

Mehr als nur mehr Häuser

Zum verdichteten Bauen in den Gemeinden gehören vorausschauende Politiker und klare Perspektiven

Eine Mehrheit ist grundsätzlich gegen Zersiedelung und für verdichtetes Bauen. In den konkreten Fällen sieht das aber oft anders aus – vor allem wenn unklar ist, wohin die Reise der Gemeinde gehen soll und wo wie viel Grün erhalten bleibt.

PAUL SCHNEEBERGER

Vor vier Jahren haben knapp zwei Drittel der Stimmenden Ja gesagt zur Revision des Raumplanungsgesetzes. Dieses zielt nun mehr denn je auf eine Konzentration der Bautätigkeit im bestehenden Baugebiet ab. Damit soll die weitere Zersiedelung des Landes verhindert werden. Trotz diesem grundsätzlichen Votum steckt der Teufel im Detail, will heissen: dort, wo das generelle Gebot konkret umgesetzt werden soll.

Nicht in den Tag hineinleben

Verschärft wird die Herausforderung dadurch, dass gemäss Berechnungen der ETH rund drei Viertel der unbebauten Bauzonenreserven und zwei Drittel der Geschossflächenreserven und Brachen im überbauten Gebiet in kleineren und mittleren Gemeinden liegen, von denen viele mit den Managementaufgaben überfordert sind, welche die bauliche Entwicklung nach innen mit sich bringt. Vielerorts ist diese «Verdichtung» heutzutage nichts anderes als ein Füllen bestehender Baulücken, das oft mit beträchtlichen Sprüngen in den baulichen Massstäben verbunden ist.

Just diese Entwicklung ist nicht dazu angetan, die Akzeptanz für die Weiterentwicklung des bereits bebauten oder eingezonten Gebiets zu fördern. An einer Tagung an der ETH haben Fachleute und Politiker versucht, Faktoren zu identifizieren, die dazu beitragen, das eidgenössische Ziel eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden durch



Wohin soll die Reise dieses Ortes gehen, wofür soll er stehen? Innere bauliche Entwicklung in einer Gemeinde im Aargauer Bezirk Baden.

CHRISTOPH RUCKSTUHL / NZZ

kluges Handeln in den Gemeinden zu erreichen. Auch wenn es nicht möglich ist, eine eigentliche Liste bestmöglicher Praktiken zu erstellen, weil jede Kommune für sich ein Spezialfall ist, lassen sich aus guten Beispielen Handlungsempfehlungen ableiten.

Eine zentrale Erkenntnis lautet, dass Gemeinden in Bezug auf ihre grundsätzliche und bauliche Entwicklung nicht mehr länger einfach in den Tag hineinleben können. Sie haben vielmehr zu definieren, wohin ihre Reise gehen soll, ob, wie und wo sie wachsen

wollen. Aus dem Austausch an der Tagung ging hervor, dass das bereits gut klappt, wo Behördenmitglieder dies erkannt haben.

Indem geklärt werde, wo künftig wann welche Bautätigkeit zu erwarten sei (idealerweise werden die Möglichkeiten dafür gestaffelt und nicht auf einmal ausgeschöpft) und wo sich im Gegenzug grüne Lungen sichern lassen, könne jenes Vertrauen geschaffen werden, das Voraussetzung für Veränderungen jeglicher Art sei, hiess es. Mit welchen Instrumenten die politisch de-

finierten Ziele in der Folge zu erreichen sind, ob über Bodenerwerb durch die Gemeinde, über die Durchführung von Konkurrenzverfahren (Wettbewerbe oder Testplanungen) oder durch Planungsinstrumente, die auf die spezifischen Herausforderungen zugeschnitten sind (Quartierpläne), ist dann entsprechend den lokalen Gegebenheiten und politischen Mehrheiten zu klären.

Auch der Einbezug der Bevölkerung in die Definition kommunaler Ziele ist lokal zu definieren. Angezeigt ist ein solcher insbesondere, wenn in einer Ge-

meinde Veränderungen anstehen, die bei Betroffenen für Unsicherheit sorgen. Wo die Grösse der Gemeinde das rechtfertigt, sind in der Verwaltung auch Kompetenzen aufzubauen, die mit kantonalen Behörden und Grundeigentümern auf Augenhöhe verkehren können. Die 11 000-Einwohner-Stadt Romanshorn zum Beispiel hat dafür eine Stelle für Stadtentwicklung geschaffen. Denkbar ist auch, dass mehrere Gemeinden zusammen solche Kompetenzen aufbauen. Erschwert werden solche Kooperationen allerdings dadurch, dass Kommunen zum Beispiel bei Ansiedlungen von Unternehmen immer auch Konkurrentinnen sind.

Chancen packen

Dass vorausschauendes Denken und Handeln nicht nur dazu dient, dem neuen gesetzlichen Rahmen gerecht zu werden, sondern auch dazu, Entwicklungschancen zu packen, wenn sich kurzfristig solche eröffnen, hat die Freiburger Agglomerationsgemeinde Marly mit ihren rund 7500 Einwohnern vorgemacht. Sie konnte die wirtschaftliche Krise eines grossen Landeigentümers in eine Entwicklungschance ummünzen, indem sie – basierend auf ihren definierten Perspektiven – mit einem privaten Investor ein Innovationszentrum realisierte.

Ebenfalls ein bedeutender Faktor ist die Sichtbarkeit von Verbesserungen, die mit der baulichen Entwicklung der Gemeinde verbunden sind. Die Luganer 1200-Seelen-Agglomerationsgemeinde Manno etwa hat zu diesem Zweck ihren alten Kern aufgewertet und parallel dazu eine Parzelle erworben und ausgezont, um sie als Grünraum zu erhalten. Die Begegnungszone, der Einzug der Gemeindeverwaltung in ein historisches Gebäude und die Einrichtung eines Kindergartens im ehemaligen Gemeindehaus haben das Zentrum belebt und auch private Eigentümer motiviert, dort in ihre Liegenschaften zu investieren.