



Wachstum bestmöglich einbetten

Raumplanerische Lehren für das Fricktal

Referat von **Dr. h.c. Lukas Bühlmann**

Direktor EspaceSuisse, Verband für Raumplanung

«Schluss mit dem Wachstum», befehlen die Dorfbewohner

Mit Volksinitiativen und der Beschränkung von Bauzonen wollen die Einwohner verschiedener Gemeinden das Bevölkerungswachstum bremsen. In der Praxis lässt sich dies nur schwer realisieren.

Erich Aschwanden
14.7.2018, 05:30 Uhr



Man will ein Dorf bleiben

Gewachsen ist Möhlin trotzdem, auf inzwischen über 11 000 Einwohner. Wachstum ist denn auch im ganzen Fricktal ein Thema, wenn auch mit unterschiedlichem Fokus. Gemeinden wie Mumpf, Obermumpf oder Schupfart, die nicht so verkehrsgünstig gelegen sind, kämpfen gegen die Schliessung der Dorfläden und Abwanderung. «Wachstum per se ist nicht schlecht, sondern eine Frage der Qualität», meint denn auch Böni. Dem stimmt der Emmer Einwohnerrat Markus Schumacher implizit zu, wenn er sagt: «Wir wollen weiterhin einen gewissen Zuzug, aber es soll qualitatives Wachstum sein.»

75 Jahre Vereinigung für Landesplanung: Die Herausforderungen der Raumplanung sind so gross wie eh und je

**Neu:
EspaceSuisse**

Die Vereinigung für Landesplanung begleitet die Raumplanung in der Schweiz seit 1943. In der Zukunft will sie auch Vordenkerin sein, wenn es darum geht, an der Schweiz nicht mehr auf der grünen Wiese weiterzubauen, sondern im bestehenden Siedlungsgebiet.

Paul Schneeberger
28.6.2018, 05:30 Uhr



Wachstum bestmöglich einbetten

Wirtschaftstreffen 2018

FDP.Die Liberalen der Bezirke Rheinfelden und Laufenburg

Agenda

- 1. Herausforderung Innenentwicklung**
- 2. Umgang mit dem Wachstum**
- 3. Das Heft in die Hand nehmen**
- 4. Ortsbildschutz und Verdichtung**
- 5. Ortskerne als Brennpunkte**
- 6. Beispiele aus unserer Beratungstätigkeit**

2013: Stopp der Zersiedlung Das Volk sagt klar ja...

Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG)¹

vom 22. Juni 1979 (Stand am 1. Mai 2014)

*Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft,
gestützt auf die Artikel 22^{quater} und 34^{sexies} der Bundesverfassung^{2,3}
nach Einsicht in eine Botschaft des Bundesrates vom 27. Februar 1978⁴,
beschliesst:*

Kantone	Ja	Nein	% Ja
Zürich	284689	114796	71,3
Bern	204593	101567	66,8
Luzern	81369	38161	68,1
Uri	5887	4638	55,9
Schwyz	27325	20920	56,6
Obwalden	7062	5483	56,3
Nidwalden	8617	5958	59,1
Glarus	6166	3093	66,6
Zug	26520	10620	71,4
Freiburg	51728	30549	62,9
Solothurn	58055	25524	69,5
Basel-Stadt	42626	11946	78,1
Baselland	57051	24051	70,3
Schaffhausen	18934	11031	63,2
Appenzell AR	12668	6535	66,0
Appenzell IR	2556	2061	55,4
St. Gallen	87170	48308	64,3
Graubünden	45088	28254	61,5
Aargau	116951	57916	66,9
Thurgau	46858	21478	68,6
Tessin	47507	38376	55,3
Waadt	105371	81299	56,4
Wallis	27331	111785	19,6
Neuenburg	30320	14482	67,7
Genf	61798	45229	57,7
Jura	12483	7394	62,8
Schweiz	1476723	871454	62,9

Paradigmenwechsel Innen- vor Aussenentwicklung

Neueinzonungen, erst wenn die Nutzungsreserven ausgeschöpft sind.



«Der Weiterbau an der Schweiz soll künftig vor allem ein Umbau sein und nicht mehr ein Anbau». NZZ vom 17. August 2016

Innen- vor Aussenentwicklung in der Praxis



Aufzonen
Gemeinde Wettingen



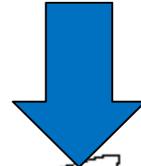
Umzonen
Stadt Genf



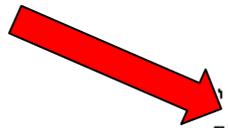
Innenentwicklung ist kein Sonntagsspaziergang

Lernen, mit der Komplexität umzugehen...

Qualität schaffen



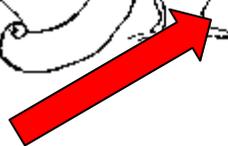
Föderalistisches Planungssystem



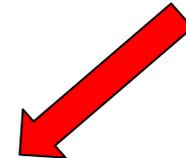
Demokratische Legitimierung der Planungsentscheide



Zunehmend enger werdender Raum
Wachsende Ansprüche



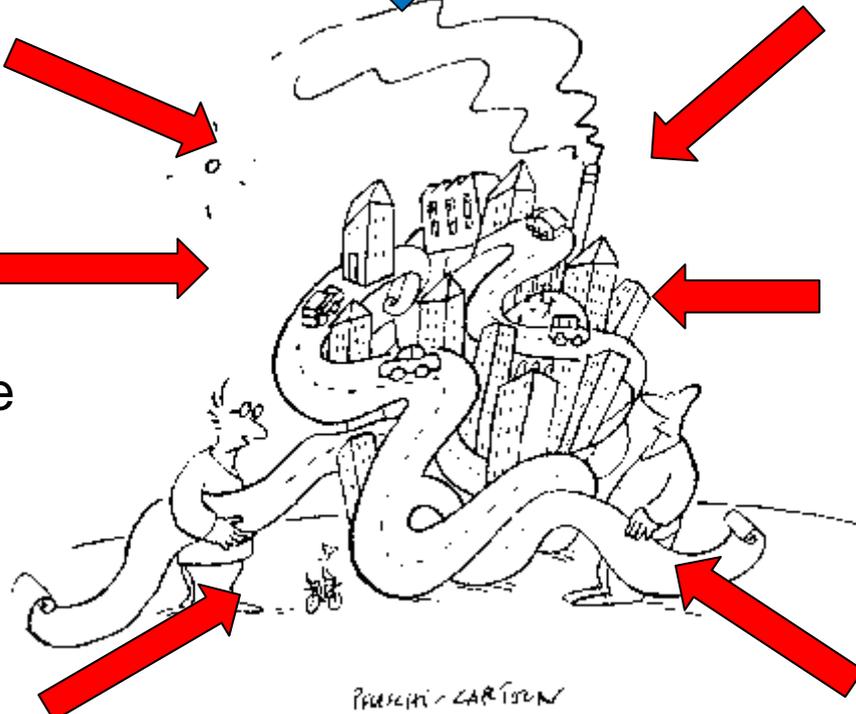
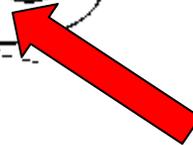
Starker Rechtsschutz / hohe Rekursfreudigkeit



Hoher Stellenwert der Eigentumsgarantie



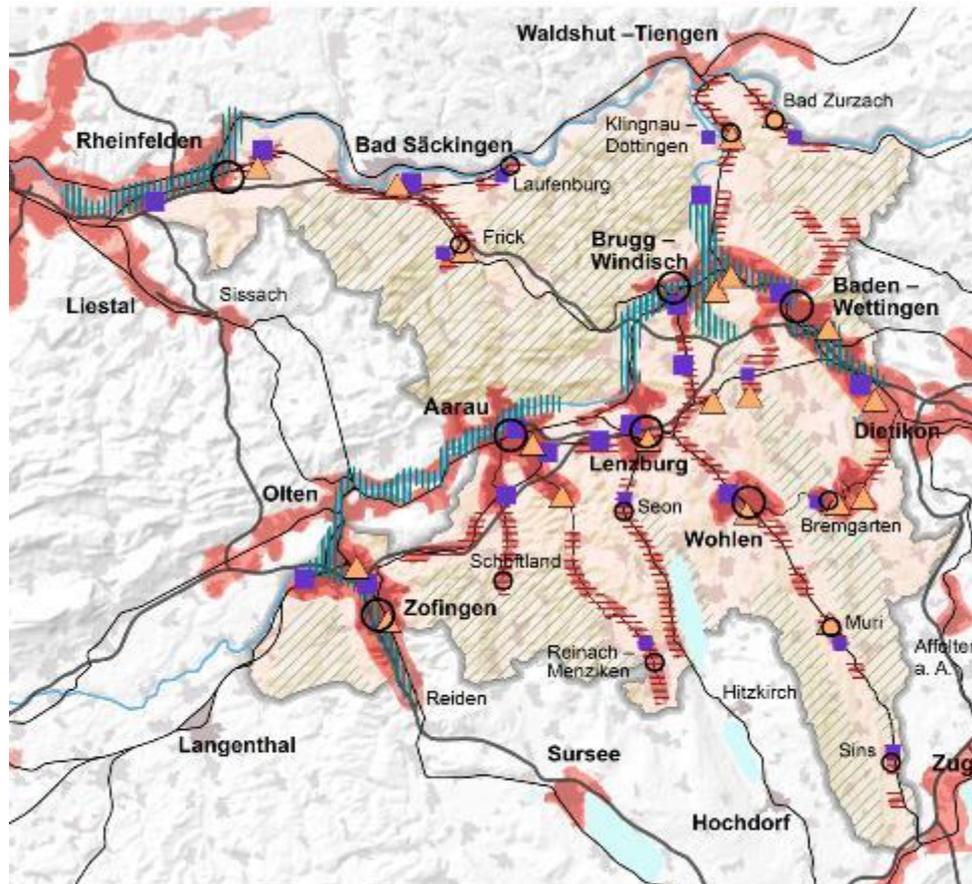
Wachsende Reglementierung



P. BRESCHNI - CARTOON

Entwicklungsvorstellungen des Kantons

Kantonaler Richtplan mit Raumkonzept

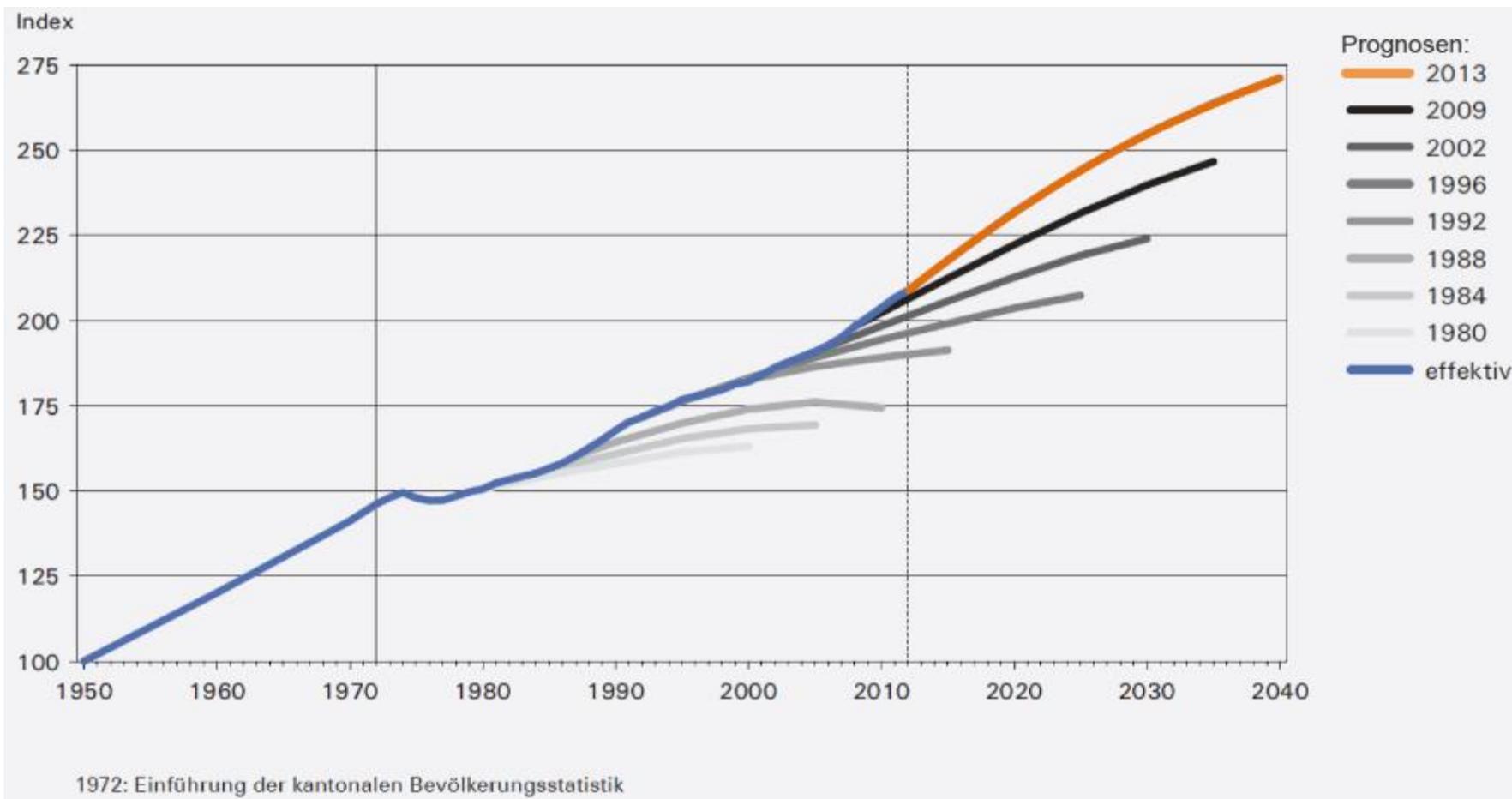


- Kernstädte
- Ländliche Zentren
- Urbaner Entwicklungsräume, Kerngebiete Agglomerationen
- Ländliche Entwicklungsräume
- Ländliche Entwicklungsachsen
- *# Wohnschwerpunkte (WSP)
- Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte ESP von kantonaler Bedeutung
- Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte ESP von regionaler Bedeutung
Vorzugsgebiete Spitzentechnologie vgl. S.1 3 (Detailkarte)
- Gebiete für Agglomerationspärke
- Kernräume Landschaftsentwicklung

Entwicklungsvorstellungen des Kantons

Bevölkerungsprognose Kanton Aargau 2013

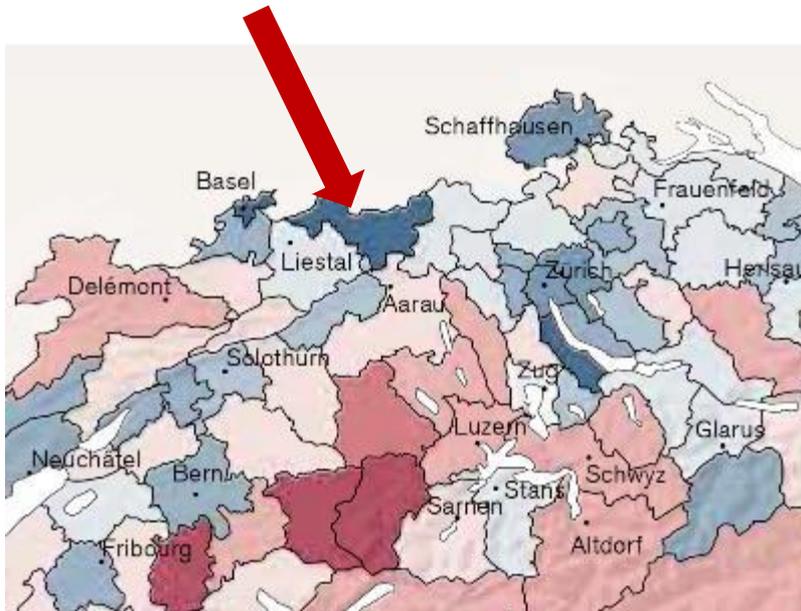
plus 190'000 Personen bis 2040



Fricktal

Boomende Region

Wertschöpfung pro Beschäftigten:
3. Rang von 110 Schweizer
Wirtschaftsregionen

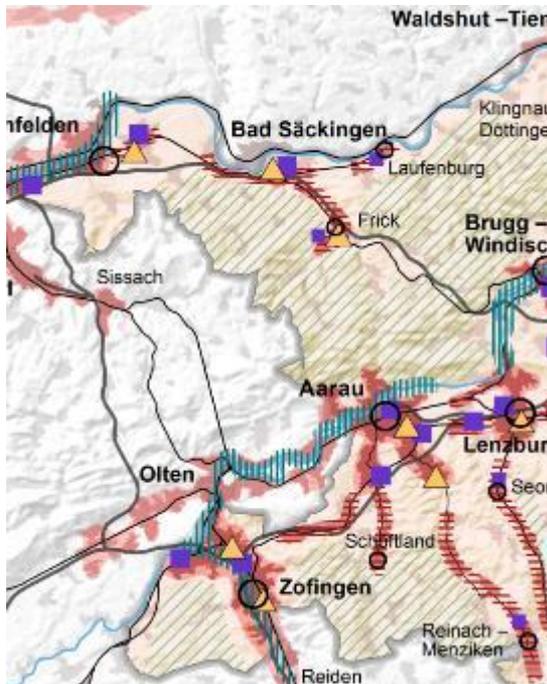


Quellen: Bundesamt für Statistik, Credit Suisse, Regionalstudie NAB 2016, Datenstand 2013



Siedlungsentwicklung auf das Raumkonzept abgestimmt

Lenkung des Bevölkerungswachstums



Raumtyp	Bevölkerungswachstum 2013 – 2040*
Kernstädte (z.B. Rheinfelden)	34 %
Urbaner Entwicklungsraum (Rheinfelden bis Kantonsgrenze BL)	44 %
Ländliche Zentren (Frick, Laufenburg)	29 %
Ländliche Entwicklungsachsen (Frick – Stein)	24 %
Ländlicher Entwicklungsraum	14 %

*Bevölkerungsprognose 2013

Wachstum

Entwicklung bremsen?

«Schluss mit dem Wachstum», befehlen die Dorfbewohner

Mit Volksinitiativen und der Beschränkung von Bauzonen wollen die Einwohner verschiedener Gemeinden das Bevölkerungswachstum bremsen. In der Praxis lässt sich dies nur schwer realisieren.

Bürger in Luzerner Dörfern bekämpfen Bauboom
**Nun kommt die kleine Schwester der
Masseneinwanderungsinitiative**

Wachstum bremsen?

Das Beispiel Hochdorf



- Gemeinde mit knapp 10'000 Einwohnern
- Initiative «Hochdorf wächst langsam» 2015 mit 54,1 % angenommen
- Bevölkerung darf im fünfjährigen Durchschnitt pro Jahr nicht mehr als 0.7% wachsen
- Dies entspricht 50-70 Personen pro Jahr. Wachstum in den Jahren zuvor knapp 180 Personen pro Jahr.
- 2017: Geburtenüberschuss führte zu 0,4% Wachstum.

Wachstum bremsen?

Das Beispiel Hochdorf

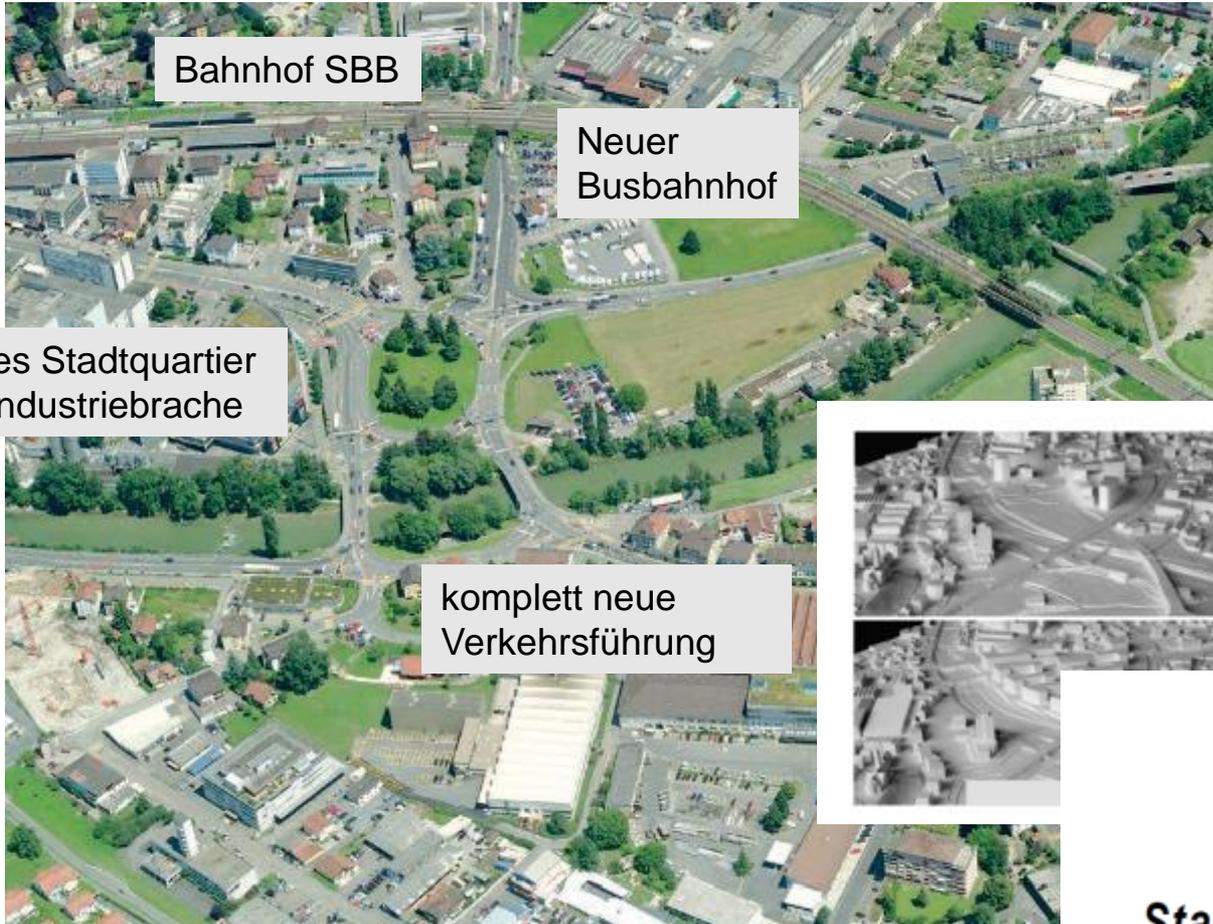


Umsetzung der Initiative und Folgen

- Verzicht auf Verdichtungen und unter Umständen Rückzonungen
- Wachstumsbeschränkung im Widerspruch zum kantonalen Richtplan (Hochdorf ist regionales Zentrum mit guter öV-Anbindung).
- Zwei Entwicklungsvarianten in der Ortsplanungsrevision vorgeschlagen.
- Umsetzung bringt mehr (motorisierten) Verkehr statt weniger.
- Handlungsspielraum für Entwicklungsprojekt am Bahnhof erheblich eingeschränkt.

Wachstum bremsen?

Das Beispiel Emmen



Kanton Luzern
Stadt Luzern
Gemeinde Emmen

Testplanung Stadtzentrum Luzern Nord

Wachstum bremsen

Woher kommt das Unbehagen?



Das revidierte RPG verlangt eine
Hochwertige Verdichtung



Raumplanungsgesetz Ja



Wohin geht die Reise?

Gemeinden müssen das Heft in die Hand nehmen....



Wo stehen wir?

Analyse

Wohin wollen wir?

Ziele

Wie kommen wir dazu?

Massnahmen

Umsetzung

Bau- und Nutzungsordnung, Tagespolitik

Studienaufträge
Testplanungen

Wohin geht die Reise?

Räumliches Entwicklungsleitbild

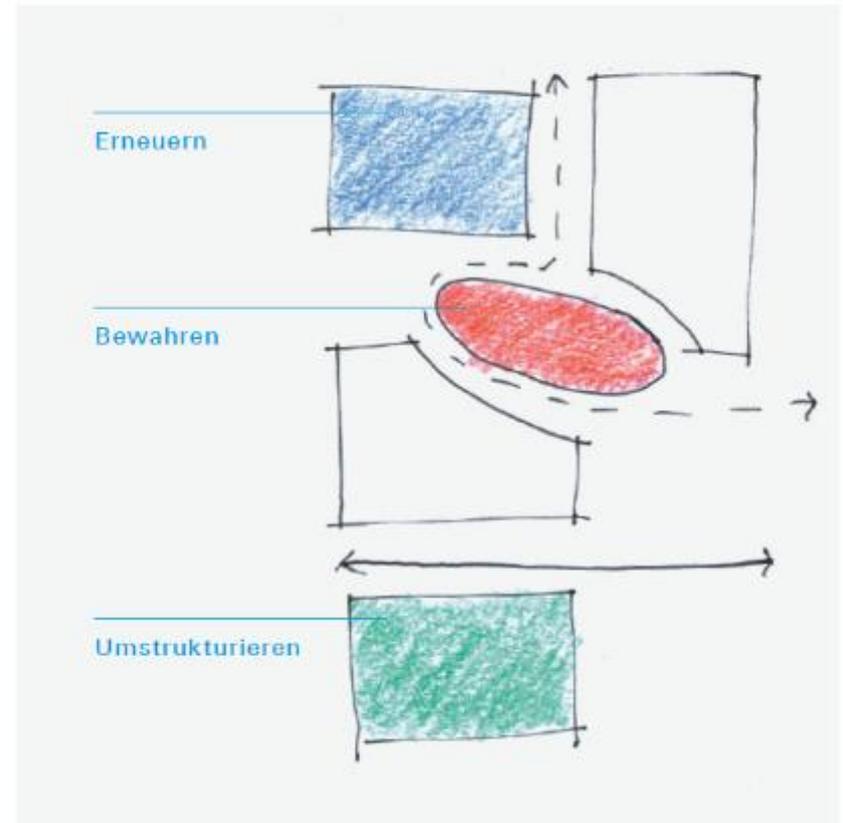
Die fünf Arbeitsschritte

1. Analyse – wo stehen wir?	★ W ★
2. Schwerpunkte setzen – was ist wichtig?	* □ * □ □ →
3. Handlungsbedarf – was ist zu ändern?	* □ * □ □ →
4. Realisierungsprogramm – was tun wir wo?	
5. Verantwortung als sei Instru	

Der Planungswegweiser
Eine Orientierungshilfe für die Gemeinden

DEPARTMENT BAU, VERKEHR UND UMWELT
1000 Bern

Strategienskizze



Einbezug der Grundeigentümer und Partizipation der Bevölkerung

Workshops zur Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) Lenzburg

Mitwirkung

Nach der Informationsveranstaltung vom 19. Februar 2015 werden vier Themenworkshops zur RES durchgeführt. Sie sind herzlich eingeladen, an einem oder mehreren Workshops teilzunehmen:

Mittwoch, 11. März 2015

Workshop 1, Grundsätze der RES

Dienstag, 31. März 2015

Workshop 2, Siedlungsentwicklung nach innen

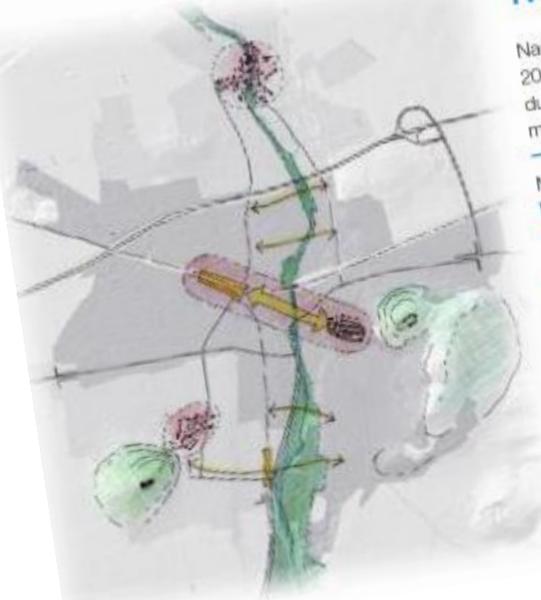
Dienstag, 21. April 2015

Workshop 3, Freiräume / Landschaft

Dienstag, 28. April 2015

Workshop 4, Brennpunkte der Entwicklung

Weiterbildungszentrum, Panoramasaal, jeweils 19.00 Uhr.
Anschliessend wird ein Apéro serviert.

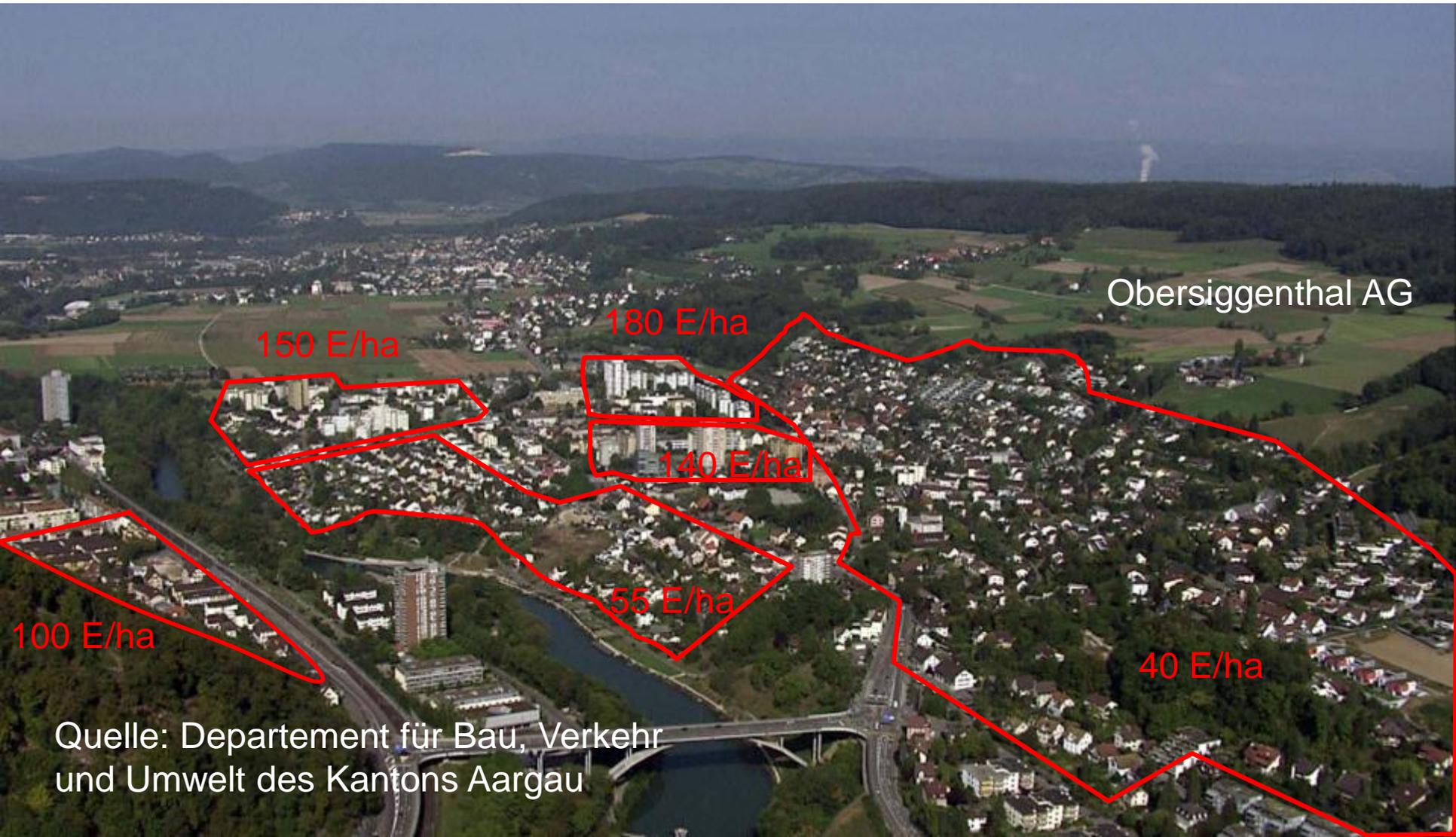


Der Blick über die Gemeindegrenze...



Wo verdichten und wo nicht?

Verdichtungspotenziale prüfen, massgeschneiderte Lösungen suchen...



Quelle: Departement für Bau, Verkehr
und Umwelt des Kantons Aargau

Grösse und Dichte sind gewöhnungsbedürftig....



Verdichtung ist in Zürich etwas anderes als in Wettingen oder Ballwil LU...



Zürich



Aargau?

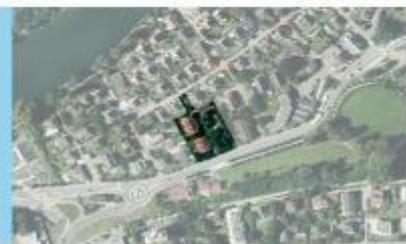
«Dichte illustriert»

www.ag.ch

Kernstädte | Dichtebeispiele

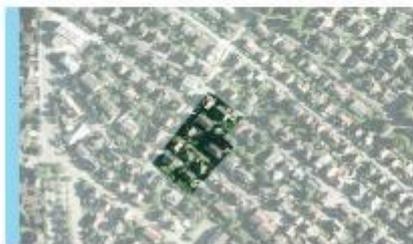
1 Aarau, Tellstrasse

Einwohner pro ha	80
Ausnutzungsziffer gemäss BNO	0.4
Wohnungen pro ha	29
Durchschnittsalter Bewohner	34



2 Wettingen, Schöneustrasse

Einwohner pro ha	100
Ausnutzungsziffer gemäss BNO	0.65
Wohnungen pro ha	54
Durchschnittsalter Bewohner	37



3 Aarau, Aarepark

Einwohner / Beschäftigte pro ha	120 / 50
Ausnutzungsziffer gemäss BNO	0.9
Wohnungen pro ha	65
Durchschnittsalter Bewohner	44

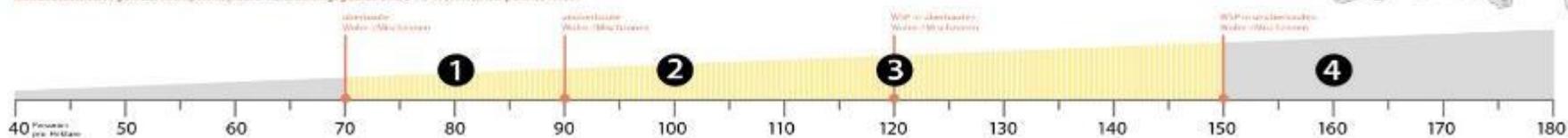


4 Aarau, Telli

Einwohner pro ha	160
Ausnutzungsziffer gemäss BNO	—
Wohnungen pro ha	84
Durchschnittsalter Bewohner	43



Mindestdichten | gemäss Richtplankapitel S 1.2 Siedlungsgebiet und S 1.9 Wohnschwerpunkte (WSP)



Grenzen der Verdichtung



**Hochwertige gewachsene
Siedlungsstrukturen...**

Denkmal- und Ortsbildschutz...

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung ISOS

Ortsbildschutz und Verdichtung

INS
Gemeinde Ins, Amt Erlach, Kanton Bern

ISOS
Ortsbilder®

**G Gebiet, B Baugruppe, U-Zo Umgebungszone,
U-Ri Umgebungsrichtung, E Einzelelement**

Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend	Bild-Nr.
G	1	Haufenförmiger, von Ringstrassen erschlossener Dorfkern am Hang, mit Herrenhäusern und ummauerten Gärten	A	X	X	X	A			5-11
G	2	Jüngeres Dorfczentrum um Bärenplatz, mit wichtigen Strassenverzweigungen	AB	X	/	X	B			1-4, 12, 13
G	3	Locker bebaute Siedlungsarme bäuerlichen Gepräges an Brüttelengasse und Lüscherzweg	AB	/	/	/	A			14-19
G	4	Bebauung entlang der Durchgangsachse Müntschemier-/Gampelengasse	BC	/	/	/	C			23-25, 27
B	4.1	Intakte Hofreihen an der äusseren Müntschemiergasse	A	X	/	X	A			23, 24
G	5	Moosgasse, kurzer bäuerlicher Bebauungsarm am Hang	B	/	/	/	B			21, 22
G	6	Bahnhofachse 20. Jh., unterer Abschnitt	C	/	/	/	C			
B	6.2	Bahnhofgruppe mit Bahnhofrestaurant und Villen, A. 20. Jh.	A	/	/	/	A			28, 29
B	0.3	Häuserreihe vorstädtischen Charakters an der Bielstrasse, A. 20. Jh.	B	/	/	/	B			26



1 Bärenplatz



3

ISOS ist keine Käseglocke!

Ermessensspielraum der Gemeinde. Nur der nördliche Teil des Gestaltungsplans mit dem Hochhaus wurde vom Bundesgericht beanstandet.



7-geschossiger Turm mit Flachdach in der nördlichen Kernzone abgelehnt.

Visualisierungen: Beat Ernst Architekt, Rüti



4 Wohnbauten mit je 4 Vollgeschossen und einem Attikageschoss in der südlichen Zentrumszone wurden nicht beanstandet.

Ortsbild und Verdichtung Überbauung Rüti ZH heute...



Ortsbild- und Denkmalschutz schaffen Identität und Heimat

**Überbauung
ehemaliges
Industrieareal
Neu-Oerlikon in Zürich**

**«Es war ein Fehler, alle
identitätsstiftenden
Gebäude abzureissen,
auch aus
Investorensicht.»**

Matthias Meier, Allreal Immobilien,
NZZ 19.05.2010



Nachverdichtung und Ortsbild



Zerstörte Quartierstruktur oder unvermeidliche Brüche im Siedlungsbild?

Verdichtung ist auch in ländlichen Gemeinden ein Thema



Baulandhortung

vor allem ein Problem in ländlichen Gemeinden



Beispiel Kanton St. Gallen

- Knapp 1/3 der Reservefläche wird gehortet (rund 500 ha).
- überwiegend kleinere Flächen (Grundfläche > 2'000 m²).
- mehrheitlich innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets, wo das raumplanerische Interesse an einer Überbauung am grössten ist.

Bekämpfung der Baulandhortung

Neue rechtliche Grundlagen im Kanton Aargau

Bedingte Einzonungen und Umzonungen (§ 15a BauG)

Wird das Bauvorhaben nicht innert einer bestimmten Zeit realisiert, wird es entschädigungslos in die frühere Zone zurückgeführt.

Baupflicht (§ 28i BauG)

Gemeinderat legt Frist für die Überbauung eines Grundstücks fest; bei Einzonungen zwingend, bei bestehenden Bauzonen fakultativ.

Duchsetzung (§ 28J BauG)

Bei Nichtüberbauung jährliche Lenkungsabgabe von 2% des steuerrechtlichen Grundstücksverkehrswerts.

Ortskernentwicklung

Ortskerne als Brennpunkte der Innenentwicklung



Ortskernentwicklung

Ortskerne entleeren sich, Läden gehen zu, Beizen verschwinden....



Burgdorf BE



Sursee LU

September
2018



Balsthal SO

Ortskernentwicklung

Strukturwandel im Detailhandel



Einkaufstourismus ist im Schweizer Detailhandel eine feste Grösse

Der physische Einkauf im Ausland hat sich stabilisiert – zur neuen Gefahr für den hiesigen Einzelhandel könnte das via Internet getätigte Ausland-Shopping werden.

Ortskernerneuerung

Unsere Erfahrungen und Erkenntnisse aus den langjährigen Beratungen

- **Jede Stadt, jedes Dorf ist anders!**
- **Es gibt gewisse Gemeinsamkeiten, allgemeingültige wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklungen und Verhaltensweisen, aber jeder Ort hat seine Besonderheiten, seine eigene Geschichte und seine eigene Planungs- und Diskussionskultur.**
- **Deshalb braucht es die Auseinandersetzung vor Ort und das Gespräch mit den Beteiligten.**

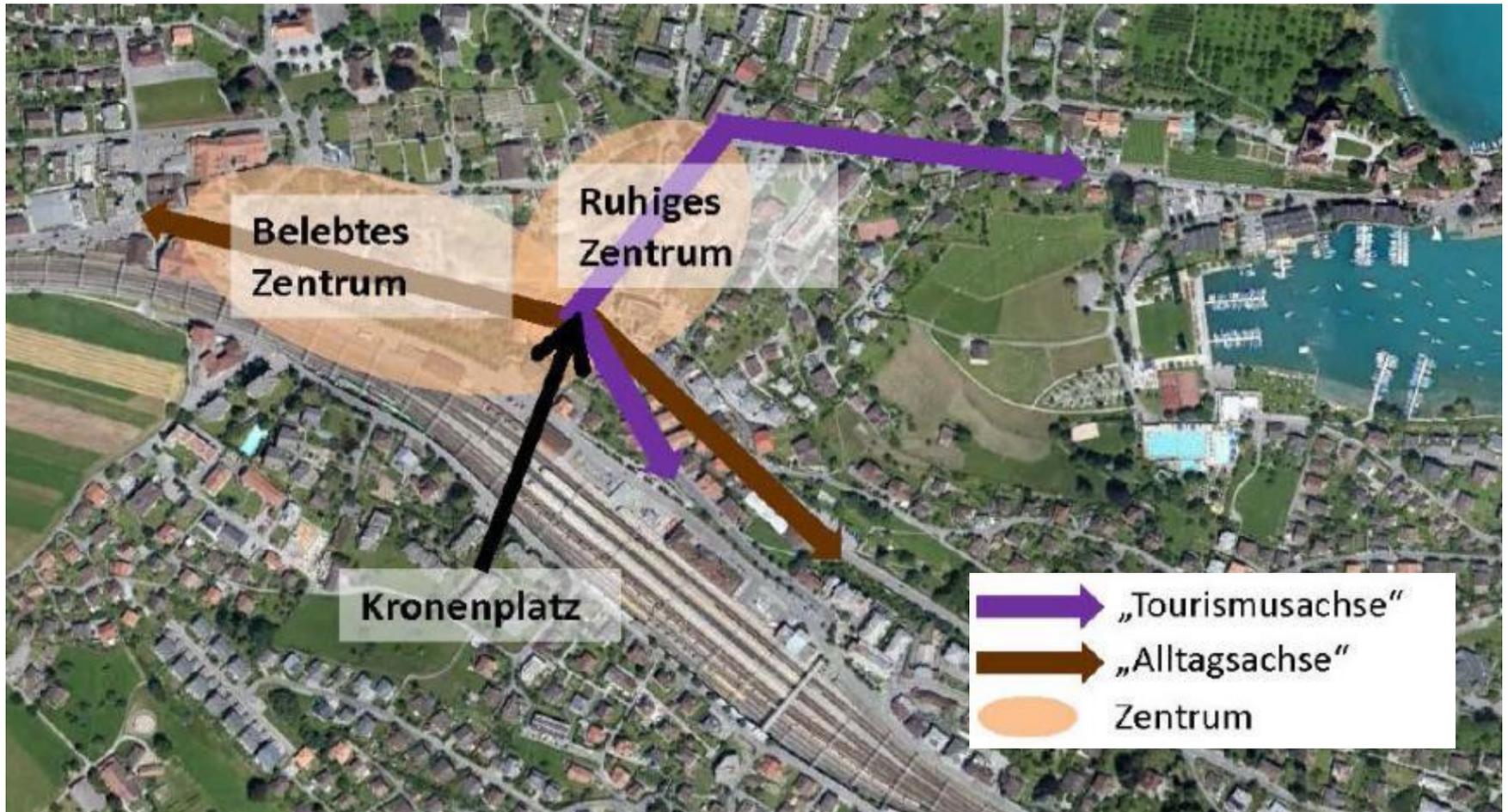
Unsere Erfahrungen und Erkenntnisse aus den langjährigen Beratungen

- Die schlechte Botschaft:
Die Läden kommen nicht zurück, zumindest nicht in der früheren Form!
- Grosse Detailhändler wie Migros und Coop als Frequenzbringer (Laufkundschaft) unbedingt im Zentrum halten (oder ins Zentrum holen).
- In den Gewerbebezonen am Siedlungsrand grössere Verkaufsflächen verbieten; auch Aldi und Lidl gehören ins Zentrum.
- Läden und Publikumsnutzungen in den Ortszentren konzentrieren; die vielen Gassen und Einkaufsstrassen von früher können nicht mehr alle «bespielt» werden.
- Para- und Hybridläden in den (leeren) Erdgeschossen ansiedeln.
- Mit den Erträgen aus den Wohnungen (der oberen Stockwerke) die Mieten in den Erdgeschossen verbilligen.
- Aussenräume aufwerten, Begegnungsräume schaffen, Siedlungs- und Lebensqualität erhöhen.

Ortskernerneuerung

Ortsanalyse Spiez BE

Zentrumssituation klären, Nutzungen konzentrieren,
Wunschdenken und (wirtschaftliche) Realität zusammenbringen.



Ortskernerneuerung

Aussenräume aufwerten, Potenziale erkennen, Begegnungsorte schaffen



Horgen ZH

**....sich nicht durch unergiebiges
Verkehrsberuhigungs- und
Parkplatzdiskussionen
blockieren lassen!**



Stadt Zürich



Aarberg BE

Ortskernerneuerung
Strassenräume neu gestalten
Aufenthaltsqualität erhöhen



Ortskernerneuerung

Leerstände und Monotonie vermeiden

Verklebte Schaufenster und (allzu viele) Büronutzungen mit monotonen Schaufensterauslagen wirken wenig einladend...



Ortskernerneuerung

Auf vielfältige Nutzungen setzen



Ortskernerneuerung

Qualitäten, Defizite, Potenziale der Stadt- und Ortskerne erkennen

...auch ausserhalb der Einkaufsgassen und Ladenstrassen

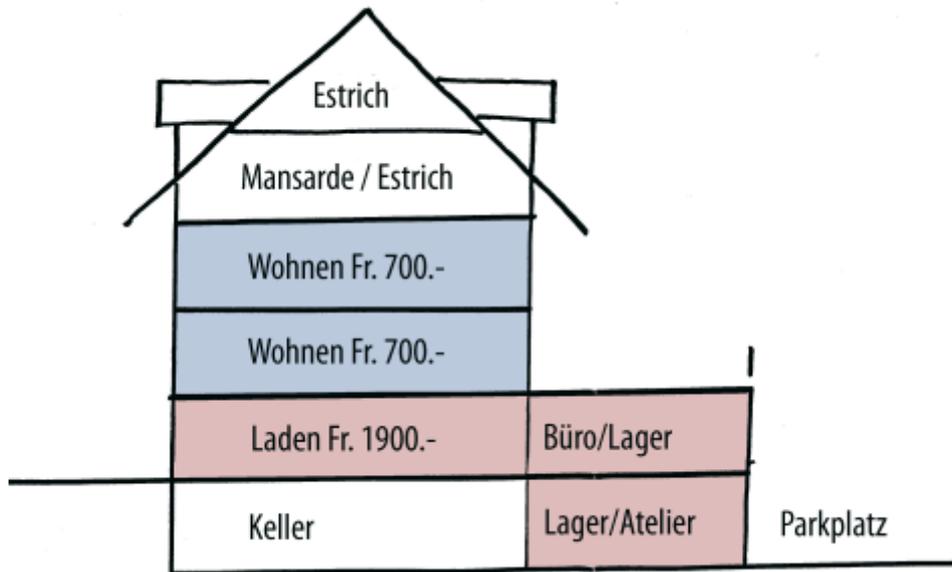


Ortskernerneuerung

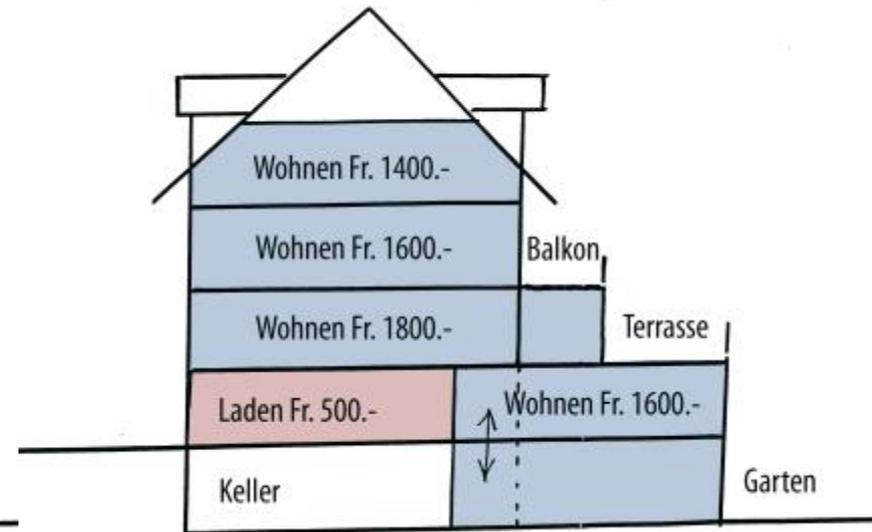
Mit Erträgen aus den Wohnungen die Mietzinse in den Erdgeschossen verbilligen

Wandel der Nutzungen: Wohnnutzung statt Ladenfläche trägt heute zur Erhaltung der Liegenschaft bei

Erträge aus Liegenschaften früher



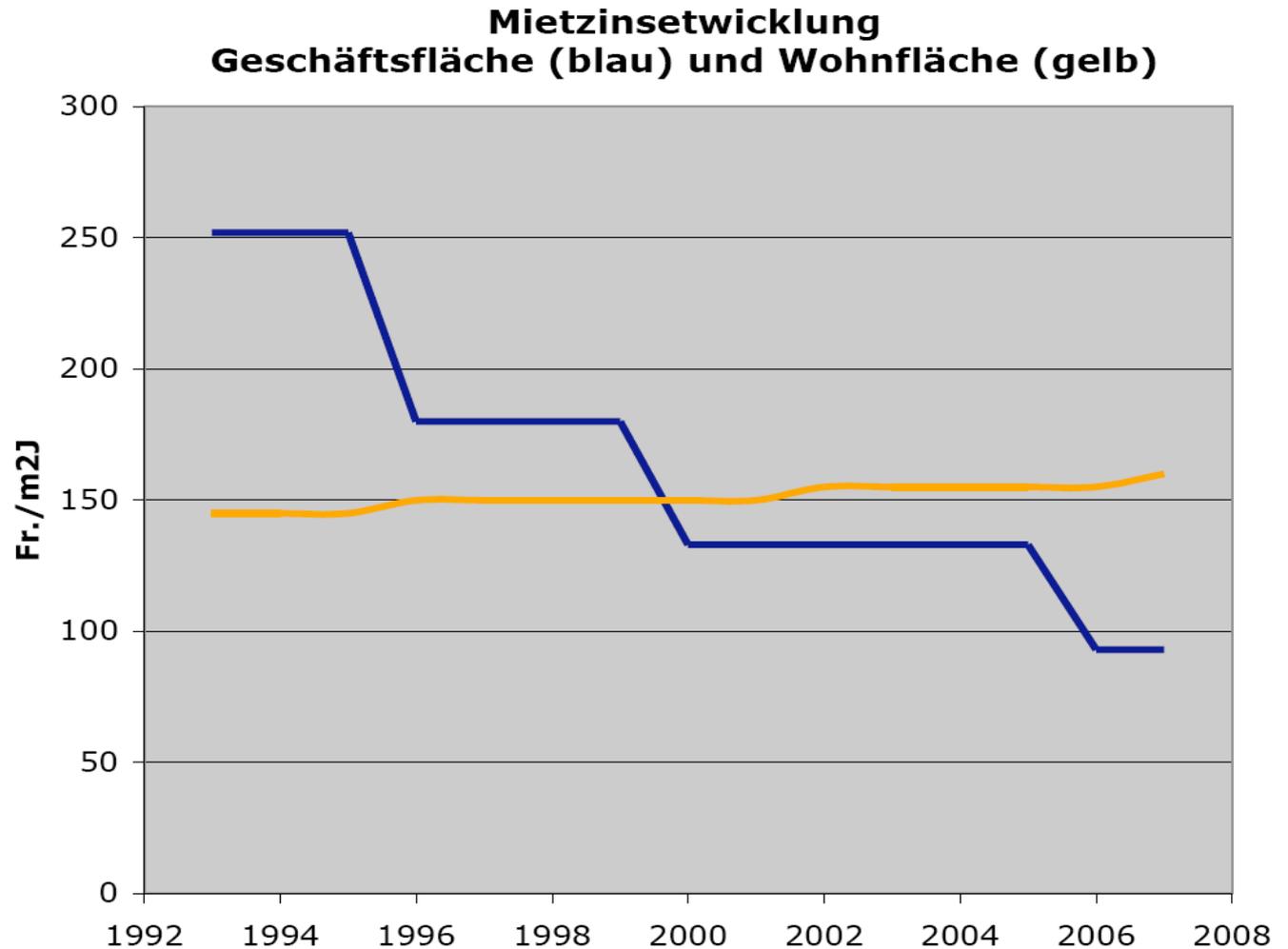
Erträge aus Liegenschaften heute



Ortskernerneuerung

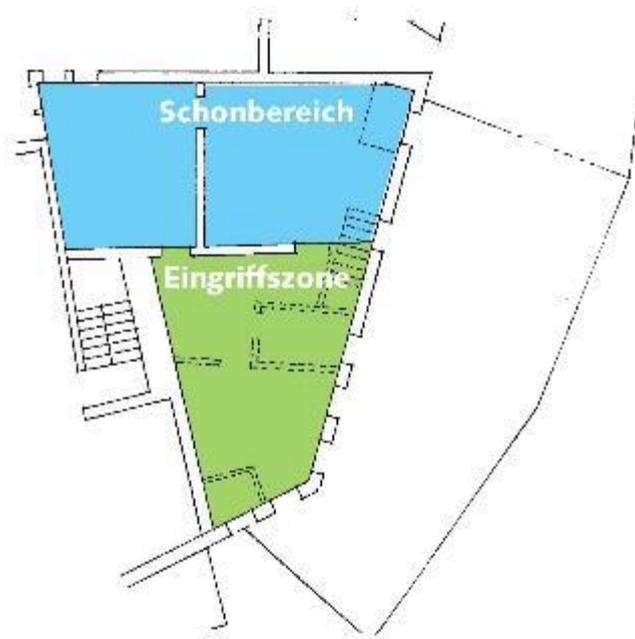
Wohnnutzung trägt zur Erhaltung der Liegenschaft bei

Beispiel Altstadt Burgdorf



Ortskernerneuerung

Attraktiven Wohnraum schaffen



Ortskernerneuerung

Nutzung der Aussenräume für Anwohner ermöglichen



Ortskernerneuerung Kaiserstuhl AG positioniert sich als Wohnstadt



Flanierort mit Idylle: Kaiserstuhl hat am Sonntag mit all seinen Vorzügen geworben.



Interessierte können jederzeit hereinschauen und Mietobjekte besichtigen, auch bei Eric Bachmann (links), der eine Galerie-Wohnung zu vermieten hat.



Rote Ballone heissen: Hier ist etwas zu verkaufen oder zu vermieten – zum Beispiel an der Rheingasse 4 im alten Schulhaus.

**Wir leben in einfachen Zimmern,
in Palästen, in dicken Mauern,
Stadhäusern und einzigartigen
Wohnungen.**

Am Wohntag öffnet Ihnen unsere Bevölkerung Tür und Tor. Einige Miet- und Kaufobjekte werden Ihnen dabei von den Anbietern präsentiert.

Zusätzlich zeigen wir Ihnen gerne einige der Besonderheiten dieser interessanten Kleinstadt in der Nähe von Zürich.



**Beliebtes Ausflugsziel
direkt am Rhein.**

**Individuelle Häuser und
Wohnungen in
mittelalterlicher Struktur.**

**Nutzen Sie den ZVV-Gratistag
für Ihren Ausflug.**

1. Kaiserstuhler Wohntag

31. Mai 2015, 11 Uhr bis 18 Uhr

Besichtigungen | Städtliführungen | Begegnungen

www.kaiserstuhl.ch/wohntag

Beratungstätigkeit

Hausanalyse EspaceSuisse

Die Hausanalyse ist ein Tool, das Einblick in den Zustand eines Gebäudes gibt und Mängel sowie Entwicklungsperspektiven aufzeigt.



Die Analyse gibt Antworten auf folgende Fragen:

- Welche Chancen hat das Haus auf dem Markt?
- Welche Renovationen und Anpassungen sind sinnvoll oder zwingend?
- Welche Nutzungsänderungen bieten sich an?
- Was kosten die Eingriffe und wie sehen die Erträge aus?

Kurzer Bericht für 6'000 CHF durch lizenzierte Architekten

Voraussetzung: regionale oder kantonale Trägerschaft

Hausanalyse Kanton Appenzell Ausserrhoden

Resultate einer Untersuchung

- Von 2010 – 2014 (April) wurden rund 70 Hausanalysen durchgeführt, nach der Einführungsphase rund 20 pro Jahr.
- Bisher ausgewiesener Sanierungsbedarf ca. 30 Mio. CHF.
- Davon wurden bis 2014 rund 9 Mio. CHF ausgelöst.
- Erwartete Investitionen in den nächsten 5 Jahren. Rund 15 Mio CHF.
- Leerwohnungsbestand ging erheblich zurück.



Drei Beispiele für Ortskernerneuerungen in ländlichen, peripheren Gemeinden

Entlebuch LU: Gemeinde und Private gründen eine Dorf-AG und ermöglichen die Erstellung eines neuen Wohn- und Gewerbehauses



Weitere Projekte sind am Laufen,
u.a. die Neugestaltung des «Marktplatzes»

Tinizong GR

Beeindruckende Verwandlung eines Bergdorfes an verkehrsreicher Strasse

Aus der Schule wurde ein Restaurant mit Dorfladen; aus Ställen wurden Wohnungen!



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

Urs Nüesch, Zürcher Architekt in Tinizong



Illgau SZ

Kulturzentrum in denkmalgeschützter Umgebung



Synergien mit anderen Nutzungsbedürfnissen ?
Schule,
Alterswohnungen...

Masterplan Dorfkernentwicklung



SÜD-WEST FASSADE, 1:150



Neues Beratungsangebot

Dorfgespräch

Gespräch mit der Bevölkerung über die Ortsentwicklung

- Experten und Expertinnen von EspaceSuisse machen eine Bestandesaufnahme des Ortes.
- Sie formulieren Thesen, die sie gemeinsam mit der Bevölkerung diskutieren.
- Mögliche Entwicklungsstrategien, Stossrichtungen und Massnahmen werden mit ihr besprochen.
- Die daraus gewonnen Erkenntnisse und das weitere Vorgehen werden im Anschluss mit dem Gemeinderat erörtert.

BZ BERNER OBERLÄNDER

WILDERSWIL

Zukunft wird Dorfgespräch

Wilderswil Mit dem Angebot Dorfgespräch von Espace Suisse will der Gemeinderat zusammen mit der Bevölkerung Ideen suchen, wie sich Wilderswil nach dem Bau der Umfahrung entwickeln soll



Anne-Marie Günter 23.08.2018

Nachhaltig entwickeln

Das Angebot Dorfgespräch ist für kleinere Gemeinden entwickelt worden. Wilderswil gilt als Pilotprojekt. Es ergänzt die Angebote Stadtanalyse und Nutzungsstrategie für grössere Orte. Entwickelt hat es Espace Suisse. Der Schweizer Verband, getragen von den Kantonen, vielen Gemeinden und Unternehmen im Planungssektor, setzt sich für eine nachhaltige Raumentwicklung auf Ebene Bund, Kantone und Gemeinden ein. Wilderswil ist Mitglied. aggr

Aarberg BE

Die Gemeinde hat das Heft in die Hand genommen!



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

Christine Bourquin, Gemeinderätin Aarberg

- Situation analysieren
- Strategie entwickeln
- Dialog mit Eigentümern, Ladenbesitzern und der Bevölkerung führen und sie ins Boot holen

Aarberg BE

Gemeinde holt Migros ins Zentrum!



Aarberg BE

Schlüsselareal für die Entwicklung des Stedtli

Februar 2016:
Migros erwirbt von der Post das
Grundstück

17. August 2016: Präsentation der
Ergebnisse eines
Studienauftrags als Grundlage für
die Überbauungsordnung

- Nutzung (Migros Supermarkt, Dienstleistungen, Wohnen, Post, Busbahnhof)
- Erschliessung, Verkehr
- Städtebau
- Denkmalschutz



Ortskernerneuerung

Auch das örtliche Gewerbe ist gefordert!

Erkennen der eigenen Schwächen und Gegensteuer geben!

	Stadtzentrum Dorfzentrum	Einkaufszentrum
gemeinsame Öffnungszeiten	–	✓
gemeinsame Werbung	✓	✓
gezielter Branchenmix	–	✓
Platzieren von Geschäften	–	✓
verkehrsfreies Flanieren	–	✓

Stadt Lienz in Österreich (Osttirol)

Bildung einer privaten Entwicklungsgemeinschaft



Belebung von Ortskernen
Kreativität ist gefragt



Nachtmarkt in Burgdorf BE



DIE BIELER ALTSTADT BEWEGT

Lichtenstein SG

Zwischennutzungen Gasthaus Krone

Experiment Krone: Jeden Monat ein neuer Pächter, und das quasi gratis



Ab dem 27. Mai ist das Gasthaus Krone monatlich zu pachten. Durch diese häufig wechselnden Konzepte werden verschiedene Zielgruppen angesprochen. Für die Galerie bitte auf das Bild klicken. Foto: ZVG

Stadt – und Ortskernerneuerungen nicht ohne Grundeigentümer, Ladenbesitzer und die Bevölkerung



Prozesse sichtbar machen ...die Bevölkerung sensibilisieren

Grafiker: Kayiger

EINSIEDELN

28. Nov



Die unterschiedlichen Komfortniveaus und Gebäudetypen sind eine Bereicherung. Gemäss Studie ist zu achten, dass nicht zu einheitlich saniert wird.



Nicht mit Strassenelementen zerstören: Empfehlung der Stadtanalyse zum Einsiedler Ortskern (wie hier an der Erlenbachstrasse). Fotos: Victor Kälin



Die Migros als wichtiger Frequenzpunkt im Ortskern getrennt. In der Verknüpfung...



Ein Dorf mit städtischen Aufgaben

Schweizerische Vereinigung für Landesplanung («Netzwerk Altstadt») hat Einsiedeln analysiert

Verliert das Dorf Einsiedeln Charakter und Bedeutung? Eine Stadtanalyse hebt zwar den Mahnfinger, zeigt aber auch, dass Substanz (noch) vorhanden ist. Passivität jedoch wäre fahrlässig.

VI. «Warum ziehen die Läden aus?» fragte der Einsiedler Anzeiger vor einer Woche (EA 92/14). Der Artikel ist Teil einer kleinen Serie, welche den Strukturwandel thematisch aufbereitet. In Zusammenarbeit

land), welche im Folgenden besprochen wird. Die Analyse umfasst folgende Kapitel: Gemeinde und Region, Ortskern und Siedlungskontext, Wohnnutzung, Ladennutzung/Tourismus/Gastronomie, Nutzung des öffentlichen Raumes und Verkehr.

Ortskern: Keine Einzelentscheide
Der Ortskern von Einsiedeln bildet eine reizvolle, gewachsene Struktur. Erst später sind dann Verkehrsrisse definiert worden, was heute eine etwas bruchlose Linie

sonst nicht existiert». Besonderes Augenmerk legen sie auf das Gebiet zwischen Dorfplatz, Migros und Bahnhof, für das eine Planungszone gefordert wird, um kurzfristige Einzelentscheide zu verhindern.

Wohnen: (K)leine Stadt im Grünen
Die Nachfrage nach Wohnraum bezeichnen die Autoren «als gut bis sehr gut». Kürzlich fertiggestellte Bauprojekte im Zentrum zeigten, «dass damit Preise erzielt werden, die bisher in Einsiedeln nicht üblich waren». Kehrsatz ist eine massvolle

und zu rigoros saniert werden; als sinnvoll wird ein Zentrumsbereich angesehen, in welchem abends länger gewirkt werden darf; alle anderen Bereiche sollen hingegen mit der Lärmempfindlichkeitsstufe II (Wohnzone) belegt werden. Nötig sei zudem ein Konzept, «um die stimmungsvollen Inseln des ärmlichen Einsiedeln nicht verschwinden zu lassen». Die unterschiedlichen Komfortniveaus und Gebäudetypen sind für die Autoren «eine Bereicherung des Ortskerns». Sie warnen daher «vor der Raucen-

Hauptstrasse ein attraktives Detailhandelsangebot vorweisen kann, sei der Strukturwandel «in vollem Gang». Der Einkauf vor Ort werde durch die wachsende Mobilität und durch zusehends auswärts orientierte Besucher konkurrenziert.
Ein weiteres Manko ist die Hauptstrasse selbst: Sie sei weder autofreundlich noch attraktive Flaniermeile. Als «Zwitter» laufe sie Gefahr, übermündet zu werden (beispielsweise durch die Altstadt von Rapperswil oder das Seedammcenter in Dübendorf). Das Markt

auch in Zukunft über eine genug hohe Anziehungskraft, um Einsiedeln international zu positionieren. Aber es brauche spezifische Angebote, «etwas Verrücktes», um die Gäste vor Ort zu halten. Warum keine Pilgerstrasse das Dorf hinunter mit entsprechenden Angeboten? Zentral sei ein gemeinsames Vorgehen. «Einsiedeln ist zu klein, um jedem Angebot sein Haus, seine Trägerschaft und sein Personal zu sichern.»

Geführter Landschaftsräum

Ortskerne beleben.
Erfahrungen des Netzwerks Altstadt

VLP-ASPAN 



NOVEMBER 5/2016

RAUM & UMWELT

DOSSIERS ZUR RAUMENTWICKLUNG

AKTUALISIERTE
NEUAUFLAGE



www.espacesuisse.ch

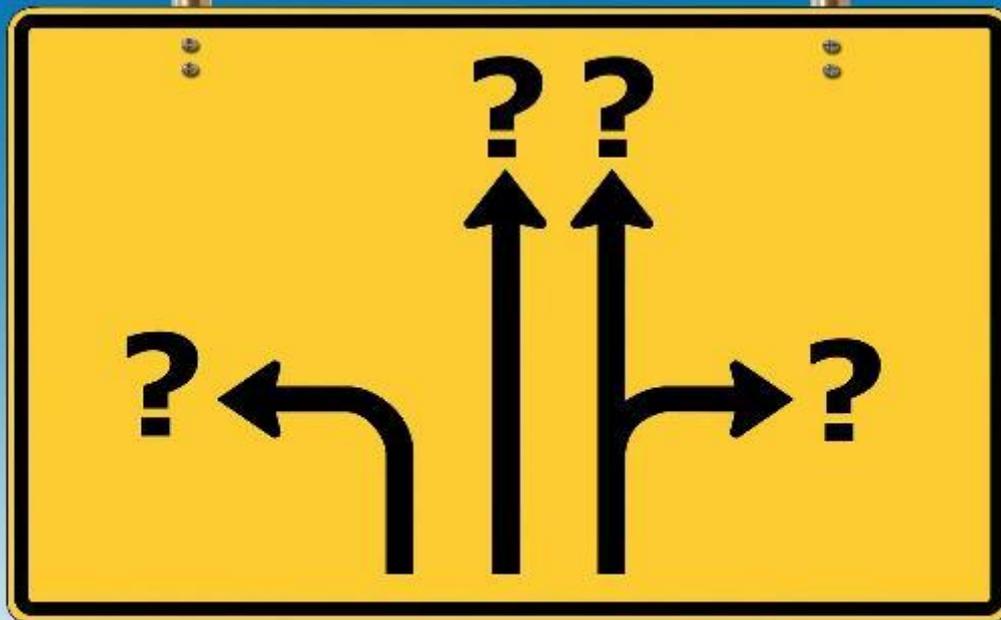
- > Beratung
- > Siedlungsberatung



Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Wirtschaftstreffen 2018

Fragen und Diskussion



Wirtschaftstreffen 2018

Vielen Dank an die Sponsoren!

