr städtebauliche Qualität dank Architekturwettbewerb (Studienauftrag)
6. Neubau deckt zusätzliche Bedürfnisse der Gemeinde ab, wie Postfiliale, Alterswohnungen, medizinisches Zentrum, Parkplätze im Untergeschoss
7. Neubau ermöglicht mehr Platz für Postautos: Der Bus-Bahnhof davor soll vergrössert und behindertengerecht werden



Das Postgebäude mit dem Busbahnhof heute (links), und der an gleicher Stelle geplante Migros-Neubau (rechts oben).  
Illustration: Swiss Interactive AG



Die Karte zeigt die städtebauliche Funktion der künftigen Migros: Sie wird den tiefer gelegenen Bahnhof via die Falkenbrücke mit dem Altstadt-Hügel verbinden.  
Grafik: J. Poux, VLP-ASPAN



Das historische Aarberg liegt auf einem Hügel. Eine steile Treppe führt vom Coop Aarberg Center hinauf zur Altstadt (Foto oben). Der Weg von der künftigen Migros aus wird via Falkenbrücke (rechts oben) in die ISOS-geschützte Altstadt führen. Foto rechts: Der Stadtplatz mit Parkplätzen.



nötig war. Und so kam es. «Der Gemeinderat behielt in den Verhandlungen mit Coop und den Investoren die Nerven», lobt ihn Bourquin rückblickend.

Zumindest die ersten beiden Forderungen wurden erfüllt. Die letzte harrt noch einer Lösung, da sich Ideen wie ein Glaslift entlang der Stadtmauer trotz finanziellen Zusagen der schwedischen Investoren nicht umsetzen liessen. Doch das «Aarberg Center» im Ziegeleiareal mit dem grossem Coop wurde gebaut. Es öffnete 2015. Auch Apothekerin Bourquin trat die Flucht nach vorn an und eröffnete im Center eine Filiale.

Zurück blieb ein schaler Nachgeschmack. Natürlich war es erfreulich, dass Coop in Aarberg investiert hatte. Doch der gewählte Standort abseits der Altstadt ist «keine Bereicherung» für das Altstadtgewerbe, wie es

Bourquin formuliert. Die Gemeinde hatte es versäumt, einen besseren Standort anzubieten.

### Neue Chance «Migros» gepackt

Diesen besseren Standort gab es: Eine Analyse von Netzwerk Altstadt, einem Beratungsangebot der VLP-ASPAN, hatte 2011 gezeigt, dass ein Areal der Post unmittelbar neben der Altstadt für einen Grossverteiler ideal wäre. Auf dem Areal am Hang zwischen Altstadt und Bahnhof steht ein graues Gebäude, das die Post teilweise nutzt. Ein geschickter Neubau mit Ladenfläche im Obergeschoss und Haupteingang auf Höhe der Altstadt sowie einem Zugang unten auf Höhe des Bahnhofs wäre für die Altstadt empfehlenswert, schrieben die Experten in

ihrer Stadtanalyse. Zudem liesse sich zugleich ein anderes Problem der Gemeinde lösen: Der zu eng gewordene Postauto-Bahnhof vor dem Postgebäude könnte neu konzipiert werden.

Für das Coop-Projekt kam diese Analyse zu spät. Nicht jedoch für die Migros. Aarberg hatte insofern Glück, als auch die Migros nach einem Standort in der Gemeinde Ausschau hielt. Bislang verfügte der Migros-Genossenschaftsbund nur über einen Denner, der weit abseits zwischen Industrie- und Wohnzone angesiedelt worden war.

Dieses Mal ergriffen Bürger aus dem Umfeld des Gewerbevereins VVA zusammen mit Bourquin rechtzeitig die Initiative: Der VVA ging im Frühjahr 2014 auf die Migros zu und schlug ihr vor, sie solle mit der Post über

dieses Schlüsselgrundstück verhandeln. Laut Bourquin stieg die Migros Aare sofort auf die Idee ein, während die Post zunächst ablehnte. Erst ein gemeinsamer Brief der VLP-ASPAN und des Aarberger Gemeinderats an die Schweizerische Post brachte im November 2014 die Wende: Nun nahmen die Post und die Migros Verhandlungen auf.

Im Februar 2016 wurde das Geschäft besiegelt: Die Migros kaufte der Post das Postareal ab. Der Gemeinderat informierte die Aarberger an einem gut besuchten Informationsanlass, dass die Migros auf dem Areal eine Filiale mit 1'000 Quadratmetern Verkaufsfläche plant. Das alte Post-Gebäude werde abgerissen. Läuft alles wie geplant, steht der Neubau 2019. Er soll circa 12 Millionen Franken kosten. Die Migros trägt die Kosten des Neu-



Das Aarberg Center mit Coop ist ungünstig platziert worden, weil abseits der Altstadt und an einer stark befahrenen Strasse (oben.) Wo einst die alte Coop-Filiale war, herrscht heute schläfrige Ruhe (Foto rechts).



### Aarberger Altstadt-Aufwertung

Seit der suboptimalen Standortwahl von Coop hat die Gemeinde bei raumplanerisch relevanten Altstadt-Themen «Gas gegeben», wie Gemeinderätin Bourquin sagt. Ziel ist es, das Zentrum aufzuwerten.

1. Statt die Altstadt autofrei zu gestalten, wurde eine Begegnungszone mit Tempo 20 geschaffen.
2. Für den Stadtplatz wurde ein Nutzungskonzept erstellt, in dem die Anzahl und Dauer öffentlicher Anlässe – wie Konzerte und Märkte – geregelt wurde. Es ging etwa darum, Lärm zu vermindern und Zufahrten für Kunden und Gewerbe offen zu halten.
3. Die Sonderbau-Vorschriften (Überbauungsordnung) für Altstadt-Liegenschaften werden überarbeitet. Wichtige Fragen sind: Soll in der Altstadt auch Wohnraum im Erdgeschoss (den Ladenlokalen) zugelassen werden? Der Gemeinderat meint: Nein. Was ist an Umbauten, Ausbauten und Häuser-Verbindungen im Einklang mit dem Denkmalschutz erlaubt? Über die Änderungen wird im Dezember abgestimmt.

Dass in der Altstadt ein Generationenwechsel stattfindet, hilft ebenfalls. Jüngere Gewerbetreibende haben traditionelle Läden, etwa eine Käserei oder eine Metzgerei, neu konzipiert und modernisiert.

baut; allenfalls wird sich die Gemeinde noch an einem Schulweg auf dem Gelände beteiligen.

### Erst Planungsvereinbarung, dann Studienauftrag

Schritt für Schritt nimmt das Projekt Gestalt an. Die Genossenschaft Migros Aare und die Gemeinde schlossen bereits Ende 2014 eine Planungsvereinbarung ab, worin sie die mögliche Zusammenarbeit und das Verfahren regelten. Mit der Vereinbarung wurde geklärt, was auf Basis der bestehenden Planungsgrundlagen auf dem Areal baulich möglich wäre, und was – je nach Bedürfnissen der Migros – angepasst werden müsste. Auch die Gemeinde brachte ihre Vorgaben ein: Ein Neubau müsste mit dem «Stedtli» verbunden werden und sich ins Altstadt-Ortsbild einfügen, verlangte sie (vgl. auch Interview Seite 57).

Die Migros begann schon im Herbst 2015 mit dem Programm für einen Studienauftrag (gemäss SIA-Ordnung 143): Bald darauf lud sie drei Architekturbüros ein, um das beste Projekt zu finden. Die Architekten hatten bei



«Die Gemeinde kann vielmehr erreichen, als manche denken. Sie sollte sich nicht als Spielball äusserer Einflüsse sehen, sondern als Spieler, der das Spiel mitbestimmt – wie im Sport.»

Christine Bourquin, Gemeinderätin Aarberg



Impressionen aus der Altstadt von Aarberg. Neu konzipierte Läden, wie die «Stedtlichäsi», ziehen Kunden an.  
Fotos: A. Straumann, VLP-ASPAN





Während die Häuserfassaden am Stadtplatz relativ streng geschützt sind, ist auf der Häuserrückseite – an der Stadtmauer – Vieles erlaubt.

dem Neubauprojekt auch auf Städtebau und Denkmalpflege zu achten, zudem Fragen zur Erschliessung zu lösen, etwa bezüglich Waren-Anlieferung mit LkW, Parkplätzen, Velo- und Fussgänger-Verbindung zur Altstadt sowie dem Postauto-Bahnhof vor dem Gebäude. Die Gemeinde war in der Jury vertreten, ausserdem in einem Begleitgremium, das an Workshops Ideen einbrachte.

#### Siegerprojekt überzeugt beide Seiten

Nun ist das Siegerprojekt gekürt. Die Migros Aare und der Gemeinderat haben es im August vorgestellt. Die Pläne zeigen einen lichten, mehrstöckigen Neubau mit Migros-Supermarkt, Postfiliale, Denner sowie weiteren Dienstleistern. Auch sollen altersgerechte Wohnungen – auch das ein Bedürfnis in Aarberg – sowie ein Gesundheitszentrum Platz im Neubau finden. Mit Rolltreppen, Liftten und Wegen soll die Anhöhe zur Altstadt überwunden werden – und ganz wichtig: Der Haupteingang zur Migros ist auf Höhe der Altstadt geplant.

«Damit wird das Ziel der Gemeinde erreicht, einen optimalen Anschluss zur Altstadt zu gewährleisten und für mehr Laufkundschaft im historischen Zentrum zu sorgen», sagte Gemeinderat Samuel Gauler im August vor den Aarbergern. Und Christine Bourquin, seit 2012 Gemeinderätin mit dem Ressort Wirtschaft, fügte an: «Das Bauprojekt entspricht zu 100 Prozent der Vision, die der Gewerbeverein VVA vor einigen Jahren hatte.»

#### Grosse Frequenzbringer

Auch die Migros zeigte sich zufrieden. Heinz Rüedi, bei der Migros Aare zuständig für Einkaufszentrum und Immobilien, lobte die Zusammenarbeit mit der Gemeinde – und den Standort: «Es ist nicht selbstverständlich, dass man als Grossverteiler in die Altstadt darf», sagte er vor der Gemeinde.

Damit hat Rüedi wohl Recht. Vor rund 40 Jahren wollte die Migros schon einmal ins «Stedtli», wie Bourquin erzählt. Damals lehnte die Gemeinde ab – aus Angst, das Kleingewerbe könnte verdrängt werden. Heute weiss man aus vielen Ortschaften, dass der Ortskern mit seinen Läden und Restaurants von der Kundschaft eines nahen Grossen profitiert – und umgekehrt. Oder wie der Architekt des Siegerprojekts, Gianni Chini, den Aarbergern ihre Zukunft schilderte: «Noch ein Kaffee nach dem Einkauf in der Migros? Kein Problem. In ein paar Schritten werden Sie von der Migros im Stedtli sein.»

Das Siegerprojekt wird nun noch in den Details ausgestaltet. Wie beim Coop-Projekt ist auch im Fall Migros eine Zonenplanänderung nötig: Die baurechtliche Grundlage wird mittels einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) geschaffen. Geplant ist, dass die Gemeindeversammlung im Frühling 2017 darüber abstimmt. Geht alles gut, kann der Spatenstich 2018 erfolgen.

#### IM INTERVIEW

## Heinz Rüedi: «Wir wollen einen Mehrwert für die Gemeinde schaffen»

#### Herr Rüedi, was sind für die Migros die Gründe, die für den Standort «Postareal» sprechen?

Die Migros Aare suchte schon länger nach einem geeigneten Standort in Aarberg. Viele Kunden gelangten an uns mit der Frage: Wann kommt die Migros endlich nach Aarberg? Zudem zeigten unsere Analysen, dass ein wirtschaftliches Potenzial da war. Das ehemalige Postareal ist gut gelegen, weil es zentrumsnah ist. Der Standort am Bahnhof mit direktem Anschluss an die Stadt und die Umsteigemöglichkeiten auf den Bus sind ideal für einen Migros-Supermarkt. Wir wollen, wenn immer möglich, sorgsam mit Kulturland umgehen. Und schon bei den ersten Gesprächen mit der Gemeinde Aarberg wurde klar, dass diese einer gemeinsamen Entwicklung positiv gegenübersteht.

#### Wie arbeiten die Gemeinde, der Gewerbeverein VVA und die Migros zusammen?

Auf allen Seiten ist viel Goodwill für das Projekt spürbar. Die Zusammenarbeit läuft gut. Es gab schon viele Austausch. Die Gemeindevertreter wurden in den Studienauftrag eingebunden. Wir vereinbarten für das Projekt in Aarberg einen Studienauftrag im Workshop-Verfahren und wählten dazu gemeinsam drei Architekturbüros aus. In der Jury sassen Vertreter der Gemeinde Aarberg, des VVA, der kantonalen Denkmalpflege, der kantonalen Ämter für Tiefbau und für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination, der Regionalen Verkehrskonferenz (RVK Biel-Seeland-Berner-Jura) und des Busbahnhof-Betreibers. Wir bestimmten gemeinsam

das Siegerprojekt, das die Grundlage für eine ZPP war. Regelmässig bespricht das Projektteam das weitere Vorgehen mit der Gemeinde, und der aktuelle Projektstand wird dem Gemeinderat regelmässig vorgestellt.

#### Was wurde bezüglich des Neubaus inhaltlich vereinbart?

Vereinbart wurde eine städtebaulich verträgliche Verdichtung unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege. Die Gemeinde wünschte, dass der Supermarkt auf



Heinz Rüedi ist Leiter a.i. der Direktion Einkaufszentrum & Immobilien bei der Genossenschaft Migros Aare. Er ist der Bauherr des Migros-Projekts auf dem ehemaligen Postareal in Aarberg.



Foto rechts: Das Postareal-Gebäude in Aarberg heute (hier die Rückseite). Es wird durch den Migros-Neubau ersetzt werden (Bild oben).



Wer aus der künftigen Migros tritt, wird in wenigen Schritten in die Altstadt gelangen. Fotos: A. Straumann, VLP-ASPAN

dem Niveau der Altstadt eingegliedert wird. Zudem will sie einen grösseren Busbahnhof; sie forderte, dass dieser als Teil der neuen Überbauung mitgeplant wird. Wir wollten einen Supermarkt, der auch bezüglich Waren-Anlieferung und Kundenzugängen unseren Anforderungen gerecht wird.

**Was war die grösste Herausforderung?**

Alle Anliegen unter einen Hut zu bringen. Auch die Migros will die Altstadt stärken. Wir sind stets bemüht, mit unseren Projekten einen Mehrwert für die jeweilige Gemeinde zu schaffen. Deshalb holen wir die Bedürfnisse der Gemeinden ab und wollen in einen Dialog treten.

«Der Einbezug der Gemeinden und der haushälterische Umgang mit dem Boden sind für uns von hoher Bedeutung.»

**Wie können andere Gemeinden, die eine Migros möchten, mit dem Unternehmen in Kontakt treten?**

Hier in der Region Migros Aare können sie sich an mich wenden. Eine schweizweite Kontaktperson für die Gemeinden gibt es nicht. Aber die Gemeinden können sich an die jeweilige Migros Genossenschaft in ihrer Region wenden. Falls einmal eine Anfrage am falschen Ort landet, wird sie intern weitergeleitet. In den Kantonen

Bern, Solothurn und Aargau ist die Website [www.ekc.ch](http://www.ekc.ch) eine Anlaufstelle: Hier finden Sie alles über die Einkaufszentrum der Migros Genossenschaft Aare; unter der Rubrik «Geschäftskunden» unter «Expansion» werden die Laden-Formate und unsere Anforderungen dargestellt.

**Plant die Migros anderswo in der Schweiz ähnliche Projekte wie in Aarberg, also Geschäfte an Standorten nahe der Altstadt oder im Dorfkern?**

Die Migros analysiert die Bedürfnisse ihrer Kundinnen und Kunden genau und versucht immer den geeigneten Standort zu finden. Es gibt unzählige ähnliche Beispiele. Die Migros Genossenschaft Aare ist zum Beispiel dabei, in Hinterkappelen (Gemeinde Wohlen BE) ihren einstöckigen Supermarkt durch einen sechsstöckigen Neubau zu ersetzen: ein Ladengeschoss und fünf Wohn-geschosse. Dieser Bau wird einen leicht vergrösserten Supermarkt und altersgerechtes Wohnen ermöglichen. Wir verdichten hier in einem bestehenden Hochhaus-quartier und verbessern die Anbindung ans Dorfzen-trum. Ein anderes Beispiel ist Münsingen, wo wir den Supermarkt am Bahnhof erweitern und zentrumsnah verdichten. Es ist in unserem Sinn, nicht ausserhalb der Siedlungen auf der grünen Wiese zu bauen.

**Ist die Zeit der Migros-Supermärkte auf der grünen Wiese vorbei?**

Absolut ausschliessen kann man solche Standorte nicht. Manchmal ist ein Bau im Ortskern nicht möglich. Manchmal verfolgt die Gemeinde die Strategie, am

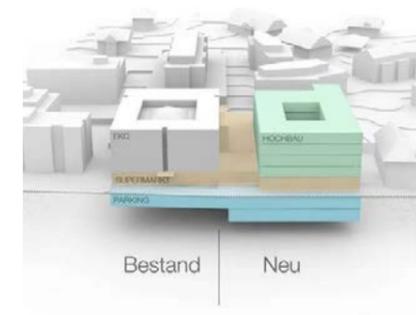
Ortsrand zu wachsen und hat das entsprechende Gebiet rechtskonform eingezont. Die Migros will dort präsent sein, wo sich die Kundenströme bewegen und wo wir ein echtes Bedürfnis für unsere Angebote ermitteln. Es muss eine Win-win-Situation für die Migros und die Gemein-de entstehen.

Wir sind aber sehr an nachhaltigen Projekten interessiert. Der Einbezug der Gemeinden und der haushälterische Umgang mit dem Boden sind für uns von hoher Bedeutung. Im Sinne des neuen Raumplanungsgesetzes wird gemeinsam mit den Gemeinden eine sinnvolle Verdichtung angestrebt. Wenn wir im Ortsinnern bauen können, machen wir das. Wir wollen den Wandel, der in den Gemeinden langsam stattfindet, unterstützen. Die Migros Genossenschaft Aare tut dies auch, indem sie sich am Projekt Dencity ([www.dencity.ch](http://www.dencity.ch)) der Berner Fachhochschule beteiligt, das sich mit Verdichtung befasst.

Interview: Annemarie Straumann, VLP-ASPAN



In Hinterkappelen BE wird die Migros Aare ihren einstöckigen Supermarkt «Chappelemärit» durch einen 6-geschossigen Neubau mit Wohnungen ersetzen. Illustration: MAG.



In Münsingen BE will die Migros beim Bahnhof wachsen. Für das geplante zweite Gebäude (grün) wird ein altes Haus abgerissen. Illustration: MAG.



INFORAUM SEPTEMBER 3/2016

## z.B. Gygax-Areal Biel, Landumlegung

Annemarie Straumann  
dipl. Journalistin / Kommunikation VLP-ASPAN



Der Swatch-Neubau besteht aus Tausenden von Holzbalken. Ende Juli (hier im Bild) war das Gerüst schon zu sehen.  
Fotos: A. Straumann, VLP-ASPAN

Bald wird die Swatch AG in Biel auf dem ehemaligen Gygax-Areal ihren neuen Hauptsitz beziehen. Der Repräsentationsbau ist nur durch eine Strasse vom historischen Omega-Areal getrennt, eine Bogenkonstruktion verbindet beide Areale. Möglich wurde die bauliche Brücke zwischen Omega und Swatch durch eine Landumlegung: Weil die Stadt eigenes Land auf dem Gygax-Areal besass, konnte sie dieses mit der zweiten Grundbesitzerin abtauschen. Dann verkaufte die Stadt das eingetauschte Land an die Swatch, die nun darauf baut. Die Umlegung brachte weitere Vorteile: Am Südrand des Gygax-Areals entsteht ein Erholungsraum am Wasser, die «Schüssinsel», und die Vorsorgestiftung Previs kann eine dichte Überbauung mit dem schönen Namen «Jardin du Paradis» realisieren.

In Biel pflegt man seit Jahrzehnten eine Tradition: Die Stadt kauft gezielt Land und vergibt es im Baurecht, um besser mitbestimmen zu können, wie sich ihr Territorium entwickelt. Nur ausnahmsweise verkauft sie auch Land, wie im Fall des Gygax-Areals. Durch ihre aktive Bodenpolitik ist heute ein Viertel des Gemeindegebiets im Besitz der Stadt. Die aktive Bodenpolitik bildete die Voraussetzung für die Renaissance des Gygax-Areals; geschickte Landgeschäfte und Wille zur Zusammenarbeit bildeten weitere Bausteine.

«Im Grossen und Ganzen blicken wir auf einen gelungenen Planungsprozess zurück», sagt Florence Schmoll, Biels neue Stadtplanerin. Schmoll war an vielen Planungen der Stadt seit 2006 beteiligt. Wie in allen Grossprojekten habe es schwierige Momente gegeben. «Sie wurden aber überwunden, weil alle – die Stadt, Previs und Swatch – in die gleiche Richtung zogen: Alle wollten etwas auf dem Gygax-Areal realisieren. Die Dynamik kam nie ins Stocken.»

**Von der Brache zur Stadtinsel**

Das zeigt sich jetzt: Alles wird gleichzeitig gebaut. Die Swatch AG baut an ihrem neuen Repräsentationsgebäude im Westen des Gygax-Areals. Holzbalken werden kreuz und quer emporgezogen. Das Skelett des Neubaus nimmt Balken für Balken Form an. Im Osten des Areals wachsen derweil die 14 drei- bis siebengeschossigen Previs-Wohnbauten in die Höhe. Noch werden sie von Kränen überragt. Die Personalvorsorgestiftung Previs ist dabei, auf dem Gelände 280 Mietwohnungen zu realisieren. Im Süden des Gygax-Areals treibt die Stadt Biel die Renaturierung des Flusses Schüss voran. Erdhau-fen türmen sich. Entlang der Schiess liegt eine flache, erdige Landzunge. Sie wird zur «Schüssinsel» werden, einer grünen Insel im Herzen der Stadt, umflossen von der Schüss einerseits und vom Wasser des verlängerten Steblerkanals andererseits.

Vor zehn Jahren sah es auf dem Gygax-Areal ganz anders aus: Im Westen, wo jetzt die Swatch Group baut, standen leere Gewächshäuser, Überreste einer vormaligen Gärtnerei. Im Osten des Areals, auf Boden der Stadt Biel, gab es Fussball- und Tennisplätze sowie einige Schrebergärten; vor allem aber wucherte Gebüsch entlang der kanalisierten Schüss. Kurzum: Das Gygax-Areal war eine unternutzte Brache – mitten im Siedlungsgebiet.

Dann kam ein Stein nach dem andern ins Rollen. Genauer gesagt, waren es drei Steine: Erstens ein Volksentscheid Ende 2007, der die Verlagerung des nahen

Fussballstadions Gurzelen sowie der Sportplätze des Gygax-Areals in einen anderen Stadtteil (Bözingenfeld) vorsah. Zweitens suchte der Uhrenkonzern Swatch Group einen Standort für das neue Hauptquartier der Marke Swatch und bekundete 2008 den Willen, dieses in der Stadt Biel anzusiedeln – am liebsten unweit der Produktionsstätte ihrer anderen Marke Omega. Drittens hatte sich die Personalvorsorgestiftung Previs das Land der ehemaligen Gärtnerei in Gygax-West gesichert und plante dort eine Wohnüberbauung.

**Stadt initiiert Landabtausch und Landverkauf**

In dieser Situation ergriff die Stadt Biel die Initiative. Was folgte, war eine Planung mit zwei bedeutenden Landtransaktionen. Zum einen eine Landumlegung zwischen der Stadt Biel und der Vorsorgestiftung Previs, zum anderen ein Landverkauf an die Swatch Group. Aus diesen Transaktionen resultierte zunächst ein Buchgewinn von rund 17,5 Millionen Franken zugunsten der Stadt Biel. Da die Transaktionen aber ohne flankierende Massnahmen nicht möglich gewesen wären, wurde ein guter Teil des Gewinns in diese Massnahmen investiert, etwa in die Verlegung einer Kanalisation und die Umsiedlung des Tennis Clubs Biel. Unter dem Strich blieb der Stadt ein Gewinn von 7,6 Millionen Franken, der aktuell für die Gestaltung der «Schüssinsel» verwendet wird.

Pläne für das Gygax-Areal hatten die Bieler Stadtpla-

**Der Deal war letztlich nur möglich, weil die Stadt eigenen Boden besass.**

ner schon Jahre zuvor im Kopf. «Der Wille, auf dem Gygax-Areal eine Überbauung und einen Park an der Schüss zu realisieren, bestand seit den 1990er Jahren», erinnert sich Stadtplanerin Florence Schmoll. 1999 wurde hierfür der planerische Grundstein gelegt: Die Stadt legte für das Gygax-Areal und die beiden benachbarten Areale Gurzelen und Omega drei Zonen mit Planungspflicht (ZPP) fest. Eine ZPP bedeutet, dass darin nur gebaut werden kann, wenn eine Detailplanung in Form eines rechtskräftigen Sondernutzungsplans vorliegt.

«Die Zone mit Planungspflicht ist ein geniales Planungsinstrument», sagt Schmoll. «Sie ermöglicht der Gemeinde, in sensiblen Bereichen Grundsätzliches zu

**Landgeschäfte auf dem Gygax-Areal**



**1. Ausgangslage**

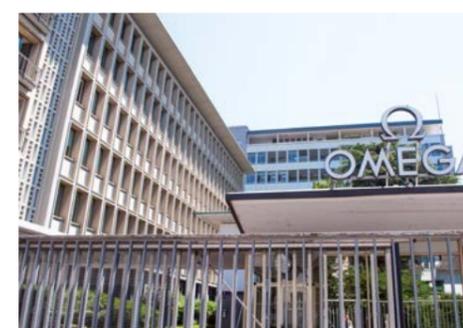
Die Ausgangslage: Previs besitzt Land im Westen des Gygax-Areals, die Stadt im Osten.

**2. Umlegung**

Die Landumlegung 2008: Previs übernimmt Gygax-Ost, die Stadt erhält Gygax-West. Zudem wird die Schüssinsel abgetrennt und die Nutzungsdichte auf Gygax-Ost erhöht.

**3. Landverkauf**

Der Landverkauf 2008: Die Stadt verkauft Gygax-West an Swatch. Nun kann Swatch direkt neben ihrem Omega-Areal bauen.



Im Uhrzeigersinn: Der Prototyp des Swatch-Neubaus, die Brückenkonstruktion zwischen Gyga- und Omega-Areal, die noch unbepflanzte Schüssinsel, Stadtplanerin Florence Schmöll und die von Kränen überragten Previs-Wohnbauten.

### Win-win-Situation dank aktiver Bodenpolitik

- «Schüssinsel» wird realisiert: ein Naherholungsraum im Herzen der Stadt. Zur Hälfte finanziert durch die Landgeschäfte der Stadt.
- Erweiterung der Swatch Group am Standort Biel wird ermöglicht, 400 Arbeitsplätze zugesagt. Swatch-Repräsentationsbau mit Potenzial zum Touristenmagneten.
- Dichte Wohnüberbauung «Jardin du Paradis» der Previs entsteht an bester Lage (nah an Grünraum und unweit des Stadtzentrums, angebunden an öV).
- Bevölkerung bestimmt über Stadtentwicklung konkret mit.

definieren. Es lassen sich grundsätzliche Nutzungen festlegen, die im Einklang mit den strategischen Zielen der Gemeinde stehen. Zudem sorgt die ZPP für städtebauliche Qualität, weil die bauliche Entwicklung dieser Zone in der Regel ein Wettbewerbsverfahren beinhaltet.»

### Mit dem Verkauf gleich noch die Nutzungsdichte erhöht

Um schliesslich den Swatch-Repräsentationsbau direkt neben Omega zu ermöglichen, ebenso eine Previs-Wohnsiedlung und einen städtischen Park, war 2008 noch die Landumlegung nötig: Die Previs willigte ein, ihr Land in Gyga-West an die Stadt Biel abzugeben, welche ihrerseits der Previs Land in Gyga-Ost überliess (vgl. Grafik

Land neben Omega für ihren Neubau wünschte. Neben dem Gewicht dieser beiden Bieler Akteure dürfte Previs auch die Vorteile erkannt haben: Der öffentliche Park, den die Stadt realisieren wollte, würde die Attraktivität der angrenzenden Previs-Wohnbauten steigern. Durch den Landabtausch erhielt Previs mehr Bruttogeschossfläche. Und die Swatch-Mitarbeiter des geplanten Repräsentationsbaus waren potenzielle Wohnungskunden.

Im Herbst 2008 stimmten Bieler Stimmbürger ab. Sie bewilligten die Teiländerung der Grundordnung, die Landumlegung zwischen Stadt und Previs und den anschliessenden Verkauf von Gyga-West von der Stadt an die Swatch Group. Der Verkaufsvertrag zwischen Biel und der Swatch enthielt im Übrigen eine Abmachung, wonach der Konzern auf eigene Kosten einen öffentlichen Uferweg vom Omega-Areal hinüber zum Gyga-Areal erstellt.

Nun also wird die bauliche Brücke zwischen dem Omega-Areal und dem Gyga-Areal mit dem neuen Swatch-Gebäude Realität. Gleichzeitig mit dem Repräsentationsbau, der 2017 eingeweiht werden dürfte, erstellt die Swatch Group neue Produktionsstätten auf ihrem Omega-Areal. Die Bieler Bevölkerung wird im nächsten Sommer über die «Schüssinsel» flanieren können, die Schüss wird sich durch ihr renaturiertes Flussbeet schlängeln, und Previs kann Wohnungen an bester Lage anbieten.

S. 63). Nach diesem Handel besass Previs zwar weniger Land, erhielt aber mehr Bruttogeschossfläche zugestanden (Erhöhung der BGF von 23'000m<sup>2</sup> auf 29'700m<sup>2</sup>). Somit konnte Previs mehr – oder grössere – Wohnungen bauen. Für dieses Zugeständnis zahlte Previs der Stadt zusätzlich einen Millionenbetrag.

Dass die Previs diesem Handel zustimmte, war nicht selbstverständlich. Previs hätte 2008 relativ rasch auf ihrem Grundstück im Westen des Gyga-Areals neben dem Omega-Gelände bauen können. In diesem Moment schlug ihr die Stadt vor, einer neuen Gesamtplanung für das gesamte Gyga-Areal zuzustimmen, einer Planung, die zudem eine Volksabstimmung beinhaltete. Da musste die Stadt Überzeugungsarbeit leisten. Allerdings hatte die Stadt die Swatch Group zur Seite, die das

## z.B. Entlebuch LU, Dorfkernerneuerung

Annemarie Straumann

Journalistin / Kommunikation VLP-ASPAN



In Entlebuch brummt, rattert und piept es. Das Dorf baut an seiner Zukunft. Weil die stete Siedlungserweiterung keine Option mehr ist, treibt die Gemeinde die Entwicklung im Innern voran. Dies bedeutet unter anderem: Kauf von strategisch wichtigen Parzellen, Abbruch alter Liegenschaften, Ersatzneubauten, eine ortsbaulich stimmige Strassensanierung und die Gestaltung kleiner, aber feiner öffentlicher Räume mit Aufenthaltsqualität. Ein erster Meilenstein war der Bau des neuen Wohn- und Gewerbehäuses «Schützenhaus». Nun steht ein weiteres Grossprojekt an: die Umgestaltung des Gebiets um den Marktplatz.

Stillstand ist woanders. Wer im Frühling Entlebuch besucht, trifft vermutlich auf Lärm. Bagger schaufeln Erdreich aus Gruben. Lastwagen piepen beim Rückwärtsfahren. Pressluftschlämmer reissen den Asphalt auf. Trotz der Baustellen rollt der Verkehr wie gewohnt durch das hangseitige, kurvenreiche Strassendorf. Die Kantonsstrasse K10 ist die Hauptachse des Entlebuch. Der Baulärm ist gewollt; die Gemeinde ist dabei, das Dorf in seinem Kern zu erneuern. Wo Altes zerfällt, soll Neues entstehen, damit das Ortsbild schöner wird. Damit sich Wohnende und das Gewerbe wohl fühlen, und Touristen den Weg in das Dorf am Rand des Unesco-Biosphärenreservats finden.



Um das neue Schützenhaus (weisses Gebäude mit Drogerie) zu bauen, mussten vier alte Gebäude weichen, darunter die Alte Drogerie und die Alte Post (links oben) sowie das vom Bagger bearbeitete, einstige «Spycherhus».

Fotos S. 66-73: A. Straumann, VLP-ASPAN; historische Fotos: Gemeinde Entlebuch



Gemeindeamman  
Robert Vogel



### **i** Steckbrief Entlebuch, Dorfkernerneuerung

#### Qualitäten

- Engagierter Gemeinderat, engagierte Private
- Public-Private-Partnership
- Beizug von externen Experten und Denkmalschutz
- Strassenraum- und Platzgestaltungskonzept
- Käufe von strategischen Grundstücken durch Gemeinde (aktive Bodenpolitik)
- Kommission Dorfkern Entlebuch
- Innovation «Entlebuch Dorf AG», auf Gemeindestrategie Dorfkernerneuerung abgestimmt
- Neues Schützenhaus ins Dorfensemble integriert



Es wird gebaut in Entlebuch: Am «Marktplatz» wird die Kantonsstrasse 10 saniert. Später soll er neu gestaltet und daneben eine moderne Überbauung entstehen. Die Gemeinde hat das gelbe Haus (im Hintergrund) gekauft, um einen Ersatzneubau zu ermöglichen. Bei der Kirche plant sie eine Begegnungszone (vgl. Illustration).



Gemeindeammann Robert Vogel zeigt mit einer Powerpoint-Präsentation, was schon erreicht wurde. Ein Erfolg ist das neue «Schützenhaus». Der Drogist im Erdgeschoss sei zufrieden. Im ersten Stock bietet ein Geoinformatik-Büro seine Dienste an – der Geoinformatiker hat das ganze Stockwerk gekauft. Im zweiten und dritten Stock gibt es vier Eigentumswohnungen, drei davon sind verkauft, eine an ein Kosmetikstudio. Die vierte Wohnung gehört noch der Bauherrin «Entlebuch Dorf AG» (ebenso wie die Drogerie). Auch eine Auto-Einstellhalle gehört zum Schützenhaus.

### Zeitpunkt für Neuanfang gefunden

Bis das neue Wohn- und Gewerbegebäude stand, war viel Denk-, Planungs- und Überzeugungsarbeit nötig. Noch vor wenigen Jahren befanden sich an dieser Schlüsselstelle im Dorf vier alte Häuser im Besitz verschiedener Eigentümerschaften. Es galt, diese Eigentümer zu überzeugen, dass hier der ideale Ort für einen Neubau war, zudem der ideale Zeitpunkt, weil der Kanton die davor-

liegende Strasse K 10 verbreitern wollte. Der Abbruch der alten Häuser und ein Neubau an ihrer Stelle würde einen Impuls für die ganze Dorfontwicklung geben, war der Gemeinderat überzeugt.

Tatsächlich wird 2016 überall gebaut. Das Hotel «Drei Könige» erneuert seinen Parkplatz und baut eine unterirdische Einstellhalle. Auf dem Areal des Restaurants «Meienriesli» bauen Private zwei Mehrfamilienhäuser mit einer gemeinsamen Einstellhalle. Bei der Kirche haben die Bauarbeiten für einen kleinen Platz mit Brunnen und Bäumen begonnen – die Gemeinde schafft hier eine Begegnungszone. Zudem plant sie entlang der Strassen Baumalleen mit Hagebuchen und investiert auch sonst in ein schöneres, belebtes Dorf: Die Strassengeländer werden einheitlich designt, eine gestaltete Wasserrinne säumt die Strasse, bei Lärmschutzwänden wird auf die Optik geachtet. Und auf dem so genannten Marktplatz, der seit Jahren als Parkplatz diente, lagert Baugerät: Der Kanton verbreitert endlich die Kantonsstrasse. Hier, am Marktplatz, hat die Gemeinde noch Grosses vor.

### Unterschiedliche Kräfte setzen Impulse

Der Wandel begann um 2007. «Davor entstand im Dorfkern 40 Jahre lang kein einziger Neubau», sagt Gemeindeammann Vogel. «Neubauten gab es nur am Dorfrand.» Im Dorfinnern hingegen waren Gebäude verlassen, andere drohten zu zerfallen – wie in vielen ländlichen Gemeinden der Region Luzern West. Der regionale Gemeindeverband RegioHER (Hinterland Entlebuch Rottal) beschloss darum, Dorfkern-Erneuerungen anzugehen.

Die Gemeinde Entlebuch zonte 2007 nochmals Land ein. Nun aber teilte der Kanton mit, dass auch im Kern etwas passieren müsse. Entlebuch beteiligte sich daraufhin als eine der Pilotgemeinden an einem «Modellvorhaben» des Bundesamts für Raumentwicklung ARE zur nachhaltigen Dorfontwicklung. Daraus resultierte die Gründung einer Dorfkern-Kommission, in der Interessierte ihre Ideen für Verbesserungen einbringen konnten. Kleinere Dinge wurden rasch verbessert, etwa leere Schaufenster neu gestaltet und die Friedhofsmauer mit Geranien verziert (siehe Foto oben).

Das Modellvorhaben brachte zwei Erkenntnisse: 1. Eine Strassensanierung ist eine Chance für die Dorfkernentwicklung. 2. Die wichtigsten Stakeholder in einem solchen Prozess sind die Liegenschaftseigentümer.

In Entlebuch wirkten um 2007 vier Kräfte glücklich zusammen: Der Gemeinderat wollte den Dorfkern erneuern. Ein Eigentümerpaar im Ortskern wollte etwas Neues: die Eigentümer des alten Schützenhauses planten, dieses neuzubauen oder mindestens zu sanieren. Der Gemeinderat und das Eigentümerpaar erhielten, drittens, Unterstützung durch eine Interessengruppe privater Entlebucher, die das Dorf verschönern wollte. Der vierte Akteur war der Kanton, der die Verbreiterung der Kantonsstrasse plante, was auf eine Neudefinition der Baulinie hinauslief. Dies betraf die Eigentümer von vier alten Häusern im Dorfkern direkt: das Spycherhus, das Schützenhaus, die Alte Drogerie und die Alte Post.

### Gemeinde und Private gründen eine Dorf AG

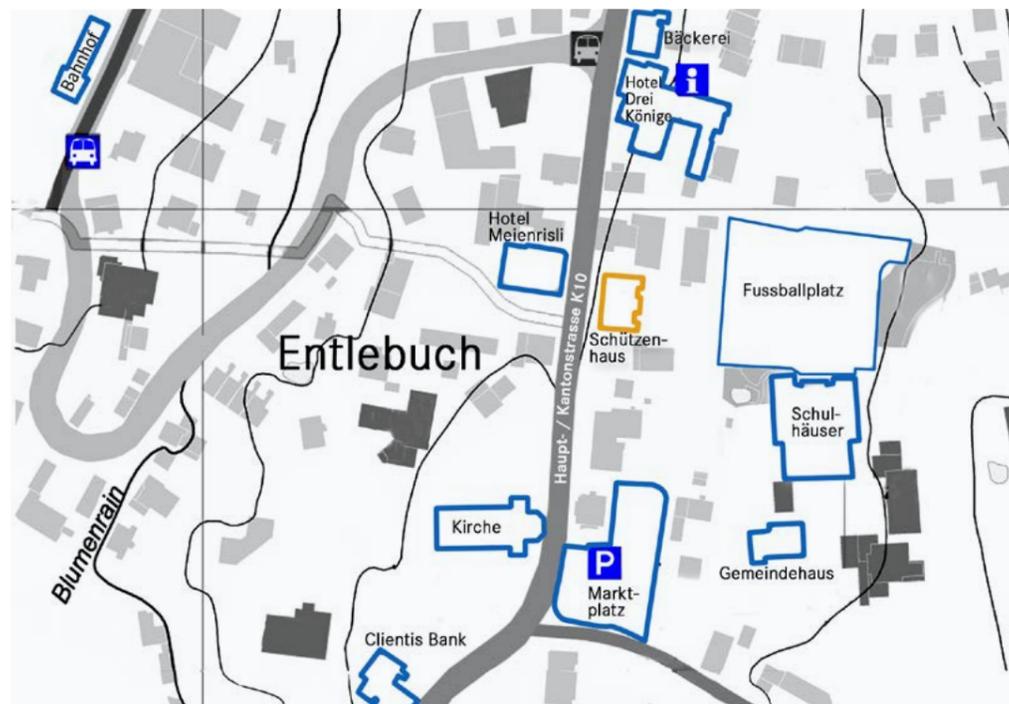
Um die breitere Strasse sinnvoll zu führen und bei den Hauseigentümern den Willen zu Neubauten zu wecken, nahm die Gemeinde Gespräche mit diesen auf. Das Angebot: die Gemeinde, und in einem Fall der Kanton, würden die alten Häuser kaufen, abreißen, die Parzellen neu zusammenlegen, und für neue Projekte zur Verfügung stellen, angefangen mit dem Schützenhaus-Neubau. Die Gespräche dauerten, waren intensiv, aber am Ende erfolgreich. Die Eigentümer liessen sich vom Argument überzeugen, dass das Ende ihrer alten Häuser der Anfang der Zukunft des Dorfkerns sein würde.

Die Gemeinde begann ab 2009, Liegenschaften und Parzellen im Dorf zu kaufen. Sie engagierte einen externen Städteplaner, der ein «Betriebs- und Gestaltungskonzept Kantonsstrasse» entwickelte und 2010 im Auftrag der Gemeinde Projektstage zur Dorfkern-Entwicklung durchführte. Viele Eigentümer zeigten zunächst wenig Interesse an einer Analyse ihrer Häuser. Dies habe den Gemeinderat umso mehr darin bestärkt, das Heft selbst in die Hand zu nehmen, sagt Vogel. «Wir mussten versu-

chen, noch mehr alte Liegenschaften zu kaufen und zu entwickeln.» Der Gemeinderat engagierte sich in vielen persönlichen Gesprächen. Schliesslich brachte die Aussicht auf ein zinsloses Darlehen zur Regionalentwicklung Dynamik in die Sache. Gemeinsam gründeten die Gemeinde und Private die «Entlebuch Dorf AG», die mithilfe des Darlehens das neue Schützenhaus baute.

Die vier alten Häuser an der K 10 wurden abgerissen – mit dem Segen der vorherigen Eigentümer und der Gemeindeversammlung. Im März 2013 wurde das neue Schützenhaus offiziell eingeweiht.

Heute ist die Gemeinde im nächsten Grossprojekt engagiert: der Neugestaltung eines grösseren Gebiets um den Marktplatz. Geplant sind Ersatzneubauten für das Wohnen, Gewerbe und Freiräume. Eine Absichtserklärung eines Grossverteilers, der Mieter werden will, liegt vor. Auf dem Marktplatz selbst sollen ein neuer Parkplatz und eine Begegnungszone entstehen. Die Gemeinde hat Liegenschaften um den Platz herum erworben, um ihn gestalten zu können. – Der Wandel in Entlebuch geht weiter.



Schematischer Plan des Dorfkerns von Entlebuch. (Grafik: J. Poux, VLP-ASPAN)

### IM INTERVIEW

## Alfons Schmid: «Die Entlebuch Dorf AG hat den Auftrag, etwas Positives zu bewirken»

Mit Alfons Schmid sprach Annemarie Straumann, VLP-ASPAN

#### Herr Schmid, was verbindet Sie mit Entlebuch?

Ich wohne und arbeite hier und bin deshalb an der Entwicklung des Dorfs sehr interessiert. Ich bin auch CEO einer Bank, die Dienstleistungspartnerin der Biosphäre Entlebuch ist und natürlich ein Interesse daran hat, dass sich die Region positiv entwickelt.

#### Sie waren Mitglied der IG, die das Projekt Schützenhaus vorantrieb. Wie kam es dazu?

Die IG entstand 2009. Damals war Entlebuch ein Strassendorf mit gefährlich engen Trottoirs, leeren Schaufenstern, fehlenden Parkplätzen, einzelnen unbewohnten Häusern, in die niemand investieren wollte – ein unbefriedigendes Dorfbild.

Jedoch hatten die Eigentümer des alten Schützenhauses Pläne, etwas Neues daraus zu machen. Sie merkten aber, dass sie allein ein so grosses Neubauprojekt nicht stemmen konnten. Das alte Haus stand an einer Schlüsselstelle im Dorf. Es war wichtig, das Projekt mit dem «Betriebs- und Gestaltungskonzept Kantonsstrasse» abzustimmen, das die Gemeinde ergänzend zum Strassen-Sanierungsvorhaben des Kantons erstellen liess. Mehrere Personen erkannten das Potenzial eines Schützenhaus-Neubaus, und so schlossen sie sich zu einer IG «Dorfentwicklung» zusammen.

Mitglieder dieser IG wurden ein Gemeindevertreter, drei KMU-Vertreter – darunter ich – sowie der Architekt des bis dahin privaten Schützenhausprojektes.



Alfons Schmid ist Verwaltungsratspräsident der Entlebuch Dorf AG und Geschäftsführer der Clientis EB Entlebucher Bank. Er hat die Entlebuch Dorf AG mitgegründet, um die Dorfkern-Entwicklung voranzutreiben.

#### Dann ergab sich die Chance, Gelder für das Projekt zu erhalten.

Im Zuge der Finanzkrise und im Rahmen der Stabilisierungsmassnahmen stellte der Bund NRP-Gelder für regionale Entwicklungsprojekte in Aussicht. Die IG und die Gemeinde reichten gemeinsam ein Projektgesuch beim Kanton ein. So erhielten wir ein zinsloses Darlehen von 1,5 Millionen Franken für das Initialprojekt Schützenhaus. Dieses Darlehen wurde im Jahr 2010 durch den Kantonsrat bewilligt. Es wurde dann über die Gemeinde Entlebuch tranchenweise an die neu gegründete Entlebuch Dorf AG ausbezahlt.

#### Aus der IG entstand die AG?

Ja. Denn für die NRP-Projekteingabe brauchte es eine verbindliche Trägerschaft. Wir wollten ein Gefäss, das auch Folgeprojekte zur Dorfkernentwicklung auslösen würde, und zwar solche, die mit den Aktivitäten der Gemeinde abgestimmt sind. Das leistet die AG. Unsere Dorf



Das 2012/2013 gebaute neue Schützenhaus ergänzt und modernisiert den von älteren Häusern geprägten Dorfkern. Das rosa Riegelhaus «Rainhof» in der Mitte ist geschützt.



AG ist eine privatrechtliche Gesellschaft. Die Einwohnergemeinde und die Kooperationsgemeinde (andernorts «Bürgergemeinde» genannt) gehören zu den grössten Aktionären, halten aber nicht die Mehrheit der Aktien. Die Mehrheit liegt in privater Hand: Das sind rund 15 private Aktionäre, fast alle wohnhaft in Entlebuch. Die AG hält in ihren Statuten ihren Zweck fest: Stärkung des Ortskerns durch zeitgemässe Bauten und aktive Mitwirkung bei der Entwicklung des Dorfkerns als Begegnungsort (vgl. Kasten «Hauptzweck der Dorf AG»).

#### Gemeinde und Private sind also in der AG vertreten. Was bringt das?

Dass die Privaten die Aktienmehrheit halten, war uns wichtig, weil die AG dadurch strategisch freier und unabhängiger agieren kann. Ebenso wichtig ist, dass die Gemeinde sich an der AG beteiligt und diese einen grossen Rückhalt der Bevölkerung geniesst. Die Gemeindeversammlung hat mehrere 100'000 Franken für die Beteiligung an der AG genehmigt. Sowohl die Einwohner- wie auch die Kooperationsgemeinde sind im fünfköpfigen Verwaltungsrat vertreten. Die AG steht im Tagesgeschäft somit laufend in Kontakt mit den Gemeindebehörden.

#### Ist die Dorf AG auch gewinnorientiert?

Der Gewinn ist untergeordnet. Ein Riesengewinn war nie das Ziel, sondern eine gesunde Kapitalbasis, die wir für die Dorfkernentwicklung einsetzen. Bisher konnten wir noch keine Dividende auszahlen.

Wir haben das neue Schützenhaus im Stockwerkeigentum gebaut. Schon in der Bauphase suchten und fanden wir Käufer für die Wohnungen. Heute gehören der AG nur noch eine Wohnung und das Ladengeschoss, das wir an die Drogerie vermieten. Die Einnahmen decken die laufenden Kosten. Das Eigenkapital beträgt 1,2 Millionen Franken. Wir sind bereit für weitere Projekte.

«Die AG ist ein Gefäss, durch das Private Impulse für die Entwicklung ihres Dorfs geben können.»

#### Der Neubau des Schützenhauses wurde aus zwei Töpfen finanziert: dem zinslosen Darlehen und der Kapitaleinlage der AG?

Den Kauf und den Rückbau der alten Gebäude bezahlte die Gemeinde. Nachdem diese die dortigen Parzellen arrondiert hatte, verkaufte sie – mit Zustimmung der Gemeindeversammlung – jene Parzelle, die für den Neubau nötig war, an die AG. Die AG als Bauherrin finanzierte den Neubau, der rund 4,5 Millionen Franken kostete. Die Gelder dafür stammten einerseits aus dem zinslosen Darlehen, andererseits von den Aktionären. Da wir bereits vor Baubeginn einzelne Stockwerkeinheiten verkaufen, mussten wir keine weiteren Fremdkredite aufnehmen.

#### Wie sieht das Alltagsgeschäft der AG aus?

Wir tauschen uns regelmässig und in erster Linie über die Vertretung in unserem Verwaltungsrat mit dem Gemeinderat aus. Die AG schaut, wo sich Möglichkeiten im Dorfkern ergeben könnten, Liegenschaften zu entwickeln. Aktuell sind wir auch in der Begleitgruppe zum Grossprojekt Marktplatz vertreten. Wir denken mit, bringen unser Know-how ein.

Es ist nicht unser Ziel, die Gemeinde zu steuern. Wir wollen die Entwicklung des Dorfkerns proaktiv unterstützen.

#### Ist die AG an der Investorensuche beteiligt?

Nein, beim Marktplatz-Projekt liegt der Lead beim Gemeinderat. Er sucht aktiv nach Investoren, führt Gespräche.

#### Hat sich die AG als Instrument zur Dorfentwicklung bewährt?

Ja. Das neue Schützenhaus ist ein sichtbarer Erfolg der Dorfkern-Erneuerung. Die Entlebuch Dorf AG geniesst in der Bevölkerung breite Unterstützung und steht auf finanziell gesunden Beinen.

Die Entlebuch Dorf AG verkörpert die Zusammenarbeit von Privaten und öffentlicher Hand: Private und Gemeinde haben mit der AG ein Gefäss geschaffen, das den Auftrag hat, etwas Positives im Dorfkern zu bewirken. Es ist sichergestellt, dass die Projekte der AG mit der Strategie der Gemeinde abgestimmt sind. Die AG vereinfacht auch die Zusammenarbeit mit dem Kanton und der Denkmalpflege bei grösseren Projekten. Die AG

ist ein gutes Gefäss, durch das Private Impulse für die Entwicklung ihres Dorfs geben können.

#### Sie würden eine solche AG anderen Gemeinden empfehlen?

Ja. Ohne ein Gefäss wie die AG gäbe es das neue Schützenhaus wahrscheinlich nicht. Die AG und ihr Initialprojekt haben im Dorf eine Dynamik ausgelöst. Heute ist der Gemeinderat aktiv mit Investoren im Gespräch. Auch weitere Private haben seither – unabhängig von uns – im Dorfkern grössere Bauvorhaben ausgelöst. Vor zehn Jahren war so etwas schwer vorstellbar.

#### Gibt es auch Nachteile?

Hinter der Dorf AG steckt viel Idealismus und ehrenamtliche Arbeit. Die Zusammenarbeit von Behörden, Institutionen und Privaten ist bei komplexen Projekten zeitraubend und die Vorarbeiten sind kostenintensiv – ein Privater allein kann das kaum schaffen.

#### Wie wünschen Sie sich Entlebuch in 20 Jahren?

Dass wir ein Dorf sind, wo man gerne wohnt und arbeitet. Wo man nicht nur durchfährt, sondern Halt macht, gerne verweilt, einkauft und einen Kaffee trinkt, zum Beispiel auf der neuen Begegnungszone am Marktplatz. Das Leben geniessen – das müsste dort möglich sein. Die Voraussetzungen sind da.

#### Hauptzweck der Entlebuch Dorf AG – Auszug aus dem Handelsregister:

«Stärkung des Ortskerns von Entlebuch durch zeitgemässe Bauten und Anlagen; proaktive Mitwirkung bei der Entwicklung des Dorfkerns von Entlebuch als Begegnungsort; Unterstützung von Projekten für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung im Dorf Entlebuch; Beteiligungen; Erwerb, Belastung, Veräusserung und Verwaltung von Grundeigentum; Vornahme von Finanzierungen; Eingehung von Garantien und Bürgschaften für Dritte.»



INFORAUM FEBRUAR 1/2016

## z.B. Brännengut, Parkanlage

Annemarie Straumann  
Journalistin / Kommunikation VLP-ASPAN

Die Parkanlage Brännengut in Bern ist gross, grün und abwechslungsreich. Sie schlägt Brücken zwischen Quartieren, ist grüne Lunge zwischen Hochhäusern und Blockbauten und sozialer Schmelztiegel zugleich. Hier trifft man sich, atmet durch, trainiert, spielt, gärtert und ruht – Brännengut ist, was man «belebt» nennt. Die Stadt betreibt den Park in Zusammenarbeit mit den Quartierbewohnern.



Im Uhrzeigersinn:  
Die Lindenallee, der Fussballrasen, das historische Herrenhaus Brännengut (von den Pflanzgärten aus gesehen), und die alte Pfrundscheune vor den Holenacker Wohntürmen.

Park-Fotos S. 75-81:  
J. Poux, VLP-ASPAN.



«Im Sommer ist es hier rappellvoll», sagt Nathalie Herren, bis im Februar 2016 Geschäftsführerin der Quartierkommission Bümpliz-Bethlehem. Sie ist im Stadtteil Bern-Bethlehem, 33'000 Einwohner, im Westen Berns aufgewachsen. Selbst an diesem frostigen Wintertag, an dem wir durch den Park gehen, trifft man Menschen. Ein Vater spielt mit seinen Kindern auf einem bunten Spielplatz, ein Junge purzelt die Rutschbahn herunter. Eine Joggerin überholt auf dem Fuss- und Veloweg des Parks eine Rollstuhlfahrerin, und wird ihrerseits von einem Velofahrer überholt. Dieser klingelt – doch er war von weither sichtbar: Der Weg ist breit und weder hinter Hecken noch Zäunen versteckt.

Wer nicht von Bern ist, kennt allenfalls das Einkaufszentrum Westside, das vom Park aus in wenigen Gehminuten erreichbar ist. Oder er ist ein Architekturliebhaber, der die angrenzenden Grossüberbauungen Tscharnergut und Gäbelbach besucht hat, deren Wohntürme aus den 1950er und 1960er Jahren heute noch Architekten und Städtebauer anziehen. Die Grosssiedlung Tscharnergut war zu ihrer Zeit schweizweit ein Novum, eine Satellitenstadt mit Hochhäusern, mehrgeschossigen Häuserzeilen und Reihen-Einfamilienhäusern.

#### Umgeben von Pfeilern des Wohnungsbaus

Diese Pfeiler des sozialen Wohnungsbaus der Nachkriegszeit grenzen an den Park, der sie mit dem jüngst entstandenen Brünnenquartier auf der anderen Seite



verbindet, wo vorwiegend der Mittelstand wohnt. Dahinter beginnt das Land, ein Bauernhof ist entfernt erkennbar. Einen solchen gibt es auch im Park. Nur wird hier nicht mehr gebauert, sondern der ehemalige Bauernhof dient als Clublokal für den FC Bethlehem. Auch gibt es Wohnungen und ein öffentliches WC darin. Das Bauernhaus wirkt anachronistisch, führt doch direkt im Boden darunter die Autobahn A1 hindurch – ihr Surren vom Tunnelportal jenseits des Parks ist hörbar.

Bern-Bethlehem vereine Stadt und Land, Urbanität und Traditionelles, sagt Nathalie Herren. Dies gilt auch für den Park. In dessen Zentrum steht ein Kulturerbe, das namensgebende Brännengut: Ein Landsitz-Ensemble aus dem 17. Jahrhundert mit Herrenhaus, Bauernhof, Pavillon und barocker Gartenanlage. Das Herrenhaus hat



eine Zeit hinter sich, in der es als Erziehungsanstalt für arme, elternlose Knaben diente. Heute wird darin eine Kita betrieben.

In der Nähe ist ein Mitarbeiter eines Beschäftigungsprogramms dabei, mit einer Klammer ein Stück Plastikabfall aufzupicken. Diese Grundreinigung wird in Kooperation mit den Quartieren organisiert – ein wichtiges Prinzip der Parkanlage: Die Stadt bezieht die Bevölkerung in den Parkbetrieb ein. Für die soziokulturellen Aktivitäten ist die Stiftung B zuständig. Sie koordiniert die Aktivitäten und Interessengruppen im Park und führt einen virtuellen Auskunftschalter, das «Guichet». Dieses wird von einem Quartierbewohner betreut.

Fleissig sind Quartierbewohner auch anderswo im Park, im «Garten für die Fleissigen», wie Herren sagt. Es ist dies kein klassischer Schrebergarten, sondern ein Pflanzgarten mit Gemüse, Beeren und Blumen, der Gartenhäuschen ausschliesst und von Gruppen gepflegt wird. Anpacken und Früchte ernten können urbane Hobbygärtner auch beim Bauernhaus und der alten Pfrundscheune. Hier wurden 100 Hochstamm-Obstbäume mit alten Sorten gepflanzt. So auch die alte Apfelsorte «Berner Rose». Sie war die Namensgeberin des Siegerprojekts der Landschaftsarchitekten David Bosshard (Bern) und Andreas Tremp (Zürich), die 2006 mit «Rose de Berne» den Architekturwettbewerb für die Gestaltung des Parks gewannen.



Für die gemüthlicheren Zeitgenossen bietet der Park einen anderen Garten, den Primelgarten. Hier wachsen locker Blumen.

### Sportplätze sorgen für Grundnutzung

Nichtstun und Entspannen kann man auch in der Lindenallee, die den Park dreiseitig umfasst und viele Sitzbänke bietet. Die Linden sind noch jung. Ihre volle Pracht und Funktion als Schattenspender werden

sie erst in ein paar Jahren entfalten. Doch schon jetzt lässt sich unter den Linden bestens das Fussball- und Trainingsfeld des FC Bethlehem überblicken. Die Sportplätze wurden nicht wie üblich mit hohen Zäunen abgetrennt, sondern mit Stufen, auf denen man sitzen kann. Auch im Winter beobachten von dort aus Leute, wie junge Männer und Frauen einen Ball kicken.

Abends trainiert der Fussballclub. Matches werden ausgetragen. «Die Sportplätze sorgen für eine Grundnutzung», erklärt Herren. Die Landschaftsarchitekten bauten sie so, dass sie gut einsehbar sind.

Der ganze Park wirkt grosszügig, und bietet doch Ecken, wo Jugendliche unter sich sein können. Es gibt zudem einen Rasen mit fixen Grillstellen. Und auf Wunsch der Anwohner der Quartiere wurde eine Wiese für das grösste Feuer des Jahres eingeplant: Das traditionelle 1. August-Feuer.

Am Rand des Brunnengutparks sind die Bauarbeiten für die Schulanlage Brunnengut im Gang. Sie soll 2016 den Betrieb aufnehmen. «Ich bin gespannt, wie sich die Schule auf den Park auswirkt», sagt Herren. Die Kinder dürfen ihn noch mehr beleben.

**GARTENJAHR 2016**  
 ANNEE DU JARDIN  
 ANNO DEL GIARDINO  
 ONN DAL CURTIN

**RAUM FÜR BEGEGNUNGEN**  
 ESPACE DE RENCONTRES  
 SPAZIO PER INCONTRI  
 SPAZI PER INSCUNTERS

### Gartenjahr 2016

Im Jahr 2016 lief die Kampagne «Gartenjahr 2016 – Raum für Begegnungen». Die Träger, unter ihnen Landschaftsarchitekten und der Heimatschutz, machten auf die grosse Bedeutung der Gärten für eine hochwertige Verdichtung aufmerksam. Unter dem Patronat von Bundesrat Alain Berset fanden 2016 Veranstaltungen in der ganzen Schweiz statt. Gemeinden und andere Interessierte konnten sich mit eigenen Projekten beteiligen. Unter anderem öffneten über 110 private Gärtnerinnen und Gärtner ihre Gartentore während der Vegetationsperiode.

weitere Informationen: [www.gartenjahr2016.ch](http://www.gartenjahr2016.ch)

## IM INTERVIEW

# Christoph Rossetti: «Im Nutzungskonzept wurde der Geist des Parks festgehalten»

Mit Christoph Rossetti sprach Annemarie Straumann, VLP-ASPAN

### Herr Rossetti, ist der Brunnengut ein gutes Beispiel für eine Parkgestaltung?

Ja, ich bin zufrieden damit. Es ist ein schöner Ort. Die Gestaltung ist gelungen, der Park wird gut und vielfältig genutzt. Ein Beispiel: Im Park finden Kunstaktivitäten statt. Einmal hat ein Künstler einen Briefkasten installiert, und die Quartierbewohner konnten Botschaften abgeben. Diese hat der Künstler dann im Park umgesetzt.

### Wie sah es hier vor 20 Jahren aus, bevor es den Park gab?

Das Brunnengut-Terrain gehörte rund 30 Grundeigentümern. Es wurde landwirtschaftlich genutzt, war aber Bauland und von der Autobahn durchschnitten. Der Lärmpegel war hoch. Es gab den historischen Landsitz Brunnengut – Herrenhaus, Bauernhaus, Pavillon und Lustgarten – sowie Schafhütten und weitere Bauten. Der FC Bethlehem trainierte auf einem Stoppelfeld ohne Beleuchtung.

### Woher kam die Idee, hier einen Park zu konzipieren?

Der Park war Teil des Stadtentwicklungsprojekts Brunnengut. In Brunnengut sollte ein neues Quartier mit Wohnraum entstehen. 1991 gab das Stadtberner Stimmvolk die Fläche zur Überbauung mit rund 1'000 Wohnungen frei. Die Neuüberbauung sollte dazu beitragen, öffentlichen Raum für den ganzen Stadtteil Bern-Bethlehem zu schaffen. Dazu schlug das Stadtplanungsamt der Stadt Bern ein sozio-kulturelles Zentrum für die Quartiere rund um den Landsitz Brunnengut vor. Der Landsitz sollte Teil

eines Parks werden, der das Neubauquartier Brunnengut mit den älteren Quartieren verbindet und rund 12'000 Einwohnerinnen und Einwohnern zur Verfügung steht.



Christoph Rossetti, stv. Bereichsleiter Stadt- und Nutzungsplanung, begleitete die Gestaltung der Brunnengut-Anlage als Planer im Berner Stadtplanungsamt.

### An welche Nutzungen dachte man?

Wir haben die Bedürfnisse der Quartierbewohnerinnen und Quartierbewohner ermittelt. Die Stadt erarbeitete 1994/95 mit Interessengruppen wie der Quartierkommission Bümpliz-Bethlehem, dem Verein Landsitz Brunnengut, dem FC Bethlehem und der Präsidentenkonferenz der Bethlehemer Quartiervereine ein «Nutzungskonzept Brunnengut» aus. Darin stand, welche Akteure den Park wie nutzen können, wer für diese Aktivitäten zuständig sein sollte und sie betreuen würde. Zum Beispiel wurden Bedürfnisse nach einem 1. August-Festplatz, einem privat mietbaren Gebäude für Feste, nach Sportanlagen, Spiel- und Aufenthaltsorten sowie Pflanz



## Steckbrief Parkanlage Brännengut

### Qualitäten

- 5,5 Hektaren öffentliches Grün über einer Autobahn
- Teil des Entwicklungsgebiets Brünen (1991/1999: Planungsvorlagen vom Volk akzeptiert)
- Freizeit-, Sport- und Erholungsangebot (Eventbereich, Fussballfelder, Lindenallee u.a.)
- Soziokulturelles Begegnungszentrum mehrerer Quartiere (12'000 Einw.)
- historischer Landsitz (Herrenhaus, Bauernhaus, Pavillon, Barockgarten) integriert
- Streuobstwiese mit 100 Bäumen, Pflanzgärten für Gruppen, ökologische Flächen
- Gemeinsamer Unterhalt durch Stadt und Quartierbewohner
- Fuss- und Velowege (PW-Zubringerdienst möglich)
- Gute Anbindung mit öV (Tram, Bus, S-Bahn-Station Brünen-Westside)

### Planungsgeschichte

- 1994/95: Nutzungskonzept (partizipativ)
- 06.2006: Wettbewerbsentscheid
- 08.2007: Projektierungskredit
- 01.2009: Baubewilligung
- 02.2009: Spatenstich
- 07.2010: Parkeröffnung mit Fest

gärten im Park eingebracht. Im Nutzungskonzept wurde der «Geist» des Parks festgehalten: Ein Park für die Allgemeinheit, nicht nur für Einzelinteressen. Ein Park, der durch die Quartierbewohner mitbetreut würde. Dazu wurde eine Plattform eingerichtet – das heutige Guichet, das die verschiedenen Aktivitäten koordiniert und Anlaufstelle ist. Auch die Mobilität wurde diskutiert. Es war zwar nicht ganz einfach, aber wir einigten uns darauf, dass es keine Parkplätze im Park geben sollte, sondern nur einige zusätzliche Parkplätze bei der Tramhaltestelle neben dem Park.

### Der Architekturwettbewerb wurde aber erst 2006 lanciert...

Der Grund lag darin, dass die Immobilienkrise in den 1990er Jahren den Kanton Bern hart traf und die Finanzierung der Wohnüberbauung Brünen lahmlegte. Es entstand eine Pause von 10 Jahren. Erst 2006 konnten wir dann einen kombinierten Ideen- und Projektwettbewerb durchführen. Der Ideenwettbewerb betraf die Gestaltung der Parkanlage Brännengut, der Projektwettbewerb jene der Oberflächengestaltung der angrenzenden Autobahnüberdeckung.

### Was waren Must-Elemente des Wettbewerbs?

Grundlage war das Nutzungskonzept von 1994/95. Wichtige Vorgaben waren, dass es eine Allmend geben sollte – Flächen, die alle nutzen können. Es sollte ein urbaner Freiraum mit hoher gestalterischer Qualität für unterschiedliche sozio-kulturelle Aktivitäten entstehen. Teile



der Parkanlage sollten an künftige Bedürfnisse angepasst werden können. Die historischen Gebäude mussten integriert werden. Zudem war zu gewährleisten, dass die Parkanlage hindernisfrei zugänglich ist.

### Was zeichnete das Siegerprojekt «Rose de Berne» aus?

Die Gewinner, die Landschaftsarchitekten David Bossard (Bern) und Andreas Tremp (Zürich), überzeugten unter anderem mit der Idee, den Park mit einer Lindenallee zu umgeben und gleichzeitig eine grosszügige, offene Landschaft zu schaffen. Die Anordnung der Nutzungen, die Art, wie der Landsitz integriert wurde, die Einfassung der Sportplätze mit Stufen, auf denen man sitzen kann, und die Idee, einen Hain mit raren Apfelsorten (wie der Berner Rose) zu bepflanzen, gefielen der Jury – in der auch Quartiervertreter sassen.

### Wie wurde das ganze Parkprojekt finanziert?

Die rund 30 Grundeigentümer hatten sich schon 1966 zu einer Umlegungsgemeinschaft zusammengeschlossen, um das Gebiet entwickeln zu können. In der Folge besass jeder nicht mehr ein bestimmtes Stück Land im Gebiet Brünen/Parkanlage Brännengut, sondern einen Quotenanteil am gesamten Landbesitz.

Die Stadt und die Grundbesitzer schlossen einen Vertrag. Darin wurde vereinbart, dass die Grundeigentümer das Land für den Park unentgeltlich abtreten, ebenso das Bauernhaus. Im Neubauquartier Brünen bezahlte die Stadt einen Teil an die Groberschliessung, die Grundeigentümer die Feinerschliessung. Vereinbart

wurde beispielsweise auch, dass sie für ihre Wohnüberbauungen öffentlich ausgeschriebene Projektwettbewerbe nach sia-Ordnung durchführen und den Bewohnerinnen und Bewohnern frei verfügbare Gemeinschaftsräume einrichten mussten; das war damals noch nicht selbstverständlich.

Im Gegenzug durften die Grundeigentümer im Brünenquartier statt nur 1,5 Geschosse neu vier bis fünf Geschosse und ein Attikageschoss bauen. Einen Teil des Mehrwerts, den sie durch diese Aufzoning gewannen, schöpfte die Stadt also durch Sachleistungen ab, die die Wohnqualität vor Ort steigerten. Der Mehrwert für die Grundeigentümer war ja auch beträchtlich: Der Bodenpreis steigerte sich um ein Vielfaches. Die Stadt Bern hat die Parkanlage für rund 3,3 Millionen und die Sportanlage für den Stadtteil Bethlehem zusätzlich für 2 Millionen Franken erstellt.

### Sind weitere, ähnlich grosse Pärke in Bern geplant?

Vier oder fünf sind angedacht. Am weitesten ist man im Gebiet Viererfeld/Mittelfeld. Hier könnte auf einem grossen Teil des Areals eine Parkanlage entstehen.



[www.bruennengut.ch](http://www.bruennengut.ch)

# Die VLP-ASPAN ...

## ... berät

Die VLP-ASPAN ist der Verband für Raumplanung Schweiz. 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. Von unserer raumplanerischen Kompetenz profitieren Städte und Gemeinden auch über das Beratungszentrum DIALOG SIEDUNG. Es unterstützt Sie bei Fragen zur Innenentwicklung und Siedlungsqualität, mit Fokus auf das planerische Vorgehen.

## ... informiert

Wir informieren unsere Mitglieder praxisnah über neue Tendenzen in der Raumentwicklung: Thematisch breit im Magazin INFORAUM, vertieft in den Dossiers RAUM & UMWELT und zeitnah über unseren Newsletter via Internet. Aktuelle Informationen finden Sie auf [www.vlp-aspan.ch](http://www.vlp-aspan.ch)

## ... kommentiert

Die VLP-ASPAN ist Herausgeberin des Praxis-kommentars zum Bundesgesetz über die Raum-planung. Dieses Standardwerk für die Planungs-praxis hilft Ihnen, die Vorschriften rechtskonform anzuwenden.

## ... dokumentiert

Wir fassen alle wichtigen Gerichtsentscheide zum Bau-, Planungs- und Umweltrecht in einer Ent-scheidungsammlung zusammen, die Sie abonnieren können. Wir führen ausserdem eine Datenbank mit guten Beispielen zur Siedlungsentwicklung und eine umfangreiche Fotodatenbank.

## ... bildet weiter

Zusammen mit unseren Sektionen führen wir regelmässig Tagungen, Seminare und Kurse zur Raumentwicklung durch. Ein grosser Erfolg ist der «Einführungskurs in die Raumplanung».

## ... vernetzt

Die VLP-ASPAN ist mit den wichtigsten Akteuren der Raumplanung eng 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: Nutzungsplanung

Das revidierte Raumplanungsgesetz RPG hat einen Paradigmenwechsel gebracht. Im «Praxiskommentar RPG» wird das revidierte RPG erstmals umfassend kommentiert. Der erste Band der Serie widmet sich der Nutzungsplanung. Die Herausgeber und Autoren sind namhafte Juristen des Bau-, Planungs- und Umweltrechts, die das Werk in Zusammenarbeit mit der VLP-ASPAN verfasst haben.

Bestellungen via Online-Shop [www.schulthess.com](http://www.schulthess.com)  
Mitglieder der VLP-ASPAN profitieren von einem Rabatt.



## IMPULS INNENENTWICKLUNG

# Inspiration für die Praxis

National -und Ständerat sprachen sich 2016 für einen «Impuls Innenentwicklung» aus. Vor allem kleinere Städte und Gemeinden sollen Hilfe bei der Siedlungsentwicklung nach innen erhalten, und zwar dreifach: Durch Beratung, gute Beispiele und Weiterbildung. Der Schweizer Verband für Raumplanung VLP-ASPAN wurde vom Eidgenössischen Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK) beauftragt, diese Angebote auszubauen.

wie dem Magazin «Inforaum» zugänglich gemacht. 2018 wird eine eigens dafür gestaltete Website «[www.densipedia.ch](http://www.densipedia.ch)» online gehen.

### Weiterbildung: Planungskompetenz vermitteln

Über ihr Weiterbildungsangebot vermittelt die VLP-ASPAN planerisches Fachwissen, neu schweremotig zur Innenentwicklung. Sie organisiert Kongresse, Tagungen, Seminare und Kurse, wo sich Vertreter aus Politik, Verwaltung und Fachwelt über Aspekte wie Siedlungsqualität, Recht, Arealentwicklung, Ortsbildschutz und Verdichtung informieren und austauschen können.

Mehr Info: [www.vlp-aspan.ch](http://www.vlp-aspan.ch)



### Beratung: Experten helfen Gemeinden

Mit Beratung im Rahmen des Kompetenzzentrums «Dialog Siedlung» unterstützt die VLP-ASPAN seit 2012 Städte und Gemeinden bei der Siedlungsentwicklung. Ein Expertenteam liefert Know-How bei schwierigen Planungsprozessen und festgefahrenen Situationen. Gemeinden können die Beratung durch einen Anruf oder über die Website [www.vlp-aspan.ch](http://www.vlp-aspan.ch) anfordern.

### Gute Beispiele: Finden und bekannt machen

Die VLP-ASPAN sammelt, bewertet und publiziert gute Beispiele zur Innenentwicklung, um Gemeinden zu inspirieren und zu unterstützen. Die Praxisbeispiele werden verständlich und bildreich in Printpublikationen

#### Impuls Innenentwicklung wird unterstützt von

UVEK	Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation
BPUK	Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz
SGV	Schweizerischer Gemeindeverband
SSV	Schweizerischer Städteverband
VLP	Schweizerische Vereinigung für Landesplanung

#### Impulsion Développer vers l'intérieur est soutenue par

DETEC	Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication
DTAP	Conférence suisse des directeurs cantonaux des travaux publics, de l'aménagement du territoire et de l'environnement
ACS	Association des Communes Suisses
UVS	Union des villes suisses
ASPAN	Association suisse pour l'aménagement national

#### Impulso Sviluppo centripeto è sostenuto da

DATEC	Dipartimento federale dell'ambiente, dei trasporti, dell'energia e delle comunicazioni
DCPA	Conferenza svizzera dei direttori delle pubbliche costruzioni, della pianificazione del territorio e dell'ambiente
ACS	Associazione dei Comuni Svizzeri
UCS	Unione delle città svizzere
ASPAN	Associazione svizzera per la pianificazione nazionale



Schweizerische Vereinigung  
für Landesplanung VLP-ASPAN  
Sulgenrain 20  
CH-3007 Bern

Tel. +41 31 380 76 76  
[info@vlp-aspan.ch](mailto:info@vlp-aspan.ch)  
[www.vlp-aspan.ch](http://www.vlp-aspan.ch)