

Im Dorfkern von Blatten VS stehen viele Stadel leer. Mit gezielten Landkäufen beschleunigt die Gemeinde nun die Umnutzung.



Raumplanung

Neues Leben in den Ställen

Bergdörfer stehen bei der Raumplanung vor besonderen Herausforderungen. Denn viele Gebäude im Ortszentrum sind gleichzeitig denkmalgeschützt und stehen leer. Komplizierte Eigentumsverhältnisse und leere Gemeindekassen erschweren die Umnutzung und Revitalisierung. Wie es gelingt, das Potenzial dieser Bauten auch unter schwierigen Bedingungen zu nutzen, war das Thema einer Fachtagung in Bern.

Von Michael Staub

Die Bauämter der Schweizer Gemeinden stehen unter Druck: Das revidierte Raumplanungsgesetz und die erfolgreiche Zweitwohnungsinitiative zwingen sie zu einer neuen Strategie. Insbesondere Berggemeinden haben an der neuen Rechtslage schwer zu beissen. Denn im Mai entschied das Bundesgericht mit unerwarteter Klarheit, dass es an der Um-

setzung der Zweitwohnungsinitiative nichts zu deuteln gibt. Der jahrzehntelang geübte Umgang mit dem Bauland ist nicht mehr zulässig. «Neueinzonungen waren bisher die Regel. Sie werden jetzt zur Ausnahme, und zwar in allen Gemeinden», sagte Lukas Bühlmann, Direktor der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung (VLP-ASPAN). Mit seinem Referat eröffnete er

die Tagung der Schweizerischen Arbeitsgemeinschaft der Berggemeinden (SAB) in Bern. «Die neue Rechtslage darf nicht zu überstürzten Reaktionen führen», sagte Bühlmann. Pauschale Regelungen wie die Erhöhung oder Abschaffung der Ausnützungsziffer auf dem ganzen Gemeindegebiet würden der Situation nicht gerecht. Dabei sollten sich Gemeinden nicht nur an ihren



Bild: mehmann787/234r Stock Photo

geprägte Dorfteil Bodmen zeigt die Folgen des Strukturwandels, die Gebäude werden schlicht nicht mehr gebraucht und stehen leer. Laut Gemeindepräsident Lukas Kalbermatten prüfte die Gemeinde den Ankauf der verschiedenen Parzellen und Gebäude. Neben teilweise verworrenen Besitzverhältnissen mit bis zu 70 Miteigentümern sorgten jedoch auch die von der Verwaltung gebotenen Beträge für Probleme. Denn während die Gemeinde eine Schätzung nach professionellen Kriterien vornehmen liess, die stark auf die Nutzung und den Zustand der Gebäude abstellte, gingen viele Besitzer davon aus, dass ihre emotional geprägte Wertvorstellung der Realität entsprach. «Es gibt grosse Akzeptanzprobleme», sagte Kalbermatten, «denn bei ungenutzten Gebäuden konnten wir im Prinzip nur noch den Bodenpreis bieten. Wenn aber ein Stadel nur noch 24 000 statt 60 000 Franken wert ist, haben viele Eigentümer Mühe.» Eine Studie der ETH Zürich unter der Leitung von Gion Caminada kam zum Schluss, dass die Aufwertung des Dorfteils nicht nur wünschbar, sondern auch möglich ist. Caminadas Studenten erarbeiteten konkrete Projekte, an einer Ausstellung wurden die Dorfbewohner informiert, wie Bodmen schon bald aussehen könnte. Nicht mit allen, aber doch mit einigen Eigentümern gelang eine Einigung. Mitte Juni stimmte die Gemeindeversammlung dem Geschäft mit grosser Mehrheit zu. Unterstützung erhält die Walliser Verwaltung von ihrer Partnergemeinde Köniz BE. Seit Jahren verfolgt diese eine aktive Immobilienstrategie: Wichtige Areale werden gekauft, entwickelt und entweder im Bau-

«Neueinzonungen waren bisher die Regel. Jetzt werden sie zur Ausnahme.»

Lukas Bühlmann,
Direktor VLP-ASPAN

recht abgegeben oder an Investoren verkauft. Nachdem die Blattner das Geschäft gutgeheissen haben, will die Gemeinde Köniz mit einem zinslosen Darlehen einspringen. Denn das nötige Kapital ist im kleinen Bergdorf nicht frei vorhanden.

Fairness und Augenmass

Knappe Budgets und strukturelle Defizite waren auch für fünf Kleingemeinden im Bezirk Laufenburg AG ein Problem. Sie lösten es 2010, indem sie zur Gemeinde Mettetal fusionierten. Der Zusammenschluss wurde vom Kanton Aargau mit Zuschüssen in Millionenhöhe unterstützt. Mit der Fusion konnten die fünf Kommunen die Nachteile der strukturschwachen Region kompensieren. Nun sind nicht mehr in jedem Ortsteil alle Bauzonen notwendig. So wird das Dorf Wil etwa als Wohngebiet für Familien ausgestaltet, die Industrie dagegen im Dorf Etzgen entlang des Rheins zentralisiert. «Die Konkurrenz der Orte ist weggefallen», sagte Gemeindepräsident Peter Weber. Man gehe aus der Fusion gestärkt hervor und nehme nur noch sinnvolle Erschliessungen an die Hand. Die gemeinsame Entwicklung sei jedoch

Aussengrenzen, sondern auch im Zentrum für gute Lösungen einsetzen. «In vielen Ortschaften hat man gute Voraussetzungen für ein lebendiges Zentrum, macht aber nichts daraus», sagte Bühlmann. Diese Diagnose trifft besonders auf viele Bergdörfer zu. Dort sind die Zentren von leerstehenden, ungenutzten und langsam zerfallenden Gebäuden geprägt. Oft sind es frühere Ställe, Scheunen und Ökonomiegebäude, die längst nicht mehr in Gebrauch stehen. In alten Heuschobern stehen heute Skis, in früheren Ställen lagern Winterreifen oder Gerümpel. Der Denkmal- und Ortsbildschutz verlangt den Erhalt dieser Gebäude, die Vernunft eine sinnvollere Verwendung. Nicht Verdichtung ist also gefragt, sondern Reaktivierung und Wiederbelebung der ungenutzten Bausubstanz.

Aktive Gemeinden

Mit diesem Problem sah sich auch die Verwaltung der im Lötschental gelegenen Gemeinde Blatten VS konfrontiert. Der landwirtschaftliche

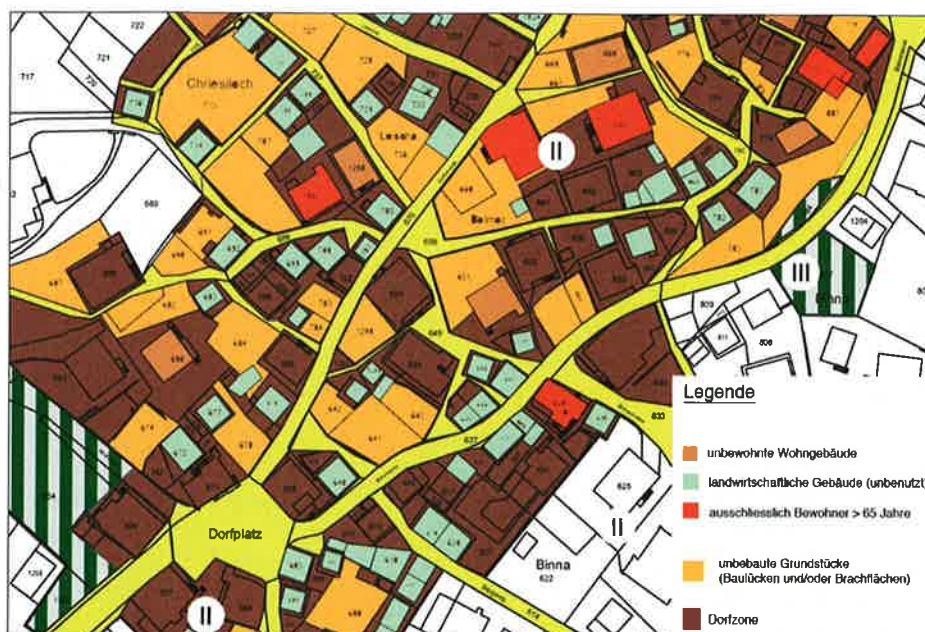


Bild: zfg

Der Kanton Wallis erfasst das Innenentwicklungspotenzial seiner Dörfer mit einer synoptischen Darstellung. Die Gesamtschau zeigt, wo neue Nutzungen möglich sind.

nur möglich gewesen, weil sich die Gemeinde mit grossen Landkäufen engagieren konnte: «Man muss Bauland handeln können, sonst nützen die besten Konzepte nichts.» Diesen Standpunkt unterstützte auch Roland Treppe, alt Stadtrat von Chur und Raumplaner: «Die öffentliche Hand muss zwingend über Bauland verfügen. Nur sie kann im Interesse der gesamten Bevölkerung die Weichen richtig stellen», sagte Treppe. Die Eigeninteressen der Investoren seien zwar legitim, aber niemals mit dem Interesse aller Parteien gleichzusetzen.

Doch welche Voraussetzungen sind nötig, damit eine Gemeinde erfolgreich Bauland aufkaufen und mit Augenmass weiterentwickeln oder im Baurecht abgeben kann? Thomas Egger, Direktor der SAB, nannte als wichtige Punkte «gute Vernetzung, solide Finanzierung, Zugang zu Schlüsselpersonen und einen langen Atem.» Walter Moser, in Ruswil LU als Ortskernbeauftragter tätig, ergänzte dies mit dem Hinweis, dass nur eine einheitliche Bewertung der Liegenschaften für Fairness und Akzeptanz Sorge.

Die Entwicklung des Ruswiler Dorfkernes wurde möglich, weil alle Grundeigentümer im Planungsperimeter bereit waren, ihre Liegenschaften in eine gemeinsame Planung einzubringen. Zu diesem Zweck wurden von der Gemeinde zunächst die Absichten der Eigentümer eruiert. Weil nicht alle bereit waren, sich von ihren Liegenschaften zu trennen, musste der Perimeter verkleinert werden. Alle verbliebenen Grundeigentümer stimmten drei Bedingungen zu. Erstens wurde die Schätzung ihrer Parzelle von der

«Man muss Bauland handeln können, sonst nützen die besten Konzepte nichts.»

Peter Weber,
Gemeindepräsident,
Gemeinde Mettauertal AG

gleichen Person nach einheitlichen Kriterien durchgeführt. Zweitens dienten die Schätzwerte als Grundlage für die Kostenteilung und das spätere Einbringen der Liegenschaften in ein gemeinsames Projekt. Drittens konnte dieses Projekt in einem Verkauf der Liegenschaft oder in der Übernahme einer Beteiligung in einer neuen Trägerschaft resultieren. Der gemeinsame Konsens schuf eine solide Grundlage für gegenseitige Fairness und Akzeptanz. Nach beinahe drei Jahren des «Zusammenraufens», wie Moser sagte, wurde im Frühling 2013 das Projekt der Dorfkernerneuerung in einer Urnenabstimmung mit knappen 54 Prozent Ja-Stimmen angenommen.

Trotzdem bleibt die Frage nach der Finanzierung. Eine mögliche Lösung zeigt der Blick nach Südtirol. Mit dem sogenannten Rotationsfonds für Investitionen (*fondo di rotazione*) stellt die italienische Provinz Mittel für Investitionsprojekte ihrer Kommunen bereit. Jedes Jahr wird ein bestimmter Prozentsatz des Kapitals an den Fonds

zurückbezahlt. Diese Finanzierung ist nicht nur vorteilhafter als normale Bankkredite oder Darlehen, sie ermöglicht auch strukturschwachen Gemeinden, wichtige Weichen zu stellen. Gerne hätte man an der Tagung Näheres über diesen Fonds erfahren, doch der vorgesehene Referent Arnold Kompatscher, Präsident des Gemeindeverbandes Südtirol, musste kurzfristig nach Rom reisen, um über den Finanzausgleich zu verhandeln.

Innovatives Südtirol

Zwar sind Rotationsfonds in der Schweiz unbekannt. Dennoch äussern viele Gemeinden den Wunsch nach kompetenter Hilfe und Auskunft durch die Kantone. Einen Einblick in die Möglichkeiten und Absichten der zweiten föderalen Stufe gewährte ein Vertreter des Kantons Wallis. Als einziger Kanton hat das Wallis das revidierte Raumplanungsgesetz wuchtig verworfen. «Es gibt auch eine andere Seite. Immerhin haben 20 Prozent der Walliser Ja gestimmt», scherzte Damian Jerjen, Dienstchef Raumentwicklung. Er gab zu bedenken, dass die Siedlungsstruktur im Wallis sich deutlich vom Rest der Schweiz unterscheidet. Das Haupttal ist nach wie vor durch die Industrie und seit einigen Jahren durch die grossen Agglomerationen geprägt. Verschärft werden die ohnehin engen Platzverhältnisse durch eine ungebrochene Bevölkerungswanderung. «Alle drängen ins Tal, vor allem die Jungen», sagte Jerjen, «die Dorfkern sind dagegen vielerorts überaltert.» Die Abwanderung betrifft vor allem Seitentäler und teilweise die Talflanken im Oberwallis, die entsprechende Zuwanderung wird in Brig, Visp und Naters registriert. Zusätzlichen Entwicklungsdruck brachte die Eröffnung des Lötschberg-Basistunnels, welcher Stadt und Region Bern in Pendlerdistanz gerückt hat. Zwar bringt die spezielle Topographie einen Vorteil, weil auch Bewohner abgelegener Weiler innert 30 Minuten das Haupttal und damit eine Agglomeration mit allen notwendigen Dienstleistungen erreichen. Doch gerade in den kleinen Dörfern zeigen sich die bekannten Probleme: Das Zentrum verödet, Läden schliessen, viele Bauten sind ungenutzt und verfallen mit der Zeit. Ähnlich wie in Graubünden sorgt die Realteilung vererbter Liegenschaften für Dutzende von Eigentümern – manche Parzellen sind gerade noch einige Quadratmeter gross.

Potenzial wird kartiert

Um die bekannten Probleme anzugehen, überarbeitet der Kanton Wallis derzeit seine Instrumente. Dazu gehört unter anderem das Raumentwicklungskonzept, welches im Frühjahr bereits einer öffentlichen Vernehmlassung unterzogen wurde. Mit seiner Hilfe soll die Innenentwicklung auch



Viele runde Tische an der Tagung der Schweizerischen Arbeitsgemeinschaft der Berggemeinden (SAB) in Bern: Die ungewöhnliche Sitzordnung erleichterte Diskussion und Austausch unter den Teilnehmern.

im ländlichen Raum gefördert und dadurch unter anderem die Dorfkerne gestärkt werden. Die neue Gesetzeslage bringt zusätzlichen Schub: Die Redimensionierung von Bauzonenreserven wird den Blick von der Peripherie zurück aufs Zentrum lenken. Dort, inmitten leerstehender Ställe und Ökonomiegebäude, soll die Veränderung geschehen. Wie Jerjen ausführte, kartiert der Kanton Wallis im Rahmen verschiedener Pilotprojekte unter anderem die Dorfkerne mit einer bis anhin unbekanntem Genauigkeit. Der Status von Gebäuden, Baulücken und Brachflächen wird kombiniert mit Informationen zur Verfügbarkeit sowie zur Sozialstruktur. Gehört ein alter Stadel einer Vielzahl von Eigentümern oder einem Eigentümer, der um keinen Preis verkaufen will, wird die Parzelle entsprechend eingefärbt. Sind die Besitzer dagegen verkaufs- oder gesprächswillig, werden die entsprechenden Flächen als mögliches Innenentwicklungspotenzial identifiziert. Mit dieser Methodik wird sichtbar, wo sich die Dörfer weiterentwickeln können.

Zentren wiederentdecken

Auf eine grundsätzliche Herausforderung wies Thomas Egger zum Schluss der Tagung hin. Das



Bild: Andrea Badrutt

Blick auf das Zentrum von Ardez GR. Das Engadiner Dorf gilt als Vorbild für die Ortskernentwicklung.

Wachstum an der Peripherie habe sich zu einem eigentlichen Selbstläufer entwickelt, und es gelte nun, auch das Gewerbe angemessen zu stärken. «Jedes neue Einkaufszentrum ist der Tod eines Dorfkerns», sagte Egger. Die Gemeindeverwaltungen dürften nicht einfach zuschauen, wie Läden Konkurs gingen und irgendwann auch noch

die Poststelle geschlossen werde. Egger forderte eine neue Hinwendung zum Zentrum. Die Chancen dafür stehen gut. Denn das Wachstum an der Peripherie scheint auf lange Sicht beendet. Gerade Berggemeinden werden deshalb nicht umhin kommen, die alten Ställe im Dorfkern genauer unter die Lupe zu nehmen. ■

NACHGEFRAGT

Bild: Michael Staub

Thomas Egger ist Direktor der Schweizerischen Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete (SAB)



Wegen der knappen Gemeindefinanzen und der Entkoppelung von Wohnen und Arbeiten steigt die Bedeutung der Regionen. Gleichzeitig möchte fast jedes Dorf ein funktional eigenständiges Zentrum bleiben. Wie löst man diesen Zwist?

Eine Gemeinde muss sich entweder als Wohn- oder Tourismusgemeinde positionieren und dies auch mit ihren Nachbarn abstimmen. Möglich ist dies zum Beispiel mit einem regionalen Raumkonzept, wie es vor kurzem im Toggenburg vorgestellt wurde. Wichtig ist die Koordination: Wenn eine Gemeinde Einkaufszentren verbietet, die Nachbargemeinde diese aber zulässt, stirbt der Dorfladen trotzdem.

Die Innenentwicklung benötigt viel Überzeugungsarbeit, Gespräche und gute Ideen. Wie sollen kleine Gemeinden die zeitlichen, personellen und finanziellen Ressourcen dafür aufbringen?

Gerade in kleinen ländlichen Gemeinden braucht es einen «Kümmerer» – jemanden, der sich permanent mit dem Dossier beschäftigt. Ruswil im Kanton Luzern hat diesen in Form des Ortskernbeauftragten angestellt. Er kann den Dialog mit allen beteiligten Akteuren führen und ist zentrale Ansprechperson. Die Mehrwertabschöpfung bei Neueinzonungen könnte in Zukunft eine Quelle sein, um diese wichtige Arbeit zu finanzieren.

Dörfliche Zentren wären im Prinzip ideale Wohnorte. Jedoch ist der Wohnflächenbedarf pro Person in den letzten Jahrzehnten massiv gestiegen. Ist vor diesem Trend eine Umnutzung der alten Gebäude mit ihren engen Grundrissen realistisch?

Die Umnutzung als Erstwohnung ist nur begrenzt möglich. Die Umnutzung zu Zweitwohnungen, etwa zusammen mit der Errichtung eines dezentralen Hotels, böte jedoch viel Po-

... BEI THOMAS EGGER

tenzial. Im Ausführungsgesetz zur Zweitwohnungsinitiative muss deshalb die Möglichkeit geschaffen werden, dass nicht mehr benutzte landwirtschaftliche Ökonomiegebäude in den Ortskernen in Zweitwohnungen umgenutzt werden können.

Das massive Wachstum an der Peripherie und Verkehrsadern entlang hat in vielen Orten zu Fehlentwicklungen geführt. Wie schafft man den Schritt vom Tankstellen-shop zurück zum Dorfladen? Und wie bringt man junge Familien mitten ins Zentrum?

Die Gemeinden können sich für den Erhalt des Dorfladens aktiv einsetzen, etwa durch die Kombination mit einer Postagentur, einem Tourismusbüro oder der Gemeindekanzlei. Damit tragen sie schon massgeblich zur Wiederbelebung des Ortskerns bei. Sie können auch Liegenschaften erwerben, sie renovieren und anschliessend als Mietwohnungen für junge Familien oder Singles zur Verfügung stehen. Umfragen zeigen, dass viele Jugendlichen gerne in ihren Bergdörfern bleiben würden. Dazu braucht es aber nicht nur Eigentums-, sondern auch Mietwohnungen. (ms)