



EspaceSuisse

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

Zum Beispiel

Delémont JU
Laufenburg AG
Lupsingen BL
Rüti bei Büren BE
Steckborn TG
Stetten AG

Sammelband 2021–2022

Impressum

Sammelband Zum Beispiel 2021–2022

Auszüge aus Inforum,
Magazin für Raumentwicklung

Herausgeber

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

Redaktion

Florian Inneman, Siedlungsberatung
Monika Zumbrunn, Leiterin Kommunikation

Korrektorat

Marco Hunziker, EspaceSuisse

Titelfoto

Die Dachlandschaft der Wohnbaugenossenschaft
Linde in Steckborn TG. Foto: René Haag

Gestaltung

Ludwig Zeller

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



Damian Jerjen
Direktor EspaceSuisse

Innenentwicklung beispielhaft

Ist Ihnen das auch schon passiert? Sie laufen an einem Gebäude, einem überbauten Areal oder einem Platz vorbei und denken sich: «Das würde man heute nicht mehr so bauen.» Vielleicht ist es mancherorts einfach ein Gefühl, dass etwas nicht stimmig wirkt. Insbesondere bedenklich ist, wenn ein solcher Eindruck bei Gebäuden und Plätzen neueren Datums entsteht. Schliesslich sind einmal realisierte Strukturen äusserst langlebig. Anders formuliert: Fehler lassen sich nicht so einfach korrigieren. Dieser Sammelband zeigt sechs gute Beispiele der Innenentwicklung – Beispiele also, die genau einen gegenteiligen Eindruck auslösen sollten. Thematisch decken sie die Einzelligenschaft in der idyllischen Altstadt über den frisch sanierten Dorfplatz bis hin zur geschäftigen Arbeitszone ab. Dabei geht es nicht bloss um das Endprodukt – zumal auch nicht bei allen Beispielen bereits alles komplett realisiert wurde –, sondern auch um den Weg dorthin: Wie ist man an die Sache herangegangen? Zudem zeigt sich die Qualität mancher Planungsentscheide erst nach ein paar Jahren. Und auch für die hier aufgeführten Fallbeispiele gilt: Es gibt keine perfekte Planung.

Mit dem revidierten Raumplanungsgesetz (RPG 1) und der damit geforderten Innenentwicklung wurde die Raumplanung anspruchsvoller. Hinzu kommt der Klimawandel sowie der knapper und teurer werdende Wohnraum – dies um nur ein paar wenige aktuelle Herausforderungen zu nennen. EspaceSuisse berät Gemeinden und Kantone in Raumplanungs- und Umweltfragen. Wir informieren zudem Behörden, Planungsbüros und die Immobilienwirtschaft über Möglichkeiten der Innenentwicklung, Trends in der Raumplanung und die aktuelle Rechtsprechung. Für unser Fachmagazin Inforum bereiten wir gute Beispiele auf: Die Rubrik «Zum Beispiel» erläutert – gestützt auf Gespräche vor Ort und weiteren Recherchen – die Fallbeispiele. Dazu gehört jeweils ein Interview mit Fokus auf das Thema aus einem anderen Blickwinkel. Der vorliegende Sammelband, der dritte der Reihe, fasst die Beispiele der Jahre 2021 und 2022 zusammen. Sofern im Frühjahr 2023 neue wesentliche Informationen vorlagen, wurden diese ergänzt.

Lassen Sie sich von den Beispielen inspirieren und tragen Sie dazu bei, dass es auch in Ihrer Gemeinde heisst: «Das würde man heute wieder so planen und auch genauso bauen.»

PS: Sollten Sie ein vorbildliches Planungsbeispiel in Ihrer Gemeinde haben, können Sie dies gerne bei uns melden.

Inhalt



Laufenburg AG

6

Am Anfang standen sanierungsbedürftige Liegenschaften in der Laufenburger Altstadt. Dann lancierte der Stadtrat das Investitionskonzept Altstadt und die Gemeindeversammlung sprach einen Kredit in der Höhe von 20 Millionen Franken, damit die Gemeinde Liegenschaften kaufen, sanieren oder auch neu bauen kann. Nun, rund 10 Millionen Franken später, sind erste Effekte sichtbar: Ein Einblick in das mutige Projekt von Laufenburg im Fricktal.



Steckborn TG

16

In Steckborn, einem hübschen Städtchen am Untersee, sind wie in vielen anderen attraktiven Regionen der Schweiz die Wohnkosten in den letzten Jahren gestiegen. Dem wollte die Stadtregierung entgegenhalten und gründete die Wohnbaugenossenschaft Linde, um der Bevölkerung zahlbaren, zeitgemässen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Wie ist die Stadt vorgegangen? Wo lagen die Stolpersteine und was können andere Gemeinden daraus lernen?



Lupsingen BL

28

In Lupsingen gab es lange keinen wirklichen Dorfplatz. Zum täglichen Schwatz traf man sich im Milchhüsli bei der Gemeindeverwaltung, nahe des Spielplatzes und des Feuerwehrmagazins. Doch die Milchverkaufsstelle schloss, und als später auch das Feuerwehrmagazin aufgegeben wurde, drohte der Ortskern zu verwaisen. Diese Leere wollte der Gemeinderat nicht hinnehmen: Er führte einen Wettbewerb für die Gestaltung eines Dorfplatzes durch, liess das Feuerwehrmagazin renovieren und erreichte, dass ein Volg-Laden darin einzog. Die Dynamik im Zentrum rief schliesslich eine Anwohnerin auf den Plan, die mit viel Herzblut und mit Unterstützung der Bevölkerung den alten Spielplatz modernisierte. Gross und Klein freut's.



Delémont JU

38

Die Siedlungsentwicklung nach innen nimmt in Delémont Gestalt an – unter anderem durch den Bau eines Ökoquartiers mit fast 400 Wohnungen am Ufer der Sorne. Möglich ist dies, weil die Stadt massiv in den Hochwasserschutz investiert hat. Delémont hat damit mehrere Fliegen mit einer Klappe geschlagen: Das Stadtzentrum wird vor Überschwemmungen geschützt, die Natur erhält mehr Platz und die Bevölkerung ein hochwertiges Naherholungsgebiet.



Rüti bei Büren BE

50

Das Ortsbild von Rüti bei Büren ist von nationaler Bedeutung. Das sagt das ISOS, das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz. Keine Laudatio erhält dagegen das unschöne Industrie- und Gewerbegebiet Archmatte: Im nördlichen Teil der Gemeinde findet in kurzer Distanz zum schützenswerten Dorfkern eine intensive Entwicklung statt. Trotzdem sind bisher keine Konflikte entstanden, denn ein Masterplan und eine Überbauungsordnung sorgen für eine qualitativ hochstehende Bebauung.



Stetten AG

62

In der Aargauer Gemeinde Stetten entsteht im Ortskern das «Zentrum Stetten». Das Projekt ist das Ergebnis eines umfassenden Denkprozesses. Ausgelöst haben diesen eine seit 25 Jahren bestehende Brache und der Wille, diese stimmig zu überbauen, mehrere kantonale Strassenbauprojekte und der Wunsch nach einem belebten Dorfzentrum. Die Überlegungen reiften zunächst in einer Testplanung heran. Dabei fügten die Beteiligten den Dorfbach, die zukünftigen Gebäude und deren Nutzung, die ortsbildprägenden Bauten, einen echten Dorfplatz und die kantonale Ortsdurchfahrt zu einem sinnvollen Ganzen. Das Ergebnis ist heute in einem ausgeklügelten Sondernutzungsplan verbindlich festgehalten. Vieles davon ist bereits umgesetzt. Ein Augenschein im fast fertigen Dorfzentrum.

Zum Beispiel

Laufenburg AG: Reines Investitionskonzept oder aktive Bodenpolitik?

Florian Inneman

Geograf und Raumplaner, EspaceSuisse

Am Anfang standen sanierungsbedürftige Liegenschaften in der Laufenburger Altstadt. Dann lancierte der Stadtrat das Investitionskonzept Altstadt und die Gemeindeversammlung sprach einen Kredit in der Höhe von 20 Millionen Franken, damit die Gemeinde Liegenschaften kaufen, sanieren oder auch neu bauen kann. Nun, rund 10 Millionen Franken später, sind erste Effekte sichtbar: Ein Einblick in das mutige Projekt von Laufenburg im Fricktal.



Ein Blick über den Rhein auf die Laufenburger Altstadt, die – wen wundert's – im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgeführt ist. Alle Fotos: Florian Inneman, EspaceSuisse



Es lärmt im Hintergrund, am Boden liegen Kabel herum. Man muss gut aufpassen, wo man hintritt. Ein Bauarbeiter huscht vorbei. Die Deckenkonstruktion wirkt arg sanierungsbedürftig, die eine oder andere Wand ist mässig stabil und auch der Boden verträgt mehr als nur eine Auffrischung – dies ist auch für einen Laien deutlich sichtbar. Wir befinden uns in der am Marktplatz gelegenen Liegenschaft Adler, mitten in der Laufenburger Altstadt. Das markante Gebäude dominiert den ganzen Platz. Entsprechend einschneidend ist das äussere Erscheinungsbild der Liegenschaft.

Grund des Besuchs: Hier investiert und baut die Stadt Laufenburg. Grundlage hierfür ist das sogenannte Investitionskonzept Altstadt – eine unscheinbare Bezeichnung für eine

Hier investiert und baut die Stadt Laufenburg.

mutige und kluge Politik. Im Februar 2016 sprach die Gemeindeversammlung 20 Millionen Franken, um sanierungsbedürftige Liegenschaften in der Laufenburger Altstadt und im Ortskern von Sulz zu kaufen und zu sanieren. Mit anderen Worten: Sie hat sich für eine aktive Bodenpolitik entschieden.

Zwischenzeitlich wurden rund 10 Millionen Franken des Kredits investiert: Zwei Liegenschaften sind bereits fertiggestellt, zwei befinden sich derzeit in Bau – schön verteilt auf die beiden Ortsteile Laufenburg und Sulz. Die ländliche Gemeinde Sulz gehört seit der Fusion von 2010 zu Laufenburg, das heute rund 3700 Einwohnerinnen und Einwohner zählt.

Keine einfache Ausgangslage

Ausgangspunkt der Geschichte bilden sanierungsbedürftige Liegenschaften in der Laufenburger Altstadt, eine hohe Sozialhilfequote und eine drohende Steuerfusserhöhung sowie ein handlungswilliger Stadtrat (Exekutive). Doch der Reihe nach: Im Nachgang zur Fusion lancierte die neue Gemeinde einen

Leitbildprozess. Dabei zeigte sich einmal mehr der bereits länger sichtbare Handlungsbedarf in der Altstadt: Aufgrund des Strukturwandels stellte sich auch in Laufenburg die Frage nach der künftigen Ausrichtung der Altstadt. Wie in vielen historischen Ortskernen wurden Geschäfte aufgegeben und manche Liegenschaft wurde kaum mehr unterhalten, stand teilweise sogar leer. Eine Arbeitsgruppe arbeitete daraufhin ein Altstadt-konzept aus. Deren sorgfältige Auslegeordnung bestätigte den Handlungsbedarf eindeutig.

Parallel dazu spitzte sich die finanzielle Lage der Gemeinde zunehmend zu. Ein Grund dafür war die im Kantonsvergleich überdurchschnittlich hohe Sozialhilfequote. Diese wiederum hing mit diversen «Goldgräbereigentümern» zusammen: Gemeint sind Eigentümerschaften, die kaum in ihre Liegenschaften investieren, aber möglichst viel aus ihren Mieterinnen und Mietern rausholen wollen. Nicht selten handelt es sich bei Letzteren um Sozialhilfebezüglerinnen und -bezügler. Eine Realität, wie man sie auch in anderen Gemeinden kennt. Jenseits von moralischen Aspekten, wie mit Personen in ohnehin schwieriger Lage umgegangen wird, hatte diese Praxis für die Stadt auch finanzielle Folgen. Zwar hat Laufenburg in der Bau- und Nutzungsordnung festgelegt, dass Liegenschaften in der Altstadt unterhalten werden müssen, aber das ist schwierig durchzusetzen. Solange keine gefährliche Situation gegeben ist, kann die Gemeinde praktisch nicht einschreiten.

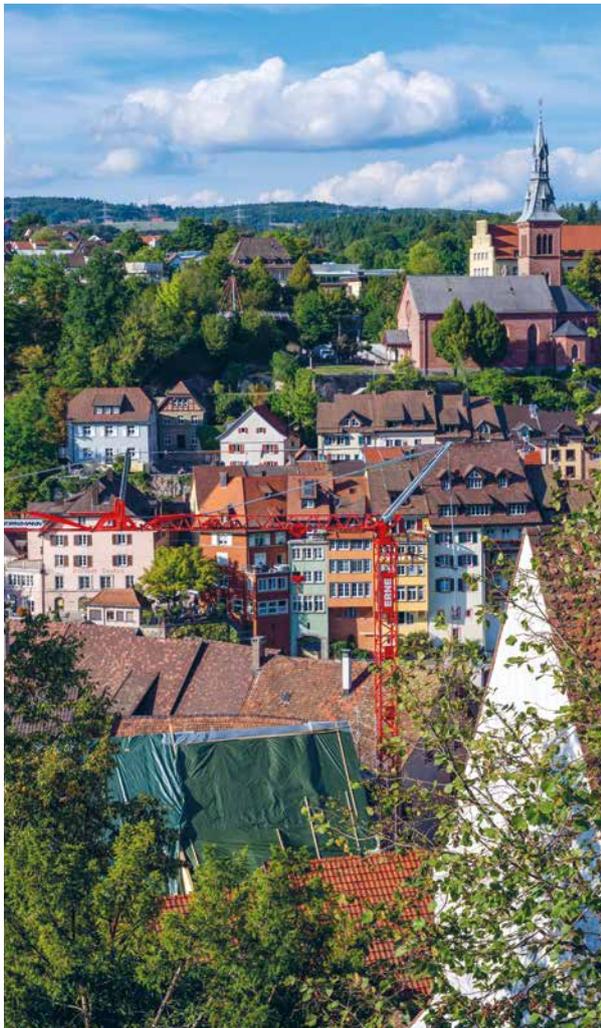
Not macht erfinderisch

Angesichts der vielfältigen Herausforderungen und als Alternative zu einer Steuerfusserhöhung kam im Stadtrat die Idee eines Investitionskonzepts Altstadt auf. Die Gemeinde soll Liegenschaften kaufen, sanieren oder neu bauen und vermieten – mit mehreren positiven Effekten: Die Vermietung bringt Erträge in die Stadtkasse. Und das Eingreifen der öffentlichen Hand ist ein klares Zeichen an die Privaten, dass sich eine Investition in die Altstadt lohnt. Investieren Gemeinde und Private, steigt auch die Bevölkerungszahl in der Altstadt wieder an. Dies wiederum wirkt sich positiv auf die Steuererträge aus.





Die Laufenburger Altstadt ist ein Bijou. Es mangelt aber zuweilen an Lebendigkeit.



Die Gemeinde hat bisher ca. 10 Millionen Franken in vier Objekte investiert, je zwei in der Laufenburger Altstadt und im Ortsteil Sulz.

«Schon bevor wir auf dem Markt waren, war das Investitionskonzept ein Erfolg», so André Maier, der für das Ressort Bauverwaltung und Bauplanung sowie für das Investitionskonzept zuständige Stadtrat. Viele Private begannen tatsächlich, in ihre Liegenschaften zu investieren, noch bevor die Gemeinde eine Liegenschaft kaufte. «Das Investitionskonzept hat die Privaten geweckt, es war eine Art Initialzündung», so Maier weiter. Auch Christian Müller von der Laufenburger Bauverwaltung bekräftigt, dass die Stimmung in der Altstadt tatsächlich vom Negativen ins Positive gekippt sei. Die Bautätigkeit hat deutlich zugenommen. Über die ganze Gemeinde gesehen wächst die Bevölkerung am stärksten in der Altstadt. Der Erfolg dürfte auch

Die Gemeinde soll Liegenschaften kaufen, sanieren oder neu bauen und vermieten.

mit weiteren Faktoren zusammenhängen: Die Bauverwaltung nimmt bei Bauvorhaben im Vergleich zu früher viel stärker eine beratende Rolle ein. Auch dürften sich die niedrigen Zinsen günstig ausgewirkt haben.

In Laufenburg bestand bereits ein Vorbild für das Konzept: Die Ortsbürgergemeinde generiert ihre Einnahmen seit Jahren über Liegenschaften, auch solche in der Altstadt. «Auf diesen Zug wollten wir aufspringen», so Maier. Beim Investitionskonzept handelt es sich im Grunde genommen um eine aktive Bodenpolitik – ein Begriff, der mancherorts eher im linken politischen Spektrum und in grösseren Städten verortet wird (siehe auch «Im Interview», S. 12). «Bei uns ist dies keine Parteifrage», so Stadtrat Maier.



An gewissen Orten sieht man den Investitionsbedarf deutlich.



Das Investitionskonzept der Gemeinde hat Signalwirkung: Auch Private investieren wieder verstärkt in der Altstadt.

Vorgehen und Renditeerwartung sind klar abgesteckt

Doch wie funktioniert nun das Konzept? Der Stadtrat kann Liegenschaften für einen Betrag von bis zu 3,5 Millionen Franken pro Objekt kaufen und sanieren oder neu bauen. Ein wichtiger Grundsatz: In der Regel werden nur Liegenschaften gekauft, bei denen der Verkäufer aktiv auf die Gemeinde zugeht. Grundlage für einen Kaufentscheid bildet eine Schätzung, die eine externe Fachperson durchführt und von privater Seite, also vom Verkaufsinteressenten, bezahlt wird. Im Rahmen der Schätzung wird auch der Investitionsbedarf grob abgeschätzt. Dabei ist die Renditefrage zentral: 5 Prozent Brutto- und 2,5 Prozent Nettorendite lautet die Vorgabe gemäss Konzept. Bei einem Ersatzneubau ist dies einfacher zu erfüllen als bei der Sanierung einer Altstadtliegenschaft, da dort das Potenzial für teure Überraschungen grösser ist. Diese Vorgabe muss auch laufend angepasst werden, denn es ist nicht möglich, sie bei jedem Objekt einzuhalten. Im Kern will die Einwohnergemeinde einen moderaten Ertrag erzielen. Diese Vorgabe konnte bislang mit jedem Objekt eingehalten werden.

Über den Kauf entscheidet der Stadtrat. Danach folgt üblicherweise ein Projektierungs- und ein Baukredit. Diese Beträge gehen zwar auch zulasten des Gesamtkreditrahmens von 20 Millionen Franken, allerdings braucht es hierfür jeweils separate Gemeindeversammlungsbeschlüsse. Bisher stiessen alle Projekte auf Zustimmung; das Vertrauen der Stimmbevölkerung ist vorhanden. Dies hat auch bereits die Abstimmung zum Investitionskonzept gezeigt. Intensiver war der dem Konzept vorangehende Prozess innerhalb des Stadtrats. Aber am Ende stand dieser geschlossen hinter dem Konzept.

«Das Investitionskonzept hat die Privaten geweckt.»

André Maier, Stadtrat von Laufenburg

Derzeit besteht ein «Marschhalt»: Der Stadtrat möchte zunächst die Fertigstellung der beiden noch laufenden Projekte abwarten, den Zwischenstand sorgfältig evaluieren und danach über das weitere Vorgehen entscheiden. Aus diesem Grund musste zwischenzeitlich auch ein Interessent abgewiesen werden, allerdings fand sich in der Folge eine private Käuferschaft.

Kaufen, projektieren und bauen

Das Investitionskonzept selbst und ein Liegenschafts Kauf sind nur die halbe Miete: Ein grosser Teil der Arbeit erfolgt erst nach dem Kauf – für die Planung, die Projektierung und die Umsetzung bis hin zur Vermietung. Im Rahmen der Projektierung arbeitet die Gemeinde grundsätzlich mit Wettbewerben, um die jeweils beste Lösung für einen Ort zu finden. Renditeüberlegungen spielen eine wichtige Rolle, aber es geht auch um Qualität und um Vielfalt, zum Beispiel beim Wohnungsmix. Das Neubauprojekt «Wir von der Kleinstadt Vier» im Ortsteil Sulz ist hierfür ein gutes Beispiel. Hier werden verschiedene Wohnungen und Räume realisiert: 2,5- bis 4,5-Zimmerwohnungen, Atelierwohnungen oder Hobbyräume. «Viele Gemeinden verkaufen gute Liegenschaften an einen Investor und geben somit das Zepter aus der Hand», so der verantwortliche Architekt Oliver Christen. Dies sei in Laufenburg anders. Die Gemeinde realisiere die Projekte selbst und behalte daher immer die



Mit der Sanierung bestimmt Laufenburg über die Nutzung der Liegenschaft Adler ...



... und trägt so zur Belebung der Altstadt bei: mehr Wohnraum, Büros und im Bild das künftige Restaurant.



Das Restaurant soll vermehrt im Aussenraum wahrgenommen werden.
Quelle: Pfiffner.Fischer.Peterhans Architekten, Aarau



Historische Bausubstanz bietet Möglichkeiten für Wohnungen mit Charakter. Die drei Ateliers im Dach sind seit Frühjahr 2023 fertiggestellt.



Das Gewinnerprojekt «Wir von der Kleinstadt Vier» im Ortsteil Sulz bringt im Vergleich zu einer Direktvergabe mehr Qualität. Visualisierung: OVI images; Oliver Christen Architekten

Das Investitionskonzept deckt die beiden vom Charakter her sehr unterschiedlichen Ortsteile von Sulz (im Bild) und Laufenburg ab. Die beiden Gemeinden haben 2010 fusioniert.



Kontrolle. «Dadurch stellt sie einen vielfältigen Wohnungsmix sowie eine hohe Qualität sicher. So etwas sucht derzeit noch seinesgleichen», kommentiert Christen anerkennend das Konzept. Darüber hinaus kann die Gemeinde direkt die Nutzung der Gebäude beeinflussen, was gerade in der Altstadt wichtig ist. Ein Beispiel: Auch in Zukunft soll beim Adler ein Restaurant das Erdgeschoss belegen und so zu einer attraktiven Altstadt beitragen.

Die Stadt als Vermieterin

Das Laufenburger Investitionskonzept wartet mit zwei Besonderheiten auf: die Wohnmobilität und die interne Verwaltung. Dass das Investitionskonzept Wohnmobilität ermöglicht, beweist das bereits umgesetzte Projekt Pfarrhof im Ortsteil Sulz: Das sanierte Gebäude ermöglichte einem älteren Ehepaar, aus ihrem zu gross gewordenen Einfamilienhaus auszuziehen, aber in ihrem Ort zu bleiben. Beide sind in Sulz aufgewachsen. «Wir lebten in einem Haus mit grossem Umschwung und steilem Gelände», sagt die Mieterin. «Das ist in unserem Alter

schwierig.» Das neue Wohnangebot ermöglichte dem Paar, in Sulz zu bleiben. «Hier kennen wir die Leute und sie kennen uns.» Interessant ist, dass dieser Effekt bei der Lancierung des Konzepts gar nicht thematisiert wurde, heute aber nutzt man diesen Vorteil gerne.

Eine weitere Besonderheit des Laufenburger Wegs: Die Gemeinde verwaltet die Wohnungen selbst. «Wenn wir unsere eigenen Liegenschaften verwalten, ist doch viel mehr Herzblut dahinter, als wenn es einfach eine Wohnung in einem grossen Portfolio eines Externen wäre», so Müller von der Bauverwaltung.

Von der Selbst- und Fremdwahrnehmung

Laufenburg verfolgt also nicht nur mit dem Investitionskonzept, sondern auch mit dessen Umsetzung einen aussergewöhnlichen Weg. Spannend dabei ist die Selbstwahrnehmung der Fricktaler Stadt: Denn aus ihrer Sicht handelt es sich beim Altstadtkonzept nicht eigentlich um aktive Bodenpolitik, sondern einzig um ein Investitionspapier. Nichtsdestotrotz: In der laufenden Revision der Bau- und Nutzungsordnung wird das Thema Bodenpolitik aufgenommen. Für Aussenstehende wirkt es allerdings so, als ob die aktive Bodenpolitik in Laufenburg auch ausserhalb der Altstadt bereits gelebt würde. So zum Beispiel, wenn Stadtrat André Maier beiläufig erwähnt, dass die Stadt ausserhalb des Kreditrahmens des Investitionskonzepts eine Liegenschaft erworben habe, um zu verhindern, dass sich ein weiterer «Goldgräbereigentümer» in Laufenburg niederlässt.

Es mag zwar nicht alles verschriftlicht in Konzepten festgehalten sein und auch in Laufenburg läuft nicht immer alles perfekt, aber die gelebte Praxis zeigt, dass der Stadtrat und die Verwaltung strategisch vorausschauend auf dem Bodenmarkt agieren. Dadurch kann die Gemeinde nicht nur direkt ihre Entwicklung beeinflussen und die private Initiative fördern, sondern auch unerwünschte Entwicklungen – zumindest teilweise – verhindern.

Was ist aktive Bodenpolitik auf kommunaler Ebene?

Unter einer aktiven Bodenpolitik versteht man Handlungen, bei denen eine Gemeinde bewusst und mit bestimmten Zielvorstellungen auf dem Bodenmarkt tätig ist und die über kurzfristigen Gewinn durch Landverkäufe hinausgehen. Neben Kauf, Verkauf oder Abgabe im Baurecht kann auch eine Vermittlerrolle Ausdruck einer aktiven Bodenpolitik sein. Die Gemeinde nimmt somit über die Zonenvorschriften hinaus eine aktive Rolle auf dem Markt ein, damit Boden möglichst zeitnah für eine gewünschte Nutzung bereitsteht. Damit steuert die Gemeinde die eigene räumliche Entwicklung in die angestrebte Richtung.

Im Interview

Daniel Kolb: «Aktive Bodenpolitik hat damit zu tun, den Zufall durch aktiven Gestaltungswillen zu ersetzen»



Dr. Daniel Kolb ist Leiter der Abteilung Raumentwicklung (Kantonsplaner) des Kantons Aargau. Foto: zvg

Daniel Kolb, aktive Bodenpolitik schien lange ein Thema für grössere Städte zu sein. Es macht allerdings den Eindruck, dass sich vermehrt auch kleinere Gemeinden aktiv auf den Bodenmarkt wagen. Können Sie diesen Eindruck für den Kanton Aargau bestätigen?

Das Interesse am Thema steigt tatsächlich, weil damit die Gestaltungsspielräume grösser werden. Interessanterweise ist im Strassenbau der vorsorgliche Landerwerb seit Jahrzehnten das Normalste auf der Welt. Sobald ein Projekt am Horizont erscheint, wird bereits agiert. Politisch ist dies völlig unbestritten. Aber für die Wirtschaftsförderung, das Wohnen und andere Infrastruktur, vielleicht mit Ausnahme von Schulhäusern, ist man im Kanton vergleichsweise noch sehr zurückhaltend. Da und dort wäre man aber doch sehr glücklich, wenn man heute von einer aktiven Bodenpolitik der vergangenen Jahre profitieren könnte.

Woran liegt es, dass die aktive Bodenpolitik eher ein Nischendasein hat?

Ich glaube, dass es eine Frage der politischen Haltung ist. Es besteht mancherorts die Meinung, dass der Eingriff in den Bodenmarkt nicht Sache des Staates ist und sich darauf beschränken soll, die zonen- und baurechtlichen Rahmenbedingungen zu schaffen.

Die Gemeinde Laufenburg hat ihr eigenes Konzept einer aktiven Bodenpolitik. Ist Laufenburg eine Ausnahme oder gibt es andere Gemeinden?

Meines Wissens verfolgen nur ganz wenige Aargauer Gemeinden eine aktive Bodenpolitik. Es ist mir auch keine Gemeinde bekannt, die ein Programm mit einem solch grossen Kreditrahmen wie Laufenburg beschlossen hat. Bei rund 200 Gemein-

den kann ich allerdings nicht komplett ausschliessen, dass andere ähnlich aktiv sind.

Das Geld spielt bei der aktiven Bodenpolitik eine wichtige Rolle. Was muss eine Gemeindeexekutive dabei besonders beachten?

Zentral sind die Kompetenzsummen der Gemeindeexekutiven für den Landerwerb, und diese sind je nach Gemeinde sehr unterschiedlich geregelt. Wenn es um Landerwerb geht, ist schnelles Handeln gefragt. Wenn man dann zunächst noch einen Beschluss der Gemeindeversammlung abwarten muss, ist die Gemeinde verglichen mit Privaten oft zu langsam.

«Wenn es um Landerwerb geht, ist schnelles Handeln gefragt.»

Ist es nicht riskant für eine kleine Gemeinde, wenn sie Geld in Landkäufe investiert?

Oft ist die Meinung vorhanden, man gebe beim Landerwerb Geld aus und dies sei dann weg. Dabei ist das Geld einfach anders angelegt: Mit dem Land besteht ein Gegenwert. Natürlich muss man beim Landkauf aufpassen. Die aktive Bodenpolitik einer Gemeinde muss klar im öffentlichen Interesse liegen und sorgfältig passieren.

«Die aktive Bodenpolitik einer Gemeinde muss im öffentlichen Interesse liegen.»

Also ermöglicht eine aktive Bodenpolitik mehr Handlungsspielraum?

Davon bin ich überzeugt. Es geht ja darum, öffentliche Interessen umzusetzen. Private verfolgen primär einmal – und das ist legitim – ihre eigenen Interessen. Wenn eine Gemeinde feststellt, dass im öffentlichen Interesse irgendwo ein Vorhaben realisiert werden soll, braucht sie Land. Entsprechend wird der Handlungsspielraum mit einer aktiven Bodenpolitik grösser.

Können Sie das konkretisieren?

Schulhausbauten sind aufgrund der Bevölkerungsentwicklung verbreitet nötig. Ist bekannt, dass eine Schule erweitert werden muss, kann es für eine Gemeinde schwierig sein, Land günstig

zu kaufen. Manche Private nutzen die Notlage der Gemeinde aus. Kann eine Gemeinde selbst Land einbringen, wäre allenfalls auch ein Landabtausch eine gute Lösung. Ein anderes Thema bei der Landpolitik ist die Wirtschaftsförderung. Wenn ortsansässige Betriebe erweitern oder sich neue Unternehmen ansiedeln möchten, kann die öffentliche Hand mit eigenen Landangeboten ganz anders reagieren. Sonst ist sie darauf angewiesen, dass Private verkaufen wollen. Dadurch ist noch ein weiterer Akteur im Spiel, der vor allem auf die eigenen Interessen schaut. Sowohl KMU als auch Grossfirmen wollen in der Regel bei einem Standortentscheid nach zwei bis drei Jahren den Betrieb aufnehmen – da kann es entscheidend sein, wenn die öffentliche Hand eigene Grundstücke einbringen kann, die erschlossen respektive baureif sind.

Sie haben primär von öffentlichen Nutzungen und von Wirtschaftsförderung gesprochen. Wie sieht es beim Wohnungsbau aus?

Beim Wohnraum sind vor allem die Diversität und der bezahlbare Wohnraum zunehmend wichtig. Ein guter Bevölkerungsmix liegt im öffentlichen Interesse – etwa im Hinblick auf die Wohnungsgrösse oder die Art der Wohnung (Eigentum oder Mietobjekt). Wenn eine Gemeinde hier nur mit einer Vorschrift in der Bau- und Nutzungsordnung agiert, hat dies weniger Wirkung, als wenn sie selbst Land anbietet und den Wohnbauträger auswählen kann. Oder aber man tritt, wie in Laufenburg, selbst als Bauherr auf und kann so direkt über das Angebot bestimmen.

Und aus Ihrer Optik entsteht ein entsprechendes Angebot nicht von allein durch den privaten Markt?

Der private Markt ist verständlicherweise oft auf eine maximale Rendite und nicht unbedingt auf einen vielfältigen Angebotsmix ausgerichtet. Wenn sich beispielsweise ein Standort besonders gut für altersgerechtes Wohnen eignet und man den Markt spielen lässt, entsteht ein entsprechendes Wohnraumangebot nur zufällig. Aktive Bodenpolitik hat damit zu tun, den Zufall durch den aktiven Gestaltungswillen zu ersetzen. Wenn eine Gemeindebehörde diesen Willen hat, dann kann sie diesen mit eigenem Land viel wirkungsvoller umsetzen.

Ist eine aktive Bodenpolitik eine Frage der Gemeindegrösse?

Nein, es ist ein Irrtum, wenn man meint, dass dies nur für grosse Gemeinden ein Thema sei. Handlungsbedarf besteht in allen Gemeinden. Wichtig ist, dass eine Gemeinde auf ihre Verhältnisse zugeschnittene Werkzeuge hat und entsprechend agiert. In Gemeinden kann man nicht mit dem Vorschlaghammer etwas erzwingen. Öffentliche Akzeptanz ist unumgänglich,

EspaceSuisse

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

Tempo 80?

Vielleicht
gibt es noch
passendere
Lösungen.

Wir helfen mit.

Siedlungsberatung
EspaceSuisse

espacesuisse.ch



Die aus der aktiven Bodenpolitik des Kantons Solothurn entstandene Entwicklung auf dem Attisholz-Areal in Riedholz strahlt über die Grenzen des Kantons hinaus.
Foto: Annemarie Straumann, EspaceSuisse

zumal es am Ende um Steuergelder geht. Eine Gemeindeexekutive muss wissen, dass die Stimmberechtigten ihr den Rücken stärken.

«Es ist ein Irrtum, dass die aktive Bodenpolitik nur für grosse Gemeinden ein Thema sei.»

Wir haben bisher von der Gemeindeebene gesprochen. Verfolgt eigentlich der Kanton Aargau eine aktive Bodenpolitik?

Es wird zunehmend ein Thema, vor allem in den Bereichen Infrastruktur und Wirtschaftsförderung. Aber es gibt bis heute kein Programm, keine politische Strategie.

Hat die Entwicklung des Attisholz-Areals im solothurnischen Riedholz mit der Unternehmenssanierung andere Kantone wachgerüttelt?

Ja, das Fallbeispiel Attisholz strahlt klar über die Kantonsgrenze hinaus. Der Kanton Aargau hat kürzlich im Sisslerfeld im Fricktal sechs Hektaren Land gekauft – nicht zu Spekulationszwecken, sondern um die Gebietsentwicklung zu fördern. Beim Sisslerfeld handelt es sich um die grösste Arbeitsplatzzone des Kantons und somit um einen Entwicklungsschwerpunkt von kantonalem Interesse. Der Kauf war aber eine Ausnahme. Nun wird genau hingeschaut, wie sich dies auswirken wird.

Unterstützt der Kanton die Gemeinden in Fragen der aktiven Bodenpolitik?

Wir können nur durch Beratung unterstützen und haben sonst keine aktiven Fördermittel. Dies geschieht im Rahmen der üblichen Kontakte mit der Gemeinde, zum Beispiel bei Ortsplanungen. Darüber hinaus bestehen keine speziellen Beratungsangebote. Im Rahmen von Planungen kann der Kanton eine gewisse finanzielle Unterstützung leisten, zum Beispiel für Wettbewerbe, aber da geht es nicht primär um die aktive Bodenpolitik.

Mit welchen Argumenten würden Sie eine Gemeinde von der aktiven Bodenpolitik überzeugen?

Aktive Bodenpolitik schafft einen Mehrwert und Handlungsspielraum bei der Umsetzung öffentlicher Interessen. Auf dem Papier gibt es viele hehre Grundsätze und Ideen. Eine aktive Bodenpolitik bietet die Möglichkeit, diesen Zielen näherzukommen und sie umzusetzen.

Interview:

Florian Inneman, EspaceSuisse

Zum Beispiel

Steckborn TG: Wohnbaugenossenschaft Linde schafft bezahlbaren Wohnraum

Heidi Haag

Geografin und Raumplanerin, bis Juli 2022 Leiterin Siedlungsberatung EspaceSuisse

In Steckborn, einem hübschen Städtchen am Untersee, sind wie in vielen anderen attraktiven Regionen der Schweiz die Wohnkosten in den letzten Jahren gestiegen. Dem wollte die Stadtregierung entgegenhalten und gründete die Wohnbaugenossenschaft Linde, um der Bevölkerung zahlbaren, zeitgemässen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Wie ist die Stadt vorgegangen? Wo lagen die Stolpersteine und was können andere Gemeinden daraus lernen?



Die WG Linde in Steckborn fügt sich ins Dorfbild ein. Finden Sie die Überbauung? Foto: Markus Hägi



Schon wenige Schritte vom Bahnhof Steckborn TG entfernt sind die ersten Häuser der Wohnbaugenossenschaft (WOBA) Linde sichtbar: dezente drei- bis vierstöckige Gebäude, mit grauen Schiebeläden an den Fassaden. Schnell fällt auf, dass die Siedlung nicht protzt. So bleibt auch der Ausblick von den benachbarten Häusern her auf die unmittelbar anschliessende Altstadt weitgehend gewährt. In der nordwestlichen Ecke des Areals, direkt neben dem gesicherten Bahnübergang, steht die unter Schutz stehende, namensgebende alte Linde. Diese wurde während der gesamten Bauzeit sorgfältig vor Beschädigungen bewahrt. Gregor Rominger, ehemaliger Stadtrat (Stadtregierung) und Präsident der WOBA Linde, führt durch das Areal und erzählt die fast zehnjährige Entstehungsgeschichte. Er freut sich über das Resultat: «Wir haben eine tolle Stimmung in der Siedlung. An schönen Abenden und Wochenenden treffen sich viele Bewohner in unserem Innenhof.»

Keine Tradition, trotzdem begehrt

Eigentlich haben Wohnbaugenossenschaften in der Stadt Steckborn mit ihren rund 4000 Einwohnerinnen und Einwohnern keine grosse Tradition. Dennoch sind von den 48 2,5- bis 5,5-Zimmer-Wohnungen bis auf zwei aktuell alle vermietet. Aufgeteilt auf vier Gebäude gruppieren sie sich um einen attraktiv gestalteten Innenhof.

Eigentlich haben Wohnbaugenossenschaften in Steckborn keine grosse Tradition.

In einem Teil der Erdgeschosse sind öffentliche und gewerbliche Nutzungen untergebracht: ein Tauchshop, ein Yoga-studio, eine Physiotherapie, ein Gärtnereibetrieb sowie ein Posten der Kantonspolizei Thurgau mit zwölf Arbeitsplätzen. Letzterer ist für die Genossenschaft ein sicherer Wert, da die

Miete zuverlässig eintrifft und im öffentlichen Innenhof die Gefahr von Vandalismus oder übermässigem Lärm etwas reduziert wird. Das geplante Ärztezentrum konnte bisher nicht realisiert werden, möglicherweise muss eine alternative Nutzung gefunden werden. Ziel der WOBA Linde war es, für die nächsten Jahrzehnte bezahlbaren, altersdurchmischten Wohnraum anzubieten. Deshalb wurden bewusst auch grosse Familienwohnungen erstellt.

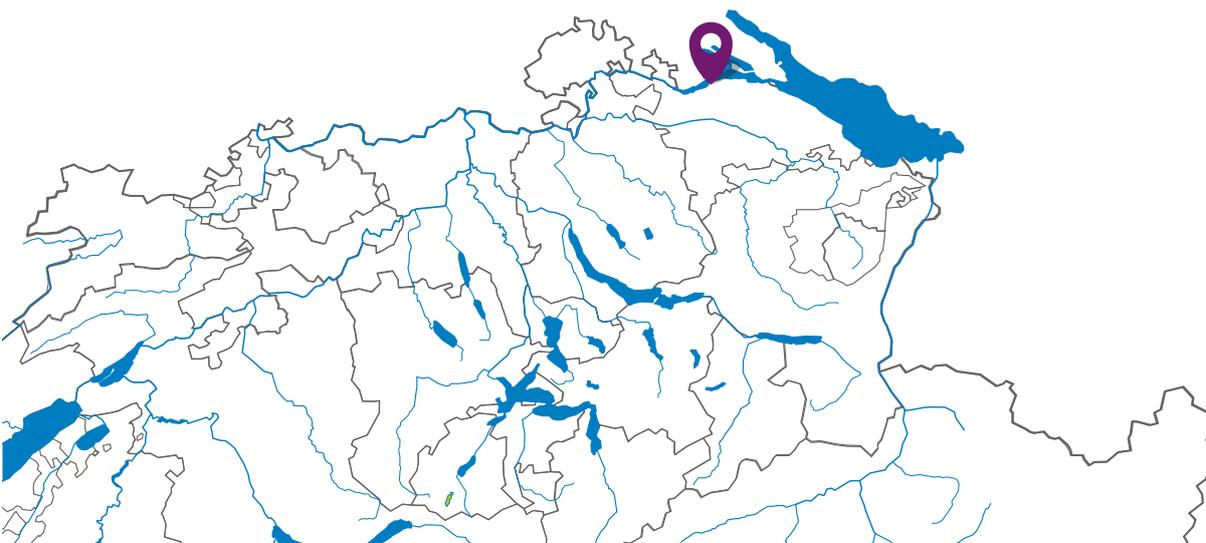
Ein weiter Weg vom Landkauf bis zum verbindlichen Gestaltungsplan

Aber der Reihe nach: Schon 2006 erwarb die Stadt Steckborn das 8300 Quadratmeter grosse Areal von der Kirch- und der Schulgemeinde. Zwischen Bahnhof, Altstadt, Schule und Pflegeheim gelegen, besitzt es eine hohe strategische Bedeutung für die zukünftige Stadtentwicklung.

Nach einer Phase des Stillstands entschied sich der Stadtrat 2012, eine breite, schriftliche Bevölkerungsumfrage durchzuführen. Das Ziel war, die Nutzungsbedürfnisse der stimmberechtigten Bevölkerung Steckborns für dieses Areal auszuloten. Die Ergebnisse waren deutlich: So wünschte die grosse Mehrheit, das Land im Besitz der Gemeinde zu behalten, die Erstellung von langfristig bezahlbarem und altersdurchmischem Wohnraum sowie die Schaffung von Räumen für gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen.

In einem zweistufigen internationalen Architekturwettbewerb erkor die Jury 2014 das Projekt «Fiorino» eines Architekten- und Landschaftsarchitektenteams aus Zürich. Die Stimmbürger hiess ein Jahr später die nötige Umzonung von einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in eine Wohn- und Gewerbezone WG3 gut. Um die im Richtprojekt erarbeiteten und von der Stadt als Grundeigentümerin gewünschten Qualitäten von Architektur, Aussenraum, Durchlässigkeit, Nutzung und Energieeffizienz grundrechtlich zu sichern, wurde 2017 ein grundeigentümergebundener Gestaltungsplan erarbeitet.

Steckborn TG





Die angrenzende Bahnlinie sowie die Strassen geben die städtebauliche Lösung vor: eine offene Blockrandbebauung.
 Quelle links: Bundesamt für Landestopografie swisstopo/EspaceSuisse; Foto rechts: René Haag

Wohnbaugenossenschaft und Baurechtsvertrag

Die ansässige Steckborner Wohnbaugenossenschaft konnte die Siedlung «Fiorino» aus Ressourcengründen nicht realisieren, deshalb musste eine neue Genossenschaft gegründet werden. Um speditiv vorwärtszukommen, riefen die sieben Stadträte 2015 als Privatpersonen die WOBA Linde ins Leben. Dafür musste jede Person mindestens einen Anteilschein à 500 Franken kaufen. Die Stadt Steckborn schloss darauf mit der neuen WOBA Linde einen Baurechtsvertrag für die Dauer von mindestens 60 Jahren ab. Sie hatte damit auch die Gewähr, dass dieses zentral gelegene Grundstück im Sinne der qualitätsvollen Innenentwicklung bebaut wurde. Die Eckpunkte: Die Wohnungen müssen keinen Profit abwerfen (Kostenmiete). In der neuen Tiefgarage sollten den Bewohnerinnen und Bewohnern des benachbarten historischen Stadtkerns 20 Parkplätze zur Verfügung stehen. Ausserdem wurde vereinbart, dass sich die Bauherrin verpflichtet, das Richtprojekt weiterzubearbeiten und umzusetzen. Der Baurechtszins beläuft sich auf rund 60'000 Franken pro Jahr. Diese Vorgaben überzeugten: Im Juni 2016 stimmte die Bevölkerung dem Baurechtsvertrag mit über 60 Prozent Ja-Stimmen zu.

Finanzierung als Knacknuss

Das Architektenteam schätzte den Kostenvoranschlag für das Richtprojekt «Fiorino» auf 29 Millionen Franken. Mit ihrem ersten Finanzierungsvorschlag, den die Mitglieder der WOBA Linde – also die sieben Stadträte – der Stimmbevölkerung 2017 vorlegten, erlitten sie sodann einen herben Rückschlag: Die Gemeindeversammlung lehnte das Finanzierungskon-

strukt ab. Die Stadt hätte bei der Pensionskasse des Kantons Thurgau einen 10-Millionen-Kredit aufgenommen und diesen der WOBA Linde als Darlehen weitergegeben. Der Rest hätte über Bankkredite finanziert werden sollen. «Wir waren wohl etwas zu sicher und im Vorfeld zu wenig transparent», kommentiert Rominger diese damals schmerzliche Niederlage. Im Nachhinein ist man bei der WOBA Linde froh über dieses Nein.

Nachdem sich der Vorstand von seinem Rückschlag erholt hatte, machte er sich umso engagierter daran, weitere Kosten einzusparen sowie alternative Finanzquellen zu suchen. Zu diesem Zeitpunkt kam ein lokal ansässiger Totalunternehmer ins Spiel, der vom Lindeprojekt überzeugt war. Er rechnete nochmals alles durch und schlug einige Sparmassnahmen vor, die gemäss Rominger die Qualität nicht wesentlich beeinträchtigten. Sein Angebot: Er würde die Wohnsiedlung Linde für 26 Millionen Franken bauen.

Aufwändige Suche nach Kapital

Aber auch diesen Betrag aufzutreiben, war eine Herkulesaufgabe. Die Genossenschaft verfügte Mitte 2018 noch kaum über Eigenkapital. Hundert verkaufte Genossenschaftsscheine brachten 50'000 Franken ein. Zwar waren zu diesem Zeitpunkt gemäss Rominger bereits 39 Wohnungen reserviert, aber die Wohnungsanteilscheine über knapp 500'000 Franken konnten den zukünftigen Mietern noch nicht verrechnet werden.

Der Vorstand führte unzählige Gespräche mit potenziellen Geldgebern, um diese von der Qualität des Leuchtturmprojekts für Steckborn zu überzeugen. Zudem suchte er Unterstützung beim Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) und bei der



Die Dachlandschaft zeigt es: Die WG Linde hat die Zeichen der Zeit erkannt und leistet ihren Beitrag zur Energiewende. Foto: René Haag

Stiftung Solidaritätsfonds der Wohnbaugenossenschaften Schweiz (siehe auch «Im Interview», S. 22). Beiden Institutionen gefiel das Vorhaben. Sie versprachen je ein zinsgünstiges Darlehen. Der Fonds de Roulement des BWO sprach 675'000 und der Solidaritätsfonds 450'000 Franken. Und auch die

Der Vorstand führte unzählige Gespräche mit potenziellen Geldgebern.

hauptsächlich von Baugenossenschaften sowie Banken und anderen juristischen Personen getragene Hypothekar-Bürgerschaftsgenossenschaft garantierte ein zinsgünstiges Bankdarlehen über 2 Millionen Franken. Die Prüfung und Gutheissung des Projekts durch den Bund hatte Signalwirkung: Insgesamt gaben verschiedene Private Darlehen im Umfang von rund 3,5 Millionen Franken.

Damit die Banken ein Genossenschaftsprojekt mitfinanzieren dürfen, müssen mindestens fünf Prozent der Projektkosten als «hartes Eigenkapital» gesichert sein. Die WOBA Linde erreichte diese Limite mit den Genossenschafts- und Wohnanteilscheinen und Anteilscheinen von Privaten, die zahlreich gezeichnet wurden. Somit verfügte die WOBA Linde über genügend Kapital, um die restliche Finanzierung über eine Bank sicherzustellen. Da man mit lokalen Banken nicht handelseinig

wurde, nahm die WOBA Linde schliesslich bei der Luzerner Kantonalbank einen Kredit über 18 Millionen Franken auf. Damit konnten die Bauarbeiten starten.

Richtprojekt weitgehend umgesetzt

Der Spatenstich für die Wohnsiedlung Linde erfolgte im November 2018, im Oktober 2020 zogen die ersten Mieterinnen und Mieter ein. Das realisierte Projekt entsprach architektonisch und in Bezug auf die Grün- und Freiraumgestaltung weitgehend den angestrebten Qualitäten des im Wettbewerb erarbeiteten Richtprojekts – obschon man sich im Laufe des Finanzierungsprozesses sowohl vom Architekten als auch vom Landschaftsarchitekten getrennt hatte.

Für die Qualitätssicherung sorgten nach wie vor drei Punkte: der eigentümergeleitete Gestaltungsplan, der Baurechtsvertrag mit der Verpflichtung, das Richtprojekt umzusetzen sowie der starke Wille des Vorstands, auf diesem strategisch wichtigen und heiklen Areal am Rande des historischen Städtchens mit seinem Ortsbild von nationaler Bedeutung etwas Hochwertiges zu realisieren.

Hochwertig und wohltuend überraschend ist der abwechslungsreiche sowie vielfältig bepflanzte und nutzbare Innenhof. Auch dieser wurde getreu dem Gestaltungsplan umgesetzt und wird laut Rominger vom dafür ausgebildeten Hauswart auch fachgerecht gepflegt. Bei der Gestaltung wurde speziell darauf geachtet, dass zukünftig grosskronige Schattenbäume nicht über der Tiefgarage zu stehen kommen, sondern die Chance haben, ihre Wurzeln tief im Erdreich zu verankern. Es gibt kurzgemähte Spielwiesen, aber auch Wildblumenwiesen. Es wird



Während der Innenhof zum Verweilen und Spielen einlädt ...

... heisst es bei der Strassenquerung zur Schule «luege, lose, laufe» (Tempo 50).



Vielfalt statt Rasen-einöde: Gemähte Flächen wechseln sich mit Blumenwiesen ab.
Fotos: Florian Inneman, EspaceSuisse



aber noch ein bis zwei Jahre dauern, bis sich die Wildblumen richtig entfalten können. Dass sich die Bewohnerinnen und Bewohner am Innenhof freuen, beobachtet Rominger oft an den Wochenenden, wenn grilliert, gespielt und gegärtnert wird. Sowohl in den privat zugeteilten als auch in den allgemeinen Pflanzbeeten spriessen erstes Gemüse und Beeren. Ein Anziehungspunkt für Kinder ist der grosse Brunnen.

Vermietete Dächer

Die Energieeffizienz nahm schon zu Beginn der Planung einen hohen Stellenwert ein. Eine geplante Photovoltaik-Anlage konnte die WOBA Linde aus Kostengründen vorerst nicht realisieren. Die Dächer blieben aber nicht ungenutzt: Sie werden heute vermietet. Der Solarstrom-Pool Thurgau installierte auf den vier Dächern insgesamt fast 1000 Quadratmeter Solarpanels, die knapp 200 Kilowatt-Peak Leistung erzeugen.

Der in den Statuten der WOBA vorgesehene Mietermix und die Belegungsvorschriften sind noch nicht vollumfänglich erfüllt. Rominger erwartet jedoch, dass sich dies bei den Wohnungen mit der Zeit einpendelt. Den Bedarf an Gewerbeflächen würde Rominger ein nächstes Mal vor Baubeginn mit verbindlichen Verträgen fixieren. Aber genauso wie die Pflanzen auf dem Areal der WOBA Linde noch einige Jahre brauchen, bis sie ihre grüne Pracht entwickelt haben, dauert es in der Regel auch bei Wohn- und Gewerberäumen etwas, bis sich eine stabile Mieterschaft gebildet hat.



Die Dächer werden werden
für Photovoltaikanlagen vermietet.

Welches waren die Erfolgsfaktoren?

Verschiedene Faktoren trugen gemäss Gregor Rominger von der WOBA Linde zum guten Gelingen dieses genossenschaftlichen Projekts bei. Dazu zählen beispielsweise:

- der Entscheid des Stadtrats, durch eine aktive Bodenpolitik im Jahre 2006 das Lindenareal zu erwerben;
- ein hervorragender Bauverwalter, der den Stadtrat über Jahrzehnte in den schwierigen Planungsprozessen unterstützt hat;
- der Stadtrat, der als Ganzes von der Idee überzeugt war, bezahlbaren Wohnraum für Menschen zu realisieren, die ihren Wohnsitz in Steckborn haben möchten;
- eine offene Bevölkerung, die sich an der Urne mehrmals positiv, aber im richtigen Moment auch kritisch zum Vorhaben geäussert hat;
- begeisterte Personen mit viel Ausdauer, die mit unermüdeten Gesprächen potenzielle Geldgeber vom Projekt vollumfänglich zu überzeugen vermochten.

Was seither geschah

Zwischenzeitlich sind alle Wohnungen vermietet. Im Erdgeschoss entstehen anstelle des ursprünglich vorgesehenen Ärzteentrums zwei 2,5-Zimmer-Wohnungen; dafür haben sich bereits mehrere Parteien beworben. Im Rückblick erwies es sich als vorteilhaft, keinen exakten Gewerbeanteil festzulegen.

Gregor Rominger trat Mitte 2023 als Präsident der Wohn-genossenschaft Linde zurück.

Im Interview

Lea Gerber: «Genossenschaften kommen dort zum Zug, wo es eine Lücke gibt»



Lea Gerber ist Leiterin Politik und Grundlagen beim Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz, dem Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger.

Foto: zvg

Lea Gerber, es scheint derzeit einen Boom zu geben: Überall werden Wohnbaugenossenschaften gegründet. Stimmt der Eindruck?

In der Tat machen wir viele Gründungsberatungen. In gewissen Regionen wurden reihenweise Wohnbaugenossenschaften gegründet, in der Romandie zum Beispiel. Einen eigentlichen Boom machen wir aber nicht aus. Vielleicht entsteht der Eindruck eines Booms wegen der erhöhten Aufmerksamkeit, denn es wird mehr über den gemeinnützigen Wohnungsbau gesprochen als auch schon.

Warum kam es zu so vielen Gründungen in der Romandie?

Das liegt am Nachholbedarf und an den Fördermassnahmen. In Genf zum Beispiel ist der Marktanteil der Wohnbaugenossenschaften mit vier Prozent sehr tief für einen Stadtkanton. Heute hat Genf eine starke Genossenschaftsszene, und die Politik fördert den gemeinnützigen Wohnungsbau stark.

Aber auf dem Land können Wohnbaugenossenschaften nach wie vor kaum Fuss fassen?

Doch. In den letzten Jahren entstanden auch auf dem Land viele Genossenschaftsprojekte. Wenn wir aber den Bestand anschauen, dann sind Genossenschaften ein eher städtisches Phänomen. Es gibt zehn Mal so viele Genossenschaftswohnungen in der Stadt als auf dem Land.

Woher kommt das?

Das ist historisch bedingt. In der Stadt ist der Leidensdruck höher, die Wohnungsnot war schon vor 100 Jahren gross. Wohnbaugenossenschaften entstanden als Selbsthilfemassnahme in Arbeiterkreisen – häufig auch mit Unterstützung der Arbeitgeber. Heute geht es oft darum, auf die veränderten gesellschaft-

lichen Bedürfnisse, etwa auf neue Wohnformen, einzugehen oder besonders nachhaltig zu bauen und zu wohnen. Auf dem Land florieren vor allem genossenschaftliche Alterswohnbau- oder Mehrgenerationenprojekte, denn häufig fehlt es an Alterswohnungen.

Könnte es auch an der Finanzierung liegen, die nicht ganz einfach ist, wie das Beispiel Steckborn zeigt?

Die Finanzierung ist für neu gegründete Genossenschaften sicher eine Hürde, insbesondere im ländlichen Raum. Deshalb sind die Förderinstrumente und die finanziellen Starthilfen für solche Projekte so wichtig. Dafür setzen wir uns auch politisch ein. Eine fast noch höhere Hürde ist der Zugang zu bezahlbaren Arealen. Unsere Mitglieder können häufig nur noch wachsen, wenn sie von der öffentlichen Hand Land im Baurecht erhalten.

Kritiker beklagen, dass das genossenschaftliche Bauen den Markt verzerrt wegen der vorteilhaften Bedingungen, die beispielsweise das Baurecht bietet.

Den Genossenschaften wird häufig vorgeworfen, dass ihre Wohnungen wegen der Förderinstrumente so günstig seien. Das ist ein Vorurteil und stimmt nicht. Der grosse Unterschied ist der Verzicht auf einen Gewinn: Unsere Mitglieder verrechnen eine Kostenmiete und keine Marktmiete. Andere Förderinstrumente wie der Fonds de Roulement umfassen ein zinsgünstiges Darlehen – derzeit mit einem Prozent verzinst. Diese Darlehen sind wichtig, um das Eigenkapital aufbringen zu können.

Aber Land im Baurecht mit einem tieferen Baurechtzins lässt sich durchaus als versteckte Subvention sehen.

Auch dort muss man genau hinschauen. Land im Baurecht ist meist an viele Auflagen geknüpft, allen voran jene, dass man keinen Gewinn machen darf – ein enormer Unterschied zum

«Land im Baurecht ist ein Geben und ein Nehmen.»

sogenannten freien Markt. Das geht oft vergessen. Neben der Kostenmiete gibt es andere Bedingungen, häufig sind es Belegungsvorschriften für die Wohnungen oder dass ein Architekturwettbewerb durchgeführt werden muss. Oft werden auch Infrastrukturen wie Kindergärten oder bestimmte Energiestandards gefordert. Land im Baurecht ist ein Geben und ein Nehmen.

Was ist interessanter aus Sicht der Genossenschaften: Land im Baurecht zu übernehmen oder Land zu kaufen?

Die meisten Genossenschaften ziehen den Kauf vor, vor allem alteingesessene Genossenschaften mit gutem finanziellem Polster. Bei Neugründungen ist das Baurecht interessant, weil noch nicht so viel Eigenkapital vorhanden ist.

Vor allem in der Romandie wurden in den letzten Jahren viele Wohnbaugenossenschaften gegründet. Im Bild: eine Siedlung der Genfer Genossenschaft Equilibre.
Foto: Annik Wetter



Sie wehren sich gegen die Kritik, bevorzugt auf dem Immobilienmarkt auftreten zu können. In welcher Rolle sehen sich die Genossenschaften?

Hauptaufgabe ist, langfristig preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Gerade in Städten oder in Quartieren, die sich entwickeln und wo die Mieten steigen, sorgt eine Wohnbaugenossenschaft dafür, dass auch Leute mit kleinem Portemonnaie wohnen bleiben können. Darüber hinaus geht es auch darum, eine lebendige Nachbarschaft zu schaffen, und es geht um Mitbestimmung.

Wohnbaugenossenschaften bemühen sich, nachhaltig zu planen und zu bauen. Woher kommt diese Einstellung?

Spannend ist, dass Genossenschaften schon immer sparsam mit der Fläche umgingen. Früher vor allem, um Kosten zu sparen. Heute geht es auch um Suffizienz. Es ist sinnvoll, den privaten Wohnraum zu reduzieren und weitere Räume gemein-

«Genossenschaften gingen schon immer sparsam mit der Fläche um»

schaftlich zu nutzen. Man teilt eine gewisse Infrastruktur wie Büroräume, Gästezimmer oder Gemeinschaftsräume für Feste.

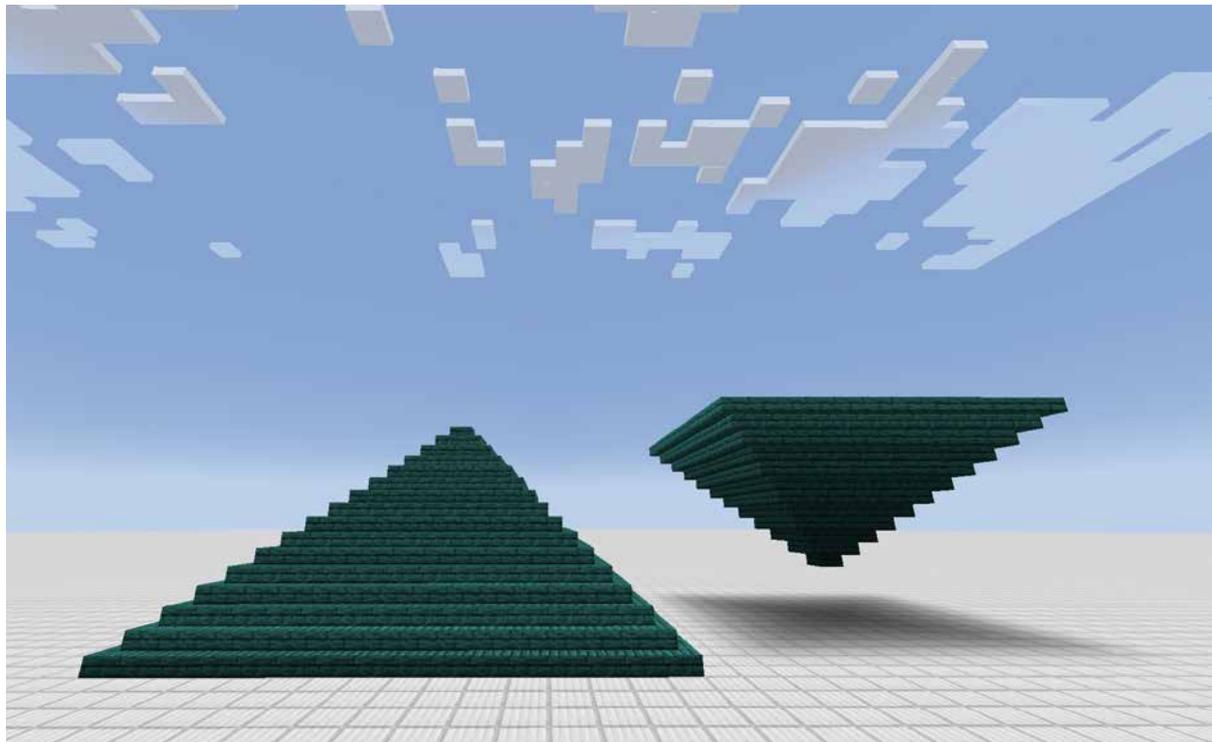
Aus welchen Gründen entscheidet sich eine Gemeinde dafür, den gemeinnützigen Wohnungsbau zu unterstützen oder zu fördern?

Das ist sehr unterschiedlich. Reiche Gemeinden der Zürcher Goldküste beispielsweise werden aktiv, weil sie bewusst Wohnraum für Berufsleute schaffen wollen, die sie brauchen – Lehrerinnen zum Beispiel oder Pfleger. Grundsätzlich aber kommen Genossenschaften dort zum Zug, wo es eine Lücke gibt, bei den erwähnten Alterswohnungen zum Beispiel oder beim Mehrgenerationenwohnen. Es fällt zudem auf, dass Genossenschaften oft die Funktion haben, ein Quartier zu beleben. Bei solchen Projekten geht es nicht darum, dass ein Investor ein paar Wohnungen hinstellt, sondern dass ein Zentrum mit einem Café oder mit Familienwohnungen gefragt ist.

Aber das kann ja auch der freie Markt umsetzen. Die Gemeinde muss nur entsprechende Bedingungen stellen.

Ja, das stimmt, aber in der Regel nicht zu diesem Preis. Gewinnorientierte Investoren engagieren bisweilen Siedlungscoaches, die das Miteinander unter der Mieterschaft fördern. In Genossenschaften basiert vieles auf Freiwilligenarbeit. Das Bedürfnis des Miteinanders liegt in der DNA der Genossenschaft.

Klärt eine Gemeinde ihre Bedürfnisse nach Wohnraum gut ab, ergibt dies ein gutes Fundament für die weitere Siedlungsentwicklung.
Quelle: klotzgotv.com, Printscreen Minecraft



«Das Bedürfnis des Miteinanders liegt in der DNA der Genossenschaft.»

In unserem Beispiel aus Steckborn gründeten die sieben Stadtratsmitglieder als Privatpersonen eine Genossenschaft, um zügig vorwärtszukommen. Ist das zu empfehlen?

Das ist wohl eher eine Ausnahme, aber es gibt immer wieder Fälle, in denen Gemeindevertreter direkt involviert sind, vor allem bei Projekten zum Wohnen im Alter in ländlichen Gemeinden. Als Verband begrüssen wir dies.

Welche Massnahme ist besonders wichtig, wenn eine Gemeinde den preisgünstigen Wohnungsbau fördern will?

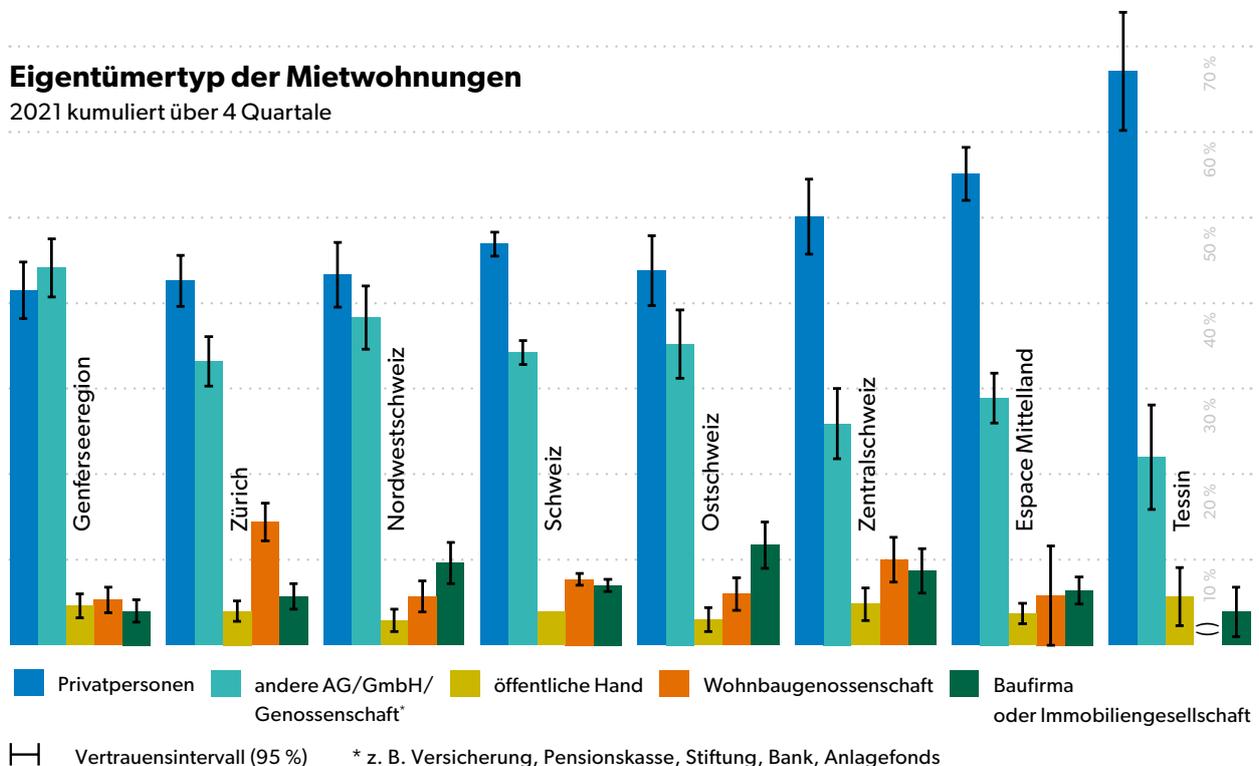
Das Wichtigste betrifft den Boden: Wenn eine Gemeinde Land hat oder Land kaufen kann, soll sie's an Genossenschaften abgeben. Damit kann sie auf die Wohnprojekte Einfluss nehmen und die Siedlungsentwicklung steuern. Ausserdem kann sie bei der Finanzierung unterstützen, indem sie ein Darlehen gewährt oder Anteilscheine zeichnet.

Genossenschaftlicher Wohnungsbau

In der Schweiz gibt es rund 2000 gemeinnützige Bauträger, gemeinsam besitzen sie mehr als 185'000 Wohnungen – das sind rund fünf Prozent des Schweizer Wohnungsmarkts. Die beiden Dachverbände der gemeinnützigen Wohnbauträger, Wohnbaugenossenschaften Schweiz und Wohnen Schweiz, unterstützen ihre Mitglieder mit Finanzierungshilfen, Beratung oder Weiterbildung. Wohnbaugenossenschaften Schweiz: wbg-schweiz.ch Verband der Baugenossenschaften: wohnen-schweiz.ch

Eigentübertyp der Mietwohnungen

2021 kumuliert über 4 Quartale



Trotz Wachstum in den letzten Jahren spielen die Wohnbaugenossenschaften auf dem Schweizer Mietwohnungsmarkt eine kleine Rolle.
 Quelle: Bundesamt für Statistik BFS/angepasst durch EspaceSuisse

Die Siedlungsberatung von EspaceSuisse

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



densipedia.ch

Innenentwicklung
Développement vers l'intérieur
Sviluppo centripeto

Sind Sie auf der Suche
nach guten Beispielen
der Innenentwicklung?

Schauen Sie auf densipedia.ch nach!



Auf dem Land kommen Wohnbaugenossenschaften vor allem zum Zug, wenn es einen Mangel gibt – zum Beispiel an Alterswohnungen. Die Alte Drogerie in Trogen AR ist heute ein Mehrgenerationenhaus. Foto: Michele Limina

Eine gute Planung kostet. In Steckborn hat die Gemeinde diese vorfinanziert. Ist es heutzutage überhaupt noch möglich, eine Baugenossenschaft zu gründen, ohne dass die Gemeinde mithilft?

Ja, das gibt es immer wieder. Aber es ist tatsächlich sehr schwierig, Geld für die Projektplanung aufzubringen, bevor die Sicherheit eines Baurechtsvertrages vorliegt. Unser Verband unterstützt deshalb Genossenschaften mit A-fonds-perdu-Beiträgen aus dem Solidaritätsfonds, der durch freiwillige Beiträge der Mitglieder gespeist wird.

Was sollten ländliche Gemeinden besonders beachten, um den Genossenschaftsbau zu fördern?

Sehr wichtig ist, die Bedürfnisse der Gemeinde gut abzuklären, bevor etwas geplant wird. Steckborn zum Beispiel hat eigens eine Umfrage gemacht. Dann sollte man das Rad nicht immer neu erfinden. Vielleicht gibt es ja bereits Genossenschaften in der Umgebung, mit denen man zusammenarbeiten kann.

Raumplanerische Instrumente zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Städten und Gemeinden steht eine Palette an Möglichkeiten zur Verfügung, um eine aktive Wohnungspolitik nach ihren Bedürfnissen zu betreiben.

- Vorgeschiedene Zonen mit bestimmten Anteilen an preisgünstigen Wohnungen in der (Sonder-)Nutzungsplanung
- Nutzungsprivilegien als Anreiz, z. B. eine erhöhte Ausnutzungsziffer
- Bauverpflichtung und Kaufrecht
- Kommunalen Wohnungsbau
- Gründung eines gemeinnützigen Bauträgers
- Abgabe von kommunalem Land an gemeinnützige Bauträger
- Darlehen/Beiträge an gemeinnützige Bauträger
- Mietzinsbeiträge an Mieterinnen und Mieter in bescheidenen finanziellen Verhältnissen

Quelle: BWO/«Preisgünstiger Wohnraum. Ein Baukasten für Städte und Gemeinden»; EspaceSuisse

Nützliche Links

Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist als Verfassungsauftrag ein Ziel der Wohnungspolitik. Weitere Informationen, so auch zum Fonds de Roulement (zinsgünstige Darlehen), finden Sie auf der Website des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO):

bwo.admin.ch > Wohnungspolitik > Gemeinnütziger Wohnungsbau

Preisgünstiger Wohnraum – ein Baukasten für Städte und Gemeinden:

bwo.admin.ch > Wohnungspolitik > Wohnungspolitik Gemeinden

Portal mit umfangreichem Medienecho zum gemeinnützigen Wohnungsbau:

wohnungspolitik-schweiz.ch

Zum Beispiel

Lupsingen BL: Einkaufen und spielen am Dorfplatz

Rémy Rieder

Geograf, bis Januar 2022 bei EspaceSuisse

In Lupsingen gab es lange keinen wirklichen Dorfplatz. Zum täglichen Schwatz traf man sich im Milchhüsli bei der Gemeindeverwaltung, nahe des Spielplatzes und des Feuerwehrmagazins. Doch die Milchverkaufsstelle schloss, und als später auch das Feuerwehrmagazin aufgegeben wurde, drohte der Ortskern zu verwaisen. Diese Leere wollte der Gemeinderat nicht hinnehmen: Er führte einen Wettbewerb für die Gestaltung eines Dorfplatzes durch, liess das Feuerwehrmagazin renovieren und erreichte, dass ein Volg-Laden darin einzog. Die Dynamik im Zentrum rief schliesslich eine Anwohnerin auf den Plan, die mit viel Herzblut und mit Unterstützung der Bevölkerung den alten Spielplatz modernisierte. Gross und Klein freut's.



Der neu gestaltete Dorfplatz hält für alle etwas bereit: Bänke zum Entspannen, einen Laden und einen Spielplatz für Kinder (links, ausserhalb des Bildes). Foto: Rémy Rieder

Ganz sicher ist sich Sibylle Wanner, bis Ende Februar 2022 Gemeindepäsidentin von Lupsingen BL, nicht. Sie blättert nochmals durch ihre Unterlagen, auf der Suche nach der Antwort auf die Frage, was damals den Start der Entwicklung rund um den neuen Dorfplatz ausgelöst hat. Dann holt sie aus: «Das Milchhüsli stand seit dem Jahr 2000 leer. Im gleichen Jahr wurde am Dorfrand auch das neue Schulhaus eingeweiht. Auch in etwa dieser Phase informierte der Kanton, dass die Hauptstrasse saniert werde. Und zuletzt leerte sich auch noch das Feuerwehrmagazin, weil die Feuerwehr fusionierte. Doch den Ausschlag gaben die alternde Bevölkerung und die Frage, ob die Gemeinde altersgerechten Wohnraum bereitstellen soll.» Am Ende entstand statt Wohnraum für Betagte ein Dorfplatz für alle. Doch der Reihe nach.

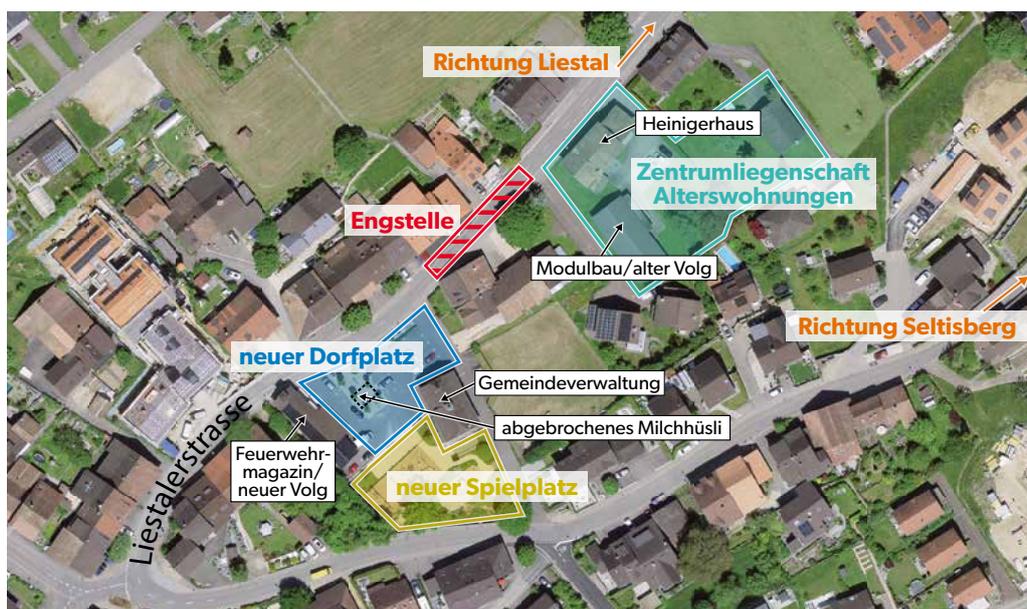
Lupsingen liegt im Oristal, rund sechs Kilometer südwestlich von Liestal BL. Den Ortseingang markiert das neue Schulhaus mit Kindergarten, südlich der Kantonsstrasse. 200 Meter weiter verschmälert sich die Strasse, führt vorbei am etwas sanierungsbedürftigen Heinigerhaus, und zwängt sich zwischen den Häusern Nummer 20 und 21 hindurch. Die Situation zeigt auf Anhub: Das ist der Ortskern. Historische Bauten, viele davon sanft renoviert und sorgfältig modernisiert, säumen die Durchfahrtsachse, die Liestalerstrasse. Der Kern, das war lange Zeit das alte Schulhaus mit Spielplatz, in welchem später der Kindergarten untergebracht war und das heute als Gemeindeverwaltung dient. Nebenan standen die kommunale Milchverkaufsstelle, genannt Milchhüsli, sowie das gemeindeeigene Feuerwehrmagazin. Dazwischen lag der «Dorfplatz». Er hatte einst als Pausenplatz gedient, dann als Parkplatz mit wenig Aufenthaltsqualität.



Sibylle Wanner begleitete als Gemeinderätin von Lupsingen BL die Umgestaltung des Dorfplatzes. Nach sieben Jahren im Gemeinderat, davon knapp zwei als Gemeindepäsidentin, trat die Pflegefachfrau Ende Februar 2022 aus beruflichen Gründen zurück. Foto: zvg Gemeinde Lupsingen

Das Leben verschwindet nach und nach

Die 1450 Lupsingerinnen und Lupsinger standen vor einigen Jahren vor ähnlichen Herausforderungen, wie sie aus manch anderen Gemeinde der Schweiz bekannt sind: Die Bevölkerung wurde älter, der Strukturwandel liess Dienstleister und Läden wegziehen, Treffpunkte und Begegnungsorte verschwanden, das öffentliche Leben kam langsam aber sicher zum Erliegen. Denn eine Bäckerei oder eine Metzgerei gab es vor Ort schon länger nicht mehr. Halten konnte sich hingegen das Milchhüsli. Während Jahrzehnten war es inoffizieller Treffpunkt im Dorf. Seine Türen schloss es im Jahr 2000, weil der Offenmilchverkauf in den Jahren zuvor stark zurückgegangen war. Im gleichen Jahr zog auch der Kindergarten aus dem alten Schulhaus in die neue Schulanlage am Dorfrand. Sein Spiel- und Pausenplatz, schon etwas in die Jahre gekommen, verwaiste. Und das nun ungenutzte Milchhüsli verlotterte.



Der Ortskern von Lupsingen liegt an einer scharfen Kurve der Kantonsstrasse. Der Kanton Basellandschaft hat die Strasse 2014–2016 saniert. Quelle: Swisstopo, eigene Darstellung



Das Gemeindehaus (links) mit dem Spielplatz (links), das Milchhüsl (in der Mitte, bei den Bäumen) und das Feuerwehrmagazin (rechts, mit Türmchen) vor der Sanierung ...



... und heute (2022)..
Fotos: Google Street View (links), Rémy Rieder (rechts)

Altersgerechte Wohnungen vorsehen, ...

Im Jahr 2006 gründete der Gemeinderat die Arbeitsgruppe (AG) Alter. Ziel war unter anderem, ein Altersleitbild zu erstellen, denn in der Exekutive wuchs die Sorge, dass Lupsingen zu wenig passenden Wohnraum für die alternde Bevölkerung zu bieten hatte. Im Leitbild wurden daher Massnahmen festgelegt, wie den neuen Bedürfnissen einer alternden Gesellschaft besser Rechnung getragen werden kann. Die Einwohnergemeindeversammlung (Gemeindeversammlung) verabschiedete das «Altersleitbild Lupsingen» zwei Jahre später. Damit beauftragte sie den Gemeinderat, mitunter Ausschau zu halten nach geeigneten Grundstücken «zur Erstellung von altersgerechten Wohnungen».

Mit Unterstützung des ETH Wohnforums liess der Gemeinderat zunächst eine Bedarfsanalyse vornehmen. Welche Lupsingerin und welcher Lupsinger wäre überhaupt bereit, eine Alterswohnung zu beziehen? «Es stellte sich heraus, dass die Bevölkerung die Alterswohnungen begrüsst. Die Analyse zeigte allerdings auch, dass wir mit unserem Vorhaben noch zu früh dran waren», fasst Sibylle Wanner zusammen. «Das Interesse an altersgerechtem Wohnraum war zwar da, aber viele bevorzugten es, so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden zu wohnen.» Damit verlor die Bereitstellung entsprechender Wohnangebote an Dringlichkeit. Die Bedarfsanalyse brachte im Übrigen auch zutage, welche Parzellen für Alterswohnungen in Frage kämen. Mit dabei: die gemeindeeigenen Parzellen mit dem Heinigerhaus und dem Volg.

... den Detailhandel sichern ...

Volg stellt für die Lupsinger Bevölkerung seit Langem den Zugang zu Waren des täglichen Bedarfs sicher. Der Laden ist Bäckerei, Metzgerei und Postagentur zugleich. Trotz seiner Bedeutung hatte auch er zu kämpfen. Seine Lage war lange nicht

optimal (siehe «Im Interview», S. 35). Zwar befand er sich an der Liestalerstrasse, doch war er von dieser aus nicht sichtbar. Die ungünstige Situation war der Gemeinde bekannt. «Wir hatten regelmässig Kontakt zum Volg und wussten um seine Zahlen», erinnert sich Sibylle Wanner. «Er kam so «hübchläb» durch.»

Kurz vor dem Aus stand der Laden, als er wegen eines Bubenstreichs in Flammen aufging. Da Volg keinen Ersatzbau errichten wollte und Alternativstandorte fehlten, sprang die Gemeinde in die Bresche. Sie liess an derselben Stelle einen von der Gemeindeversammlung gutgeheissenen Modulbau errichten, den sie Volg zur Miete überliess. Dadurch erreichte sie, dass der Detaillist im Dorf blieb. Ausserdem liess sich die Holzkonstruktion unkompliziert zurückbauen, sollte das Grundstück dereinst für Alterswohnungen benötigt werden.

... und Chancen nutzen

Zu jener Zeit, 2008, war noch Stefan Vögli Gemeindepräsident. Er erinnert sich gut, wie plötzlich Bewegung in die Alters- und Zentrumsplanung kam. «Der Kanton war damals Impulsgeber mit einem grossen Sanierungsprojekt für die Kan-

«Der Kanton war damals Impulsgeber mit einem grossen Sanierungsprojekt für die Kantonsstrasse.»

Stefan Vögli, alt Gemeindepräsident

tonsstrasse.» Das Projekt des Tiefbauamtes Basel-Landschaft sah ursprünglich vor, die Strasse zu erneuern, die Trottoirs im Ortskern zu pflastern, die Bushaltestellen behindertengerecht zu gestalten und die enge Stelle an der Einfahrt zum Ortskern

zu beseitigen. Doch das Projekt kam in Lupsingen nicht gut an. Die gepflasterten Trottoirs stiessen der älteren Bevölkerung sauer auf, und Volg befürchtete einen nicht verkraftbaren Umsatzrückgang wegen der langen Bauphase. Zudem wehrten sich auch Grundstückbesitzer gegen die Enteignungen, die für die Verbreiterung der Strasse erforderlich gewesen wären. Und die Gemeinde störte sich daran, dass der Verkehr im Ortskern beschleunigt werden sollte.

Das Projekt wurde schliesslich redimensioniert – nicht zuletzt auch aus ökonomischen Gründen, die der Kanton vorbrachte. «Das gab uns den Ansporn, als Gemeinde darüber nachzudenken, was wir mit unseren Arealen anstellen möchten», so alt Gemeindepräsident Stefan Vögtli. Eine Zukunftswerkstatt mit der Bevölkerung förderte 2013 klare Voten zutage: keine Beschleunigung des Verkehrs im Ortskern, keine Verbreiterung der Liestalerstrasse. Lieber sollte der Dorfkern belebt werden, der Dorf Laden bleiben und ein Dorfplatz entstehen. Auch das Thema Wohnen im Alter erhielt Aufwind. So gesellte sich zur AG Alter die AG Zentrumsliegenschaften, die sich ab 2014 mit der Entwicklung von altersgerechtem Wohnraum im Dorfzentrum befasste. In diese Zeit fiel nach einer emotionalen Gemeindeversammlung auch der Entschluss, das Milhhüsli neben dem Gemeindehaus zurückzubauen. Kein künftiger Nutzen hätte die für eine Sanierung benötigten Kosten gerechtfertigt. Die mangelhafte Statik des Gebäudes liess es nicht zu, es ohne sichernde Massnahmen stehen zu lassen. Dieser Rückbau markierte den ersten Schritt in Richtung des neuen und erweiterten Dorfplatzes.

2015 ermächtigte die Gemeindeversammlung den Gemeinderat, zwei Baulandparzellen zu erwerben, die sich ideal für den Bau von Alterswohnungen eigneten. Deren Eigentümer hatten sich durch das Wirken der AG Alter bestärkt gefühlt, ihre Grundstücke der Gemeinde zum Verkauf anzubieten. Idealerweise stiessen die zwei Parzellen direkt an die gemeindeeigenen Parzellen mit dem Volg-Laden und dem Heinigerhaus. Für das nunmehr arrondierte Areal liess der Gemeinderat das Planungs- und Ingenieurbüro arco plus AG mehrere Varianten für dessen künftige Nutzung erarbeiten. Der Kern der Variante, die alle Beteiligten überzeugte: Volg an den neu zu gestaltenden Dorfplatz verschieben, das alte Heinigerhaus instandsetzen und auf den nun zusammenhängenden kommunalen Grundstücken nach Bedarf zeitgemässe und attraktive Alterswohnräume entwickeln. Das sah auch die Gemeindeversammlung so und stimmte im Juni 2016 für die Umsetzung des Projekts «Dorf Laden am Dorfplatz». Der Startschuss für die Sanierung des Dorfplatzes war gefallen.



Situation heute mit Heinigerhaus Nr. 24, Laden Nr. 24a, EFH Nr. 30



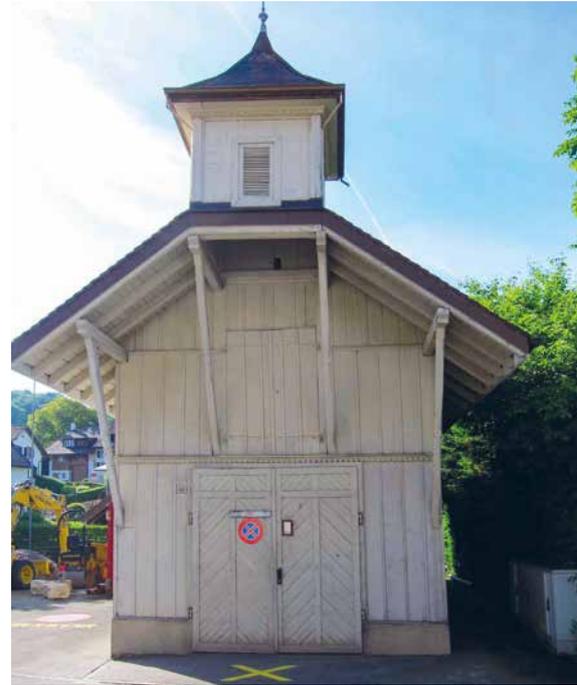
Konzeptstudie Variante 3 mit saniertem Heinigerhaus und 2 neuen MFH

Das Projekt Zentrumsliegenschaften will das Heinigerhaus (in beiden Ausschnitten oben links) sanieren und auf den benachbarten Parzellen (unten im unterem Ausschnitt) altersgerechten Wohnraum erstellen – sobald die Zeit reif dafür ist.
Quelle: arco plus AG, zvg Gemeindeverwaltung Lupsingen

Der Spielplatz war in die Jahre gekommen und nicht mehr sicher. Foto: Elian Wüthrich



Der Abbruch des Milchhüslis, das jahrelang als inoffizieller Begegnungsort des Dorfes diente, markierte die erste grosse Veränderung hin zum neuen Dorfplatz.
Foto: zvg Gemeindeverwaltung Lupsingen



Die Feuerwehr ging, ihr denkmalgeschütztes Magazin blieb – eine grosse Chance für die Gemeinde.
Foto: zvg Gemeinde Lupsingen

Spielend planen: Kinder und Eltern konnten den neuen Spielplatz im Rahmen eines Postenlaufs mitgestalten.
Foto: Elian Wüthrich



Eindrücke von der Eröffnung des neuen Spielplatzes mitten in Lupsingen. Fotomontage: Elian Wüthrich

«Uns bot sich die Möglichkeit,
einen tollen Spielplatz und einen
Begegnungsort für alle Gene-
rationen entstehen zu lassen.»

Elian Wüthrich, Bürgerin

Er rief Mitte 2018 die AG Dorfsplatz Lupsingen ins Leben, die aus einem Gemeinderat, einem Gemeindearbeiter und Eltern bestand und den Spielplatz neu gestalten sollte. Die AG definierte zunächst in einem Konzept, dass naturnahe Materialien zu verwenden und pädagogisch wertvolle Spielgeräte zu installieren waren. Die Gestaltung sollte ausserdem auf jedes Alter ausgerichtet und der Übergang zum Dorfplatz durchdacht sein. Dann wurden mehrere Spielplatzbauer eingeladen, Vorschläge für die Neugestaltung einzureichen. An einem gut besuchten Freiluftanlass durften sich Kinder und Erwachsene an einem Postenlauf zum überzeugendsten Projekt der Rudolf Spielplatz AG äussern.

Die hohe Zustimmung zeigte sich auch bei der Finanzierung. Per Talon startete die Arbeitsgruppe einen Spendenaufruf für die Arbeiten am neuen Spielplatz. Das funktionierte bestens: Zwei Drittel der Gesamtkosten, rund 100'000 Franken,

kamen durch Spenden aus der Bevölkerung und von Unternehmen, des Swisslos-Fonds Baselland und von der Bürgergemeinde zusammen. Den Rest steuerte die Gemeinde bei. Der Vollständigkeit halber sei erwähnt: Im September 2019 stimmte die Gemeindeversammlung der Erneuerung und Finanzierung deutlich zu. Der nunmehr attraktive und zeitgemässe Spielplatz wird seit der Eröffnung im Sommer 2020 rege besucht und zieht gar Leute aus den Nachbardsdörfern an. «Der Spielplatz macht heute alle Lupsingerinnen und Lupsinger stolz», ist Stefan Vögtli überzeugt. «Er ist das Sahnehäubchen des Dorfplatzes und belebt ihn wirklich sehr. Den Initiantinnen und Initianten gebührt ein grosser Dank!»

Im Interview

Mario Frey: «Der Volg ist ein Teil des aktiven Dorflebens»



Mario Frey arbeitet seit sechs Jahren als Bereichsleiter Verkauf West bei Volg. Er verantwortet gemeinsam mit den jeweiligen Laden- und Verkaufsleiterinnen und -leitern die Betreuung und Bewirtschaftung der 90 Volg-Läden im Mittelland.

Foto: zvg Volg Konsumwaren AG

Mario Frey, der Volg in Lupsingen befindet sich in einem denkmalgeschützten Feuerwehrmagazin – ist das etwa der aussergewöhnlichste Volg-Standort in der Schweiz?

Unsere Läden sind alle auf ihre Weise speziell. Wir sind Mieter, keine Eigentümer. Das heisst, wir bauen keine eigenen Läden, sondern mieten uns in bestehende Liegenschaften ein. Unsere Vermieter können Gemeinden sein, meist sind es aber private Liegenschaftsbesitzer. Die Grundrisse von deren Liegenschaften sind immer sehr individuell. Deshalb besitzen wir ein flexibles Ladenkonzept. Jeder Volg sieht anders aus.

Warum sind Sie hier in Lupsingen und nicht zum Beispiel im Nachbarsdorf Seltisberg?

Zu strategischen Fragen können wir uns nicht äussern. Grundsätzlich sind wir aber allen Standorten gegenüber offen. Oft erhalten wir Anfragen von Gemeindeverwaltungen oder Liegenschaftsbesitzern. In solchen Fällen prüfen wir mit einer detaillierten Standortanalyse, ob in der Gemeinde das Potenzial für einen Volg gegeben ist. Wenn die Analyse positiv ausfällt, erarbeiten der Vermieter und Volg ein Grobprojekt aus. In der Regel nehmen wir im Zusammenhang mit dem Bauprojekt auch mit der Gemeinde Kontakt auf.

Bevor der Volg am Dorfplatz einzog, stand der Laden etwas abseits. War das trotzdem ein guter Standort?

Die Lage ist für uns entscheidend. Leider befand sich der alte Volg-Standort in Lupsingen an einer Nebenstrasse und nicht an einer gut frequentierten Hauptstrasse. Das war nicht ideal. Die Kundenfrequenz war eher tief.

Dann hatten Sie auch noch Pech: Der alte Laden brannte ab. Ein Neubau kam nicht in Frage. Weshalb?

Wir bauen wie erwähnt keine eigenen Läden, sondern mieten uns stets in Gebäude ein. Nach dem Brand haben wir eine

schnelle Lösung gesucht. Die Gemeinde liess deshalb am selben Standort eine Holzmodulkonstruktion errichten, die sie uns zur Verfügung stellte. Darin konnten wir den Laden neu einrichten.

Dachte Volg darüber nach, den Standort Lupsingen aufzugeben?

Nein, zu keinem Zeitpunkt. Es entspricht unserer Grundhaltung, langjährige Partnerschaften einzugehen. In diesem Fall ist es gemeinsam mit der Gemeinde sehr gut gelungen, eine

Wir tauschten uns wiederholt mit der Gemeinde aus, um alternative Standorte zu prüfen.

Lösung zu finden: Die Holzmodulkonstruktion stand zwar nach wie vor etwas abseits. Wir tauschten uns daher wiederholt mit der Gemeinde aus, um alternative Standorte zu prüfen. Als das Feuerwehrmagazin schliesslich nicht mehr genutzt wurde, kam die Idee auf, den Laden dort einzurichten. Bei dieser Gelegenheit konnten wir unsere Musskriterien für den Dorfladen einbringen.

Welche Voraussetzungen müssen denn Gemeinden erfüllen, um für einen Detaillisten wie Volg attraktiv zu sein?

Grundsätzlich prüfen wir sämtliche Anfragen und analysieren, ob am betreffenden Standort das Potenzial für einen Volg vorhanden ist. Die Kriterien, die zur Anwendung kommen, sind vielfältig und umfassen Faktoren wie beispielsweise Einwohnerzahl, Kaufkraft, Konkurrenzsituation, Lage des Ladenlokals, Grundriss und Einteilung der Flächen, Anliefersituation sowie Frequenz. Erfüllen diese Kriterien die Anforderungen, eröffnen wir gerne einen Volg in diesem Dorf. Genaue Zahlen veröffentlichen wir aber grundsätzlich nicht.

Heute ist der Laden also in einer denkmalgeschützten Liegenschaft untergebracht. Worin sahen Sie die Chance für Volg?

Der neue Volg-Standort ist mitten im Dorf, dort, wo die Menschen wohnen. Der Dorfplatz mit dem Spielplatz ist heute ein attraktiver Treffpunkt in der Gemeinde, und wir freuen uns sehr, so nahe bei den Einwohnerinnen und Einwohnern zu sein.

Welche Erwartungen hatten Sie an die Gemeinde?

Für uns ist diese Nähe zu den Menschen wichtig. Nebst vielen anderen Faktoren steigern sicher auch die Parkplätze direkt vor dem Laden die Attraktivität des Standorts.

Im Rückblick: Was freut Sie am meisten, wenn Sie den Volg heute am Dorfplatz sehen?

Ich freue mich sehr, dass der Volg von den Kundinnen und Kunden als nahe Einkaufsgelegenheit geschätzt und rege genutzt wird. Wir befinden uns direkt am Dorfplatz und sind damit ein Teil des aktiven Dorflebens und des Dorfbildes – auch das freut mich jedes Mal, wenn ich nach Lupsingen komme.

Interview: Rémy Rieder



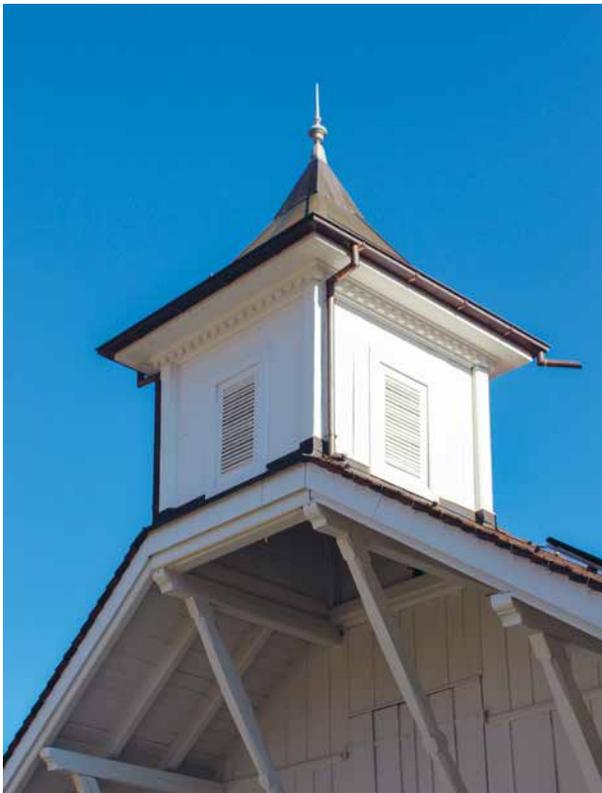
Der neue Dorfladen im Zentrum ist ein Gewinn für die Bevölkerung, für das Ortsbild und die Gemeinde – sowie nicht zuletzt für Detailhändler Volg selbst.
Foto: Rémy Rieder

Die etwas versteckte Lage des Ladens abseits der Kantonsstrasse war schwierig.
Foto: arco plus AG



Mit einem Modulbau sicherte die Gemeinde den Fortbestand des Detailhändlers im Dorf.
Foto: Rémy Rieder

Gut sichtbar und mit einigen Parkplätzen vor dem Laden: So stimmten auch die Zahlen bald.
Foto: Rémy Rieder



Das geschützte Glockentürmchen des Feuerwehrmagazins wurde erhalten.
Foto: Rémy Rieder

Zum Beispiel

Delémont JU: Hochwasserschutz fördert eine hohe Qualität

Alain Beuret

Architekt EPFL, Raumplaner FSU, EspaceSuisse

Die Siedlungsentwicklung nach innen nimmt in Delémont Gestalt an – unter anderem durch den Bau eines Ökoquartiers mit fast 400 Wohnungen am Ufer der Sorne. Möglich ist dies, weil die Stadt massiv in den Hochwasserschutz investiert hat. Delémont hat damit mehrere Fliegen mit einer Klappe geschlagen: Das Stadtzentrum wird vor Überschwemmungen geschützt, die Natur erhält mehr Platz und die Bevölkerung ein hochwertiges Naherholungsgebiet.



Das Projekt «Delémont marée basse» ermöglichte den Bau eines Parks und des Rundturms. Alle Fotos: Alain Beuret, EspaceSuisse

Die Schweiz und grosse Teile Europas erlebten einen schlechten Sommer mit starken Regenfällen, während der Süden des Kontinents unter der Hitze stöhnte. Die zunehmende Häufigkeit und Intensität solcher Extremereignisse macht bewusst, dass wir uns dringend an den Klimawandel anpassen müssen. Einige Gemeinden haben bereits in den letzten Jahren Massnahmen ergriffen, von denen sie heute profitieren. So ist in Delémont die Sorne – der Fluss, der das Tal geformt hat und heute durch die Stadt fliesst – trotz sintflutartiger Regenfälle im letzten Juli nicht über die Ufer getreten. Einer ihrer Nebenflüsse hingegen verursachte im Nachbardorf Develier grosse Überschwemmungen. Was hat Delémont besser gemacht? Die Sorne wurde im Rahmen eines umfassenden Hochwasserschutzprojekts mit dem treffenden Namen «Delémont marée basse» renaturiert («marée basse» bedeutet Niedrigwasser/Ebbe). Dabei wurde das Flussbett an einigen Stellen auf die doppelte Breite erweitert, so dass es dem Wasser nun viel mehr Platz bietet.

Nur ein paar Schritte vom Bahnhof entfernt, im neuen Stadtpark an der Sorne, sitzt Stadtplaner Hubert Jaquier am Rande einer Plattform mit Blick auf eine Wiese. Er erklärt, dass die Sorne bei schwerem Hochwasser kurzfristig ihr Flussbett verlassen und auf die Wiese vordringen dürfe. Deshalb hat das Büro, das diesen neuen Park geplant hat, Schwimmbad-Leitern zwischen Wiese und Plattform angebracht: ein Zeichen an die Bevölkerung, damit sie nicht vergisst, wie verheerend Überschwemmungen wie jene im Jahr 2007 sein können.

Das historische Hochwasser von 2007

Der Stadtplaner betont, dass Delémont im Mai 2007 die erste Gemeinde des Kantons war, die eine Hochwassergefahrenkarte erhielt und anwenden musste. Sie zeigte, dass das Bahnhofquartier von potenziellen Überschwemmungen durch die Sorne bedroht war. Der damalige Stadtgenieur entwarf daraufhin Pläne, um den Abfluss der Sorne zu erhöhen. Zur gleichen Zeit arbeitete Hubert Jaquier an den Vorbereitungen für einen European-Architekturwettbewerb, der jungen euro-

Die Sorne darf bei schwerem Hochwasser kurzfristig ihr Flussbett verlassen.

päischen Architektinnen und Architekten offenstand. Dieser Wettbewerb sollte Ideen fördern, wie die zwar eingezonte, aber noch landwirtschaftlich genutzte Fläche des heutigen Stadtparks mit einem urbanen Stadtquartier überbaut werden könnte. Bereits damals war der Stadtpark von Bauten umschlossen.

Anfang August 2007 machte die Sorne die Pläne der beiden Männer zunichte: Der Fluss trat über die Ufer und überschwemmte das Bahnhofquartier massiv. Einen Tag lang war Delémont vom Rest der Schweiz abgeschnitten – sowohl die Kantonsstrassen als auch die Bahnlinien nach Basel und Biel



Der Stadtpark bietet einen hochwertigen Grünraum an den Ufern der Sorne inmitten der Stadt.



Das Ökoquartier hinter der Passerelle befindet sich im Bau.

standen weitgehend unter Wasser. Nur die Autobahn war offen und der Zug in Richtung Pruntrut und Frankreich fuhr planmässig.

Weg frei für gute Ideen

Dieses Hochwasser verursachte Schäden von über 30 Millionen Franken, die glücklicherweise nur materieller Natur waren. Es hatte aber auch etwas Positives: Sehr rasch zeigte sich ein breiter Wille, das Problem an der Wurzel zu packen und anders vorzugehen. So organisierten die beiden Männer, unterstützt vom Gemeinderat (Exekutive), eine Reihe von partizipativen

Veranstaltungen, um zusammen mit der Bevölkerung ein neues Hochwasserschutzkonzept für die Stadt zu entwickeln. Dieses sollte zusätzlich die biologische Vielfalt fördern und die soziale Dimension miteinbeziehen. An einer dieser Veranstaltungen erhielt das Raumplanungsprojekt denn auch seinen Namen:

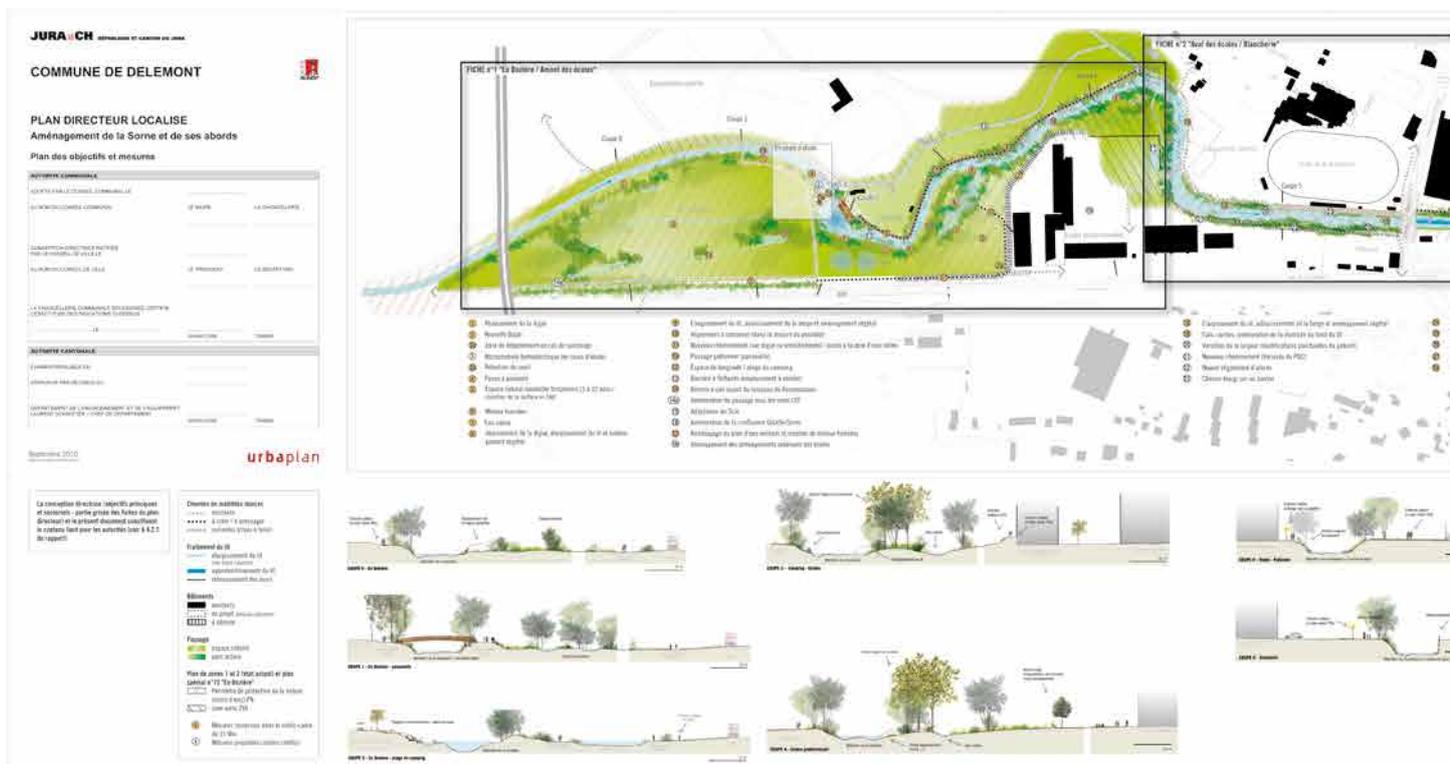
Die Bevölkerung sollte einen Stadtpark erhalten.

«Delémont marée basse» – ein treffender Slogan mit einem gemeinsamen Ziel. Schon zu Beginn des Prozesses war klar, dass die Bevölkerung einen Stadtpark erhalten soll. Dafür wurde der Perimeter des geplanten Stadtquartiers verkleinert; den Plan, durch Veränderungen des Flussbetts die Abflusskapazität der Sorne zu erhöhen, liess man fallen: Im Rahmen eines Gesamtprojekts sollte der Fluss gar verbreitert und durch einen städtischen Park ergänzt werden.

Eine globale Strategie ...

Das Projekt «Delémont marée basse» mit Strategie, Zielsetzungen, Finanzrahmen, Zeitplan und den verschiedenen Baustapen wurde in einem Teilrichtplan verankert. Für dessen Umsetzung stimmten 2009 83 Prozent der Bevölkerung von Delémont einem Rahmenkredit in der Höhe von 15 Millionen

Der Teilrichtplan Sorne legt die Etappen der Umgestaltung des Flusses und seiner Umgebung zwischen 2010 und 2025 fest. Quelle: Stadt Delémont



Franken zu, davon 5,5 zulasten der Stadt. Da die Stadt mit ihren 12'500 Einwohnerinnen und Einwohnern nicht sehr finanzkräftig ist, entschied man sich für eine etappenweise Umsetzung des Projekts; bis 2025 soll es soweit sein. Wie erreicht man ein solches Abstimmungsergebnis? «Die Überschwemmungen waren in den Köpfen der Menschen noch sehr präsent und der politische Wille war da, das Eisen zu schmieden, solange es heiss ist. Und das hat funktioniert», fasst Hubert Jaquier zusammen.

... zahlt sich aus

Mit einem Budget von 15 Millionen Franken und einem zeitlichen Horizont von 10 bis 15 Jahren steht Delémont vor einer Herkulesaufgabe. Da stellt sich die Frage, wie sich diese Arbeiten ohne Überlastung des städtischen Personals und ohne Erhöhung des Steuersatzes durchführen lassen? Um einen reibungslosen Ablauf des Projekts sicherzustellen, beauftragte die Stadt den Umweltingenieur Denis Moritz, der früher beim kantonalen Amt für Umwelt die Fachstelle Naturgefahren geleitet und die Erstellung der Hochwassergefahrenkarte betreut hatte. Er war die ideale Besetzung, um die Arbeiten als Bauherrenberater zu koordinieren. «Mit Unterstützung des externen Experten konnte die Gemeinde das Projekt auf allen Ebenen optimieren», bestätigt der Stadtplaner. Dank seines Wissens gelang es Delémont, von Kanton und Bund die maximalen Subventionen zu beantragen. Damit wurden die Kosten für die

Projektfinanzierung «Delémont marée basse»

Die Stadt konnte für die Kosten, die sie für die Hochwasserschutzmassnahmen tragen muss, auf einen besonderen kommunalen Fonds zurückgreifen. Dieser ist zur Finanzierung der Hochwasserschutzanlagen bestimmt. Mehrere jurassische Gemeinden haben diesen Fonds in den 1960er- bis 1980er-Jahren abgeschafft, weil sie der Meinung waren, der Bau von neuen Schutzdämmen sei nicht mehr notwendig. Damals dachte man, die Flüsse seien sicher kanalisiert. Delémont war vorsichtiger und hielt an diesem Fonds fest, in den alle Grundeigentümer jährlich 0,24 Promille des amtlichen Wertes ihres Grundstücks einzahlen. «Wir müssen dieses Instrument als Investition über mehrere Generationen hinweg betrachten», erklärt Hubert Jaquier.

Der Modell- und Pioniercharakter des Projekts «Delémont marée basse», das die rasche Sicherung zahlreicher Liegenschaften ermöglicht, überzeugte die Mobiliar-Versicherung davon, die Arbeiten in einer ersten Phase auf Pilotbasis finanziell zu unterstützen. Aufgrund der sehr positiven Ergebnisse sagte sie ihre Unterstützung auch für die zweite und dritte Phase zu. Insgesamt hat die private Versicherungsgesellschaft dieses Projekt mit über 750'000 Franken gefördert.



Die neuen Wege für den Langsamverkehr verbinden die Wohnquartiere mit den Schulen und dem Stadtzentrum.

Die Bewohnerinnen und Bewohner des neuen Pflegeheims können die renaturierte Uferlandschaft täglich und ohne Angst vor Hochwasser genießen.



Die Fläche zwischen Uferweg und Plattform kann bei schweren Hochwassern überflutet werden. Der Spielplatz befindet sich dazwischen.



Das Flussbett der Some wurde stellenweise fast um das Doppelte verbreitert, weshalb neue Passerellen gebaut werden mussten.



Die Promenade des Parks kann für Veranstaltungen in eine Tribüne umgewandelt werden – etwa für eine Vorstellung der Zirkusschule, wie hier im Juni 2021.

ses Mandat weitgehend durch die Fördergelder kompensiert (siehe Kasten «Projektfinanzierung «Delémont marée basse», S. 41).

Ein partizipativer und interdisziplinärer Prozess

Die Stadt wollte von Anfang an neben den Finanzierungspartnern (Bund, Kanton, Gemeinde und die Mobilair) auch die Bevölkerung und interessierte Umweltverbände in den Prozess einbeziehen. Nach mehreren partizipativen Veranstaltungen setzte sie eine Begleitgruppe mit Vertreterinnen und Vertretern der Bevölkerung und interessierter Kreise ein. Diese Begleitgruppe besteht noch heute und nimmt zu allen Entscheidungen im Zusammenhang mit der Umsetzung des Konzepts «Delémont marée basse» Stellung.

Das Projekt wird auch innerhalb der Verwaltung ämterübergreifend bearbeitet, insbesondere zwischen Stadtplaner und Stadtgenieur. Als der damalige Ingenieur in den Ruhestand trat, nutzte die städtische Exekutive die Gelegenheit, die beiden Ämter zu einer gemeinsamen Verwaltungseinheit zusammenzulegen: dem neuen Amt für Stadtplanung, Umwelt und öffentliche Arbeiten (UETP) unter der Leitung von Stadtplaner Hubert Jaquier – eine Fusion, die weitere Synergien zwischen Siedlungsentwicklung nach innen, Umwelt und öffentlichen Arbeiten erlaubt hat.

Diese Synergien ermöglich(t)en effiziente und pragmatische Lösungen, welche die öffentlichen Finanzen schonten: Für die Verbreiterung und Renaturierung der Sorne brauchte es Land. Statt knapp 14'000 m² Bauland zu einem Quadratmeterpreis von 600 Franken zu erwerben und dafür über acht Millionen Franken auszugeben, handelte die Stadt mit dem Grundeigentümer eine unentgeltliche Abtretung der Fläche aus. Im Gegenzug erhielt dieser die Möglichkeit, auf dem restlichen Teil seines Grundstücks höher zu bauen. So entstand am Rande des Stadtparks ein zehnstöckiger Rundturm mit 48 Eigentumswohnungen.

Ein Ökoquartier als Bonus

Hinter dem Turm nimmt zudem ein Ökoquartier Form an, das indirekt aus dem Architekturwettbewerb von 2007 hervorgegangen ist. Das ursprüngliche Projekt wurde nach der Genehmigung des Teilrichtplans überarbeitet; der Stadtrat verabschiedete 2013 den daraus entwickelten Sondernutzungsplan. In diesem Quartier, das sich momentan im Bau befindet, werden demnächst neun Wohnbauten mit insgesamt fast 340 Wohnungen fertiggestellt. Die Siedlung wird verkehrsfrei, da alle Parkplätze unterirdisch angeordnet werden. Die neuen

Die Stadt handelte mit dem Grundeigentümer eine unentgeltliche Abtretung der Fläche aus.

Gebäude werden dem Minergie-P-Standard entsprechen. Das künftige Ökoquartier wurde vom Bund bereits als Modell für eine nachhaltige Stadtentwicklung anerkannt und mit dem Label «2000-Watt-Areal» ausgezeichnet. Investor und Projektträger ist ein Genfer Architekt, der das grosse Potenzial dieses Ortes erkannt hat. Die ersten Bewohnerinnen und Bewohner werden dieses neue grüne Quartier am Ufer der Sorne im kommenden Herbst bevölkern.

Ein konkreter Mehrwert für die Bevölkerung

Anlässlich der Einweihung des Stadtparks 2018 lobte Franziska Schwarz, Vizedirektorin des Bundesamts für Umwelt (BAFU), das Projekt «Delémont marée basse» als Schulbeispiel für Schweizer Gemeinden. Mit dem Park ist die Hälfte der Umsetzung geschafft. Schon vor rund zehn Jahren wurde auf dem Campingplatz westlich von Delémont ein kleiner, frei zugänglicher Strand eingerichtet. Nun verfügt die Bevölkerung mit dem neuen Park mitten in der Stadt über einen zweiten Zugang zum



Um den Fluss verbreitern zu können, hat die Stadt die Abtretung von Privatgrundstücken ausgehandelt und dem Eigentümer im Gegenzug erlaubt, höher zu bauen.

Fluss und über ein grosses Naherholungsgebiet, das teilweise als Spielplatz und für Veranstaltungen genutzt werden kann.

Neue Wege für den Fuss- und Veloverkehr entlang des Flusses und über ihn – mit drei Passerellen – stellen die Verbindung zwischen Park, Bahnhof, Stadtzentrum und angrenzenden Wohngebieten sicher. Beides – Wege und Passerellen – gab es schon vorher. Diese mussten jedoch wegen der Verbreiterung des Flussbettes ersetzt werden.

Und das ist noch nicht alles

Nach einem Jahrzehnt Arbeit ist das ehrgeizige Vorhaben «Delémont marée basse» bereits weit fortgeschritten, aber noch nicht abgeschlossen. Als Nächstes steht die Umgestaltung des zentralen kanalisiertes Flussabschnitts bevor, der 1930 von den Arbeitslosen der Stadt entlang dem Quai de la Sorne nahe dem Bahnhof gebaut wurde. Die Begleitgruppe arbeitet aktuell an diversen Vorschlägen, um dieses «Bauwerk» für Fauna und Flora lebenswerter zu machen und der Bevölkerung auch hier Zugang zum Wasser zu verschaffen.

Zusätzlich hat die Stadt im letzten Jahr mit der Entwicklung ihres Klimaplanes begonnen und möchte die vorgeschlagenen Massnahmen direkt in das kommunale Baureglement integrieren. Das wäre ein Novum in der Schweiz. Im Frühling dieses Jahres fand eine breit angelegte Online-Konsultation statt und die städtischen Ämter arbeiten derzeit an einer Auswertung der Ergebnisse. Es besteht kein Zweifel daran, dass die Mitwirkung der Bevölkerung bei allen Schritten der Schlüssel zum Erfolg für die Stadt Delémont darstellt.

Nützliche Links

- [espacesuisse.ch](https://www.espacesuisse.ch) > Raumplanung > Klimawandel
- Bundesamt für Umwelt, Pilotprogramm zur Anpassung an den Klimawandel:
[nccs.admin.ch](https://www.nccs.admin.ch) > Massnahmen > Pilotprogramm
- Bundesamt für Umwelt, Übersicht Kantonale Publikationen zum Thema Klimawandelanpassung:
[nccs.admin.ch](https://www.nccs.admin.ch) > Regionen > Kantone
- Stadt Zürich, Fachplanung Hitzeminderung:
[stadt-zuerich.ch](https://www.stadt-zuerich.ch) > Tiefbau- und Entsorgungsdepartement > Grün Stadt Zürich > Planung und Bau > Fachplanung Hitzeminderung



Die Ufer der Some wurden renaturiert und bieten der Bevölkerung Zugang zum Wasser.



Die Stadt arbeitet zurzeit an der Entwicklung ihres Klimaplanes. Die Bevölkerung ist erneut eng in den Prozess eingebunden.

Publikationen und Arbeitshilfen zu Klimawandel und Klimaschutz

- Bundesamt für Gesundheit, Massnahmenkatalog (Toolbox) für den Umgang mit Hitzewellen für Behörden im Bereich Gesundheit, Bern 2017.
- Bundesamt für Raumentwicklung, Klimawandel und Raumentwicklung – Eine Arbeitshilfe für Planerinnen und Planer, Bern 2013.
- Bundesamt für Umwelt, Risikobasierte Raumplanung, Bern 2019.
- Bundesamt für Umwelt, Hitze in Städten: Grundlagen für eine klimagerechte Stadtentwicklung, Bern 2018.
- Institut für Raumentwicklung, Starthilfe kommunaler Klimaschutz, Rapperswil 2020.
- Kanton Aargau, Klimawandel-Check für Gemeinden, Aarau 2019.
- Klima-Bündnis Schweiz. Klima- und Energiecharta, Bern 2020.
- Regionaldachverband Region Zürich und Umgebung, Klimaangepasste Innenentwicklung, Zürich 2021.

Der grüne Bahnhof

Die Natur und die biologische Vielfalt halten im Bahnhof von Delémont Einzug. SBB Immobilien investiert – in Zusammenarbeit mit dem ETH-Wasserforschungsinstitut Eawag, Energie du Jura, Pro Natura, der Stadt und dem Kanton – zwei Millionen Franken, um den Bahnhof Delémont in den ersten grünen Bahnhof der Schweiz zu verwandeln.

Geplant sind eine Reihe von Massnahmen: Fotovoltaikanlagen, die Begrünung eines Teils der Perrons, die Anpflanzung von Bäumen, die ökologische Aufwertung und die Installation von Trinkwasserbrunnen. Das Experiment hat im Herbst 2021 begonnen und soll bis Ende 2023 abgeschlossen sein.

Im Interview

Renate Amstutz: «Man kann auch im Kleinen beginnen und dranbleiben»



Renate Amstutz

Als Direktorin des Schweizerischen Städteverbandes von 2008 bis Ende September 2021 hat sich Renate Amstutz stark für eine qualitätsvolle Innenentwicklung eingesetzt.

Foto: zvg

Renate Amstutz, was beeindruckt Sie am meisten an dem Projekt «Delémont marée basse»?

Das Projekt ist sehr zukunftsgerichtet und mit seiner ganzheitlichen Herangehensweise beispielhaft. Man hat begriffen, dass Hochwasserschutz nicht isoliert möglich ist und auch eine grosse Chance darstellt. Es geht um Sicherheit, gleichzeitig sind Umweltmassnahmen integriert. Soziale, räumliche

«Stadt und Natur
gehören zusammen.»

und wirtschaftliche Veränderungen wurden mitgedacht und ermöglicht. Mit den neuen Strukturen gelingt es, eine Stadt aufzuwerten und ihre Identität zu prägen. Der neu geschaffene Erholungsraum holt die Natur in die Stadt. Stadt und Natur gehören zusammen. In Delémont wurden Natur und Biodiversität, Verkehr, Freiräume, Siedlungsentwicklung, Zusammenleben gemeinsam gedacht. Das ist nicht einfach eine Korrektur, sondern ein Entwicklungsprojekt.

Das Projekt in Delémont wurde vor über zehn Jahren nach einer grossen Überschwemmung beschlossen. Auch andere Städte haben Probleme mit Hochwasser. Warum gibt es so wenige Projekte dieser Art in städtischen Gebieten?

Es sind sicher nicht wenige. Hier hat längst ein grosser Wandel eingesetzt. Das früher manchmal vorhandene «Silodenken» wird immer mehr abgelöst von Projekten mit einer umfassenden Integration sehr vieler Themen. Das ist auch zentral. Denn was bisher ein Jahrhundertereignis war, geschieht nun alle paar Jahre. Ganzheitliche Projekte werden deshalb immer mehr an Bedeutung gewinnen.

Aber es braucht Zeit?!

Ja, es braucht sehr viel Zeit. Verfahren dauern oft lange und können sich über mehrere Instanzen hinziehen. Zudem braucht es in der Projektorganisation ein neues Denken. Man muss auch Bereiche einbeziehen, an die man früher gar nicht dachte, und die Partizipation breiter Kreise von Anfang an mitdenken. Am Schluss kann dies aber ein Zeitgewinn sein. An Delémont ist auch wichtig, dass man die Naturschutzorganisationen miteinbezogen hat. Eine prima vista vielleicht unbequeme Haltung kann eine Chance für bessere Lösungen sein. Um Projekte ganzheitlich aufzugleisen, müssen wir vermehrt auch bei der Ausbildung von Fachleuten, zum Beispiel von Planerinnen oder Architekten, ansetzen.

Mehrere grosse Städte haben in den letzten Monaten ihre Klimakonzepte vorgestellt. Man erhält den Eindruck, dass jede Stadt für sich vorgeht und dass die Koordination fehlt.

Natürlich muss am Schluss jede Stadt ihre eigenen Schwerpunkte setzen. Das sind letztlich politische Entscheide. Aber ein Austausch findet durchaus statt, regional, national und international und zwischen den Staatsebenen. Nehmen Sie nur die Klima- und Energiecharta, die bereits von einer erfreulichen

Anzahl von Städten und Gemeinden unterzeichnet wurde. Zudem bietet der Städteverband mit seinen Arbeitsgruppen und Kommissionen ideale Plattformen für den Austausch. Dies ermöglicht Städten und Gemeinden, voneinander zu lernen.

Vor allem die grösseren Städte haben die Mittel für eine eigene Klimastrategie. Was können kleinere Städte tun, wenn die finanziellen Mittel fehlen?

Eine umfassende Klimastrategie gibt Planungssicherheit: Was will man wie angehen? Man kann aber auch in einem kleinen Bereich ansetzen, der für eine bestimmte Stadt oder Gemeinde besonders wichtig ist. Es gibt viele gute Einzelmassnahmen, die für kleinere Städte und Gemeinden machbar sind. Morges zum Beispiel ist in der Hydrothermie aktiv, Schaffhausen war die erste Energiestadt der Schweiz, Montreux setzt auf E-Bikes. Es sind also nicht nur die ganz Grossen, die sich bewegen. «Wir sind zu klein» gibt es nicht.

«Wir sind zu klein» gibt es nicht.»



Wie Delémont ist auch Schaffhausen eine Energiestadt Gold. Schaffhausen war die erste Stadt, die 1991 mit diesem Label ausgezeichnet wurde.
Foto: European Energy Award

In Sitten VS wurde die Espace des Remparts im Rahmen des Projekts AcclimataSion begrünt.
Foto: Fussverkehr Schweiz



Wie lassen sich Klimaschutzmassnahmen finanzieren, falls einer Gemeinde nur begrenzte finanzielle Mittel zur Verfügung stehen?

Die finanzielle Frage stellt sich überall, weil die Mittel überall beschränkt sind. Langfristig kommen uns aber die Klimafolgen teurer zu stehen als Schutz- und Anpassungsmassnahmen. Investitionen in Fernwärme beispielsweise sind sehr teuer; dennoch verfolgen Städte und ihre Stadtwerke diesen langfristig

«Ich lade gerne den Bund ein, Impulse in verschiedensten Bereichen zu setzen.»

sinnvollen Pfad. Wichtig sind Förderbeiträge der Kantone, zum Beispiel bei Photovoltaik-Projekten. Die Bevölkerung hat zwar das CO₂-Gesetz abgelehnt, aber wir müssen trotzdem rasch zu neuen Massnahmen kommen. Ich lade gerne den Bund ein, Impulse in verschiedensten Bereichen zu setzen. Warum nicht befristet auch Beiträge an Ladestationen für E-Fahrzeuge? Aber – das möchte ich betonen – es ist nicht alles nur eine Frage der Finanzen. Ganzheitliches Denken muss nicht teuer sind. Partizipative Prozesse zum Beispiel können zu kostengünstigen Ideen führen.



Sehen Sie die Mehrwertabgabe bei Ein-, Um- und Aufzonen auch als mögliche Quelle für Klimaprojekte?

Darüber kann man sicher diskutieren. Die von der Mehrwertabgabe geweckten Begehrlichkeiten sind aber sehr gross. Diese Mittel werden vor allem in den dichter besiedelten Gebieten generiert. Es ist wichtig, dass sie auch in erster Linie dort im Interesse einer hohen Lebensqualität eingesetzt werden.

Wie sehen Sie die Rolle der Raumplanung bei der Anpassung an den Klimawandel? In der Klima- und Energiecharta ist sie kaum erwähnt. Ging sie vergessen?

Auch wenn sie nicht explizit erwähnt ist, wird sie doch in vielen der aufgelisteten Massnahmen gespiegelt. Für mich ist die Raumplanung zentral und hat eine extrem wichtige Funktion. Wo schafft man welche Zone? Welche Nutzungen sind wo und unter welchen Voraussetzungen möglich? Die raumplanerische Gesamtbetrachtung ist sehr wichtig. Wenn die Raumplanung nicht die geeigneten Voraussetzungen schafft, fehlen diese auch für den Klimaschutz und für eine Anpassung an den Klimawandel.

Die öffentlichen Räume sind ein wichtiger Hebel für diese Anpassung. Wie liessen sich auch Eigentümerinnen und Eigentümer vermehrt motivieren, Massnahmen für die Gestaltung ihrer privaten Grünflächen zu ergreifen?

Ich halte die Sensibilisierungsarbeit für sehr wichtig, auch wenn sie anspruchsvoll ist. Sicher könnten gute Beispiele Private motivieren. Ich beobachte, wie Biodiversität und Entsiegelung immer mehr auch in privaten Gärten zum Thema werden. Grün und Wasser sind wichtig für eine menschen- und naturfreundliche Umgebung, die Freude macht und für Schatten und Kühle sorgt. Auch die Investoren werden sich zunehmend bewusst, dass attraktive Aussenräume entscheidend sind für die Qualität einer Siedlung, in der man sich gerne aufhält. Der Einfluss der Planerinnen und Berater auf private Eigentümer ist auch wichtig. Man muss nicht überall mit Fördergeldern winken, aber mit der Auszeichnung guter Beispiele oder einer Good-Practice-Sammlung erreicht man auch Private.

Einerseits müssen die Städte die Bebauungsdichte erhöhen, um das Bevölkerungswachstum zu bewältigen. Andererseits sollen sie wegen des Klimawandels mehr Grünflächen schaffen. Wie bringen sie beides unter einen Hut?

Nutzungskonflikte in dicht besiedelten Städten und Gemeinden sind ein Faktum. Wir haben aber gerade in der Pandemie gesehen, wie wichtig eine hohe Aufenthaltsqualität bereits vor der Haustüre ist. Wir brauchen diese Freiräume. Das muss nicht bedeuten, dass man riesige Flächen bereitstellt. Auch kleine

«In bereits dicht besiedelten Städten lässt sich auch im Kleinen sehr viel erreichen.»

Flächen spielen eine Rolle. Früher war ein versiegelter Boden rund um Bäume entlang von Quartierstrassen üblich. Heute spriessen dort oft Pflanzen. Nur schon durch dieses Grün wird die Strasse ganz anders wahrgenommen. Auf Kreiseln lässt man heute auch zunehmend Raum für Biodiversität. Und viele Menschen lassen in ihren Gärten oder auf Balkonen insektenfreundliche Bepflanzungen wachsen. Städte und Gemeinden stellen Pflanzflächen zur Verfügung, Gemeinschaftsgärten stossen auf zunehmendes Interesse. Solche Anstrengungen lohnen sich. In neuen Quartieren kann man Grünräume und Wasserflächen ganz anders denken. In bereits dicht besiedelten Städten lässt sich auch im Kleinen sehr viel erreichen. So lädt der städtische Raum zum neugierigen Entdecken ein und dazu, sich zu Hause zu fühlen.

Was raten Sie den Städten und Gemeinden, damit sie den Klimawandel besser bewältigen können?

Ein Wort mit drei Buchstaben: Tun! Man muss beginnen und dranbleiben, auch Unkonventionelles ausprobieren. Städte und Gemeinden sollten dort ansetzen, wo sie Handlungsspielraum haben, Erfahrungen sammeln und austauschen und diese multiplizieren. So gestalten sie die Zukunft.

Interview: Alain Beuret



Biodiversität ist auch Klimaschutz.
Foto: Robert Adam

Zum Beispiel

Rüti bei Büren BE: Wie Arbeitszonen an Qualität gewinnen

Rémy Rieder

Geograf, bis Januar 2022 bei EspaceSuisse

Das Ortsbild von Rüti bei Büren ist von nationaler Bedeutung. Das sagt das ISOS, das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz. Keine Laudatio erhält dagegen das unschöne Industrie- und Gewerbegebiet Archmatte: Im nördlichen Teil der Gemeinde findet in kurzer Distanz zum schützenswerten Dorfkern eine intensive Entwicklung statt. Trotzdem sind bisher keine Konflikte entstanden, denn ein Masterplan und eine Überbauungsordnung sorgen für eine qualitativ hochstehende Bebauung.



Auch Arbeitszonen können qualitativ entwickelt werden: Neubauten im Industrie- und Gewerbegebiet Archmatte. Foto: Rémy Rieder, EspaceSuisse



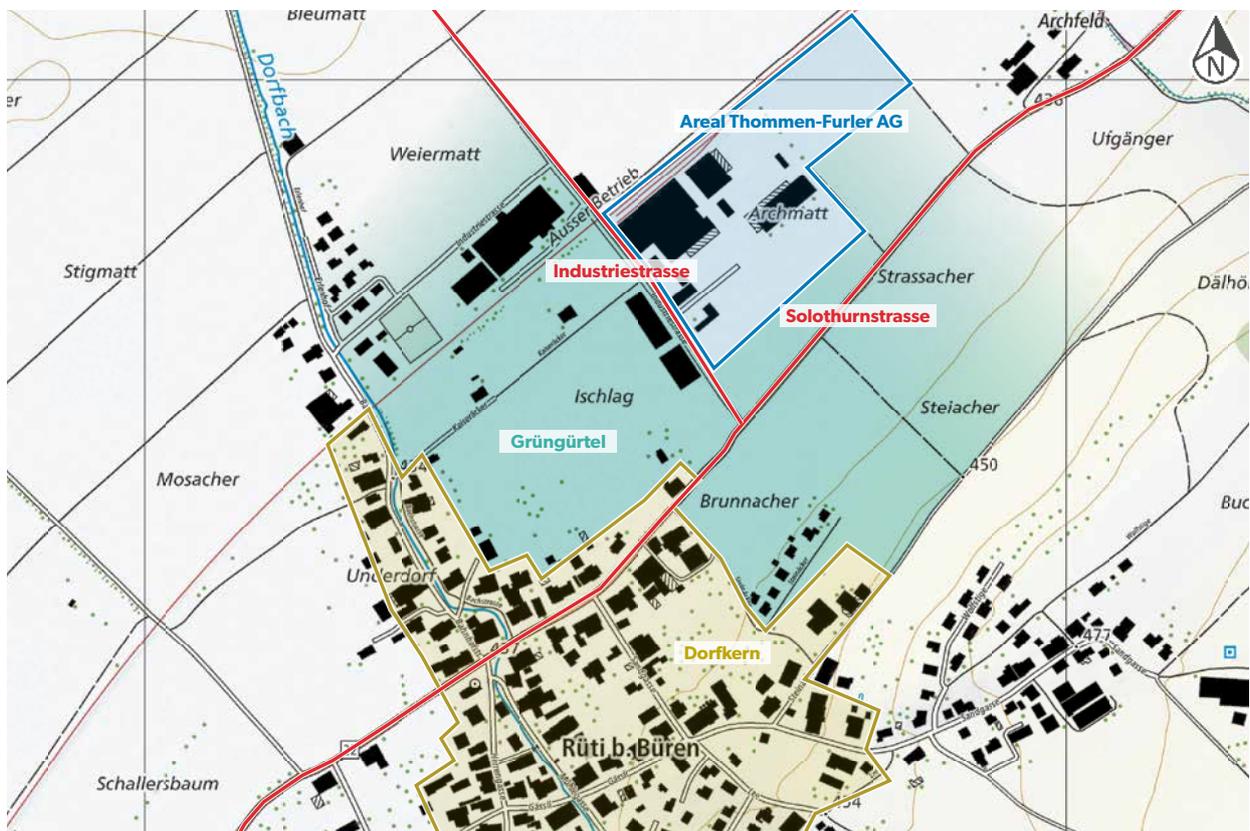
Es ist schön hier. Rüti bei Büren BE liegt im Berner Seeland, südlich von Grenchen SO, am Südufer der Aare. Zwei Buslinien bedienen die beiden Haltestellen im Stundentakt, um Mitternacht ist Schluss. Im Dorfkern plätschert der renaturierte Rütibach. Ihn säumen mehrheitlich gut unterhaltene historische Gebäude. Ein Blick ins ISOS, das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, bestätigt den positiven Eindruck: «In der Region seltenes Beispiel eines Bachdorfes», steht da. Ihm und seinem «bäuerlichen Dorfkern» bescheinigt das Inventar besondere räumliche und architektonische Qualitäten und das höchste Erhaltungsziel A.

Natürlich hat auch Rüti weniger schöne, aber wirtschaftlich notwendige Ecken. Zu ihnen zählt das Industrie- und Gewerbegebiet Archmatte, das sich etwas nördlich des Dorfkerns befindet. Dazwischen liegt ein grünes Band Kulturland. Diese Fruchtfolgefläche hält den Blick auf das Dorf frei. Auch dazu äussert sich das ISOS: Es sei von grosser Bedeutung für das äussere Ortsbild, dass dieses Band frei bleibe. Keinesfalls dürften die Industrieanlagen näher an die Siedlung heranrücken. Zwar störten sie aufgrund ihrer Lage weniger das Ortsbild, «dafür die weitgehend intakte Aareebene».

Auf der Archmatte tut sich etwas

Die ISOS-Einträge stammen von 1994. Nur eine Handvoll Betriebe hatte damals ihren Standort auf der Archmatte, mitten im Landwirtschaftsland. Auf die industrielle Nutzung liess vor allem ein Grosstanklager für Heizöl schliessen, geführt von drei lokalen Unternehmen. Deren Ansprüche an das Betriebsgelände hatten zur Folge, dass die baurechtliche Grundordnung der Archmatte über die Jahre mehrmals angepasst werden musste. 1994 galten auf dem Areal des Tanklagers noch zwei Arbeitszonen (A2, A3), beide mit eigenen Bestimmungen zur Höhe und Länge der Gebäude, zu deren Ausrichtung oder der Anzahl Geschosse. Für eine grosse unbebaute Parzelle hatte die Gemeinde zudem eine Zone mit Planungspflicht erlassen. Eine Überbauungsordnung (ÜO, Sondernutzungsplan) regelte schliesslich die Erschliessung für die gesamte Industrie- und Gewerbezone.

Trotz dieser komplexen Rahmenbedingungen gedieh eines der Unternehmen, die das Tanklager betrieben, ganz gut: die Thommen AG. «Wir hatten am Anfang ein paar schwierige Jahre», erinnert sich Franz Christ, CEO der heutigen Thommen-Furler AG. «Doch unsere Strategie ging voll auf.»



Die Arbeitszone Archmatte liegt etwas abseits nördlich des ISOS-Dorfkerns. Quelle: Bundesamt für Landestopografie swisstopo



Das Ortsbild von Rüti bei Büren ist laut ISOS von nationaler Bedeutung.
Foto: Rémy Rieder, EspaceSuisse



Zwischen dem Ortskern und der Industrie- und Gewerbezone Archmatte liegt ein Grüngürtel, der laut ISOS von Bauten freizuhalten ist. Foto: Rémy Rieder, EspaceSuisse

(siehe auch «Im Interview» ab S. 57). Statt Heizöl zu verkaufen, hatte die Firma um das Jahr 1990 begonnen, Chemikalien zu konfektionieren und damit zu handeln sowie Industrie- und Sonderabfälle zu rezyklieren. Das tut sie noch heute. Dazu beschäftigt sie allein am Standort Rüti bei Büren mittlerweile 275 Personen. Diese Entwicklung hat die Archmatte wesentlich geprägt.

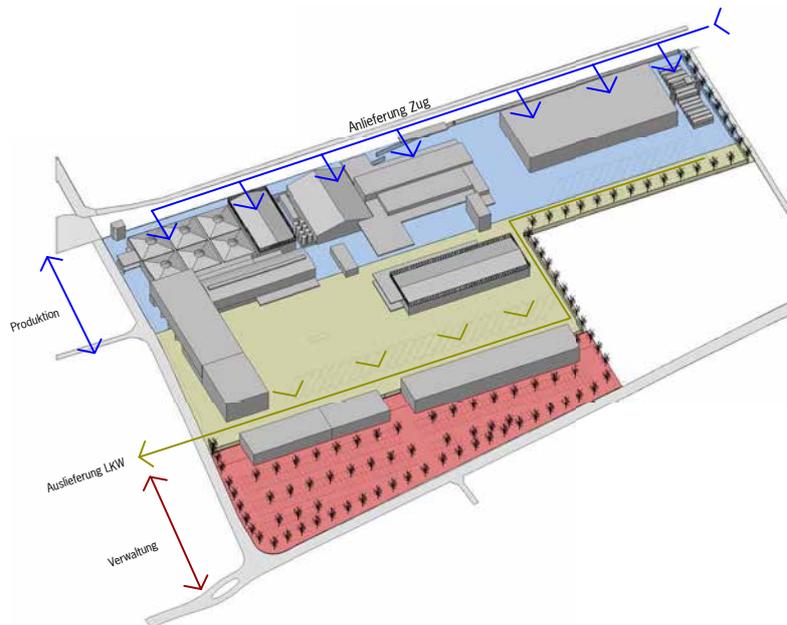
Der Erfolg des Unternehmens zog mehr Platzbedarf nach sich. Die Geschäftsleitung integrierte darum sukzessive benachbarte Firmen und Grundstücke ins eigene Unternehmen, arrondierte so das Betriebsgelände und entwickelte dieses nach Bedarf. 2010 umfasste das Areal der Thommen-Furler AG mit gut 53'000 Quadratmetern die gesamte Archmatte nordöstlich der Industriestrasse. Was jedoch fehlte, war eine gesamthafte Vision, wie das ehemalige Tanklager baurechtskonform und flexibel in einen modernen Grossbetrieb überführt werden sollte.

Der Masterplan: Zukunft planen und bauen

Ende 2010 mandatierte der Verwaltungsrat daher die Planergemeinschaft Lanz Architekten, Bauzeit Architekten und Panorama AG, ein für die Firma wegweisendes und strategisches Steuerungsinstrument auszuarbeiten. Das Ziel: die betrieblichen Abläufe neu konzeptionieren und die künftige Entwicklung des Betriebs auf die baurechtlichen Rahmenbedingungen abstimmen. Das Resultat: ein Masterplan. Die Aufgabe war anspruchsvoll. Der Masterplan sollte raumplanerische Werte sichern, die künftigen Ausbautetappen veranschaulichen, flexible Entscheide ermöglichen und dafür sorgen, dass die Entwicklung in die sich abzeichnende Ortsplanungsrevision einfließt.

Besonders die baurechtliche Grundordnung erwies sich als Knacknuss. «Die sehr unterschiedlichen Bestimmungen liessen keine gesamthafte Neukonzeption des Betriebs zu»,

beschreibt Kevin Stucki, Raumplaner der Panorama AG, die komplizierte Ausgangssituation. Daher sollte der Masterplan zunächst Ordnung schaffen. «Wir legten den Masterplan von Beginn weg so aus, dass er die wichtigsten Grundsätze festlegte und als Basis für eine ordentliche und langfristige Überbauungsordnung dienen konnte.» Entsprechend detailliert fiel sein Inhalt aus. Er berücksichtigte bestehende Planungsinstrumente und machte Vorschläge für den etappierten Ausbau des Betriebs. Zudem legte er bereits Gestaltungsgrundsätze fest zur Bepflanzung des Areals sowie zur Ausrichtung, Materialisierung und Farbgebung und zu den Bauten und ihrer Einordnung in das Landschaftsbild. Und: Er zeigte auf, dass zur optimalen



Der ursprüngliche Masterplan sah die Parkierung des voll ausgebauten Betriebsgeländes auf einer neu eingezonten Fruchtfolgefläche vor (rote Fläche).
Quelle: Thommen-Furler AG

Entwicklung des Betriebs die Parkierung ausgelagert und zusätzliches Bauland eingezont werden müsste, zwischen den bestehenden Betriebsgebäuden und der Solothurnstrasse. Also just auf der Fruchtfolgefläche (FFF), die laut ISOS freizuhalten war.

Die Gemeinde kommt ins Spiel

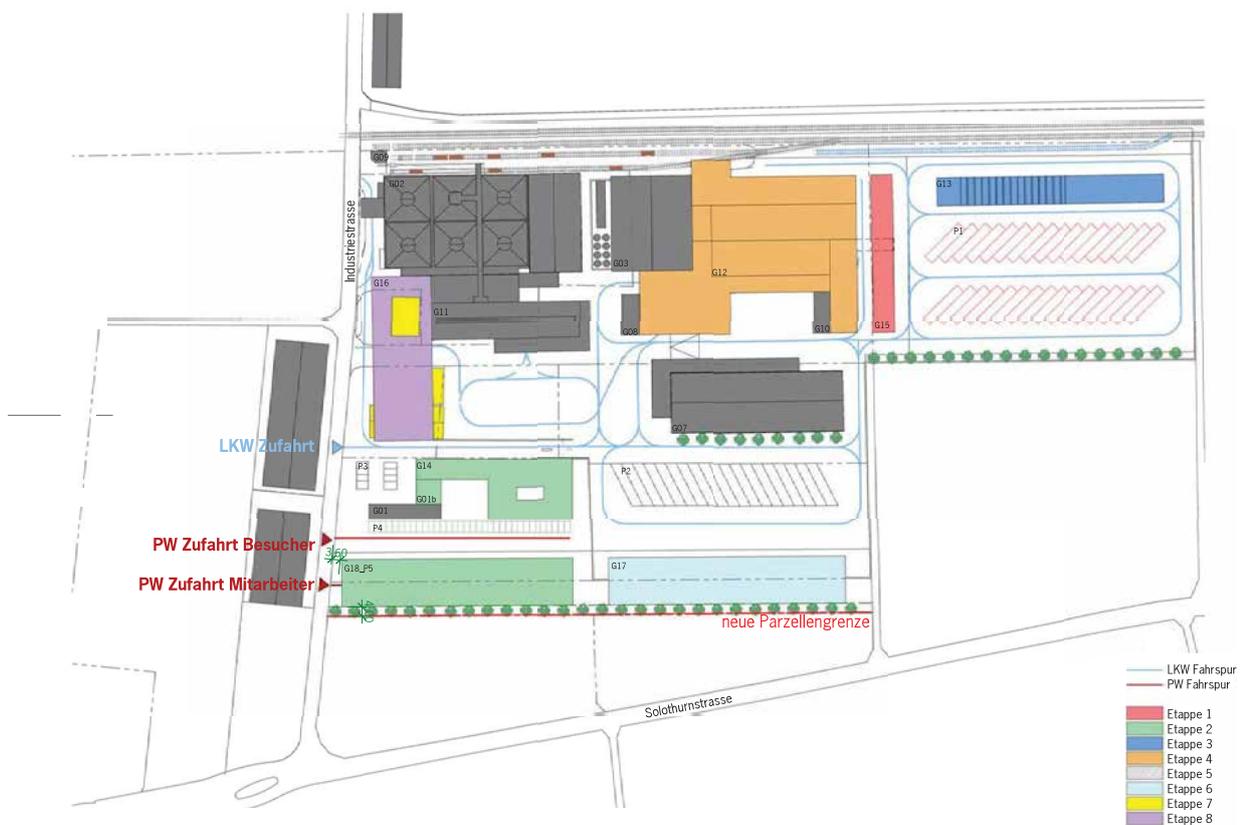
2012 präsentierten Franz Christ und die Planergemeinschaft den fertigen Masterplan erstmals dem Rüttiger Gemeinderat. Die Entwicklungsabsichten stiessen auf offene Ohren. Für Gemeindepräsident Theodor Bösiger steht heute fest: «Es war ein riesiger Vorteil für die Gemeinde, dass sich die Firma derart weitreichende Gedanken über ihre Zukunft und ihre Entwicklung gemacht hatte.» Die klaren Vorstellungen und Ziele hätten die Arbeit für die Gemeinde erleichtert. «Diese Ausgangslage hat nicht jeder», freut sich der Gemeindepräsident. Unter den gegebenen Umständen war der Gemeinderat gerne bereit, die Entwicklung mitzutragen. Im August 2013 mandatierte er als verantwortliche Planungsbehörde die Planergemeinschaft, auf Basis des Masterplans die ordentliche Überbauungsordnung Industrie Ost auszuarbeiten.



Theodor Bösiger ist seit 2013 im Gemeinderat von Rütli bei Büren, die letzten drei Jahre als Gemeindepräsident. Er hat die Ausarbeitung der Überbauungsordnung bis zur Genehmigung begleitet. Foto: Rémy Rieder, EspaceSuisse

«Es war es ein riesiger Vorteil für die Gemeinde, dass sich die Firma derart weitreichende Gedanken über ihre Zukunft und ihre Entwicklung gemacht hatte.»

Theodor Bösiger, Gemeindepräsident Rütli bei Büren



Im überarbeiteten Masterplan wurde die Parkierung in die geplanten Neubauten integriert und der Einzonungsbedarf massiv reduziert.

Quelle: Thommen-Furler AG



Schon der Masterplan von 2012 enthielt klare Gestaltungsvorgaben. Das sieht man dem neuen Verwaltungsgebäude (G01), ...

... der Lager- und Recyclinghalle (G07) ...



... und dem Tanklager (G11) an.

Fotos: Thommen-Furler AG / Rémy Rieder, EspaceSuisse / Yves André





Für Neubauten gelten verbindliche Gestaltungsvorgaben bezüglich Grösse, Ausrichtung, Materialisierung und Farbgebung. Sie sind auch gut in die Landschaft der Aareebene einzupassen. Foto: Thommen-Furler AG

Um das grosse Vorhaben breit abzustützen, suchten die Planungsbeauftragten noch im selben Jahr den Dialog mit den relevanten Akteuren. Sie klärten mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) die Anforderungen an die Planung und das Verfahren ab und liessen die Planungskommission, kantonale Fachstellen, Vereine und Naturschutzverbände sowie betroffene Grundeigentümer die aus ihrer Sicht wichtigsten Aspekte in einem Workshop einbringen. Die Gemeinde schliesslich organisierte regelmässig Anlässe, um die Bevölkerung zu informieren und mehrfach mitwirken zu lassen. Alles in allem ein vorbildlicher Prozess.

RPG 1 ändert die Regeln

Am 1. Mai 2014 trat die erste Revisionsetappe des Raumplanungsgesetzes (RPG 1) in Kraft und warf die Planung zur ÜO Industrie Ost zurück: So verhinderte das Bauzonenmoratorium, dass neues Bauland eingezont werden konnte, solange der kantonale Richtplan nicht revidiert und das kantonale Baugesetz nicht um eine Regelung zum Mehrwertausgleich ergänzt war.

Der Kanton Bern gehörte 2016 zu den ersten Kantonen mit einem RPG-konformen Richtplan. Gemeindepräsident Bösiger erinnert sich: «Nach dem Moratorium waren wir mehrmals mit dem Entwurf der ÜO beim Kanton. Aber da stiessen wir auf Beton.» Die Krux: Ohne bedeutenden Grund durften FFF nicht mehr eingezont werden. Und falls doch, verlangte das Gebot der Siedlungsentwicklung nach innen neu einen gleichwertigen Ersatz (Realersatz) und eine hohe Nutzungsdichte. Die im Masterplan vorgesehene Einzonung von FFF zur Ausdehnung der Arbeitszone erwies sich daher zunächst als unmöglich, da die Arbeitszone ausserhalb der kantonalen Entwicklungsschwerpunkte lag und nicht angemessen an den öffentlichen Verkehr (öV) angeschlossen war. Zudem fehlte der Nachweis für eine regional abgestimmte Bewirtschaftung. Auch die Ver-

wendung als Parkfläche war planerisch nicht länger zu rechtfertigen. Damit stand fest: Der Masterplan und das Grobkonzept der ÜO mussten revidiert, die angedachte Entwicklung flächensparender werden.

Etwas Spielraum und viel Lehrgeld ermöglichen Lösungen

Im überarbeiteten Masterplan und in der angepassten Überbauungsordnung konnte ein grosser Teil der Parkierung für Privatfahrzeuge sodann in der bestehenden Arbeitszone untergebracht werden, im Erdgeschoss der künftigen Verwaltungsgebäude. Das reduzierte den Bedarf an zusätzlichem Bauland stark. Trotzdem fiel eine minimale Vergrösserung der Arbeitszone an – und mit ihr die Einzonung von FFF. Beides erforderte detaillierte Bedarfsnachweise, für die damals noch keine Arbeitshilfen des Kantons existierten. «Wir waren oftmals die Ersten mit unseren Fragen.» Theodor Bösiger schaut versöhnlich zurück: «Teilweise hatten wir keine Ideen mehr, wie es überhaupt weitergehen könnte. Aber der Kanton erkannte, dass ein gewisser Spielraum notwendig war, um gute Lösungen zu finden, und hat uns sehr unterstützt.»

So war beispielsweise Realersatz für die beanspruchte Fruchtfolgefläche zu leisten, der in Rütli aber fehlte. Via Standortförderung des Kantons erfuhr der Rüttiger Gemeinderat, dass die Seeländer Gemeinde Bellmund kurz zuvor qualitativ wertvolles Ackerland kompensationslos aus der Bauzone entlassen hatte. Der Gemeinderat erwarb davon 12'000 Quadratmeter, liess einen Nachweis zur Bodenqualität erbringen und verschaffte sich mit der überkommunalen FFF-Kompensation Realersatz für die Einzonung. Damit war es möglich, das Betriebsgelände in der überarbeiteten ÜO Richtung Solothurnstrasse zu erweitern, was gleichzeitig die Anbindung an den öV verbesserte und die Vergrösserung der Arbeitszone legitimierte.



Die Überbauungsordnung Industrie Ost hält die Inhalte des Masterplans eigentümergebunden fest. Eine Pflichtbaulinie an der Parzellengrenze im Südosten (rote Linie bei S IV) sorgt dafür, dass die Neubauten einen klaren Abschluss des Firmenareals bilden, sodass die Sicht auf den Dorfkern frei bleibt.
 Quelle: Gemeinde Rüti bei Büren

Überdies berücksichtigt die revidierte ÜO auch das ISOS stärker. So sieht sie eine Pflichtbaulinie gegen Südosten vor, die sich an den Bestandesbauten ausserhalb des Firmengeländes orientiert. Die Fassaden der Neubauten, die entlang der Pflicht-

baulinie erstellt werden, sind exakt an der Linie auszurichten, um einen klaren Abschluss des Firmenareals zu bilden und die Sicht auf das Dorf freizuhalten. Ausserdem sorgt Artikel 15 der Überbauungsordnung dafür, dass sämtliche Bauvorhaben einem Beurteilungsgremium vorzulegen sind. Das fünfköpfige Gremium prüft ihre Qualität und stellt sicher, dass alle Bauten in die Aareebene passen. Ein aus planerischer Sicht sehr wertvoller Artikel, der in Anbetracht der überwundenen Herausforderungen fast unterzugehen droht. Er sichert die gute Gestaltung, die schon der Masterplan anstrebte. Schon jetzt zeugen

die Bauten, die gemäss Masterplan erstellt wurden, von einer hohen baulichen Qualität. Beispiele dafür sind das schlichte Verwaltungsgebäude (G01), die Lager- und Recyclinghalle (G07) oder etwa das moderne Tanklager (G11) (siehe Bilder Seite 54). Die Zukunft stimmt zuversichtlich.
 Seit Ende 2020 ist die Überbauungsordnung Industrie Ost in Kraft. Ihre Ausarbeitung nahm zehn Jahre in Anspruch, erforderte unzählige Besprechungen und Sitzungen, löste zwei öffentliche Mitwirkungsveranstaltungen aus und machte ebenso viele kantonale Vorprüfungen nötig. Doch der Aufwand hat sich für alle gelohnt. «Wir sind sehr zufrieden mit dem Erreichten», lautet denn auch Theodor Bösigers Fazit. Die Gemeindeversammlung nahm die Überbauungsordnung deutlich an; auch der Kanton genehmigte sie anstandslos. «Alle mussten schwierige Phasen bewältigen. Das hat immer wieder Nerven gekostet! Und alle haben viel Lehrgeld bezahlt», so tönt es von allen Seiten. Wer weiss: Vielleicht mausert sich auch Rüti bei Büren – wie zuvor schon Rüti ZH – zu einem in Fachkreisen weitem bekannten Beispiel. Dafür, wie Arbeitszonen an Qualität gewinnen – auch dank des ISOS.

Sämtliche Bauvorhaben sind einem Beurteilungsgremium vorzulegen.

Überdies berücksichtigt die revidierte ÜO auch das ISOS stärker. So sieht sie eine Pflichtbaulinie gegen Südosten vor, die sich an den Bestandesbauten ausserhalb des Firmengeländes orientiert. Die Fassaden der Neubauten, die entlang der Pflicht-

Im Interview

Franz Christ: «Je sicherer die Rahmen- bedingungen, desto weniger Probleme bei den Detailprojekten»



Franz Christ ist seit 1990 CEO der Thommen-Furler AG. Der ehemalige Ingenieur hat seine Firma, die unter anderem Chemikalien konfektioniert und mit diesen handelt sowie Industrie- und Sonderabfälle rezykliert, vom Kleinbetrieb zu einem schweizweit tätigen Unternehmen mit 375 Mitarbeitenden entwickelt.

Franz Christ, Rüti b. Büren ist nicht wirklich bekannt als Gewerbe- und Industriemekka. Warum sind Sie mit Ihrer Firma trotzdem hier?

Ausländischen Gästen erkläre ich das immer so: Die Schweiz verfügt über eine sogenannte «Wirtschaftsbanane», die am Bodensee beginnt und bis zum Genfersee verläuft. Darin spielt sich die wirtschaftliche Aktivität des Landes ab. Von Rüti bei Büren sind es jeweils rund 200 Kilometer an den Bodensee und an den Genfersee. Wir sind also im Zentrum der Wirtschaftsbanane. Das ist eine ausgezeichnete Lage!

Sie entwickeln Ihren Betrieb seit knapp zehn Jahren auf der Grundlage eines Masterplans. Das ist ein ungewöhnliches Vorgehen. Warum diese selbstaufgelegte Planung?

Unser Betriebsareal am Standort Rüti bei Büren misst fast 80'000 Quadratmeter. Bei einer solchen Fläche drängte es sich auf, früh klare Rahmenbedingungen festzulegen. Ausserdem mussten wir unsere Zukunft absichern. Wir leben davon, dass unsere Kunden uns vertrauen. Darum ist es wichtig, dass wir wachsen können. Eine Firma, die ihr Wachstum nicht aufzeigen kann, hat langfristig keine Zukunft. Mit dem Masterplan konnten wir zum ersten Mal fundiert kommunizieren, wie wir den Standort und den Betrieb entwickeln möchten und an welchen Rahmenbedingungen wir uns dabei orientieren. Das gab den Kunden sofort Vertrauen.

Der Masterplan ist nicht eigentümergebunden. Weshalb setzen Sie ihn trotzdem um?

Der Masterplan ist für uns ein internes Grundlagen- und Planungsinstrument. Viele Firmen erstellen primär markt- und betriebswirtschaftliche Planungen, also Businesspläne. Aber ein guter Businessplan muss auf einem Masterplan basieren, denn

dieser ist das wesentliche Instrument, um die betrieblichen, räumlichen und logistischen Ressourcen zeitlich und unter Berücksichtigung von übergeordneten Planungen aufeinander

«Ein guter Businessplan muss auf einem Masterplan basieren.»

abzustimmen. Wir sind nicht allein hier: An unseren Standorten müssen wir uns an Richt-, Zonen- und Erschliessungsplänen sowie Überbauungsordnungen (ÜO) orientieren. Ein Businessplan kann erst dann zum Tragen kommen, wenn er auf einem Masterplan fundiert, der aufzeigt, wie sich die im Businessplan vorgesehenen Projekte zeitlich realisieren lassen. So lässt sich auch der Investitionsbedarf ableiten, was gleichzeitig zu Investitionssicherheit führt. Wenn die planerischen Rahmenbedingungen fehlen, manifestiert der Businessplan eine gute Absicht, obschon ihm die Planungssicherheit fehlt. Die absolute Planungssicherheit gibt es nie. Aber je sicherer die Rahmenbedingungen sind, desto weniger Probleme entstehen bei der Umsetzung von Detailprojekten.

Seit Ende 2020 besteht nun eine eigentümergebundene ÜO, eine Überbauungsordnung. Was bedeutet dies für die Entwicklung Ihres Betriebs?

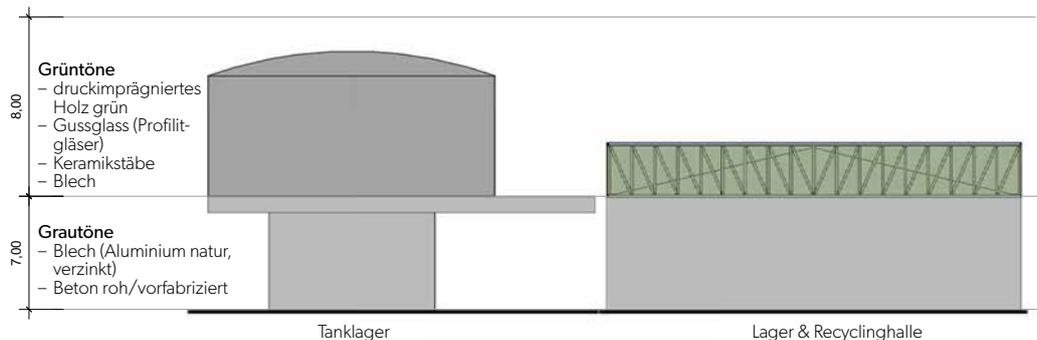
Der Masterplan ist wie gesagt ein strategisches Planungsinstrument, das uns zeigt, wie wir unsere Zukunft gestalten wollen. Die Überbauungsordnung gibt den rechtlich verbindlichen Rahmen vor. Gleichzeitig besagt sie, dass der Masterplan diesem Rahmen entspricht und die darin vorgesehenen Projekte grundsätzlich realisierbar sind. Das gibt unserem Betrieb Rechtssicherheit.

Mussten Sie aufgrund der ÜO Einschränkungen hinnehmen?

Der massivste Stopper im Prozess war die Volksabstimmung zum Raumplanungsgesetz, zu RPG 1, und das damit verbundene Einzonungsmoratorium. Die Revision hat uns drei bis vier Jahre gekostet. Danach gab es viele Kämpfe auszutragen. Einer war, dass der Kanton in seinem Richtplan mehrere Entwicklungsschwerpunkte definierte. Ausserhalb davon – also auch in Rüti – wurden Einzonungen und zusätzliche Erschliessungen sehr erschwert. Für einen systemrelevanten Betrieb wie den

Schon der Masterplan enthielt klare Gestaltungsvorgaben zur Farbgebung, Materialisierung und Umgebungsgestaltung.
Quelle: Thommen-Furler AG

3 Gestaltungsgrundsätze
3.1 Industrieller Bereich





Gebäude sollen ästhetisch und ein Bekenntnis sein, zum Beispiel ...



... zur Verwendung von Holz ...

... oder zum Ort. Fotos: Thommen-Furler AG / Yves André / Rémy Rieder, EspaceSuisse



EspaceSuisse

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

Was geeeeht?



Was läuft in der
Raumplanung?



Was läuft
im Bundesgericht?

Der zeitsparende Newsletter mit dem Wichtigsten.
Automatisch in Ihrem E-Mail-Postfach.

unseren war diese Situation schwierig. Wir mussten das Einzonungsbegehren reduzieren und die oberirdisch geplanten Parkplätze in ein Gebäude integrieren. Das ist alles grundsätzlich nicht negativ, aber es war ein Paradigmenwechsel, und dieser floss in die ÜO ein. Wir rechnen deswegen mit Mehrkosten von 3,5 bis 4 Millionen Franken. Aber so what? Verteilt auf die nächsten zwanzig Jahre ist das verkraftbar. Ansonsten sehe ich nicht, dass wir Einschränkungen erlitten hätten.

Auch nicht bezüglich der qualitätssichernden Massnahmen, die gemäss ÜO vorgeschrieben sind? Artikel 15 sieht zum Beispiel ein unabhängiges Beurteilungsgremium vor, das sämtliche Bauvorhaben «auf ihre ästhetische Wirkung, Gestaltung und ihre landschaftliche Einpassung beurteilt».

Ich bitte Sie – das war sogar unser Vorschlag! Der Masterplan zeigte bereits auf, wie wir uns die Höhenabstufung und Ausrichtung der Gebäude vorstellen oder wie sich ihre farbliche Gestaltung an den Jura im Hintergrund anzupassen hat. Solche qualitätssichernden Elemente waren von Anfang an Bestandteil des Masterplans.

Sie haben diese Elemente also aus freien Stücken in den Masterplan integriert?

Darüber kann man sich vielleicht streiten. So oder so: Der Masterplan sah bereits etwas in dieser Richtung vor. Jetzt haben wir das Beurteilungsgremium einfach zusätzlich noch in der ÜO verankert. Wir machen das auch, weil ich ästhetische Gebäude mag. Auch Industriegebäude müssen ästhetisch sein. Am

«Die Gebäude müssen so gestaltet sein, dass sie sich harmonisch ins Ganze einfügen.»

Ende müssen die Gebäude so gestaltet sein, dass sie sich harmonisch ins Ganze einfügen. Die Gebäude sollen auch ein Bekenntnis sein – zur Verwendung von Holz zum Beispiel oder zur Anpassung an die Umgebung! Mit kleinen Massnahmen und relativ wenig Geld lassen sich Verbesserungen herbeiführen, die sich mehrfach auszahlen. Was den Leuten gefällt, schauen sie auch anders an. Die Gestaltung leistet somit auch einen Beitrag an die Vertrauensbildung und an den Vertrauenserhalt.

Wie war die Zusammenarbeit mit der Gemeinde?

Der Dialog mit der Gemeinde fand immer statt. Wir sind relativ stark in das Dorf integriert und reden auch mit den Leuten, wenn kein Masterplan und keine ÜO anstehen. Aber ich erin-

nere mich: Im Nachgang zum Unglück von Schweizerhalle gab es in der Bevölkerung grosse Vorbehalte gegen Chemiestandorte. Anfang der 90er-Jahre hatten wir deshalb mit massiven Widerständen zu kämpfen. Es gab eine regelrechte Bewegung gegen uns. Trotzdem liessen wir den Dialog nie abbrechen. Das hat die Situation über die Jahre massgeblich verbessert. Ich sage immer: Wir sind in Rüti, wir bleiben in Rüti, wir sind Bestandteil von Rüti. Entsprechend muss man sich verhalten. Wenn zum Beispiel ein Verein Unterstützung braucht, dann unterstützen wir ihn, solange wir uns das wirtschaftlich erlauben können – und bis jetzt konnten wir das.

Aber am Ende des Tages muss die Rechnung auch für ein Unternehmen Ihrer Grösse aufgehen. Tut sie das?

Jeder Betrieb muss genau auf seine Zahlen schauen. Seit 2006 haben wir rund 130 Millionen Franken investiert – nicht nur in Bauten, sondern auch in Fahrzeuge, Akquisen und Erneuerungen. Bis 2030 sind nochmals fast 100 Millionen an Investitionen geplant, rund 60 davon für den Neu- und Ausbau. Das geht nur dank der Planungssicherheit aufgrund des Masterplans und der ÜO. Die ersten Bauten nach der neuen ÜO sollen bis 2023 stehen. Dann feiern wir nämlich unser 100-jähriges Jubiläum.

Das wäre ein schönes Schlusswort. Aber wir sind noch nicht ganz am Ende. Worauf sind Sie heute besonders stolz?

Stolz ist das falsche Wort. Zufrieden bin ich, weil keine Seite aufgegeben hat, trotz neuem Raumplanungsgesetz. Die Gemeinde suchte nach Lösungen. Wir hätten auch aufhören können, aber wie blieben dran. Viel Freude bereitete mir auch, dass die Gemeinde unsere Pläne sehr positiv aufgenommen hat. Auch die Bevölkerung brachte sich an öffentlichen Anlässen immer konstruktiv ein. Diese positive Stimmung fusst auch darauf, dass wir Gutes tun und uns anständig verhalten. Aber es braucht auch eine Gemeindebehörde, die einen solchen Prozess unterstützt und die Bevölkerung mitwirken lässt. Auch die personelle Kontinuität in den Behörden – ich denke an den Gemeindepräsidenten und an die Gemeindeschreiberin – war sehr positiv und wertvoll.

Empfehlen Sie ein solches Vorgehen weiter, beispielsweise auch kleineren Betrieben?

Wer einen Betrieb entwickeln will, soll nicht nur an den Businessplan denken, sondern auch an den Masterplan. Ich empfehle allen, Masterpläne zu erstellen und sie fortzuschreiben, ihre Businesspläne anzupassen und sie zur Kommunikation zu nutzen. Das interessiert auch die Kunden!

Interview: Rémy Rieder

Zum Beispiel

Stetten AG: Von der Brache zum Dorfzentrum

Rémy Rieder

Geograf, bis Januar 2022 bei EspaceSuisse

In der Aargauer Gemeinde Stetten entsteht im Ortskern das «Zentrum Stetten». Das Projekt ist das Ergebnis eines umfassenden Denkprozesses. Ausgelöst haben diesen eine seit 25 Jahren bestehende Brache und der Wille, diese stimmig zu überbauen, mehrere kantonale Strassenbauprojekte und der Wunsch nach einem belebten Dorfzentrum. Die Überlegungen reiften zunächst in einer Testplanung heran. Dabei fügten die Beteiligten den Dorfbach, die zukünftigen Gebäude und deren Nutzung, die ortsbildprägenden Bauten, einen echten Dorfplatz und die kantonale Ortsdurchfahrt zu einem sinnvollen Ganzen. Das Ergebnis ist heute in einem ausgeklügelten Sondernutzungsplan verbindlich festgehalten. Vieles davon ist bereits umgesetzt. Ein Augenschein im fast fertigen Dorfzentrum.



25 Jahre lang prägte die Brache der Belinox AG den Ortskern von Stetten AG – ein eher trostloser Anblick. Foto: Planteam S



Das ländliche Stetten liegt im Aargauer Reusstal, am Hang zwischen der Reuss und dem Heitersberg. Als historisches Strassendorf verfügte die Gemeinde nie über einen veritablen Platz – und somit auch nie über einen Begegnungsort für die gut 2200 Bürgerinnen und Bürger. Das wird sich bald ändern: Der Kanton, die Gemeinde und ein privater Grundeigentümer haben Ende Januar 2021 das Baugesuch für den ersten Dorfplatz der Gemeinde eingereicht. Sie schlagen damit das vorerst letzte Kapitel einer langen Geschichte auf. 2023 soll diese – sofern alles nach Plan läuft – nach fast dreissig Jahren ein glückliches Ende nehmen.

Brache und Kantonsstrasse prägten den Ortskern

Diese Geschichte beginnt mit einem Ende: Die Belinox AG liess im Zuge ihrer Auflösung Anfang der 1990er-Jahre ihre Fabrikanlagen in Stetten zurückbauen. Das gut 10'000 Quadratmeter grosse Areal mitten im Dorfkern lag anschliessend brach. Und prägte das Dorfbild während der kommenden 25 Jahre. In dieser Zeit wechselte das Areal zweimal die Eigentümerin. Zweimal wurden Bauprojekte vorangetrieben, zweimal versandeten die Pläne. Gemäss Kurt Diem, Gemeindeammann (Gemeindepräsident) von Stetten, waren die Gründe dafür unterschiedlich. So habe ein Projekt vier Stichstrassen vorgesehen mit vier Einfamilienhäusern. Doch der Investor fand keine Inte-

ressenten für die Liegenschaften. Ein weiterer Investor wollte ein Projekt umsetzen, das er offensichtlich aus der Schublade gezogen hatte. «Das hätte überhaupt nicht in den Dorfkern gepasst.»

Der Gemeinderat hatte selbstredend eine klare Vorstellung davon, wie sich der Dorfkern entwickeln sollte: «Wir wollten schon immer etwas Spezielles, etwas Besonderes und qualitativ Gutes für den Dorfkern. Wir wollten ihn beleben.» Eine nachvollziehbare Idee. Schliesslich ist das Areal gut erschlossen und liegt in unmittelbarer Nähe der Gemeindeverwaltung, des Kindergartens, der Krone und der Bushaltestelle. Entsprechend signalisierte die Gemeinde Grundeigentümern und Investoren Gesprächsbereitschaft, um die Rahmenbedingungen einer möglichen Bebauung zu diskutieren. Nicht selten hätten aber Welten zwischen den Entwicklungsvorstellungen des Gemeinderats und denjenigen der Investoren gelegen, erinnert sich Kurt Diem. Rückblickend ist der Gemeindeammann erleichtert, dass keines dieser Projekte weiterverfolgt wurde. «Wir hatten wohl auch etwas Glück. Die Altlasten auf dem Areal wirkten auf manche Interessenten abschreckend.»

Die Brache war aber nicht die einzige Herausforderung im Zentrum. Durch den Ortskern verläuft die kantonale Verbindungsstrasse K414 vom Nachbarnstädtchen Mellingen nach Künten. Wo die K414 als Oberdorfstrasse aus dem Zentrum hi-



Der Ortskern von Stetten AG aus der Luft, aufgenommen 2019. Quelle: Bundesamt für Landestopografie swisstopo

nausführt, verengt sie sich stellenweise derart, dass sich Personenwagen und Lastwagen kaum kreuzen können. Immer wieder staute sich der Verkehr gar kurzzeitig Richtung Dorfkern. Damals – 2006 – betrug der durchschnittliche Tagesverkehr gut 5700 Fahrzeuge, Tendenz steigend. Das war auch dem Kanton bewusst. Ausserdem war absehbar, dass sich die Verkehrsströme im Ortskern aufgrund einer ersetzten Reussbrücke südlich des Dorfes und wegen der Umfahrung von Mellingen (beides kantonale Strassenbauprojekte) verändern würden.

Eine Testplanung für den Ortskern

Unter diesen Vorzeichen kam es 2011 zum vorerst letzten Handwechsel des Belinox-Areals: Es gelangte an die Creafonds AG. Damit erhielt die Gemeinde ein aufgeschlossenes Gegenüber für die künftige Zentrumsentwicklung. Und das Glück blieb Stetten hold: Per Zufall erfuhr der Gemeinderat über den ehemaligen Kreisplaner des Kantons, dass ein für Stetten interessantes raumplanerisches Verfahren existierte: die Testplanung (siehe Kasten «Testplanung in aller Kürze», S. 68). Von diesem Instrument war der Gemeinderat im Nu überzeugt und steckte mit seiner Begeisterung die Creafonds AG an. Zusammen hielten sie Ausschau nach einem Planungsbüro, das sie beim bevorstehenden Verfahren unterstützen konnte. Parallel dazu gelang es, eine Erbgemeinschaft mit an Bord zu holen: Ihr Grundstück liegt an der Schlüsselstelle zwischen der Brache, der Mellingerstrasse und dem identitätsstiftenden und geschützten Restaurant Krone.

«Eigentlich ging es zunächst nicht darum, etwas zu bauen, sondern darum herauszufinden, wie eine gute Gesamtlösung aussehen könnte.»

Die Wahl für die Begleitung der Testplanung fiel auf das Plan-team S mit dem Architekten und Raumplaner Martin Eggenberger, den EspaceSuisse in der Zwischenzeit als externen Experten gewinnen konnte. Er fasst die Ausgangssituation im Ortskern pointiert zusammen: «Es war eine traurige Situation im Zentrum von Stetten. Eigentlich ging es zunächst nicht darum, etwas zu bauen, sondern darum herauszufinden, wie eine gute Gesamtlösung aussehen könnte.» Für ihn sei klar gewesen, dass ein derartiges Vorhaben nur in einem Dialogverfahren angemessen behandelt werden könne. Eine wichtige Rolle spielt in der Testplanung die Jury. Sie sieht sämtliche Projektideen, hört die Erläuterungen der Projektteams und erhält Antworten und Argumente. «Das ist ein erheblicher Vorteil», unterstreicht Raumplaner Eggenberger. «Die Argumente sind



Die enge Stelle am Eingang zum Ortskern erschwert das Kreuzen, was den Verkehr durchs Dorf ein bisschen beruhigt. Foto: Rémy Rieder, EspaceSuisse

für alle sofort nachvollziehbar. Ein Argument, das die Jury überzeugt, überzeugt auch den Investor.» Und auch die anderen relevanten Beteiligten. Deshalb war die Jury für die Testplanung breit aufgestellt: Nebst dem Gemeindeammann und weiteren Gemeinderäten, den Grundeigentümerschaften und Investoren waren auch der kantonale Kreisplaner und der Leiter der kantonalen Abteilung Siedlungsentwicklung und Ortsbild Teil des Beurteilungsgremiums.

Varianten, Diskussionen und ein unverhofftes Resultat

Das Testverfahren nahm seinen Lauf: Von Dezember 2011 bis Mai 2012 erarbeiteten drei eingeladene Teams mehrere Varianten für die künftige Gestaltung des Ortskerns. An zwei Sitzungen präsentierten sie dann ihre Vorschläge. Während jeweils morgens die Vorschläge gemeinsam mit allen Teams diskutiert und Eigenheiten sowie Merkmale des Dorfkerns herausgeschält wurden, erfolgte nachmittags die Jury-interne Diskussion. «Ohne Teams kannst du offen diskutieren – und auch mal über einen Ansatz Klartext reden. Das muss möglich sein!», meint Martin Eggenberger lachend. So liessen sich die Stärken und Schwächen der Arbeiten deutlich machen. Zusätzlich hörten auch die kantonalen Fachleute die Vor- und Nachteile. Damit konnten sie diese später in die internen Diskussionen der Fachstellen einbringen – auch abteilungsübergreifend. Anschliessend erfolgte mit Blick auf die Weiterbearbeitung das Feedback an die Teams. So kristallisierte sich nach und nach eine Variante heraus, die an der Schlussbesprechung in der Jury auf breite Zustimmung stiess. Ohne feste Absicht lag damit am Ende ein überraschend klarer Favorit für das Richtprojekt und die Gestaltungsplanung (Sondernutzungsplanung) vor.

Im Anschluss an die Testplanung beauftragte der Investor das Team des favorisierten Entwurfs, Schneider + Schneider Architekten aus Aarau, das Richtprojekt für den Gestaltungsplan zu erstellen. Ein schönes Detail: Der Investor mochte zu Beginn der Testplanung die Vergabe des Folgeauftrags an das beste Entwurfsteam noch nicht vertraglich zusichern. Martin Eggenberger erläutert: «Man wollte sich nicht an Architekten binden, mit denen sie noch nie gearbeitet hatten. Am Ende ist aber alles goldrichtig aufgegangen.» Nicht zuletzt hat die Vergabe der Folgeaufträge an das Entwurfsteam eine nahtlose und kontrollierte Weiterbearbeitung erlaubt.

Vom Entwurf zum Verbindlichen: Wie wird Qualität gesichert?

Immer wieder leiden Projekte darunter, dass sie zwar zunächst gut durchdacht sind, aber auf dem Weg zur Umsetzung stark an Qualität einbüßen. Die Krux liegt oftmals in der Überführung der qualitätsvollen Elemente aus der vorangegangenen Entwurfs- und Richtprojektphase in die verbindlichen Planungsinstrumente. Zur Sicherung der Qualitäten identifiziert Martin Eggenberger drei besonders wichtige Punkte:

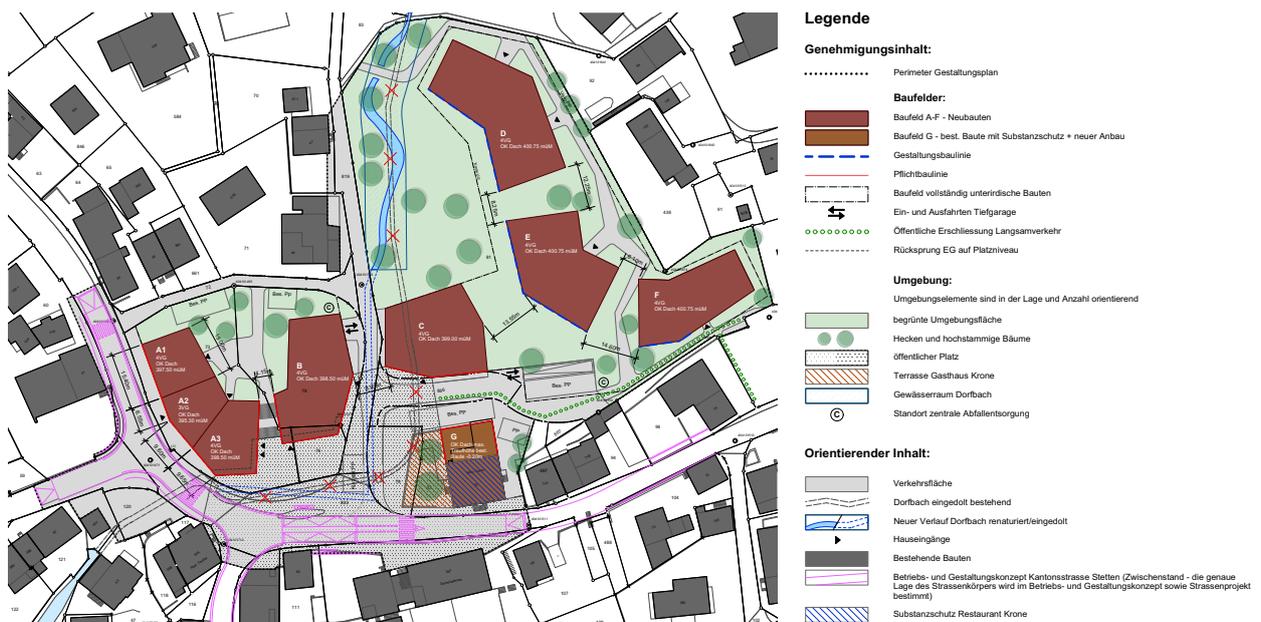
1. ein gut ausgearbeitetes (Richt-)Projekt,
2. gut verfasste und erläuterte Sondernutzungsvorschriften (SNV) und
3. Fachgutachten für die konkreten Bauprojekte.

Der Gestaltungsplan «Zentrum Oberdorf» berücksichtigt sie alle:

Punkt 1: Das Richtprojekt war bis Mitte 2014 derart ausgearbeitet, dass es in den Sondernutzungsvorschriften als wegleitend übernommen werden konnte. «Wenn ein gutes Richtprojekt vorliegt, dann reichen im Prinzip fünf Artikel im Gestaltungsplan. Solange einer davon das Richtprojekt als wegleitend beschreibt, ist die Sache geritzt!»

Punkt 2: Die SNV umfassen 27 Artikel. Einige davon sind typisch: Sie limitieren Gebäudehöhen, fixieren die Anzahl der Parkplätze und die Baufelder oder legen Fuss- und Velowege schematisch fest. Andere Artikel gehen weiter. So wird die Nutzung der Erdgeschosse entlang der Mellinger- und Oberdorfstrasse und rund um den künftigen Dorfplatz auf Gewerbe-, Gastro- und Dienstleistung oder Gemeinschaftsräume beschränkt, um einen Beitrag an die Belebung des Dorfplatzes zu leisten. Oder sie schreiben für das Erdgeschoss der geschützten Krone eine reine Restaurationsnutzung vor, gewähren dafür aber einen Anbau, wenn dieser eine sehr hohe Qualität aufweist. Stellenweise wird auch die Fassadengestaltung vorgeschrieben.

Punkt 3: Die SNV fordern für alle Bauprojekte ein Fachgutachten, um die Qualität zu beurteilen. Für die Aussenräume muss zusammen mit dem ersten Baugesuch ein konsolidierter Umgebungsplan eingereicht werden.



Der Gestaltungsplan «Zentrum Oberdorf» hält eigentümergebunden fest, wo die künftige Bebauung zu stehen kommt, wie der Dorfplatz dimensioniert ist und wo die Kantonsstrasse verläuft. Quelle: Gemeinde Stetten



Das Areal im Mai 2023: Das Grün hat sich breit gemacht. Foto: Florian Inneman, EspaceSuisse

Hier entsteht der künftige Dorfplatz. In den Erdgeschossen an der Mellingerstrasse (Gebäude rechts) entsteht Raum für Gastro-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen.
Foto: Rémy Rieder, EspaceSuisse



Die Sondernutzungsvorschriften schreiben für das Erdgeschoss der Krone eine Restaurationsnutzung vor. Dafür ...



... darf ein Anbau erstellt werden – wenn die Qualität stimmt.
Fotos: Heidi Haag, EspaceSuisse (links); Rémy Rieder, EspaceSuisse (rechts)



Die langjährige Brache hatte tiefe, grüne Sichtachsen zum Dorfzentrum erlaubt. Das Neubauprojekt zeichnet diese nach.
Fotos: Planteam S (links); Rémy Rieder, EspaceSuisse (rechts)

Nicht zuletzt legt der Gestaltungsplan die Ausdehnung des künftigen Dorfplatzes von Fassade zu Fassade verbindlich fest, mitsamt der Mellinger- und der Oberdorfstrasse (K414). Was auf den ersten Blick aussieht wie ein Eingriff in die kantonale

Die Krux liegt oft in der Überführung der qualitativsten Elemente in die verbindlichen Planungsinstrumente.

Planungshoheit über die Kantonsstrasse, erweist sich bei genauerem Hinsehen als ausgeklügelte Wechselwirkung. Die SBV verweisen bei der Gestaltung des Dorfplatzes und der Kantonsstrasse konsequent auf den Abstimmungsbedarf mit dem kantonalen Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK). Der Kanton erarbeitete das BGK von 2015 bis 2016 in engem Austausch mit der Gemeinde, um sowohl die Anforderungen an den Betrieb der K414 zu sichern als auch den grundeigentümerverbindlichen Gestaltungsplan möglichst weitgehend zu berücksichtigen. Der Kanton orientiert sich bei seinen anschliessenden Strassenbauprojekten rund um die K414 am BGK (siehe Kasten «Dies sagt der Kanton», S. 68).

Eine Umsetzung mit Happy End

Seit der Genehmigung des Gestaltungsplanes im Jahr 2015 ist viel passiert. Die Creafonds AG hat das Grundstück von der Erbgemeinschaft erworben. Auf dieser Parzelle und auf dem Belinox-Areal hat sie zusammen mit Schneider + Schneider Architekten sechs Mehrfamilienhäuser mit 14 Eigentums- und 61 Mietwohnungen erstellt. Dazu kommen ein knappes Dutzend Büro-, Dienstleistungs- und Gewerbeflächen sowie Freizeiträume. Zwei Einstellhallen stehen für Privatfahrzeuge und

für zahlreiche Veloabstellplätze bereit. Die Fabrikstrasse wurde saniert, der ehemals eingedolte Bach gurgelt in seinem neuen Bett. Steht man zwischen den Neubauten, schweift der Blick entlang gewohnter Sichtachsen über Grünräume zum Kirchturm oder auf den künftigen Dorfplatz oder Richtung Künten.

Noch ist nicht alles fertiggestellt. Die Kantonsstrasse muss umgestaltet, die Bushaltestelle neu eingerichtet, der Dorfplatz realisiert und der Dorfbrunnen aufgestellt werden. Aber es geht weiter. 2021 soll die erste Etappe des Dorfplatzes umgesetzt werden. Das Baugesuch liegt bereits auf. Wenn alles gut geht, kann der Dorfplatz 2023 eingeweiht werden. Dazu braucht es nur ein Quäntchen Glück – und das scheint in Stetten zu wohnen.

Ein Wort zum Glück

Im Frühjahr 2023 stand die Sanierung der Kantonsstrasse noch aus; sie wurde auf 2024 verschoben, sodass der Dorfplatz noch nicht fertiggestellt ist.

Testplanung in aller Kürze

Der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein (SIA) definiert die Testplanung in seiner Wegleitung zur Ordnung SIA 143 (142i-604d) folgendermassen (sinngemäss):

Testplanungen entsprechen offenen Studienaufträgen für komplexe planerische Sachverhalte, in denen die Bearbeitungsteams und das Beurteilungsgremium im Dialog nach einer bestmöglichen Lösung suchen. Der offene Austausch zwischen dem Beurteilungsgremium und den Projektteams über die Entwurfsarbeiten fördert das gemeinsame Verständnis der Aufgabenstellung, der Bedürfnisse und der Lösungsoptionen. Zusätzlich zu den Teams und der Jury können auch Betroffene wie Politikerinnen, Grundeigentümer und Interessengruppen eingebunden werden. Ein eigentliches Siegerprojekt gibt es nicht. Alle partizipierenden Teams werden paritätisch gleichermassen entlohnt. Die Ergebnisse einer Testplanung umfassen die planerischen Entwürfe sowie die Erkenntnisse aus dem Dialog in Form von räumlichen Strategien und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen. Sie dienen in der Regel als Grundlagen für nachfolgende Planungsschritte.

Dies sagt der Kanton

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (DBVU) des Kantons Aargau hat 2015 den Gestaltungsplan (Sondernutzungsplan) «Zentrum Oberdorf» von Stetten genehmigt. Er enthält grundeigentümergebundene Aussagen zum neuen Dorfplatz. Diese wirken sich auch auf die Kantonsstrasse aus und zeichnen ihren Verlauf im Ortskern vor. Es entsteht der Eindruck, dass dadurch in die Planungshoheit des Kantons eingegriffen wird. Das DBVU erklärt, welche Umstände dennoch für die Genehmigung sprachen.

«Die Testplanung und das Richtprojekt Zentrum Oberdorf bildeten eine gute Basis dafür, wie sich der Ortskern von Stetten entwickeln sollte: eine moderne, relativ dichte Bebauung, ein Dorfplatz und dahinterliegend eine unterirdische Parkanlage. Der Gestaltungsplan sichert die Resultate der Testplanung und des Richtprojekts, legt die Rahmenbedingungen der Neugestaltung im Ortskern fest und gewährleistet die Umsetzung.

Der Strassenraum war massgebend für den Erfolg der Zentrumsaufwertung. Entsprechend früh suchten alle Beteiligten den Austausch. So konnten die Rahmenbedingungen gemeinsam festgelegt sowie gestalterische und verkehrliche Ziele aufeinander abgestimmt werden. Die sehr frühe Abstimmung von Siedlungsentwicklung und Strassenraumgestaltung erlaubte es, die Weichen schon im Gestaltungsplan so zu stellen, dass das Zentrum aufgewertet und der neue Dorfplatz einheitlich gestaltet werden konnten. Deshalb umfasst der Gestaltungsplanperimeter nebst dem Neubaugebiet auch den Raum der Kantonsstrasse inklusive der angrenzenden Aussenräume – was im Kanton Aargau nicht der Regel entspricht.

Besonders herausfordernd war es, die Festlegungen bezüglich der Gestaltung und Detaillierung des Strassenraums im eigentümergebundenen Gestaltungsplan so auszuarbeiten, dass sie zugleich die wesentlichen Merkmale der Strassenraumgestaltung sicherten, ohne den notwendigen Spielraum des eigentlichen Strassenbauprojekts zu sehr einzuschränken.

Im Kanton Aargau werden Siedlung und Verkehr bei Strassenbauprojekten schon lange koordiniert und aufeinander abgestimmt. Ob es sinnvoll ist, die Gestaltung des Raums der Kantonsstrasse in einen Gestaltungsplan zu integrieren, hängt von diversen Aspekten ab und muss jeweils im Einzelfall geprüft werden. In Stetten war das ein Lernprozess für alle Beteiligten, und das Ergebnis ist erfreulich.»

Im Interview

Kurt Diem: «Das schaffen wir nur, wenn wir das Feuer überbringen können»



Kurt Diem ist seit 2006 Gemeinderat von Stetten AG. Seit 2010 ist der ausgebildete Kaufmann und Planer von Logistiklösungen Gemeindevorsteher (Gemeindepräsident).

Kurt Diem, Sie haben die Zentrumsentwicklung in Stetten von Anfang an begleitet. Sind Sie zufrieden mit dem Resultat?

Wenn man so lange mit einem Projekt beschäftigt ist, ist es schön zu sehen, dass am Ende etwas passiert, etwas wächst. Vor dem geistigen Auge haben wir das Projekt ja tausend Mal gesehen! Heute sehen wir: Es ist in etwa so herausgekommen, wie es uns dazumal auf den Plänen, in den Präsentationen und Diskussionen immer wieder gezeigt wurde. Ich muss ehrlich sagen: Ich habe den Plausch und finde das Resultat schön! Die gewählten Formen und auch die Flachdächer, die wir im Dorfzentrum bewilligt haben, bestätigen die Vision, die der Gemeinderat immer vom Projekt hatte.

«Auch die Flachdächer im Dorfzentrum bestätigen die Vision des Gemeinderats.»

Was war Ihr persönliches Highlight, Ihre Kirsche auf der Torte?

Vor 40 Jahren mussten wir den Bach für eine halbe Million Franken in Röhren verlegen. Heute heisst es, dass eingedolte Gewässer bei baulichen Eingriffen möglichst wieder freigelegt werden müssen. Zuerst haben wir uns darüber aufgeregt und dachten darüber nach, den Bach in der Röhre zu lassen. Aber die Investoren haben die Bachöffnung sofort als Aufwertung des Dorfzentrums erkannt. Sie haben uns dazu motiviert, den Bach zu öffnen. Da hat es auch bei uns Klick gemacht. Im Nachhinein betrachtet war das eine sehr gute Entscheidung. Nun ist es super schön! Der geschwungene Bach zwischen den Häusern, die Natursteine und drumherum die Naturwiese – das gefällt mir am besten am Ganzen!

Das Highlight für Gemeindeammann Kurt Diem: der geschwungene Dorfbach, die grossen Steine und drumherum die Naturwiese.

Foto: Heidi Haag, EspaceSuisse



Gibt es auch kritische Punkte?

Die Bachöffnung hat der Gemeinde unheimliche Kosten verursacht. Um die Durchflussmengen bei schwerem Hochwasser sicherzustellen, mussten wir an einigen Stellen die Röhren vergrössern, wo der Bach weiterhin unter der Strasse verläuft. Deswegen mussten wir zusätzlich 1,8 Millionen Franken in die Infrastruktur investieren. Da sind wir schon etwas erschrocken.

Das ist eine beträchtliche Summe. Wie haben Sie das Ihren Bürgerinnen und Bürgern erklärt – und und wie reagierten sie?

Ich stelle gerne alle Aspekte eines Projekts vor, auch die negativen. Das Vorgehen war unglücklich: Zuerst haben wir der Bevölkerung ein schönes Projekt mit Dorfplatz verkauft, den sie mitgestalten konnte und der von Investoren bezahlt wurde. Ein halbes Jahr später, nachdem die Zonenänderung und der Gestaltungsplan bereits angenommen waren, mussten wir nochmals einen Kredit von 1,8 Millionen Franken zu beantragen. Das hätte ich gerne vorher gewusst, das ist mein Wermutstropfen. Aber da muss man als Gemeindeammann an der Gemeindeversammlung hinstehen und erklären, dass neue Informationen aufgetaucht sind, die bisher nicht bekannt waren. Ich musste auch klarmachen, dass sich Stetten der Sache verpflichtet hat, dass klare rechtliche Bestimmungen existieren und dass letztlich auch die Anwohnerinnen und Anwohner davon profitieren. Die Bevölkerung hat das alles verstanden.

«Da muss man als Gemeindeammann an der Gemeindeversammlung hinstehen und erklären, dass neue Informationen aufgetaucht sind.»

Dass die Kantonsstrasse mitten durch den Ortskern über den künftigen Dorfplatz führen soll, wurde nie kontrovers diskutiert?

Nein, das war nie ein Thema. Wir wussten von Anfang an: Die Kantonsstrasse soll in den Ortskern integriert werden. Die Idee war, das Dorfzentrum von Hauswand zu Hauswand zu gestalten. Wir wussten auch, dass der Kanton seine Strasse irgendwann sanieren musste. Die Leute des Kantons waren deshalb auch schon während der Testplanungsphase aktiv dabei. Sie haben uns dann beim kantonalen Strassenbauprojekt sehr unterstützt.

Dorfzentrum, Gestaltung von Hauswand zu Hauswand, Kantonsstrasse. Das klingt nach einer komplexen Ausgangslage. Wie gestaltete sich da die Zusammenarbeit mit den kantonalen Ämtern?

Wir, also der Gemeindegemeinderat und ich, waren einige Male in Aarau und sogar bei Regierungsrat Stephan Attiger, dem Leiter des Baudepartements, um die Kantonsstrasse zu diskutieren. Bei ihm deponierten wir unseren Unmut über die anfänglichen Strassenbaupläne, die einen Kreis mit 38 Metern Durchmesser im Ortskern vorsahen. Die Angelegenheit wurde für ihn zur Chefsache, und er hat wohl auch seine Verkehrsplaner etwas zur Raison gebracht. Auch mit dem Projektleiter Tiefbau war es zu Beginn ein Muskelspiel, bei vielen Punkten wollte keiner von uns nachgeben. Schlussendlich einigten wir uns darauf, dass wir beide dasselbe Ziel verfolgten: eine attraktive Dorfdurchfahrt und keine Häuser abreißen. Von diesem Zeitpunkt an war auf beiden Seiten die Bereitschaft für Kompromisse gegeben – auch ausserhalb der Normen. Die Zusammenarbeit hat dann ziemlich gut funktioniert. Aber der Kanton besteht ja aus vielen Ämtern, die sich untereinander teilweise wahnsinnig koordinieren mussten. Da herrscht auch nicht immer nur Harmonie!

Sie haben zuvor die Testplanung erwähnt. Haben Sie auch die Bevölkerung in den Prozess miteinbezogen?

Es gab eine öffentliche Mitwirkung mit Infoveranstaltung. Da kamen eigentlich nur Details zur Sprache. Ich komme auf den Bach zurück: Wegen der steilen Böschung forderte der Kan-

ton einen Zaun um das freigelegte Gewässer. Die Bevölkerung fand das schade, denn sie wollte den Bach zugänglich machen – auch für die Kinder – und auf den Zaun verzichten. Der Gemeinderat hat dieses Anliegen ernstgenommen. Wir sind damit zum Kanton, der nach ein, zwei Sitzungen eingelenkt und mit uns nach einer Kompromisslösung gesucht hat. Auch zur Schallausbreitung kamen wichtige Hinweise.

Was war mit der Schallausbreitung?

Mehrere Bürgerinnen und Bürger äusserten an der Infoveranstaltung die Befürchtung, die Wand des Neubaus an der Mellingerstrasse sei viel zu hoch und meinten, der Schall würde dadurch in den unteren Teil des Dorfes reflektiert. Wir standen vor der Wahl: Entweder wir nehmen die Sorgen nur zur Kenntnis mit dem Risiko, dass uns im schlimmsten Fall Verzögerungen durch Einsprachen bis vor das Bundesgericht bevorstehen. Oder wir prüfen Alternativen. Die Architekten wollten das Projekt zwar nicht ändern und der Investor befürchtete Renditeeinbussen. Aber als Gemeindeammann steht man dazwischen und muss vermitteln. Im Gespräch fand sich eine Lösung (*Anmerkung der Red.: siehe Bild unten*), mit der alle zufrieden waren. Später, an der Gemeindeversammlung, wurde darüber nicht eine Sekunde lang diskutiert.



Anwohnerinnen und Anwohner befürchteten, dass das hohe Gebäude an der Mellingerstrasse den Verkehrslärm stärker reflektieren würde. Die Lösung: Der Mittelteil des Gebäudes wurde um ein Geschoss reduziert. Sein Dach dient den Wohnungen links und rechts als Terrasse. So verlor der Investor zwar eine Wohnung, konnte im Gegenzug dafür aber zwei aufwerten. Foto: Rémy Rieder, EspaceSuisse

Sie sprachen jetzt von der Mitwirkung nach der Testplanung. Wie steht es aber um die Partizipation während dieser Zeit?

Nein, da ging nichts. An der Testplanung waren nur die Grundeigentümer beteiligt. Erst mit dem favorisierten Entwurf aus der Testplanung und dem anschliessend ausgearbeiteten Richtprojekt gingen wir in eine Infoveranstaltung mit Mitwirkungsmöglichkeit. Zuletzt folgte natürlich noch die öffentliche Auflage des Gestaltungsplanes. Und beim konkreten Bauprojekt erfolgte die gesetzlich verankerte Mitwirkung im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens.

Waren die Kosten der Testplanung von rund 250'000 Franken für die Bürgerinnen und Bürger nicht Grund genug, um in der Testplanung mitzureden?

Wir wussten schon früh, dass die Testplanung so viel kosten würde. Damals waren wir drei Grundeigentümer: die Gemeinde, die Creafonds AG und eine private Erbgemeinschaft. Über den Kostenteiler wurde lange diskutiert. Die Gemeinde brachte zwar kaum Land ein, wollte aber unbedingt mitreden. Die Erbgemeinschaft wollte bis zu einem gewissen Punkt mitmachen, war aber nicht bereit, den Betrag einfach zu dritteln. Schliesslich schien es allen am fairsten, den Kostenteiler anhand der eingebrachten Grundstücksfläche zu bemessen. Die Gemeinde hat also nur 25'000 Franken an die Testplanung gezahlt, was aber keinen Einfluss auf die Stimmenverteilung der Jury im Rahmen der Projektbeurteilung hatte. Für den Steuerzahler war der Beitrag also relativ unbedeutend. Daraus hat niemand ein zwingendes Mitspracherecht abgeleitet.

«Die Gemeinde brachte zwar kaum Land ein, wollte aber unbedingt mitreden.»

Welchen Vorschlag geben Sie Amtskolleginnen und -kollegen mit ähnlichen Projekten auf den Weg?

Wenn eine Idee oder eine Vision vorhanden ist, lohnt es sich immer, dafür zu kämpfen. Der Gemeinderat war immer 100 Prozent vom Projekt überzeugt –, und davon, dass wir dem Dorf etwas Gutes tun. Die Bevölkerung muss frühzeitig ins Boot geholt werden. Es ist immer wichtig, dass sie Informationen von offizieller Stelle erhält. Die Gerüchteküche brodelt trotzdem, und Unkenrufe gibt's immer. Das muss man ernst nehmen. So haben wir Warnungen und negative Meinungen immer wahrgenommen und versucht, der Kritik konstruktiv zu begegnen und sie von offizieller Stelle zu beantworten. Viele Fragen waren berechtigt! Meinen Kolleginnen und Kollegen sage ich immer wieder: Wir stehen für etwas ein; wir verkaufen Projekte an die Bevölkerung. Das schaffen wir nur, wenn wir das Feuer überbringen können. Man darf nicht vergessen: Am Ende sagt der Souverän Ja oder Nein. Und wenn halt mal etwas den Bach hinunter geht, dann ist das eben Demokratie.

Interview: Rémy Rieder

... berät

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

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

... informiert

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

... kommentiert

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

... dokumentiert

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

... bildet

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

... vernetzt

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

Praxiskommentar RPG

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



Band 1:
Nutzungsplanung



Band 2:
Bauen ausserhalb
der Bauzone



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



Band 4:
Baubewilligung,
Verfahren und
Rechtsschutz

