Auch das Dorf muss verdichten

Freitag, 2. September 2016

«Raumplanung ins Dorf bringen»: So lautete der Titel einer Tagung der VLP-ASPAN am 2. September in Olten. Nicht nur Städte, auch kleine und mittlere Gemeinden müssen in der Raumplanung aktiver werden und die Chancen ergreifen, die die Innenentwicklung für die Dorfzukunft bietet. Das heisst: Eine Strategie für das Dorf erarbeiten, und in Workshops mit Einheimischen, Grundeigentümern und allen relevanten Akteuren Ideen für die wirtschaftliche und räumliche Zukunft finden. Aktiv werden, heisst auch: Hauseigentümer planerisch beraten, Testplanungen anregen, Detailhändler wie Volg kontaktieren und Fördergelder für Projekte wie Gebäude-Sanierungen und Umnutzungen akquirieren.

Seit gut zwei Jahren ist das neue Raumplanungsgesetz RPG in Kraft. Es setzt der zuvor über Jahrzehnte betriebenen Ausdehnung der Siedlungen enge Grenzen. Neu müssen die Siedlungen in ihrem Innern, in den bestehenden Bauzonen wachsen – die Ausscheidung neuer Bauzonen wird zur Ausnahme werden. Das Schlagwort dazu lautet «Innenentwicklung» oder Verdichtung.

Während grössere Städte seit vielen Jahren Erfahrung mit der Innenentwicklung haben, fehlt diese oft in kleineren Gemeinden. Etliche Dörfer in der Schweiz verfügen zwar über Baulücken und schlecht genutzte Areale, die sie verdichten könnten. Doch ringen sie mit substanziellen Problemen: Der Ortskern entleert sich. Die letzten Läden drohen, ihre Türen zu schliessen. Liegenschaften werden nicht mehr unterhalten und drohen zu zerfallen. Es fehlt an Investoren und Bauwilligen, die in die Erneuerung im Dorfinnern investieren würden. Gewisse Gebäude stehen unter Ortsbildschutz, so dass sie sich nur mit grosser Sorgfalt entwickeln lassen. Viele Dörfer plagen Verkehrsprobleme, auch weil viele Einwohner extern arbeiten und zum Einkaufen ins nächste Einkaufszentrum fahren. Die Gemeinderäte müssen sich die Frage stellen: Wie können wir unser Dorf erhalten und entwickeln?

Strategisch planen und führen – auch im Dorf

Ohne eine strategische Planung geht es nicht (mehr) – so lautet eine Erkenntnis der Oltner Tagung. Ortsplanung ist heute mehr als das Zeichnen von Zonenplänen. Es muss eine Strategie erarbeitet werden, eine Vorstellung von der Zukunft: Der Gemeinderat sollte – mit der Bevölkerung – definieren, wo und wie er das Wohnen, Arbeiten und Freizeitaktivitäten ansiedeln will, wie er Natur und Landschaft gewichtet und Mobilitätsbedürfnisse befriedigen will. Diese Vorstellung kann in einem Leitbild, einem Entwicklungskonzept oder einem kommunalen Richtplan festgehalten werden. Weiss eine Gemeinde einmal, welche Entwicklung sie will, kann sie diese beeinflussen.

Innenentwicklung ist Chefsache

Eine zweite Erkenntnis: Innenentwicklung ist Chefsache. Der Gemeinderat muss den Lead übernehmen. Er muss Leerstände und Verdichtungspotenziale ermitteln, auf Grundeigentümer und mögliche Geldgeber zugehen, Frequenzbringer wie Seniorenheime, Schulen und Kulturangebote ins Zentrum holen, jungen Start-ups ungenutzte Räume und bestehende Immobilien günstig anbieten,

Sanierungen fördern, und dafür sorgen, dass keine weiteren Verkaufs- und Freizeitkomplexe in der Peripherie angesiedelt werden. Hilfreich sei auch, einen Dorfkernbeauftragten zu engagieren. Diese und weitere Tipps gab in Olten die österreichische Professorin Gerlind Weber.

Volg – und die Zukunft des Dorfladens

Ferdinand Hirsig, CEO des Detailhandelsunternehmens Volg, klärte über die Standortfaktoren auf, die Volg in den Dörfern sucht. Volg betreibt 578 Läden in der Schweiz. Sie sind in ländlichen Gegenden oft die letzte verbliebene Detailhandelsstruktur und Begegnungsort. Volg platziert sie in Orten mit mindestens 500 Haushalten, verlangt eine ebenerdige Verkaufs- und Nebenfläche von 120 bis 400m^2, lange Öffnungszeiten, Sichtbarkeit von der Strasse her, Parkplätze vor dem Laden und die Möglichkeit zur 24-Stunden-Anlieferung.

Hirsig machte den anwesenden Gemeindevertretern Mut: «Wir glauben an die Zukunft des Dorfladens!». Das sei keine Preisfrage, sondern eine Frage der Einstellung. Für einen Dorfladen brauche es relativ wenig: «50 Franken Einkauf pro Haushalt pro Woche. Das reicht».

Woher kommt das Geld?

Diese Frage beantworte in Olten Dominik Roos von der Schweizer Berghilfe. Der Finanzfachmann zeigte, wie gute Ideen – etwa die Sanierung und Umnutzung eines Gebäudes im Dorfkern – auch umgesetzt werden können: Mit Eigenkapital, Fremdkapital (z.B. Banken), aber auch dank Spenden, Gönnern und staatlichen Fördergeldern. Er riet den Gemeinden, auch Gäste, Ferienwohnungsbesitzer, Tourismusverbände oder Stiftungen anzufragen. Die Stiftung Schweizer Berghilfe habe zum Beispiel mitgeholfen, ein Sanierungsprojekt in Valendas GR zu stemmen.

«Machen Sie das Dorf sexy!»

Viele Gemeinden sind schon aktiv geworden. In Hasliberg BE beispielsweise brachte das Projekt «Zukunft Hasliberg» erste Ergebnisse wie eine Haslital App und einen Verein, in dem sich Einheimische und Zweitwohnungsbesitzer für das Tal engagieren. Die Luzerner Gemeinden Ballwil und Eschenbach erprobten neue Planungsinstrumente wie die Machbarkeitsstudie oder die Bebauungspflicht für Kernzonen.

Die Bündner Gemeinde Tinizong ist dabei, ihr Dorfzentrum zu beleben; Arbeitsgruppen wurden gebildet, ein Leitbild erarbeitet. Aus einer alten Turnhalle entstand ein neues Begegnungszentrum, aus Abbruchobjekten wurden moderne Wohnräume.

Erste Erfolge – aber auch Einstellungssache, wie Urs Nüesch, Projektbeteiligter aus Tinizong, sagte: «Wir müssen eine Vorwärtsstrategie entwickeln und nicht dem Vergangenen nachtrauern. Nüesch schloss mit dem Aufruf an die Planer und Gemeinderäte: «Machen Sie Ihre Gemeinde sexy!»

> Sehen Sie den TV-Bericht von SRF, Tagesschau vom 2. September 2016: http://bit.ly/2cfZtFv

> Tinizong und zahlreiche andere Gemeinden wurden bereits von der VLP-ASPAN beraten. Und zwar durch die Experten des Beratungszentrums DIALOG SIEDLUNG.

© 2016 VLP-ASPAN | |