



Revitalisierung von Stadt- und Ortskernen

Ein Leitfaden mit elf Praxisbeispielen



Schweizerischer Gemeindeverband
Association des Communes Suisses
Associazione dei Comuni Svizzeri
Associaziun da las Vischnancas Svizras

sgv  *usam*

3	Editorial	Stadt- und Ortskerne müssen gestärkt werden!
4	Einleitung	Ein Beitrag zur Aufwertung von Stadt- und Ortskernen
5	Fachstellen Arbeitshilfen	
6	Grenchen (SO) Ortskern: urban	Gemütliches Schlendern statt massiver Durchgangsverkehr
8	Horw (LU) Ortskern: urban	Eine Lebensader, die ihren Namen verdient
10	Lenzburg (AG) Ortskern: urban	Verkehrsfreie Innenstadt
12	Pruntrut (JU) Ortskern: dynamisch	Pruntruts mutiger Schritt
14	Stans (NW) Ortskern: dynamisch	Ein Dorf denkt mit
16	Lichtensteig (SG) Ortskern: am Puls	Lichtensteig setzt seinen historischen Kern in Wert
18	Sattel (SZ) Ortskern: am Puls	Das Dorf bekommt ein neues Zentrum
20	Belmont-sur-Lausanne (VD) Ortskern: ruhig und zentral	Eine Gemeinde, zwei Ortskerne
22	Monte Carasso (TI) Ortskern: ruhig und zentral	Wenn die Piazza wieder im Dorf steht
24	Schmitten (FR) Ortskern: ruhig und zentral	Privatinitiative belebt das Zentrum
26	Fontenais (JU) Ortskern: ländlich	Fontenais entdeckt seine alten Gebäude wieder
28	Schlussfolgerungen I	Erfolgskriterien für die Revitalisierung von Stadt- und Ortskernen
29	Schlussfolgerungen II	Zehn Handlungsempfehlungen für die Revitalisierung von Stadt- und Ortskernen

Impressum

Herausgeber:	Schweizerischer Gemeindeverband (SGV) / Schweizerischer Gewerbeverband (sgv-usam)
Projektleitung:	Philippe Blatter (SGV), Michael Bützer (SGV), Rudolf Horber (sgv-usam), Ulrich König (SGV)
Projektteam:	Max Buholzer (sdv-Schweizer Detaillistenverband), Laurent Houmard (Hochschule für Wirtschaft Freiburg), Andreas Rohrer (Bauverwaltung Buchs SG), Viviana Studer (Gastrosuisse)
Texte Gemeindebeispiele:	Annett Altvater, Philippe Bovet, Julia Konstantinidis, Elias Kopf, Gerhard Lob, Katharina Truninger, Helen Weiss, Regula Wenger
Redaktion:	Philippe Blatter
Titelbild:	Philippe Blatter
Gestaltung und Druck:	Stämpfli Publikationen AG, Bern
Auflage:	4300 Ex. deutsch, 1900 Ex. französisch
Download PDF:	www.chgemeinden.ch / www.sgv-usam.ch
Bern, Oktober 2013	



Solothurnstrasse 22
Postfach
3322 Urtenen-Schönbühl
Tel. 031 858 31 16
Fax 031 858 31 15
verband@chgemeinden.ch
www.chgemeinden.ch

sgv  **usam**

Schweizerischer Gewerbeverband sgv

Schwarztorstrasse 26
Postfach
3001 Bern
Tel. 031 380 14 14
Fax 031 380 14 15
info@sgv-usam.ch
www.sgv-usam.ch



Marktplatz in Grenchen

Dank einer umfassenden Neugestaltung mit Verkehrsberuhigungsmassnahmen, Begegnungszonen und autofreien Plätzen präsentiert sich der Ortskern von Grenchen fussgängerfreundlich und belebt.

Stadt- und Ortskerne müssen gestärkt werden!

Der vorliegende Leitfaden entstand in partnerschaftlicher Zusammenarbeit zwischen dem Schweizerischen Gemeindeverband (SGV) und dem Schweizerischen Gewerbeverband (sgv-usam). Im Vordergrund stehen die gemeinsamen Interessen von Gemeinden und Gewerbe. So wollen wir den vielseitigen Mehrwert von Revitalisierungen von Stadt- und Ortskernen klar sichtbar machen.

Gewerbetreibende sind immer auch Bürger einer Gemeinde und leisten als lokale Arbeitgeber und oft als Mitglieder von politischen Behörden einen überaus wichtigen Beitrag zum kommunalen Leben im Allgemeinen sowie zur Stärkung des Milizsystems im Besonderen. Sie bringen ihre Erfahrungen nicht nur aus dem Privatleben, sondern auch aus ihren Betrieben in das politische System ein. So tragen sie entscheidend zu innovativen, praxistauglichen und finanzierbaren politischen Entscheiden auf kommunaler Ebene bei. Mit der Schaffung von lokalen Arbeitsplätzen unterstützen Gewerbetreibende ausserdem massgeblich eine zukunftsgerichtete Gemeinde- und Stadtentwicklung.

Die Umsetzung einer nachhaltigen Raumentwicklung stellt für die zwei «SGV/sgv» einen politischen Schwerpunkt dar. Die beiden Verbände unterstützen und fördern deshalb Revitalisierungsbestrebungen von Stadt- und Ortskernen. Zentral ist, dass weder Gemeinden noch das Gewerbe mit Einzelmassnahmen unkoordiniert vorgehen. Vielmehr bündeln sie die verschiedenen Bestrebungen im Rahmen einer Aufwertung und strategischen Erneuerung der Stadt- und Ortskerne. Dabei kann nur ein übergreifender Ansatz, der den unterschiedlichen Anforderungen der Vielzahl von beteiligten Akteuren Rechnung trägt, zur Ausarbeitung von gemeinsamen und erfolgreichen Entwicklungszielen von Städten und Gemeinden führen. Weder das Gewerbe noch die Gemeindeplaner können alleine etwas Dauerhaftes und Nachhaltiges bewirken. Gefragt sind gemeinsame Überlegungen und die Entwicklung von spezifischen Stadt- bzw. Ortskernperspektiven über einen mittel- und langfristigen Zeithorizont hinweg.

Die beiden «SGV/sgv» leisten mit diesem Leitfaden und den vorgeschlagenen Handlungsempfehlungen ihren Beitrag dazu, dass weitere Behörden in Städten und Gemeinden ihre Stadt- und Ortskerne aufwerten und damit die Lebensqualität für ihre Einwohnerinnen und Einwohner erhöhen. Die Revitalisierung des Stadt- bzw. Ortskerns ist ein Win-win-Projekt – packen auch Sie es an!

Bern, im Oktober 2013



Ständerat Hannes Germann
Präsident Schweizerischer Gemeindeverband



Nationalrat Jean-François Rime
Präsident Schweizerischer Gewerbeverband

Ein Beitrag zur Aufwertung von Stadt- und Ortskernen

Die zukünftige Raumentwicklung stellt uns in der Schweiz vor vielfältige Herausforderungen. Bund, Kantone, Städte und Gemeinden sind gefordert, die Verantwortung für eine nachhaltige, räumlich geordnete und wirtschaftlich erfolgreiche Entwicklung zu tragen. Dem Ziel einer nachhaltigen Raumentwicklung steht nicht zuletzt die fortschreitende Zersiedelung entgegen. Es gilt, diesen Trend zu stoppen. Wir müssen haushälterisch mit unserem knappen und kostbaren Gut Boden umgehen und die Siedlungsentwicklung vermehrt nach innen lenken.

Stadt- und Ortskerne verlieren an Attraktivität

Eine Voraussetzung dafür, dass sich die Siedlungen stärker nach innen entwickeln, sind belebte Zentren. Doch viele Stadt- und Ortskerne haben in den vergangenen Jahren an Attraktivität eingebüsst. Der Trend hält immer noch an und ist deutlich sicht- und spürbar: Läden schliessen oder ziehen aus, Erdgeschosse stehen leer, die Erträge auf Liegenschaften sinken. Damit einher gehen der Verlust von Steuersubstrat und allenfalls auch der Verlust von Arbeitsplätzen. Die Gründe für die Attraktivitätseinbuße vieler Stadt- und Ortskerne sind vielfältig. Eine starke Auswirkung auf die Entwicklung respektive Nichtentwicklung der Stadt- und Ortskerne hat die zunehmende Verschiebung der Einkaufsnutzung an die Siedlungsränder. Der Konkurrenzkampf im Detailhandel wird nicht mehr nur über den Preis, sondern auch über die Angebotsvielfalt ausgetragen. Dafür wird Bodenfläche benötigt, die an den Siedlungsrandern billiger erschlossen werden kann als in den Zentren. Verstärkt wird die Verschiebung der Einkaufsnutzung durch die wachsende Mobilität. Zudem verzeichnet der Internethandel steigende Umsatzzahlen.

Aber auch gehortetes Bauland, ein zu starkes Verkehrsaufkommen oder fehlende Parkmöglichkeiten im Zentrum führen dazu, dass dieses zunehmend an Attraktivität verliert. Die negative Entwicklung fördert die räumliche und soziale Trennung zwischen Zentrum und Siedlungsgürtel, mit einem Wachstum am Rand und einem Verlust an Kaufkraft und Attraktivität im Zentrum. Mit der Ansiedlung von Jungen und Familien am Siedlungsrand und der Überalterung der Stadt- und Ortskerne steigen die Infrastrukturkosten für Städte und Gemeinden.

Für mögliche Handlungsoptionen sensibilisieren

Mit dem vorliegenden Leitfaden leisten der Schweizerische Gemeindeverband und der Schweizerische Gewerbeverband einen Beitrag, um der negativen Entwicklung entgegenzuwirken. Der Leitfaden informiert praxisbezogen über

das Thema Revitalisierung und zeigt Wege auf, wie die Stadt- und Ortskerne aufgewertet werden können. Er soll die Entscheidungsträger in Behörden und Verwaltungen von Städten und Gemeinden für mögliche Handlungsoptionen sensibilisieren. Der Begriff «Revitalisierung» bedeutet dabei nicht die Wiederherstellung eines alten Idealzustands. Denn die Stadt- und Ortskerne sind seit je einem steten (Struktur-)Wandel unterworfen, wie ein Blick in die Geschichte zeigt. Vielmehr geht es darum, diesen Wandel aktiv anzugehen, und zwar so, dass die Stadt- und Ortskerne lebendig und lebenswert bleiben – in wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Hinsicht.

Die Revitalisierung schafft Ortsidentität. Und sie ist ein Mittel gegen die Zersiedelung. Dieser Leitfaden soll motivieren, neue Projekte zur Aufwertung von Stadt- und Ortskernen in Angriff zu nehmen. Er soll zudem Bezüge zu anderen wichtigen Akteuren schaffen sowie mögliche Zugänge zu diesen Akteuren aufzeigen und die Zusammenarbeit, die für das Gelingen eines Revitalisierungsprozesses von entscheidender Bedeutung ist, fördern.

Ergänzung zu anderen Bestrebungen

Der vorliegende Leitfaden ist eine Ergänzung zu anderen Publikationen und Arbeiten, die sich auch mit dem Thema befassen und die Prozesse zur Aufwertung von Stadt- und Ortskernen ebenfalls beschreiben. In diesem Zusammenhang ist insbesondere auf die Bestrebungen der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung (VLP-Aspan) mit ihrem Beratungsangebot «Dialog Siedlung» und dem Kompetenzzentrum «Netzwerk Altstadt» hinzuweisen. Letzteres hat verschiedene Beratungsinstrumente resp. Werkzeuge entwickelt, um den Wandel in den Städten aktiv anzugehen. Zudem hat das Bundesamt für Raumentwicklung Modellvorhaben zur Revitalisierung von Stadt- und Ortskernen unterstützt – die Pilotprojekte Porrentruy und Fontenais werden in diesem Leitfaden beschrieben. Wichtige Unterstützung bieten auch die Kantone.

Elf Beispiele aus der Praxis

Die Gemeindelandschaft in der Schweiz ist durch eine grosse Vielfalt geprägt: Es gibt keine zwei Gemeinden, die sich genau gleich organisieren, die vor identischen Herausforderungen stehen oder die die gleichen Methoden und Verfahren zur Lösung einer Aufgabe anwenden. Dementsprechend gibt es für die Revitalisierung von Stadt- und Ortskernen keine allgemeingültigen Rezepte. Es braucht Lösungen, die auf die Gegebenheiten der entsprechenden Stadt oder Gemeinde abgestimmt sind.

Mit guten Beispielen beschreibt dieser Leitfaden erfolgreiche Revitalisierungsbestrebungen in elf verschiedenen Gemeinden. Es wurden Gemeinden unterschiedlicher Grösse aus verschiedenen Landesteilen ausgewählt, wobei darauf geachtet wurde, dass verschiedene Ortskernotypen vertreten sind. Für die Charakterisierung der Stadt- und Ortskerne wurde auf die Kategorien in der «Arbeitshilfe zur Aufwertung von Ortskernen 2011/2012» der Metron Raumentwicklung AG¹ zurückgegriffen. Vereinfacht werden folgende fünf Kategorien von Ortskernotypen unterschieden: urban (städtischer Ortskern), dynamisch (Hauptstrasse und Bahn durchqueren den Ortskern), am Puls (Ortskern liegt an einer regionalen Hauptachse), ruhig und zentral (Ortskern liegt am Rand einer regionalen Hauptachse) und ländlich (Ortskern liegt abseits einer regionalen Hauptachse). Die Zuordnung zu Ortskernotypen soll den Zugang zum Thema Revitalisierung erleichtern und für andere interessierte Gemeindebehörden einen Wiedererkennungswert schaffen. Zuerst werden die Revitalisierungsprozesse der Gemeinden mit urbanem Ortskern beschrieben, danach diejenigen der Gemeinden mit dynamischem Ortskern usw. Innerhalb der Ortskernkategorie ist die Reihenfolge der Gemeindebeispiele alphabetisch.

In den elf Praxisbeispielen wird der Fokus insbesondere auf die auslösenden Faktoren, die Zusammenarbeit und die getroffenen Massnahmen gerichtet. Dabei kommen auch mögliche «Stolpersteine» zur Sprache. Bei jedem Gemeindebeispiel finden sich Kontaktangaben, damit sich Interessierte noch genauer über den jeweiligen Revitalisierungsprozess informieren können. Basierend auf den Erkenntnissen aus den Praxisbeispielen werden am Schluss fünf Erfolgskriterien aufgeführt und zehn konkrete Handlungsempfehlungen für die drei Prozessschritte Auslöser, Zusammenarbeit und Umsetzung formuliert.

Fachstellen

Schweizerische Vereinigung für Landesplanung
VLP-Aspan
Sulgenrain 20
3007 Bern
Tel. 031 380 76 76
info@vlp-aspan.ch
www.vlp-aspan.ch

Netzwerk Altstadt
Schweizerische Vereinigung
für Landesplanung VLP-Aspan
Sulgenrain 20
3007 Bern
Tel. 034 423 43 20
info@netzwerk-altstadt.ch
www.netzwerk-altstadt.ch

Arbeitshilfen

Viele Kantone bieten auf ihren Websites Arbeitshilfen und Informationen zum Thema Revitalisierung bzw. zu Teilbereichen davon an. Weitere Informationen zur Siedlungsentwicklung nach innen und zur Revitalisierung von Stadt- und Ortskernen sind auf der Website des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE) unter www.are.admin.ch (Raumordnung und Raumplanung ⇒ Siedlung ⇒ Siedlungsentwicklung nach innen) zu finden.

¹ «Arbeitshilfe zur Aufwertung von Ortskernen 2011/2012», herausgegeben von aargauSüd impuls. Download unter www.aargausued.ch (⇒ Dokumente)

Gemütliches Schlendern statt massiver Durchgangsverkehr

Die massiv befahrene Solothurnstrasse trennte Grenchen bis vor zehn Jahren in zwei Teile.

Dank einer umfassenden Neugestaltung des Zentrums mit Verkehrsberuhigungsmassnahmen, Begegnungszonen und autofreien Plätzen präsentiert sich der Ortskern heute fussgängerfreundlich und belebt.

Für die Umgestaltung erhielt Grenchen 2008 den Wakkerpreis.

Gemütlich schlendern Mütter mit Kinderwagen über den Zyt-Platz zum Einkaufen, ältere Menschen überqueren mühelos die verkehrsberuhigte Solothurnstrasse, und Kinder fahren auf dem autofreien Marktplatz Velo. Was heute selbstverständlich erscheint, ist dem engagierten Vorgehen von Stadtbauamt und Stadtpräsidium in Grenchen zu verdanken, die das Ortszentrum in den letzten zehn Jahren konsequent aufgewertet und «menschenfreundlich» gemacht haben, wie es Stadtpräsident Boris Banga auf einem Rundgang durch Grenchens Begegnungszone ausdrückt.

20 000 Autos täglich

Lange Zeit sah die Innenstadt noch ganz anders aus. Zwischen Jurakette und Aarelandschaft gelegen, ist Grenchen im Kanton Solothurn mit heute gut 16 000 Einwohnerinnen und Einwohnern geprägt durch die Geschichte der Uhrenindustrie. Das ehemalige Bauerndorf entwickelte sich Ende des 19. Jahrhunderts im Zuge der Industrialisierung rasch vom Dorf zur Stadt und erlebte in den 1960er-Jahren einen massiven Wachstumsschub. Verkehrsreiche Strassen, Industriebauten und grosse Wohngebäude prägten den Ort, der über kein historisch gewachsenes Zentrum verfügte. Entsprechend verstädtert und wenig gastlich präsentierte sich damals der urbane Ortskern des Städtchens.

Besonders der massive Durchgangsverkehr auf der Solothurnstrasse, die mitten durchs Zentrum führt, belastete Grenchen stark und teilte die Stadt in zwei Hälften. Bis zu 20 000 Autos und Lastwagen passierten täglich die teilweise dreispurige Hauptstrasse. «Es war gefährlich, der Lärm und die Belastung waren enorm», erläutert Stadtbaumeister Claude Barbey. «Die Liegenschaften entlang der Solothurnstrasse standen teilweise leer und waren heruntergekommen. Geschäfte und Restaurants konnten sich kaum noch behaupten.»

Umfassende Neugestaltung angepackt

Der Neubau der Autobahn A5 im Jahr 2002 zwischen Biel und Solothurn brachte Entlastung. Sie befreite Grenchen weitgehend vom Durchgangsverkehr und war für die Stadt eine Chance: «Als flankierende Massnahme wurde vom Kanton der Rückbau der Solothurnstrasse gefordert und finanziell unterstützt», erklärt Barbey. Die Stadt hat dies genutzt und gleichzeitig die Neugestaltung des Zentrums angepackt.

Hauptmassnahme des im Wettbewerbsverfahren ausgetragenen Projekts bildete die stark verkehrsberuhigte,

teilweise als Begegnungszone mit Tempo 20 und Fussgängervortritt gestaltete Solothurnstrasse. Daneben wurden der Marktplatz und weitere Plätze neu gestaltet und mehrere angrenzende Strassen im Ortszentrum durch Begegnungszonen aufgewertet.

Statt der mehrspurigen Hauptverkehrsachse präsentiert sich die Solothurnstrasse heute als bequem passierbare Strasse mit bloss noch einem Viertel des Verkehrs von früher. Der Fahrstreifen für die Autos in der Mitte ist farblich markiert, dadurch optisch verschmälert und auf eine Spur pro Seite beschränkt. Der übrige Strassenraum ist mit grosszügigen Mehrzweckstreifen für Velos und einem breiten, durch Pfosten abgegrenzten Streifen für die Fussgänger klar gegliedert. Einheitliche Strassenbeleuchtung, Fahnenstangen, Velounterstände, Bäume sowie Sitzbänke zeichnen als Gestaltungselemente die Begegnungszonen aus. Weite Bereiche, etwa der Zyt-Platz als Verbindung zum Marktplatz, sind mit Kopfsteinpflaster gepflastert.

Frühzeitiger Einbezug des Gewerbeverbands

«Unsere Begegnungszone war eine der ersten der Schweiz», sagt Stadtpräsident Banga. Entsprechend wichtig war der Stadt der frühzeitige Einbezug von Gewerbeverband, Anwohnern und weiteren Partnern ins Projekt. So wurde im Vorfeld mit dem Gewerbeverband etwa die Begegnungszone von Burgdorf besichtigt, und Anregungen konnten frühzeitig ins Projekt einfließen. So wünschte sich das Gewerbe Parkplätze, die entlang der Solothurnstrasse vereinzelt realisiert wurden. 150 weitere öffentliche Parkplätze stellte die Stadt im neu erbauten Coop-Parkhaus zur Verfügung.

Sämtliche Parkplätze auf Stadtgebiet sind kostenpflichtig. Grenchen ist seit 2004 mit dem Label Energiestadt ausgezeichnet und betreibt ein fortschrittliches Mobilitätskonzept. Der Ausbau des Busnetzes, gut sichtbare Ortspläne und ein Stadtplan für Rollstuhlfahrende gehören beispielsweise dazu.

Für die Schaffung der Begegnungszone hat Grenchen 2004 einen Preis von Fussverkehr Schweiz erhalten. Zudem wurde der Stadt für die Neugestaltung der Innenstadt und die sorgfältige Erneuerung von Bauten aus den 1950er-Jahren der Wakkerpreis 2008 verliehen.

Auch die Neugestaltung des Marktplatzes, die Grenchen bereits 1998 als eine der ersten Massnahmen umsetzte, hat sich für die Stadt gelohnt. «Der Platz war zuvor mit Parkplätzen verstellt», so Barbey. Die grosszügige Gestaltung als autofreier, städtischer Platz mit einem hellen Natursteinbelag, einem Brunnen, einer Mehrzweckbühne

sowie einer Baumgruppe als Gestaltungselement wirkt urban und freundlich. Er ist flexibel nutzbar: So findet hier zweimal wöchentlich der Markt statt, und die Freiluftbühne wird für Veranstaltungen wie Rockkonzerte genutzt.

Lebensmittelgeschäfte und Restaurants im Zentrum

Entscheidend für den Erfolg der Belebungsmaßnahmen erachtet Banga nicht zuletzt den Umstand, dass die grossen Lebensmittelgeschäfte im Zentrum und nicht in der Peripherie angesiedelt sind. «Wir haben dies in unserer Zonenvorschrift absichtlich so geregelt.» So war der Neubau des Coop-Einkaufszentrums an der Solothurnstrasse ein wichtiger Erfolgsfaktor für die Belebung des Zentrums. Weitere Anbieter wie die Migros folgten, und zahlreiche Restaurants, Fachgeschäfte und Kleingewerbe können sich heute im Ortskern behaupten.

Als Folge der Neugestaltung des öffentlichen Raums haben zudem private Besitzer im Zentrum nach und nach ihre Liegenschaften renoviert und so zur Aufwertung des Stadtbilds beigetragen.

Finanziert wurden der Rückbau der Solothurnstrasse und die Neugestaltung damals durch die Stadt Grenchen sowie den Kanton Solothurn im Rahmen der flankierenden Massnahmen des Autobahnbaus. Die Projektkosten betrugen 3,7 Millionen Franken. Davon übernahm die Stadt Grenchen 1,9 Millionen, für den Rest der Kosten kam der Kanton Solothurn auf. Abschluss der Bauphase war im Jahr 2004. Seither wurden weitere Strassen im Zentrum als Begegnungszonen umgestaltet, dies auch auf Anregung des Gewerbes, das von den freundlichen und belebten Begegnungszonen profitiert.

Gute Öffentlichkeitsarbeit ist entscheidend

Während im Vorfeld des Rückbaus der Solothurnstrasse die Mehrheit der Einwohner begeistert gewesen sei und dem Projekt in der Gemeindeversammlung zugestimmt hatte, habe es während der Bauphase und nach der Eröffnung Überzeugungsarbeit gebraucht, erinnert sich Stadtbaumeister Barbey. «Die Umstellung auf Tempo 20 war für gewisse Automobilisten schon gewöhnungsbedürftig. Gute Öffentlichkeitsarbeit ist für den Erfolg wichtig.» So wurde über das Bauprojekt im Rahmen von Ausstellungen, an Messen und in der Presse informiert und die Begegnungszone mit Plakaten sorgfältig eingeführt. «Wir haben den Aufwand dafür eher unterschätzt», so Barbey. Er rät anderen Gemeinden, dafür ein grosszügiges Budget einzuplanen.

Heute wird die Neugestaltung der Innenstadt von Anwohnern und Gewerbe als Stadtaufwertung und Verbesserung der Lebensqualität sehr geschätzt. Die grosszügigen Plätze und die Sitzmöglichkeiten machen Grenchens Zentrum offen und laden zum Verweilen ein. «Die Stadt hat mit der Umgestaltung bestmögliche Voraussetzungen für eine belebte Innenstadt geschaffen – davon profitieren unsere Bürgerinnen und Bürger und nicht zuletzt das Gewerbe und der Detailhandel», so Stadtpräsident Banga.



Die Solothurnstrasse in Grenchen wurde auf einem Teilstück zur Begegnungszone mit Tempo 20 umgestaltet.

Eine Lebensader, die ihren Namen verdient

In Horw führte die Kantonsstrasse lange Zeit als Hauptverkehrsachse mitten durchs Zentrum. Heute ist die beruhigte Strasse Mittelpunkt des Gemeindelebens.

Restaurants, Läden, Bank und Post sowie Kultur- und Freizeitangebote: Als Ortschaft mit urbanem Charakter bietet die Luzerner Gemeinde Horw ihren Einwohnerinnen und Einwohnern alles, was es zum Leben braucht. Dennoch mussten die Bewohner des Vororts von Luzern lange Zeit auf ein belebtes Zentrum verzichten. Denn die Kantonsstrasse führte mitten durch die Gemeinde am Vierwaldstättersee. Auf der Verkehrsachse passierten täglich 13 000 Personen- und Lastwagen den Ortskern – für Fussgänger und Velofahrer ein Unort. «Man überlegte seit Jahrzehnten, wie ein Zentrum zu schaffen sei», blickt Manuela Bernasconi zurück. Die Gemeinderätin ist seit 13 Jahren im Amt und steht dem Baudepartement seit neun Jahren vor. Um die Jahrtausendwende bot sich die Chance, mit dem Projekt «Zentrumsaufwertung Horw» Nägel mit Köpfen zu machen: Die Gemeinde, die an der A2 liegt, erhielt einen neuen Autobahnanschluss und -zubringer. Für diese Arbeiten war der Kanton zuständig. Die Gemeinde musste im Gegenzug jedoch zwingend Auflagen zur Verkehrsberuhigung im Zentrum erfüllen. Die Verpflichtung wurde zur Chance: «Das war eine einmalige Gelegenheit, um die Situation an der Kantonsstrasse zu verbessern und unserer Gemeinde einen neuen Charakter zu verleihen», erklärt Bernasconi.

Überzeugungsarbeit mit Carfahrten

Diese Massnahmen sollten die Sicherheit für Velofahrer und Fussgänger verbessern. Ausserdem wollte der Gemeinderat die Strasse als Einkaufsmeile attraktiver machen. Deshalb schlug das Gremium eine Geschwindigkeitsreduktion vor. «Anfänglich schwebte uns eine Begegnungszone mit Tempo 20 vor», erinnert sich Bernasconi. Doch das Vorhaben sei zu extrem gewesen und vom Gewerbe, das hauptsächlich an der Kantonsstrasse angesiedelt ist, abgelehnt worden. «Man befürchtete, die Kundschaft werde durch den langsameren Verkehrsfluss abgeschreckt und umfahre das Zentrum.» Unter Einbezug der involvierten Parteien und des Gemeindeparlaments einigte man sich schliesslich auf die Umsetzung einer Tempo-30-Zone. «Für das Gewerbe organisierten wir Carfahrten in Gemeinden, die Ähnliches umgesetzt hatten. Die Bevölkerung wurde mittels Infotafeln und Broschüren sowie mit unserem offiziellen Mitteilungsorgan – dem «Blickpunkt» – auf den neusten Stand der Projektentwicklung gebracht.»

Nebst der Geschwindigkeitsreduktion sollten auf der neuen Strasse auch Hindernisse abgebaut und Fahrbahn und Trottoirs von Fassade zu Fassade neu gestaltet werden. Bernasconi: «Dafür waren Einzelgespräche mit

Strassenanstössern nötig. Mit Dienstbarkeiten oder Landerwerb wurde vor den Liegenschaften eine hindernisfreie Fussgängerpassage geschaffen.» Um das Flanieren und Einkaufen entlang der Kantonsstrasse zum Erlebnis zu machen, schloss das Projekt zusätzlich die Verknüpfung mit einer geplanten Zentrumsüberbauung ein. Diese zeichnete sich vor allem durch die Renaturierung des Dorfbachs sowie die Neugestaltung der Umgebung rund um das Gemeindehaus aus, wo unter anderem ein Gemeindehausplatz und eine Fussgängerzone geschaffen wurden.

Mittelstreifen mit Parkplätzen

Die erste Projektetappe startete 2004: Auf einer Länge von 250 Metern wurde die Kantonsstrasse komplett umgestaltet. In der neu definierten Tempo-30-Zone trennt heute ein Mittelstreifen mit Parkplätzen und Bepflanzung die Strasse in zwei Fahrspuren. Die erhöhten Trottoirs sind ebenso aufgehoben wie die Fussgängerstreifen und Ampeln. Schmale Poller markieren nun jenen Teil der Strasse, der für die Fussgänger vorgesehen ist. «Das löste in der Bevölkerung zuerst Ängste aus. Man befürchtete, nicht mehr sicher über die Strasse gehen zu können», sagt Bernasconi. Die Gemeinde reagierte, indem sie die Kinder von Verkehrsinstruktoren in das neue Verkehrssystem einführen liess. Weil in der Gemeinde mit einer Bevölkerung von 13 500 Personen ein Wohnheim und eine Arbeitsstätte für Sehbehinderte ansässig sind, wurde der Fussgängerbereich zusätzlich durchgehend mit einem Taktilsystem versehen. Um die Einkaufs- und Einkahrmöglichkeiten einladender zu gestalten, wurden die Bäume entlang des Trottoirs entfernt – sie schützten früher die Zugänge der Häuser vor der stark befahrenen Strasse. «Mit der neuen, offenen Trottoirsituation sind die Geschäfte nun besser sichtbar, und es entstanden mehrere Strassencafés, welche die Strasse beleben», freut sich Bernasconi. Spielt das Wetter mit, strahlt die beruhigte Strasse heute ein südliches Flair aus – hier hält man sich gerne länger als nötig auf.

Wenig Stau mit Tempo 30

Die zweite Etappe der Strassenumgestaltung nahmen die Horwer von 2005 bis 2006 in Angriff. Am Anfang des 270 Meter langen Teilstücks wurden die zwei Fahrspuren wieder zusammengeführt, während die Tempo-30-Zone aufrechterhalten bleibt. Für die Beruhigung des Verkehrs sorgen hier Bushaltestellen, die ohne Haltebuchten auskommen und direkt auf der Strasse markiert sind. Auch mit dieser Massnahme ist Gemeinderätin Bernasconi



Die neu gestaltete Kantonsstrasse in Horw ist heute eine Lebensader, an der man sich gerne aufhält.

zufrieden: «Obwohl der Bus mitten auf der Strasse hält, staut sich der Verkehr nur sehr selten.» Seit die Strasse ohne Ampeln auskomme, sei der Verkehrsfluss generell besser geworden, hat die Gemeinderätin beobachtet.

Horw ist dank seiner Lage am See, dem Naherholungsgebiet auf der Horwer Halbinsel und seiner Nähe zu Luzern eine beliebte Wohngemeinde. Durch die Umgestaltung der Kantonsstrasse und die weiteren damit verbundenen Massnahmen im Ortskern hat die Kleinstadt deutlich an Lebensqualität gewonnen. So ist etwa der neue Gemeindehausplatz, auf dem freitags ein Markt stattfindet, zum Treffpunkt und der Weg entlang des renaturierten Dorfbachs zur beliebten Spazierpromenade geworden.

Nach wie vor viele Durchfahrten

Die Umgestaltung der Kantons- zur Dorfstrasse, die je zur Hälfte von Kanton und Gemeinde getragen wurde, kostete rund fünf Millionen Franken. Für die weiteren Massnahmen im Rahmen des Projekts «Zentrumsaufwertung Horw» warf die Gemeinde 6,3 Millionen Franken auf. Ein Teil davon wurde allerdings durch den Verkauf von Land wieder ausgeglichen, sodass die Investitionen für die Kommune mit einem Nettobetrag von 2,8 Millionen Franken zu Buche schlugen. Private investierten damals insgesamt 36 Millionen Franken in den Ortskern. «Im Vergleich dazu wandte die Gemeinde wenig auf und erhielt sehr viel dafür», so Bernasconi. Denn eine 2009 durchgeführte Erfolgskontrolle, bei der auch die Bevölkerung und das Gewerbe befragt wurden, ergab einen durchwegs positiven Grundtenor. «Auch das anfänglich skeptische Gewerbe steht heute voll hinter der neuen Verkehrsführung und dem Temporegime.» Der Erfolg der Umgestaltung der Kantonsstrasse hängt laut Bernasconi auch damit zusammen, dass bei der Planung dieses Projekts die Umgebung immer einbezogen wurde. So gilt auch in vielen an die

Hauptachse angrenzenden Quartierstrassen Tempo 30.

«Dennoch erreichten wir nicht alle Ziele», räumt die Gemeinderätin ein. So hätte die Beruhigung der Strasse eine Halbierung der Fahrten mit sich bringen sollen. «Die Anzahl der Durchfahrten verringerten sich jedoch nur um etwa 3000 auf 10000 Fahrten täglich», so Bernasconi. Aufgrund des allgemein gestiegenen Verkehrsaufkommens ist die Gemeinderätin skeptisch, ob das angepeilte Ziel je erreicht wird.

Grundstein für weitere Entwicklung

Die Gemeinde arbeitet weiter daran, ihren Ortskern zu entwickeln: In der laufenden Etappe «horw mitte» wird das Gebiet rund um den Bahnhof, das teilweise an das Zentrum grenzt und besser mit ihm verbunden werden soll, neu gestaltet. Für Bernasconi ist diese Entwicklung Ausdruck einer langfristigen Planung:

«Mit der Umgestaltung der Kantonsstrasse haben sich die Strukturen unseres Zentrums stark verändert. Der Weg dorthin war zwar lang, aber damit wurden Grundsteine für die weitere positive Entwicklung unserer Gemeinde gelegt.»

Verkehrsfreie Innenstadt

Lenzburg wurde früher geradezu vom Verkehr überrollt: Knapp 20 000 Fahrzeuge zwängten sich täglich durch die engen Gassen der Innenstadt. Seit sieben Jahren ist die idyllische Altstadt dank der Kernumfahrung verkehrsfrei – eine Investition, die sich auszahlt.

Die Innenstadt von Lenzburg präsentiert sich an diesem sommerlichen Nachmittag von ihrer besten Seite: Die schmucken Fassaden der Häuserzeilen entlang der Gassen leuchten im Sonnenschein. Rote Geranien schmücken die Fenster, und am behäbigen Rathaus flattert die Fahne mit dem Stadtwappen – eine blaue Kugel auf Weiss – in der lauen Brise. Über dem Idyll thront weithin sichtbar das Schloss Lenzburg, Wahrzeichen der knapp 9000 Einwohner umfassenden Aargauer Gemeinde mit urbanem Charakter. Cafés, Restaurants und Läden säumen die Gassen der historischen Altstadt und laden zum Flanieren und Verweilen ein.

Schlendert man gemütlich durch die Rathausgasse Richtung Schlosshügel, ist kaum vorstellbar, dass hier noch vor wenigen Jahren der motorisierte Verkehr vorbeibrauste. Bis zu 20 000 Fahrzeuge zwängten sich täglich durch die enge Altstadt. Entsprechend stark war die Belastung durch Lärm, Erschütterungen und Luftverschmutzung. «Der

knappe Raum für Fussgängerinnen und Velofahrer schmälerte die Attraktivität zusätzlich», sagt Richard Buchmüller, Stadtplaner von Lenzburg. Erst die Einweihung der Kernumfahrung im Jahr 2006 brachte Abhilfe. Seither können die Lenzburgerinnen und Lenzburger sowie Touristen die kleine, verkehrsfreie Innenstadt in Ruhe geniessen.

Lange Planung

Die Problematik wurde bereits in den 1930er-Jahren erkannt und im Rahmen eines Bebauungswettbewerbs thematisiert. Der damals prämierte Plan sah ein inneres Umfahrungsprojekt vor, verschwand aber wegen der Wirtschaftskrise und des Zweiten Weltkriegs in der Schublade. Buchmüller: «Zum Glück trug der Bau der Nationalstrasse vorerst zur Entlastung der Lenzburger Altstadt bei.»

Mit der massiven Verkehrszunahme in den 1980er-Jahren verschärfte sich das Problem jedoch erneut, und so rief das

Dem Torhaus an der Spitze der Altstadt von Lenzburg kam mit einem Wiederaufbau des oberen Gebäudeteils erneut die zentrale Bedeutung zu, die ihm zusteht.



aargauische Baudepartement 1983 die Projektgruppe «Kernumfahrung Lenzburg» ins Leben. In offener Planung wurden 1986 den Bürgerinnen und Bürgern zwei Projektvarianten zur Stellungnahme unterbreitet. Bereits ein Jahr später war das Vernehmlassungsverfahren abgeschlossen, und 1989 konnte dem Einwohnerrat ein Vorprojekt für eine Umfahrungsstrasse präsentiert werden, das auch bei der anschliessenden Volksabstimmung Zustimmung fand. Die Realisierung wurde allerdings erst zehn Jahre später in Angriff genommen, da dringende Bauten zum Hochwasserschutz und zur Siedlungsentwässerung Vorrang hatten.

Attraktivität steigt

Die Kosten für das Umfahrungsprojekt beliefen sich auf insgesamt 43 Millionen Franken. Der Bund beteiligte sich zu einem Fünftel, den Rest teilten sich Kanton und Stadt. Eingeweiht wurde die neue Kernumfahrung vor sieben Jahren: Die streckenweise als Tunnel geführte Strasse ermöglichte es, die Altstadt zur Begegnungszone aufzuwerten. Zudem entstanden direktere und komfortablere ÖV-Verbindungen. «Die Kernumfahrung löste zahlreiche Impulse aus», freut sich Buchmüller. Durch die damit verbundene Attraktivitätssteigerung der Innenstadt seien etwa die Immobilien für private Investoren interessanter geworden.

Das war dringend nötig, denn aufgrund der jahrzehntelangen Verkehrsbelastung war die Wohnlage in der Altstadt in Verruf geraten; Instandhaltung und Pflege der Häuser wurden vernachlässigt. Die Verkehrsberuhigung brachte eine Trendwende. Seither wurden bei zahlreichen Gebäuden die Fassaden renoviert. Dies nicht zuletzt dank der vor zehn Jahren gegründeten «Stiftung Dr. Hans Dietrich» zur Unterstützung und Förderung historischer Bauten: «Diese Institution übernimmt bei Privathäusern 20 Prozent der Kosten für die Renovation der Fassade», erklärt Buchmüller. Bei öffentlichen Gebäuden sind es sogar 50 Prozent.

Passend zum Gesamtbild

Dank der Kernumfahrung konnte auch eines der Wahrzeichen der Innenstadt neu belebt werden. Das am obersten Punkt der hufeisenförmigen Altstadt gelegene, in ein Haus integrierte Tor hat historischen Wert. Der halbrunde Durchgang wurde 1911 nachträglich durch das Gebäude gebrochen: «Das damals bevorstehende kantonale Schützenfest zog viele Besucher an», erzählt Buchmüller. «Damit die angereisten Schützen in Zweierkolonne in die Stadt einmarschieren konnten, benötigten sie einen Durchgang.» Nach der Realisierung der Kernumfahrung konnte die Stadt das heruntergekommene Torgebäude verkaufen – eine umfassende Sanierung gab der Liegenschaft die zentrale Bedeutung zurück, die ihr zusteht. «Unsere Stadtplanung achtet streng darauf, dass bei Renovationen und Neubauten das Gesamtbild der Innenstadt gewahrt bleibt», betont Buchmüller.

Ein schönes Beispiel dafür ist die Überbauung Sandweg-Eisengasse, die kürzlich im nördlichen Bereich der Altstadt realisiert wurde. Die Häuserzeile entlang der Stadtmauer wurde 1995 vollständig abgerissen: «Eine Todsünde», nennt Buchmüller, der damals noch nicht in Lenzburg arbeitete, den Abbruch. «Damit wurde ein Fünftel der Lenzburger Altstadt vollständig zerstört.»

Was lange währt...

Erhalten geblieben sind einzig die Überreste der im 14. Jahrhundert errichteten Stadtmauer, die unter kantonalem Denkmalschutz steht. 1983 wurde ein Gestaltungsplan ausgearbeitet. Dessen Umsetzung konnte jedoch erst im Dezember 1995 angepackt werden, nachdem der Erhalt der Stadtmauerfragmente beschlossen worden war. Rasch stellte sich aber heraus, dass sich der ursprüngliche Gestaltungsplan nicht umsetzen liess: Willkürlich festgelegte Volumen, nachgebaute Stadtidylle, ein unwirtschaftliches Parkhaus und eine nicht der Zeit entsprechende Wohnqualität veranlassten die Bauherrschaft dazu, ein neues, der Stadtstruktur entsprechendes Projekt mit fachlicher Begleitung ausarbeiten zu lassen.

Buchmüller: «Diese Erfahrung hat gezeigt, dass es nicht sinnvoll ist, einen Gestaltungsplan losgelöst vom Bauprojekt zu erarbeiten.» Deshalb habe man im zweiten Anlauf versucht, den Ort richtig zu interpretieren und eine geeignete Parzellenstruktur als Basis für die Neubauten zu wählen. Aus dem daraus hervorgegangenen Bauprojekt habe man dann die im Gestaltungsplan festzusetzenden Parameter ableiten können.

Unterirdisches Parkhaus

Heute fügen sich die zwölf neuen Häuser am nördlichen Stadtrand harmonisch in das Gesamtbild der Altstadt ein. Die geschlossene Fassade ist der alten Stadtmauer nachempfunden, und dank einer losen Baumreihe im Bereich des ehemaligen Grabens bleiben die historischen Stadtmauerfragmente sichtbar.

Im Rahmen dieser Neugestaltung wurden auch im Bereich vor der Stadtmauer bauliche Veränderungen vorgenommen: Das Försterhaus, ein altes Patriziergebäude und Sitz des Stadtbauamts, wurde renoviert und räumlich freigestellt. «Die Anbauten, in welchen bis anhin Polizei und Feuerwehr untergebracht waren, liessen wir abreißen», so Buchmüller. Heute präsentiert sich das Försterhaus als Solitär, und anstelle der Anbauten erstreckt sich ein grosszügiger, mit Mägenwiler Muschelkalk-Sandstein aus der Region kunstvoll gepflasterter Platz. Um das Parkplatzproblem in der Altstadt zu lösen, wurde darunter eine dreistöckige Tiefgarage realisiert, die auch Besuchern und Touristen zur Verfügung steht. Von der insgesamt 25 Millionen Franken teuren Neugestaltung finanzierte die Stadt Lenzburg die Umgebungsgestaltung und das Parkhaus, was rund einen Fünftel der Kosten ausmachte.

Lohnenswerte Investition

Doch damit ist die Aufwertung der Stadt noch längst nicht abgeschlossen. Künftige Projekte sind etwa die Neugestaltung des Bahnhofplatzes oder die Umnutzung des Hero-Areals. «Lenzburg ist in den letzten fünf Jahren um einen Viertel gewachsen», erklärt Buchmüller. Der Wachstumschub ist jedoch begrenzt, wie der Stadtplaner erklärt: «Der Zonenplan von 1997 sieht bloss eine Verdichtung und bessere Raumaussnutzung im Innern vor, der Siedlungsrand soll nicht ausgedehnt werden.» Den entscheidenden Impuls für diese umfassende Aufwertung und Erneuerung der Stadt lieferte die Kernumfahrung. Buchmüller: «Sie steigerte die Investitionsfreude im Ortskern, wovon sowohl die Stadt, ihre Bürgerinnen und Bürger als auch das lokale Gewerbe profitieren.»

Pruntruts mutiger Schritt

Pruntrut mit seiner malerischen Altstadt hat 17 städtische Sanierungsprojekte in Angriff genommen.

Sie wurden oft innovativ und modern umgesetzt.



An jeder Dachseite dieses Altbaus in Pruntrut wurde ein Lichtband angebracht, das für mehr Licht im Innern sorgt. Die Oberseite des Bandes besteht aus einem Metallgeflecht, das zur Dachfarbe passt.

>
Die Struktur der Abtrittkerker wurde erhalten und verglast, sodass die neue Wohnung mehr Tageslicht erhält.

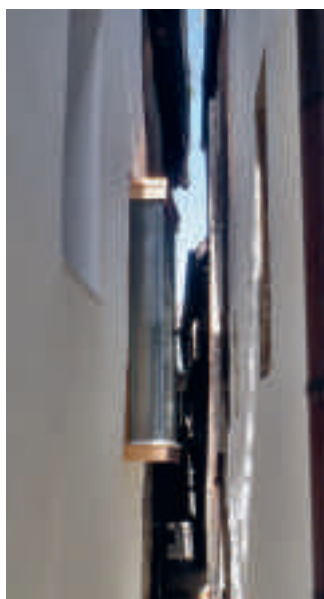
Pascal Janel ist seit fünf Jahren Stadtplaner von Pruntrut. Wenn er über das Programm zur Revitalisierung der Wohnungen im historischen Zentrum spricht, spürt man – trotz seiner Zurückhaltung –, dass er sich innerlich freut: «Es war etwas Besonderes für uns, diese Pilotprojekte zu begleiten. Wir konnten weiter gehen als gewöhnlich und interessante Prozesse initiieren. Das stimuliert die Kreativität und löst eine positive Dynamik aus.» Alles begann 2006, als das kantonale Amt für Raumplanung zwei Sanierungspilotprojekte vorschlug. Mit dem Programm des Bundes («Förderung des Wohnens in historischen Zentren im Jura») kam eine neue Dimension dazu. Denn wie in anderen Orten stellt sich auch in Pruntrut mit seinen 6700 Einwohnerinnen und Einwohnern die Frage: Wie lässt sich die Altstadt attraktiver gestalten und revitalisieren, damit die Bauzonen nicht erweitert werden müssen? «Es gilt, Anreize für die Renovierung zu schaffen und falsche Vorurteile wie «es gibt zu viele Vorschriften und Bestimmungen» abzubauen. Wir hatten für jede innovative Idee zur Förderung der Lebensqualität ein offenes Ohr», sagt Janel.

Die Stadt als Ideengeber

Der Stadtplaner arbeitete eng mit den Privateigentümern zusammen. Er prüfte die Dossiers und betreute die Eigentümer im Auftrag der Behörden auch als Ideengeber von

Anfang bis zum Ende. Der so entstandene Dialog förderte eine Dynamik, die sich positiv auswirkte: «Für uns war ein konstruktiver Austausch zwischen der Gemeindebehörde und den Eigentümern wichtig – wir wollten vom Grundmuster, dass die Behörde Nein sagt und der Antragsteller frustriert ist, abweichen. Wir konnten nur gewinnen, indem wir ein harmonisches Stadtbild, grössere, hellere und teilweise behindertengerechte Wohnungen erhielten.» Damit wurde der Beweis erbracht, dass auch im historischen Zentrum Interessantes umgesetzt werden kann. Janel: «Manchmal war die Beurteilung der Projekte vielleicht nicht zu 100 Prozent objektiv, weil wir die Dinge vorantreiben wollten. Wir arbeiteten stark fokussiert, was sehr motivierend war.»

Die Altstadt von Pruntrut verfügt über eine gute Bausubstanz. 1988 erhielt die Stadt den Wakkerpreis für die beispielhafte Pflege des historischen Zentrums mit seinen versteckten Winkeln, Gässchen und sehenswerten Gebäuden. Die Neubauten sollten daher von den Hauptstrassen aus oder vom imposanten Schloss über der Stadt nicht zu sehen sein. «Wir suchten explizit nach einer heterogenen Lösung», sagt Janel. «Unser Ziel war es, Lebensqualität und zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, vor allem auf den Dachböden.»



Eintauchen in alte Zeiten

Nachfolgend eine Auswahl der sanften Renovierungen: Das oberste Stockwerk eines Bürgerhauses wurde innen-hofseitig mit einer von der Strasse aus nicht einsehbaren Terrasse erweitert. Verschiedene Gebäude wurden mit einem Lift ausgestattet. Ein cleveres Raumgewinnungskonzept gefällig? Eine Küche, die auf beiden Seiten des breiten Eingangskorridors der Wohnung eingerichtet wird. Die ehemaligen Abtrittker der Bürgerhäuser wurden erhalten und verglast, sodass mehr Licht in die neue Wohnung gelangt. Dank der neuen Architektur gelang es, das historische Ortsbild zu erhalten. «Natürlich war es ein Experiment», sagt Janel. «Es lässt sich nicht überall umsetzen. Aber wer heute durch die Altstadt flaniert, fühlt sich in alte Zeiten zurückversetzt.» So wurde zum Beispiel die Bewilligung für eine Dachterrasse erteilt, diese musste aber mit Holzlamellen der gleichen Farbe wie die Ziegel überdeckt werden.

Die Gemeinde will ihr Renovierungsprogramm fortsetzen, gleichzeitig aber auch den Puls der Bevölkerung fühlen. Im Juni dieses Jahres organisierte sie eine Ausstellung zu den 17 Projekten und prämierte jene drei Sanierungen, welche die Erwartungen der Gemeinde am besten erfüllten. «Wir werden uns weiter für die Förderung von Umbauprojekten einsetzen, vielleicht mit anderen Beträgen und einem anderen Pflichtenheft, zum Beispiel zum Thema

Energie. Ein kantonaler Pool von Fachleuten auf dem Gebiet der Raumplanung, zu dem auch ich gehöre, wird die weiteren Projekte prüfen», sagt Janel. Erste Ideen wurden bereits gesammelt.

Gleichzeitig will die Gemeinde auch den öffentlichen Raum neu gestalten: «Das sind zwar zwei verschiedene Programme, aber das eine lässt sich nicht ohne das andere realisieren. Der öffentliche Raum ist so etwas wie die Verlängerung des Wohnraums. So muss das Projekt «Herz der Stadt» auch dem Bedarf an Parkplätzen in der Altstadt gerecht werden.» Viele der Sanierungen wurden von Personen veranlasst, die am Stadtrand wohnten und ins Zentrum ziehen wollten. Sie schätzten die Lebensqualität, die ihnen die Altstadt bietet und die Nähe der Einkaufsmöglichkeiten.

Sanfte Renovierungen

Die 17 Renovierungsprojekte gingen meist reibungslos über die Bühne. Die Projekte wurden insgesamt mit 270 000 Franken unterstützt. Eine eigentliche Bremswirkung hatten nur die Kosten für die Umsetzung. Janel: «Wir haben sanfte Renovierungen bevorzugt. Einige Gebäude mussten jedoch bis auf die Mauern erneuert werden, was zu Mehrkosten für den Eigentümer führte. Die finanzielle Renovierungshilfe deckte die Kosten für das Aufgleisen und die Vorarbeit bis zur Baubewilligung des Projekts. Die Vorstudie war für die Eigentümer gratis.» Janel würde zu gerne wissen, ob die Eigentümer ihre Gebäude ohne kommunale und kantonale Subventionen renoviert hätten: «Es entwickelte sich eine gewisse Eigendynamik. Viele haben plötzlich den Wert von Altbauten wiederentdeckt und die Möglichkeit erkannt, diese mithilfe von Experten zu renovieren. Hätten sie dies auch ohne Renovierungshilfe getan? Im Kanton Jura kann noch ohne Architekt gebaut werden. Für den Neubau oder die Sanierung genügt in der Regel ein Planer. Doch auch in Pruntrut weht ein neuer Wind.»

Ein Dorf denkt mit

In Stans beleben Fachgeschäfte und Gastrobetriebe das historische Zentrum. Damit das so bleibt, zapfte die Gemeinde mithilfe der Hochschule Luzern den Ideenreichtum ihrer Bevölkerung an.

Das Zentrum von Stans konnte sich eine eigene Identität bewahren. Das soll auch in Zukunft so bleiben.



Foto: Christian Perret

Als in den 1980er-Jahren das Einkaufszentrum «Länderpark» am Rand von Stans gebaut wurde, befürchteten Pessimisten das Schlimmste: Die Konkurrenz durch die Shoppingmall würde die Läden im Dorfzentrum in den Ruin treiben, der Ortskern veröden. Dass von solchen Szenarien keine Rede sein kann, beweist ein Besuch auf dem Dorfplatz. Rund um das denkmalgeschützte Ensemble geniessen Cafébesucher ihren Espresso, Autolenker parkieren vor Geschäften und Anwohner erledigen Einkäufe. Das liegt natürlich unter anderem am einladenden Fleck selbst, der nach einem Brand von 1713 neu gestaltet wurde. Die barocke Pracht und die verschwenderische Weite des Dorfplatzes bieten ein Schweiz-untypisches Bild. Nach wie vor gelingt es den Ladenbetreibern im historischen Zentrum, eine eigenständige Identität zu bewahren.

Dynamik aufrechterhalten

Inhabergeführte Geschäfte und Boutiquen, eine alteingesessene Drogerie, Detailhändler sowie Restaurants und

Cafés sorgen für einen lebendigen Ortskern. Am Dorfplatz 9 schlossen sich schon vor einigen Jahren eine Bäckerei, eine Metzgerei, ein Lebensmittelgeschäft und eine Molkerei zu einer innovativen Ladengemeinschaft mit regionalen Produkten zusammen. Jeweils samstags bauen Landwirte und Händler aus der Region auf dem Wochenmarkt ihre Stände auf. «Stans ist vital und die Lage nicht dramatisch. Wir wollen dafür sorgen, dass es auch so bleibt», sagt Gemeindepräsidentin Beatrice Richard. Denn ein dynamisches Zentrum ist keine Selbstverständlichkeit, und der Strukturwandel macht auch vor der Nidwaldner Kantonshauptstadt nicht halt. Einzelne Geschäfte und Restaurants schlossen in den vergangenen Jahren bereits ihre Türen, ohne einen Nachfolger gefunden zu haben. Zudem sind im Rahmen des Agglomerationsprogramms des Kantons Nidwalden zwischen Stansstad und Stans weitere bauliche Entwicklungen im Wohn- und Gewerbebereich geplant, die nicht ohne Folgen für den Ortskern bleiben werden.

Engagierte Diskussion

Um den Dorfplatz und seine angrenzenden Strassen mit dem breiten Ladenmix, den kulturellen Anlässen und touristischen Angeboten nicht zu gefährden, überlegte sich die Gemeinde, wie man das Zentrum präventiv stärken könnte. 2011 beantragte Stans erfolgreich kantonale Fördergelder, um ein entsprechendes Konzept auf die Beine zu stellen. Die Gemeinde investierte insgesamt 70 000 Franken in das Projekt «Stanser Dorf(er)leben!», das von der Hochschule Luzern begleitet wurde. Zunächst erstellten die Institute für Soziokulturelle Entwicklung, Betriebs- und Regionalökonomie sowie Tourismuswirtschaft eine ökonomische und räumliche Grobanalyse, die als Grundlage für einen ersten Workshop diente. 30 Teilnehmerinnen und Teilnehmer unterschiedlichen Alters aus Handel, Gewerbe, Kultur und Gastronomie waren eingeladen, auf dieser Grundlage die Stärken und Schwächen des Zentrums aufzuzeigen. Vom Buchhändler über die Drogistin bis zum Künstler beteiligten sich alle engagiert an der Diskussion. Im zweiten Workshop leiteten die Teilnehmenden Ziele für die weitere Entwicklung ihres Lebensmittelpunkts ab. Diese Absichten lassen sich in die drei Handlungsfelder «Liegenschaften und Nutzungen», «Öffentliche Räume und Nutzungen» sowie «Verkehr und Mobilität» einteilen. Angestrebt wird unter anderem, das vielseitige Grundangebot in Stans zu erhalten und weiterzuentwickeln, das Wohnen im Zentrum zu stärken und den öffentlichen Raum ausgewogen zu beleben. Sichere Routen für Fussgänger und Velofahrer und eine Entlastung vom motorisierten Verkehr gehören ebenso zu den Zielen wie die optimale Erreichbarkeit des Dorfzentrums für alle Verkehrsteilnehmer.

Ein Netzwerk für das Zentrum

Beim dritten und letzten Workshop setzte man den Fokus darauf, einen Massnahmenkatalog zu erstellen. Die Teilnehmenden bewerteten sowohl den Handlungsbedarf als auch den -spielraum der einzelnen Aktionen. Dabei erwies sich mancher Wunsch, der zunächst dringend schien, bei zweiter Betrachtung als untergeordnet. So wurde zwar oft über die Trassees der Zentralbahn gesprochen, die mitten durch den Ort führen. Zur Diskussion stand gar eine Verlegung der Schienen bis hin zu Hängebrücken für Fussgänger. Letztlich einigten sich die Workshopeteilnehmenden jedoch darauf, dass einige Minuten Wartezeit vor geschlossenen Schranken verkraftbar sind – vor allem im Verhältnis zum potenziellen Aufwand, den eine Schienenverlegung verursachen würde. Ganz anders sieht die Einschätzung in Bezug auf ein Dorfnetzwerk aus, in dem engagierte Zentrumsbewohner und -nutzer sich zusammentun, um die Attraktivität des Dorfzentrums in Eigenregie zu steigern. Diese «Plattform Dorfzentrum» soll so rasch wie möglich geschaffen werden. «Das Bedürfnis nach einer Möglichkeit, sich auszutauschen, ist gross», sagt Richard.

Lange Wunschliste

Ebenfalls weit oben auf der Prioritätenliste steht die Lenkung von Besucherinnen und Besuchern des Orts. Hier liesse sich mit einfachen Mitteln, wie etwa einer durchdachten Beschilderung, die Besucherführung besser steuern, sodass Tagesgäste nicht nur die berühmte Stan-

serhornbahn finden, sondern auch das Dorfzentrum mit seinen gastronomischen Angeboten entdecken. Der Übergang zwischen der historischen Standseilbahn und dem Ortskern ist ebenfalls Teil der Diskussion: Derzeit wird diese Fläche zum Teil als Parkplatz genutzt, auf der nicht nur Ausflügler, sondern auch lokale Gewerbetreibende ihre Autos parkieren. Eine Option könnte sein, die kaum noch genutzte Zivilschutzanlage unter dem Parkplatz zum unterirdischen Parking umzufunktionieren und oberirdisch eine einladende Grünfläche zu schaffen, welche die Bahnstation harmonisch mit dem Zentrum verbindet. Gleichzeitig wird eine bessere Auslastung der bestehenden Tiefgarage beim Bahnhof angestrebt. Auch über die Stellflächen auf dem historischen Dorfplatz wird noch zu diskutieren sein. Denn während die ortsansässigen Detailhändler auf eine gute Anbindung für motorisierte Kunden pochen, gibt es auch Stimmen, die sich für eine attraktivere Platzgestaltung aussprechen. Mehr Grün, Bänke und Beleuchtung, die zum Verweilen auf dem schmucken Platz einladen, stehen auf der Wunschliste. Die Bevölkerung hofft zudem, dass einige Räume, die derzeit noch von der Verwaltung genutzt werden, für gewerbliche, kulturelle oder gemeinschaftliche Nutzungen oder für Wohnraum freigegeben werden. Andere Ziele mit weitreichenden Folgen und wenig Handlungsspielraum vonseiten der Gemeinde sind eine Umfahrungsstrasse oder die Entwicklung eines Velo- und Fussgängerkonzepts.

Diplomatisches Geschick

Gemeindepräsidentin Richard brachte das Projekt «Stanser Dorf(er)leben!» ins Rollen: Sie beantragte die Fördergelder vom Kanton, half mit, die Akteure zusammenzubringen, und nahm an allen Workshops teil. In den von der Hochschule moderierten Diskussionen hielt sie sich jedoch stets zurück: «Wir wollten zuerst nur kreative Ideen sammeln und alles offen entgegennehmen.» Die Rolle als stille Beobachterin erforderte Fingerspitzengefühl und diplomatisches Geschick. Denn einerseits wurden Richard und ihre Gemeinderatskollegen Peter Steiner und Martin Mathis in den Sitzungen um professionelle Einschätzungen gebeten. Andererseits mussten sie sich Kritik gefallen lassen, wenn die von ihnen vorgebrachten Überlegungen als Widerstand wahrgenommen wurden. Wünschen nach mehr Flexibilität bei Kulturveranstaltungen etwa könne die Gemeinde nur im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben nachkommen, erklärt Richard. Welche Ideen sich letztlich umsetzen lassen und was finanzierbar ist, wird im nächsten Schritt geprüft: Der umfangreiche Massnahmenkatalog dient Richard, ihren Gemeinderatskollegen sowie der geplanten Netzwerkgruppe als Grundlage, um einen handfesten Aktionsplan auszuarbeiten. Fest steht schon jetzt: Indem Stans seinen Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit gab, die Zukunft ihres Dorfs mitzugestalten, förderte die Gemeinde viele Ideen zutage. Dass die kreativen Stanser Köpfe sich dank des Projekts nun in einem Netzwerk zusammenschliessen, macht sie auch in Zukunft zu wichtigen Ansprechpartnern für die Gemeinde.

Lichtensteig setzt seinen historischen Kern in Wert

Weg von der Gewerbenutzung – hin zum Wohnen. Mit dieser Devise gelang Lichtensteig die Trendwende:

Die geschichtsträchtigen Häuser wurden attraktiv saniert, eine zahlungskräftige Mieterschaft bringt steigende Steuereinnahmen, und sogar die Ladengeschäfte befinden sich wieder im Aufwind.

Der alte Glanz verblasst, nichts Neues kommt – von diesem Dilemma war das 2000 Einwohner zählende Toggenburger Städtchen Lichtensteig gleich doppelt betroffen. Zum einen mangelt es der umliegenden Landwirtschaft und den alteingesessenen Industrien seit Jahrzehnten an Wachstumsdynamik. Die Folgen sind stagnierende Einwohnerzahlen und ein schrumpfendes Steueraufkommen. Zum andern wurde die seit Jahrhunderten bestehende regionale Markt- und Zentrumsfunktion durch den modernen, aufs Auto fokussierten Lebensstil zunehmend obsolet: «Die Lichtensteiger Bevölkerung kauft heute lieber im Einkaufszentrum als beim lokalen Gewerbe ein», meint Stadtpräsident Mathias Müller. Dieser negative Strukturwandel habe sich seit den 1980er-Jahren beschleunigt. In der Folge standen im mittelalterlichen Ortskern immer mehr Ladenlokale leer, die Wohngeschosse liessen sich kaum noch

vermieten, Pflege und Instandhaltung wurden vernachlässigt. Schliesslich war eine grosse Zahl von Altstadtliegenschaften entweder zum Verkauf ausgeschrieben oder befand sich in sehr schlechtem Zustand. «Als sich auch noch Rotlichtbetriebe im Städtchen einnisten wollten, schrillten beim Gemeinderat die Alarmglocken», erinnert sich Müller.

Wohnen rückt in den Fokus

Man beschloss, mithilfe des Kompetenzzentrums «Netzwerk Altstadt» der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung (VLP-Aspan) eine umfassende Stadtanalyse durchzuführen. Dabei sei klar geworden, dass sich der Niedergang des Ortskerns mit bloss kosmetischen Eingriffen wie der Aufwertung des Aussenraums nicht aufhalten lasse, erklärt Müller: «Der Gemeinderat

Der denkmalgeschützte Stadtkern ist Lichtensteigs Trumpf bei der Umsetzung der Wohnstrategie. Vom Erfolg profitiert auch das Gewerbe.



entschloss sich deshalb zu einem radikalen Paradigmenwechsel.» Hatte die Rendite der Altstadtliegenschaften traditionell vom Ladengeschäft im Parterre abgehangen, wollte Lichtensteig den Fokus in Zukunft primär aufs Wohnen legen. Eine solche Wohnstrategie ist für Gemeinden mit historischem Ortskern vielversprechend. Denn heute sehnen sich immer mehr Menschen nach einer unverwechselbaren und charaktervollen Bausubstanz. Zugunsten historischer Authentizität nimmt man sogar eine etwas höhere Miete in Kauf und verzichtet auf Bequemlichkeiten wie grosse Fenster und Balkone – falls die wesentlichen Komfortaspekte in der Küche, im Bad und bei der Wohnfläche stimmen.

Hausanalyse schafft Klarheit

«Angesichts dieses Trends zum unverwechselbaren Wohnerlebnis erschien unsere intakte und durchgängig denkmalgeschützte Altstadt als wertvoller, aber roher Diamant. Dieser musste bloss geschliffen werden», sagt Müller. Knackpunkt waren dabei die Hauseigentümer, die angesichts der seit Jahrzehnten negativen Wertentwicklung nicht ohne Weiteres in teure Sanierungen und Renovationen investieren wollten. Dass der Gemeinde vom Typ «am Puls» die Trendwende dennoch gelang, sei drei Faktoren zuzuschreiben, meint Müller – 2006 noch Gemeindeschreiber: «Erstens hatten wir mit meinem Vorgänger Roger Hochreutener einen äusserst umtriebigen Stadtpräsidenten, dessen Engagement alle ansteckte.» Zweitens habe die Gemeinde mit der Umnutzung des alten Polizeigebäudes in ein Wohnhaus und mit der kompletten Sanierung des Postgebäudes die Umsetzbarkeit der Wohnstrategie unter Beweis gestellt. Und drittens ermunterte Lichtensteig alle Hausbesitzer zu einer sogenannten Hausanalyse. Müller: «Diese neutrale Untersuchung zeigt in standardisierter Weise die Nutzungspotenziale einer Liegenschaft auf – abgestuft nach Sanierungstiefe und Investitionsvolumen.»

Zuzüger bringen Steuereinnahmen

Finanziert wurden die Hausanalysen zu je einem Drittel von der Gemeinde, dem Kanton und den Hausbesitzern. «Mit den Analysen gelang es, bei vielen Eigentümern den unternehmerischen Geist zu wecken.» Seither habe sich die Zahl der jährlichen Gesuche für Umbauten nahezu verdoppelt, bilanziert Müller. Hinzu kommen zahlungskräftige Zuzüger, die häufig Wohnungen nicht bloss mieten, sondern als Stockwerkeigentum erwerben. All das schlägt sich in wachsenden Einwohnerzahlen und steigenden Steuereinnahmen nieder. Entsprechend fallen die Kosten für das ganze Massnahmenpaket kaum noch ins Gewicht: Für die Sanierung des alten Polizeigebäudes und des Postgebäudes musste die Gemeinde zwar etwas mehr als zwei Millionen Franken in die Hand nehmen, doch dank erfolgreicher Vermietung sind die Liegenschaften rentabel. Die Hausanalysen, die Beratungsdienstleistungen des Netzwerks Altstadt und weitere Massnahmen schlugen mit bescheidenen 90 000 Franken zu Buche. Zusätzlich soll der neue Zonenplan demnächst eine Lösung für die in der engen Altstadt fehlenden Balkone und Gärtchen schaffen. Müller: «Wir wollen den Hausbewohnern gestatten, in den Gassen Stühle, Tischchen und grosse Topfpflanzen an die Hausmauern zu stellen und die Aussenflächen als Sitzplatz

zu nutzen.» Dadurch – so das Kalkül – werden Attraktivität, Vermietbarkeit und Wert der Wohnungen weiter steigen.

Wiedergeburt der Ladenlokale

Solche Ideen gehen nicht zuletzt auf die im Jahr 2006 initiierten sogenannten Gassenclubs zurück. In diesen moderierten Diskussionsrunden tauschten sich Hauseigentümer und Behörden nebst der Wohnstrategie auch über allgemeine Fragen der Gemeindeentwicklung aus: Gewerbe, Gastronomie und öffentlicher Raum. Dadurch entstand ein breiter Konsens für schrittweise Verbesserungen: Wo vorher ein paar triste Strassenlaternen ein fahles Licht verströmten, sorgt heute eine neue Stadtbeleuchtung für eine einladende Atmosphäre. Die Instandstellung der historischen Fassaden soll den Eindruck eines heruntergekommenen Städtchens nach und nach vertreiben. Und mit Para-Läden – Geschäften, die dank tiefen Mieten mit wenig Umsatz auskommen – lässt sich ein freundliches und lebendiges Stadtbild schaffen, hinter dem Menschen mit ihren Hobbys, Vorlieben und Fertigkeiten fassbar werden: ein Veloflicker, ein Uhrmacher, ein Tabaklädeli, ein Couture-Geschäft im Hochpreissegment. Diese Wiederbelebung der Erdgeschosslokale lädt nicht zuletzt eine wachsende Zahl von Touristen zum Flanieren ein. Einige Läden sind mittlerweile über die Region hinaus bekannt und locken Käufer von weither an. Dazu gehört etwa das Fachgeschäft «Chäs bei Gabi Döbeli», wo man den preisgekrönten Lichtensteiger «Jersey Blue» von Willi Schmid kaufen kann.

Gewerbe im Aufwind

«In Lokalen, wo noch keine gewerbliche Vermietung möglich ist, bemühen wir uns, wenigstens die Schaufenster attraktiv zu gestalten, um blinde Flecken im Stadtbild zu vermeiden», erklärt Stadtpräsident Müller. Dazu sei es nötig gewesen, den Hauseigentümern aufzuzeigen, dass eine Nutzung der Erdgeschosse als Para-Läden und die sorgfältige Gestaltung der Vitrienen dem Städtchen eine Attraktivitätssteigerung bescherten. Dies wirkt sich letztlich positiv auf die Vermietbarkeit der Obergeschosse aus – auch wenn die Läden keine nennenswerten Einkünfte abwerfen. Allerdings legen in letzter Zeit auch die Gewerbeumsätze kräftig zu. Dies weckt Appetit auf mehr: Zurzeit investiert die Gemeinde in die umfassende Erneuerung des Obertorplatzes, über den man von der Kantonsstrasse in die eigentliche Altstadt gelangt. «Wenn wir an dieser Scharnierstelle attraktive Geschäfte ansiedeln, wirkt sich das belebend auf Gewerbe und Gastronomie im ganzen Städtchen aus. Man stellt das Auto ab, kauft ein und bummelt durch die Gassen», so Müller. Auf dass die Kundschaft den Weg nach Lichtensteig möglichst zahlreich finden möge, fördert die Gemeinde in der historischen Altstadt auch Kulturanlässe mit überregionaler Ausstrahlung – vom Freilichttheater übers Jazzfestival bis hin zu Themenmärkten wie dem schweizweit beliebten Fotoflohmärkt. Darüber hinaus sorgen auch vier Museen für Publikumsverkehr im Städtli.

Das Dorf bekommt ein neues Zentrum

Sattel wollte sich ein komplett neues Zentrum erschaffen. Dafür musste die Gemeinde ihre ortsplanerischen Möglichkeiten gezielt ausschöpfen. Notwendig war auch die Bereitschaft privater Investoren, mit den Behörden eine Partnerschaft einzugehen.

Sattel im Kanton Schwyz ist ein klassisches Strassendorf am Puls: Im Norden führen die regionalen Hauptachsen nach Ober- und Unterägeri im Kanton Zug, im Süden die Hauptstrasse nach Schwyz. Historisch gesehen hat sich Sattel auf einer Erhöhung um die Kirche herum entwickelt, mit Restaurants, Handwerksbetrieben und kleinen Läden. Als der Bahnhof Sattel-Aegeri weiter unten im Tal gebaut wurde, führte dies zu einer Zerteilung des Dorfs. Weitere zu Sattel gehörende Gebiete sind das Schlachtgelände Morgarten sowie die Weiler Ecce Homo und Schornen. Eine Luftseilbahn und eine Strasse führen zudem auf den Mostelberg. Dort wurden in den letzten Jahren aus vielen Ferienhäusern Erstwohnsitze. Denn Sattel mit seinen 1850 Einwohnenden spürt den Siedlungsdruck der Region Zug, wo die Bodenpreise nach wie vor in die Höhe schnellen. Gemeindeschreiber Pirmin Moser rechnet damit, dass Sattel 2020 bereits bei einer Bevölkerungszahl von 2000 Personen stehen wird. «Unser verzettelt Dorf braucht deshalb dringend einen Punkt, wo sich das Gemeindeleben kristallisiert.»

Der Versuch, den alten Ortskern rund um die Kirche zu beleben, scheiterte, obwohl dort bewusst Familien- sowie Alterswohnungen und der Spitex-Stützpunkt angesiedelt wurden. Der Dorfplatz jedoch ist leicht abschüssig, die Strasse zu eng für Postautos – und bei Schnee ist es auch für Privatautos schwierig, hinaufzugelangen. Eine Aufwertung des historischen Zentrums wurde vom Volk im Jahr 2004 abgelehnt. Was also tun, wenn die wenigen, von älteren Frauen geführten Dorfläden nach und nach ihre Türen schliessen? Der Sattler Gemeinderat schrieb bereits im Februar 1999 ins Leitbild, dass «den Einkaufsmöglichkeiten im Dorf grösste Aufmerksamkeit» und der Gestaltung des Dorfkerns weiterhin Beachtung geschenkt werden soll.

Neuer Ortskern auf einer Wiese

Am historischen Dorfplatz befindet sich auch die kleine Gemeindeverwaltung. Bald werden die Sattler jedoch nicht mehr dort hinauffahren müssen, um ihre Geschäfte zu erledigen. Denn im Frühjahr 2015 wird das grösste Sattler Projekt der letzten Jahre vollendet sein. Das Dorf schafft sich derzeit nämlich ein komplett neues Zentrum: 400 Meter bergabwärts wird für fünf Millionen Franken eine neue, grosszügige Gemeindeverwaltung, inklusive dreier Wohnungen, gebaut. Zu der bestehenden Post und den beiden Bankfilialen kommen neu ein Dorfplatz, Bushaltestellen, ein Laden, ein Restaurant plus dazugehörige Bäckerei und vielleicht sogar eine Bahnhaltestelle dazu.

Alles begann mit einer Wiese mitten in der Gemeinde. Seit mehreren Jahren schon lag das Kronenmatt-Areal, das einer Erbgemeinschaft gehörte, in der Bauzone. Die Gemeinde hatte die Besitzer bereits 1997 mit sanftem Druck aufgefordert, etwas für dessen Nutzung zu unternehmen. Nachdem die Erbgemeinschaft einen Gestaltungsplan vorgelegt hatte, schief das Projekt jedoch wieder ein. Im Juli 2005 wurde die Gemeinde darüber informiert, dass das Restaurant Krone, das am Rand des Kronenmatt-Areals steht, verkauft werden sollte. Die Gemeinde eröffnete den Grundeigentümern, dass die Kronenmatt für Sattel ein Schlüsselgelände sei. «Wir erklärten, dass die Gemeinde gerne helfe, das Gebiet zu entwickeln, etwa mit planungsrechtlichen Massnahmen wie Zonenvorschriften.» Noch im selben Sommer entschied sich die Erbgemeinschaft des Kronenmatt-Areals, ihr Land ebenfalls zu verkaufen.

Die Gemeinde investiert

Dem Gemeinderat war sofort klar: 10 000 Quadratmeter nicht überbautes Land, just inmitten aller eingezonten Wohngebiete von Sattel – diese Chance, ein neues Zentrum für die aufstrebende Gemeinde gestalten zu können, musste genutzt werden. Sofort setzte man sich mit den Käufern des Areals zusammen und informierte sie über die Absicht der Gemeinde, selbst auf der Kronenmatt zu investieren und dort eine neue Gemeindeverwaltung zu realisieren. «Damit wollten wir dem neuen Dorfzentrum das nötige Gewicht geben», erklärt Moser. Zudem stellte die Gemeinde in Aussicht, das Land planungsrechtlich aufzuwerten.

Mit dem Gestaltungsplan, den die Investoren 2006 vorlegten, sei die Gemeinde allerdings überhaupt nicht zufrieden gewesen, sagt Moser. Auf den Plänen waren lediglich drei gleichartige Gebäude zu sehen. Sattel jedoch hatte andere Vorstellungen. Die Gemeinde liess von zwei Raumplanungsbüros eine Teilzonenplanung und ein städtebauliches Konzept für das neue Zentrum entwerfen: Auf dem zu überbauenden Areal sollte neben der Gemeindeverwaltung auch ein öffentlicher Platz entstehen, der für Feste und Märkte genutzt werden kann. Für den Laden und das Verwaltungsgebäude wollte man genügend Parkplätze realisieren. Bushaltestellen für zwei Linien sollten integriert werden. Ausserdem wurde eine neue Haltestelle der Südostbahn angedacht, die das neue Zentrum zusätzlich aufwerten würde.



Das Restaurant Krone (links) in Sattel soll wieder in Betrieb genommen werden. Rechts, vor den beiden Neubauten mit Volg-Laden und Eigentumswohnungen, werden die Gemeindeverwaltung und ein öffentlicher Dorfplatz erstellt.

Investoren und Gemeinde profitieren

Die Investoren schluckten dreimal leer, als ihnen der Gemeinderat diese Pläne präsentierte. Einerseits war das Projekt für die Investoren attraktiv, da die Gemeinde das Land mit einer höheren Ausnützung versehen würde. Andererseits stand ein langer Prozess bevor, weil die Gemeinde und damit die Bevölkerung darin involviert wären: Die Sattler müssten überzeugt werden und dem Projekt zustimmen. Die Investoren waren schliesslich einverstanden – und die Sattler Bevölkerung später ebenfalls. Die Gemeinde wandelte das Kerngebiet Kronenmatt in eine Kernzone Z um und erhöhte so die Ausnützungsziffer und damit den Landertrag um rund 14 Prozent. Moser: «Die Erhöhung der Ausnützungsziffer ist das entscheidende Instrument, mit dem eine Gemeinde monetär Entwicklungen steuern kann. Und dies, ohne selbst Geld ausgeben zu müssen.»

Nicht immer waren die Sattler während des bald acht Jahre dauernden Projekts mit dem Gemeinderat einig. Als etwa der Pächter des Restaurants Krone seine Kochschürze an den Nagel hängte, wollte der Gemeinderat das Restaurant kaufen und zur neuen Gemeindeverwaltung umbauen. «Wir befürchteten, dass das Rotlichtmilieu in die Krone einziehen könnte.» Die Bevölkerung lehnte den Kauf durch die Gemeinde jedoch ab. Schliesslich kaufte die Investorengruppe des Kronenmattareals das Restaurant, das schon bald wieder als Gaststätte eröffnet werden soll. Rückblickend sei deshalb der Entscheid des Stimmvolks sogar ein Glücksfall gewesen, gibt Moser unumwunden zu. Die Investorengruppe baut die Gemeindeverwaltung im gleichen Baustil wie die beiden bereits realisierten Wohnhäuser und den Volg-Laden. «Architektonisch keine

Höhenflüge», räumt Moser ein. «Wir mussten akzeptieren, dass die Eigentümergemeinschaft die Häuser als Generalunternehmen baut und wir da kaum Einfluss nehmen können.» Moser tröstet sich mit dem Umstand, dass gute Architektur schnell auch teuer sein kann: «Die Frage ist, ob es sinnvoll ist, wenn eine Wohnung nochmals 100 000 Franken mehr kostet. In Sattel soll sich auch der Mittelstand noch Wohneigentum leisten können.»

Hartnäckigkeit und Fingerspitzengefühl

Das neue Dorfzentrum von Sattel soll im Jahr 2015 fertig sein. Drei Gemeindeabstimmungen waren dafür nötig. Auf 80 schätzt Moser die Anzahl der nötigen Sitzungen der Gemeinde mit den Investoren zum Thema seit 2006, und «alles ging immer lange – und häufig länger, als man meinte». Bei manchen Sitzungen sei man euphorisch gewesen, bei anderen habe man am Ende fast nicht mehr miteinander gesprochen. «Wichtig bei einem solchen Grossprojekt ist, dass die richtigen Personen aufeinander treffen, die Kompromisse eingehen können.» Zwischen den verhandelnden Personen sollte die Chemie stimmen. Das hat auch Gemeindepräsident Adolf Lüönd festgestellt: «Die Zusammenarbeit mit privaten Investoren erfordert auf allen Seiten viel Fingerspitzengefühl, hie und da allerdings auch Hartnäckigkeit.»

Heute treffen sich die Sattler bereits wieder zu einem Schwatz vor dem Gemüseregal im neuen Volg-Laden. Etwa, um darüber zu reden, ob die Post ihre Filiale in Sattel behält oder ob sie lediglich als Agentur im Volg-Laden weitergeführt wird. Auf die Gemeinde warten neue Herausforderungen.

Eine Gemeinde, zwei Ortskerne

Belmont-sur-Lausanne hat sich in den 1950er-Jahren entwickelt und verfügt heute sowohl über einen historischen Ortskern als auch über ein Verwaltungs- und Gewerbezentrum. Die Gemeinde will beide Ortskerne aufwerten und damit die lokale Identität stärken.

Die 3500 Einwohnerinnen und Einwohner zählende Gemeinde Belmont-sur-Lausanne bietet eine attraktive Wohnlage mit fantastischer Aussicht auf den Genfersee und die Alpen. Bis in die Mitte des 20. Jahrhunderts war Belmont vorwiegend durch Landwirtschaft und Kohleabbau geprägt. Einnahmen flossen nur spärlich in die Gemeindekasse. «Erst durch den Zuzug von Städtern verbesserte sich unsere Finanzlage», sagt Gustave Muheim, Gemeindepräsident von Belmont. Ab den 1970er-Jahren verzeichnete Belmont eine rasante Bevölkerungszunahme. Die Gemeinde wuchs schnell, aber unkoordiniert. Dem historischen Ortskern, dem sogenannten Coin d'en Haut, erwuchs ein paar Hundert Meter weiter westlich Konkurrenz. Schule, Gemeindeverwaltung und Post zogen dorthin, und rund-

herum wurden kleine Mehrfamilienhäuser gebaut. 1990 stoppte ein Erdbeben den Bauboom. «Zehn Jahre lang verschlangen die Sanierungsarbeiten im betroffenen Gebiet alle finanziellen Mittel der Gemeinde», sagt Muheim. «Das kostete uns viel Kraft, aber die Bevölkerung zeigte sich sehr solidarisch. Dies führte zu einem Wachstumsschub, dessen Folgen noch heute spürbar sind.» Die «Cancoires», wie die Einwohner von Belmont genannt werden, bekennen sich zu ihrem Kulturgut und zu ihrer Identität.

Renovation statt Abriss

Das einheimische Kulturgut befindet sich vor allem im Coin d'en Haut. Den alten Dorfplatz säumen eindrucksvolle Bauten aus der Zeit der Berner Herrschaft. Heute befinden

Im alten Ortskern von Belmont-sur-Lausanne spielt sich das Sozialleben der Gemeinde ab.



sich die Gebäude, darunter auch die Auberge und das Maison Pasche, in Gemeindebesitz. 1992 sprach sich der Gemeinderat fast einstimmig gegen den Abriss des Maison Pasche aus. Mit einem anfänglichen Kredit von 100 000 Franken konnten die Gebäudestrukturen saniert, die Heizungs- und sanitären Anlagen erneuert und die Räumlichkeiten neu gestrichen werden. Auch die Auberge wurde nach Ablauf des bestehenden Mietvertrags renoviert und vergrössert. Die Gesamtkosten für die beiden Bauten schlugen im Jahr 2012 mit fünf Millionen Franken zu Buche. Im Maison Pasche (2,6 Millionen Franken) stehen nun sechs neue Wohnungen für Einheimische zur Verfügung, die Mietzinse richten sich nach der Höhe des Einkommens. In die Auberge, die für zwei Millionen Franken renoviert wurde, ist ein neues Pächterpaar eingezogen. Und schliesslich erhielten die beiden Gebäude für 400 000 Franken eine gemeinsame Pelletheizung. Auch der Dorfplatz im Coin d'en Haut soll bald erneuert werden. Die Auberge wird auf einem Teil des Platzes eine Terrasse errichten, und die Anzahl Parkplätze wird verkleinert. Das entsprechende Budget ist noch nicht bereinigt, wird sich jedoch zwischen 200 000 und 300 000 Franken bewegen.

Voller Gemeindesaal

Stehen die beiden Ortskerne in Konkurrenz oder bilden sie trotzdem eine Einheit? Die Antwort liefert ein Raum im Coin d'en Haut, der vor sieben Jahren renoviert wurde. Hier, im Gemeindesaal, pulsiert das Dorfleben, finden

regelmässig auch Kinoabende oder Chorkonzerte statt. «Rund 20 Dorfvereine sorgen für ein aktives Dorfleben», sagt Muheim. «Wir unterstützen die Vereine mit technischen, finanziellen und administrativen Mitteln. Für ein reges Dorfleben braucht es beides: eine gut funktionierende Behörde und Vereine.» Das alte Dorfzentrum ist also Ort des Soziallebens, das neue Verwaltungs- und Gewerbezentrum mit seinen zwei kleinen Geschäften, dem Lebensmittelladen und der Apotheke, bildet den wirtschaftlichen Pol der Gemeinde. Da drängt sich natürlich die Idee auf, die beiden Zentren mit Fussgängerwegen zu verbinden. Diese müssen entweder neu erstellt werden oder die bestehenden, aber kaum mehr benutzbaren ehemaligen Berner Pfade müssen aufgewertet werden. Die Gesamtkosten werden auf rund 300 000 Franken geschätzt, wovon 100 000 Franken bereits verbaut wurden.

Politik der kleinen Schritte

Werden mit diesen Massnahmen nun die Fehler der 1980er-Jahre ausgegült? «Man kann gemachte Fehler nicht korrigieren, aber verhindern, dass sie sich wiederholen», sagt Muheim. Es handle sich ausserdem nicht um Fehler. Früher habe man die Raumplanung anders gesehen. Die Raum- und Städteplanung entwickle sich immer weiter. Der Gemeindepräsident ist seit 25 Jahren in der Gemeindeverwaltung und kennt seine Dossiers. «Erhalten ist das eine, nachhaltiges Beleben das andere.» Die Revitalisierung der Ortskerne stösst in der Gemeinde denn auch nicht auf Widerstand. Die Finanzen bestimmen, mit welcher Geschwindigkeit die Arbeiten vorankommen. Ende der 1990er-Jahre entstand aus den Ideen verschiedener Arbeitsgruppen ein kommunaler Richtplan, der eine Verbindung zwischen den beiden Ortszentren vorsieht. Der Plan wurde vom Volk und von den kantonalen Behörden gutgeheissen. «Wir halten uns strikt an diesen Richtplan. Was Diskussionen unter den 60 Mitgliedern des Gemeinderats (Parlament) und der Raumplanungskommission aber nicht ausschliesst. Wir verfolgen eine Politik der kleinen Schritte», betont Muheim. Im Jahr 2020 wird Belmont schätzungsweise 4000 Einwohnerinnen und Einwohner zählen. Der Dorfplatz im Coin d'en Haut wird in eine Fussgängerzone umgewandelt und mit Bäumen und Sitzbänken versehen, weitere Projekte sind geplant und budgetiert – damit die «Cancoires» ihren alten Ortskern wieder richtig geniessen können.

Drei alte Brunnen

Die Gemeinde Belmont, die zum Bezirk Lavaux-Oron gehört, wird nicht mehr so ländlich sein wie früher. Sie weiss aber um ihre Trümpfe und entwickelt – nicht weit weg von Lausanne und Vevey/Montreux gelegen – ihre neue Identität. Nachdem die Gemeinderechnung 2012 nicht so schlecht wie erwartet ausgefallen war, wurden für die Sanierung der drei historischen Brunnen 147 000 Franken gesprochen. Auch diese Massnahme wird weiter zur Attraktivität der Gemeinde beitragen, die 2014 ihr 850-jähriges Bestehen feiern wird.



Wenn die Piazza wieder im Dorf steht

Die Gemeinde Monte Carasso konnte ihre Identität gegen die ausufernde Agglomeration von Bellinzona behaupten – dank eines preisgekrönten Projekts von Architekt Luigi Snozzi mit dem Umbau eines alten Augustinerklosters in eine Primarschule.

Eine revolutionäre Zonenplanrevision schuf zugleich die Voraussetzung für ein verdichtetes Bauen.

Monte Carasso gehört in der Regel nicht zu den Orten, die in Reiseführern übers Tessin auftauchen. Doch die Gemeinde an ruhiger, aber zentraler Lage ist zu einem Magneten für Architekten und Raumplaner aus dem In- und Ausland geworden. Gilt sie doch als besonders gelungenes Beispiel für eine intelligente und menschliche Wiederbelebung eines alten Ortskerns. Das Projekt trägt die Handschrift von Architekt Luigi Snozzi, der zusammen mit Aurelio Galfetti und Livio Vacchini zur sogenannten Tessiner Schule gehört.

Die kleine, auf einem Schuttkegel situierte Gemeinde befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Kantonshauptstadt Bellinzona, aber auf der anderen Seite des Flusses Tessin. Neben dem Fluss wird das Dorf im Süden noch von der Autobahn A2 und im Westen von einem Bergbach eingekreist, der die Grenze zum Nachbardorf Sementina markiert.

Das vergessene Kloster

Wer das Dorf im Auto auf der Kantonsstrasse durchfährt, hat die Strecke in wenigen Minuten zurückgelegt – aber wenig gesehen. Denn das preisgekrönte Umgestaltungsprojekt lässt sich erst im Ortszentrum, wenige Meter unterhalb der Kantonsstrasse, erkunden. «Früher standen hier Container als provisorische Schulräume», sagt Emanuele Alexakis, der für Raumplanung zuständige Gemeinderat, und zeigt vom Gemeindehaus auf die Piazza. Nun sieht man einen Grüngürtel und dahinter das restaurierte Augustinerkloster, in dem die Primarschule untergebracht ist. Der Platz dient als Pausenhof und für Veranstaltungen. In einer Ecke des Kreuzgangs befindet sich eine Bar; auf der gegenüberliegenden Seite ein Mehrzwecksaal sowie Ausstellungsräume. «Hier ist jetzt wirklich das Zentrum des Dorfes», freut sich Alexakis.

Das war nicht immer so. Architekt Snozzi, inzwischen 81 Jahre alt, erinnert sich in seinem Büro in Locarno an die Anfänge des Projekts und jeden Schritt der Umsetzung. «Ich erhielt den Auftrag in den 1970er-Jahren, nachdem ein vorgängiger Zonenplan gescheitert war, der den Neubau der Schule am Rand des Dorfes auf einer Wiese vorsah», so Snozzi. Er erkannte das Potenzial des ehemaligen Klosters, das damals aus etlichen und grösstenteils verlassenem Privatwohnungen bestand, und als Konvent praktisch nicht mehr erkennbar war. Das Dorf hatte damals noch weitgehend ruralen Charakter, auf der heutigen Piazza standen Baracken.

Planung eines echten Ortszentrums

Snozzi trug den zweiten Stock eines Flügels des vormaligen Klosters vollständig ab und verwirklichte dort fünf Klassenzimmer mit charakteristischen Gewölbedächern. Noch wichtiger als dieser architektonische Wurf war aber die Gesamtschau auf den Ortskern. Der Architekt plante ein Zentrum, in dem alle wichtigen öffentlichen Funktionen benachbart sein sollten. Kirche, Friedhof, Gemeindehaus, Primarschule, Turnhalle und Kindergarten. Die Schliessung einer Strasse beim Friedhof für den Durchgangsverkehr war dabei genauso entscheidend wie die Anlage einer neuen Ringstrasse um den früheren Klosterbezirk. Vor fünf Jahren ergänzte Snozzi sein Projekt um zwei Klassenzimmer, die er vor die seitliche Kirchenfassade anbaute.

«Das Leben im Ort hat sich total verändert», bilanziert Snozzi heute. Früher habe man im restlichen Tessin über die Gemeinde gelacht und ihre Einwohner als arme Teufel verunglimpft. Heute werde Monte Carasso nicht nur als attraktive Wohngemeinde in unmittelbarer Nähe zu Bellinzona wahrgenommen, sondern auch als Ort für Events, Ausstellungen und Veranstaltungen. Durchaus dafür bezeichnend ist die Tatsache, dass die Ausstellung «World Press Photo» über die besten Pressebilder des Jahres 2012 im alten Augustinerkloster von Monte Carasso gezeigt wurde.

Identitätsstiftendes Moment

Der ehemalige Gemeindeschreiber, Carlo Bertinelli, hat im Buch «Monte Carasso, die Wiedererfindung des Ortes» (Birkhäuser Verlag, 1995) die Bedeutung der Renovation des alten Augustinerklosters unterstrichen: «Wahrscheinlich war die Vorstellung einer Wiederherstellung der ursprünglichen Schönheit dieses Gebäudes ein identitätsstiftendes Moment für eine Gemeinde, die durch den Verlust ihrer ländlichen Identität zugleich einen kulturellen Werteverlust erlitten hatte.» In der Tat ist Monte Carasso in den letzten Jahren stark gewachsen – von 1700 Einwohnern in den 1970er-Jahren auf mittlerweile 2800 Einwohnerinnen und Einwohner. «Nach der Gemeinde Claro stehen wir an zweiter Stelle beim Bevölkerungswachstum aller Gemeinden im Bellinzonese», sagt Gemeinderat Alexakis nicht ohne Stolz, zumal die Kommune über keine gewaltigen Landreserven verfügt.

Entscheidend für diese Entwicklung ist denn auch die Tatsache, dass die Gemeinde in ihrem Zonenplan frühzeitig auf ein verdichtetes Bauen gesetzt hat, das viel Platz für kreative und gleichzeitig liberale architektonische Möglichkeiten schuf. «Wir haben die Bauvorschriften



Im Kloster von Monte Carasso ist die Primarschule untergebracht. Die neu gestaltete Piazza lädt zum Verweilen ein.

radikal von 250 auf 7 reduziert», sagt der Architekt Snozzi, der bis heute in der Expertenkommission einsitzt. Die Nutzungsdichte wurde mit einem Faktor von 1,0 mehr als verdoppelt, um die Abstände zwischen den Häusern, Strassen und Privatgrundstücken zu verringern. Die Häuser dürfen daher bis an die Strasse reichen, die Umfriedungsmauern bis 2,5 Meter Höhe erreichen. So lässt sich trotz dichten Bauens eine gewisse Privatsphäre erreichen.

Alte Ställe neben neuen Villen

Der neue Richtplan hat die engen und verwinkelten Strassen erhalten, während der frühere Plan eine Verbreiterung der Strassen vorsah. Neu entstehende Parkplätze müssen alle überdacht sein. Das Baureglement erlaubt aber auch die Umwandlung von Ställen und Schuppen in Wohnhäuser, was zu architektonisch interessanten Möglichkeiten führt. So finden sich umgebaute alte Ställe Wand an Wand mit neuen Betonvillen. Allerdings hat diese Verdichtung auch Kehrseiten. Es kommt immer mal wieder zu nachbarschaftlichen Konflikten. Zudem hat der Autoverkehr in den Gassen zugenommen. «Wir werden noch mehr Tempo-30-Zonen schaffen müssen», meint Alexakis.

Gleichwohl hält er fest: «Mit unserem Konzept des verdichteten Bauens sind wir Vorläufer im Tessin; und das Thema ist in der ganzen Schweiz aktuell.» Denn so konnte die territoriale Ausdehnung des Dorfes eingedämmt werden; zugleich ist die Siedlungsdichte rund um das Zentrum grösser, was zu mehr Leben im Dorfkern führt. «Die Gestaltung des Zentrums und der Zonenplan hängen folglich eng zusammen», so der Chef der lokalen Raumplanung. Beispielhaft sieht man dies auch beim örtlichen

Kindergarten: Statt einen ebenerdigen Anbau zu errichten, wurde das Gebäude, in dem sich der Kindergarten befindet, um zwei Etagen aufgestockt.

Wakkerpreis für neue Bauordnung

Bereits 1993 erhielt Monte Carasso den Wakkerpreis und wurde dafür gelobt, «einen festen Rahmen für die ungeordnete Bebauung der letzten Jahrzehnte» geschaffen und sich gegen die ausufernde Agglomeration Bellinzona abgegrenzt zu haben. Neben dem alten Ortskern wurde inzwischen auch die Wiederbelebung früher besiedelter, aber dann verlassener Gebiete am Hang vorangetrieben. Die alte Siedlung Curzutt etwa ist so zu neuem Leben erwacht.

Das Wachstum des Dorfes, dessen Referenzpunkt Bellinzona ist, hält jedenfalls an. Daher wird jetzt nach Möglichkeiten gesucht, die Primarschule erneut um zwei Klassenzimmer zu erweitern. Und man darf gespannt sein, was sich der Architekt Snozzi diesmal dazu einfallen lässt. Gemeinderat Alexakis ist überzeugt: «Wir haben noch Potenzial für weitere 1000 Einwohnerinnen und Einwohner.»

Privatinitiative belebt das Zentrum

Im Dorfkern von Schmitten drohte in den letzten Jahren die Gewerbevielfalt zu verkümmern. Die Gemeinde konnte das Problem allein nicht lösen. Deshalb ergriffen 2011 einige Gewerbetreibende die Initiative und engagierten sich erfolgreich für die Attraktivität ihres Orts.

Das Dorfzentrum von Schmitten könnte aus einem Bilderbuch stammen: Neben der imposanten Kirche steht das altehrwürdige Restaurant Kreuz und schräg über der Strasse das Gemeindehaus mit seinem spitzen Giebelaufbau an der Frontfassade. Hinter der Kirche führt ein kleines Strässchen zur Schule. Die Freiburger Gemeinde erfüllte schon immer eine Zentrumsfunktion für die vielen Weiler, die sich um das Dorf scharen. Dennoch ist der Ort erst seit 1922 eine eigenständige Kommune – davor gehörte Schmitten zur Gemeinde Düdingen. Auf der SBB-Strecke zwischen Bern und Freiburg liegt das Dorf mit Bahnanschluss und 4000 Einwohnerinnen und Einwohnern auf einem Hügel. Während sich an seinem Fuss im unteren Dorfteil rund um den Bahnhof neben Wohnüberbauungen

auch Industrieunternehmen ansiedelten, haben kleinere Gewerbebetriebe, die Post und die Filialen zweier Banken ihren Standort im oberen Teil der Gemeinde, wo sich rund um die Kirche ein Zentrum gebildet hat.

Gewerbetreibende engagieren sich

Wegen der günstigen Zuganbindung nach Bern und Freiburg sowie des gut ausgebauten Schul- und Kinderbetreuungswesens leben zunehmend junge Familien im ruhig und doch zentral gelegenen Ort. «Viele unserer Einwohner pendeln zur Arbeit», beobachtet Gemeinderätin Susanne Heiniger, die dem Ressort Ortsplanung und Bauwesen vorsteht. Die zunehmende Orientierung nach aussen spiegelt sich auch im Angebot an Einkaufsmöglichkeiten wider:

Dank privater Initiative entsteht im Schmittner Dorfkern ein neues Gewerbezentrum.



Anfang 2011 standen im Schmitt Dorfzentrum gleich zwei Geschäfte vor dem Aus. «Eine Metzgerei musste mitsamt der dazugehörigen Wohnliegenschaft Konkurs anmelden. Und ein in derselben Häuserzeile ansässiges Möbelgeschäft wurde altershalber aufgegeben», berichtet Heiniger. Es habe zwar vereinzelt Interessenten für die Liegenschaften gegeben, doch realisiert wurde nichts. Die Dorfsektion der CVP lud die Bevölkerung deshalb zu einer Podiumsdiskussion mit dem Thema «Dorfkern, wie weiter?» ein. «Man war der Meinung, die Gemeinde müsse die Liegenschaften kaufen», erinnert sich Heiniger. Doch es sei nicht Aufgabe einer Gemeinde, Gewerbeliegenschaften zu erstehen und weiterzuvermieten. «Vonseiten der Gemeinde bestand auch kein Eigenbedarf an Räumlichkeiten.» An der Podiumsdiskussion und an den intensiv geführten Besprechungen im Anschluss forderte der Gemeinderat deshalb die Bevölkerung und das Gewerbe dazu auf, selbst die Initiative zu ergreifen. Eine Gruppe von Gewerbetreibenden nahm schliesslich das Heft in die Hand: Die Gewerbler gründeten die IG Dorfzentrum und erwarben im März 2011 bei der Versteigerung die Parzelle, auf der die Metzgerei stand.

Gemeinde regelt Gewerbebetrieb

Zur selben Zeit waren die Pläne für eine neue grosse Coop-Filiale am Eingang des oberen Dorfteils schon weit fortgeschritten. «Die bisherige Coop im Zentrum war zu klein geworden. Weil wir unseren Einwohnerinnen und Einwohnern weiterhin die Möglichkeit bieten wollten, im Ort einzukaufen, unterstützten wir dieses Projekt am Dorfrand», erklärt Heiniger. Mit der veränderten Situation im Zentrum sahen die privaten Akteure die Gelegenheit, den Grossverteiler in der Dorfmitte zu halten, was auch für das übrige Gewerbe attraktiv ist. Dieses Vorhaben entsprach ebenfalls dem Gemeindeleitbild, das die Verfügbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten im Ortskern anstrebt. Zudem ist im Bau- und Planungsreglement der Gemeinde festgelegt, dass bei Bauten, die in der Kernzone errichtet werden, mindestens 20 Prozent der Geschossfläche für gewerbliche Zwecke genutzt werden müssen. Sofort wurden die Verhandlungen mit Coop aufgenommen, und das Unternehmen willigte in das attraktive Vorhaben ein.

Fussgängerfreundliche Umgebung

Um diese Pläne zu verwirklichen, erwarb die IG Dorfzentrum ebenfalls die zweite Parzelle mit der Liegenschaft des ehemaligen Möbelhauses. Schliesslich ging auch noch eine dritte Liegenschaft mit einem älteren Einfamilienhaus, die zwischen den beiden Parzellen liegt, in den Besitz der IG über. So hatte Coop eine Totalfläche von 4250 Quadratmetern für den Neubau zur Verfügung. Unverzüglich begann die Planung für die in Nachbarschaft zur Kirche sowie zu Gemeinde- und Wirtshaus gelegene Filiale des Grossvertellers. Entsprechend gross war der Druck auf die Gemeinde, im Zug der Bauarbeiten den Strassenraum in der Kernzone

neu zu gestalten. Die Gemeindeversammlung bewilligte im Dezember 2011 einen Auftrag zur Durchführung einer Verkehrsstudie. Im darauffolgenden Herbst wurde der Ausführungskredit für einen Teil der in der Studie vorgeschlagenen Massnahmen gesprochen. «Für die Zufahrt zum Neubau musste das Strassenniveau angepasst werden. Um die Fussgängersicherheit zu verbessern, wurden zudem die Trottoirs in der Kernzone auf 1,65 Meter verbreitert, und schliesslich erneuerten wir die Kanalisation», so Heiniger.

Skepsis ist verflogen

Für den Neubau – ein zehn Meter hohes abgewinkeltes Gebäude mit drei Geschossen – warfen die privaten Investoren 14 Millionen Franken auf. Nebst Coop stand im Sommer 2013 die Raiffeisenbank als Mieterin eines Teils der Gewerbeflächen fest. Die oberen Stockwerke des Gebäudes beherbergen 14 Eigentumswohnungen, wovon im Sommer 2013 bereits drei Viertel verkauft waren. «Die Bevölkerung war immer interessiert am Projekt, aber anfänglich auch skeptisch», so Heiniger. Man habe sich vor dem grossen Neubau gefürchtet, dessen Höhe und Ausmasse vielen Bewohnerinnen und Bewohnern suspekt gewesen sei. «Doch je weiter die Bauarbeiten fortschritten, desto weniger Widerstand gab es.» Denn das Gebäude liege ein Stück von der Strasse zurückgesetzt und wirke dadurch zurückhaltend. Ausserdem werde vor dem Ladenkomplex mithilfe von Baumpflanzungen sowie einer neuen Strassenbeleuchtung eine Dorfplatzatmosphäre geschaffen, die den Ort belebt. «Durch das Gebäude führt zudem ein Fussgängerweg zur Schule und zum Pflegeheim», erklärt Heiniger.

Unbürokratische Gemeinde

Ein knappes Jahr dauerte die Umsetzung des Schmitt Revitalisierungsprojekts. Die Gemeinde beteiligte sich mit 725 000 Franken für die Verkehrsstudie und die Strassenumgestaltung am Erfolg des Vorhabens. Gemeinderätin Heiniger weist auf einen weiteren Faktor hin, der es ermöglichte, das Projekt in so kurzer Zeit zu realisieren: «Der Zeitrahmen war sehr eng gesteckt. Aber die Gemeinde war daran interessiert, dass er eingehalten werden konnte, deshalb handelten wir oft unbürokratisch.» Der Zeitdruck aufgrund des auslaufenden Vertrags am alten Coop-Standort hätte zu einem grossen Stolperstein werden können. «Nur dank der sehr engen Zusammenarbeit aller involvierten Parteien konnten die Termine eingehalten werden.»

In Schmitt wirkten sich die private Initiative und die unterstützende Haltung der Gemeinde schon vor Abschluss des Projekts positiv auf das Dorfzentrum aus. Als Reaktion auf den Coop-Neubau zog die Apotheke näher an das neu entstehende Geschäftszentrum heran. Heiniger freut: «Die Apotheke verdreifachte ihre Verkaufsfläche. Das zeigt, dass langfristig mit einem gut funktionierenden Zentrum gerechnet wird.»

Fontenais entdeckt seine alten Gebäude wieder

Die nahe bei Pruntrut gelegene Gemeinde Fontenais hat ihren ländlichen Charakter bewahrt.

Die Läden sind erhalten geblieben, und die Gemeinde engagiert sich in Umweltbelangen.

Revitalisierungsprojekte stossen deshalb auf fruchtbaren Boden.

Nachdem die Gemeinde Fontenais beschlossen hatte, am Pilotprojekt des Bundes zur Förderung des Wohnens in historischen Zentren teilzunehmen, wurden drei Sanierungsprojekte ermittelt, analysiert und prämiert. Die 1280 Einwohnende zählende Gemeinde im Kanton Jura will unterschiedlichen Wohnraum für verschiedene Nutzertypen anbieten. In Villars-sur-Fontenais, das verwaltungstechnisch zu Fontenais gehört, wurde ein alter Bauernhof in ein Einfamilienhaus umgebaut. In Fontenais selbst entstand ein grösserer Wohnkomplex mit 13 Seniorenwohnungen. Ausserdem wurde eine ehemalige Scheune umgebaut – es entstanden vier geräumige Wohnungen. Dieses Projekt fand grosse Beachtung: «Die Gemeinde unterstützte das Bauvorhaben mit 25 000 Franken, der Kanton mit 15 000 Franken. So hatte der Besitzer Jean-Denis Ramseyer genügend Starthilfe, um seinen Plan umzusetzen», erklärt Corine Mamie Leschot, Architektin und als Gemeinderätin von Fontenais zuständig für den Bereich Umwelt, Energie und nachhaltige Entwicklung. «Mithilfe der Subvention soll der Bauherr von Beginn weg qualitativ hochwertig planen können.»

Bewährtes erhalten

Bei der Realisierung dieses Projekts spielte auch der Zufall eine Rolle. Nachdem der Sturm Lothar 1999 das Dach der Scheune arg in Mitleidenschaft gezogen hatte, zeigte der für die Reparaturarbeiten beauftragte Zimmermann auf Anfrage der Eigentümer Interesse am Gebäude und wurde schliesslich dessen neuer Besitzer. Corine Mamie Leschot schrieb zu jener Zeit ihre Diplomarbeit in Architektur zum Thema «Energie und nachhaltige Entwicklung im Gebäude» und nahm als Beispiel den Umbau der alten Scheune zu Wohnraum.

Kurze Zeit später beschloss der neue Besitzer, seine Scheune zu sanieren. Da er kein bestimmtes Projekt im Kopf hatte, wandte er sich an die Verfasserin der Diplomarbeit. Er fand Gefallen am zwischenzeitlich von mehreren Fachleuten gelobten Projekt, und so kam es zur Zusammenarbeit. «Mein Umbauprojekt stützte sich vor allem auf Holz, was einem Zimmermann natürlich gefiel. Ich wollte die Identität des Gebäudes, das heisst seine ursprüngliche Funktion als Scheune, erhalten», so die Architektin.

Die Gemeindeversammlung bewilligte das Projekt, und auch die Nachbarschaft erhob keine Einsprache. «Ausschlaggebend dafür, dass das Projekt auf breite Akzeptanz stiess und subventioniert wurde, war die Tatsache, dass es genau unseren Vorstellungen entsprach. Es verdichtet das Ortszentrum: Wo früher eine Scheune

mit Wohnteil war, stehen heute zusätzlich vier Wohnungen zur Verfügung. Das ist bemerkenswert», sagt Mamie Leschot. Anlass zur Diskussion gab nur die Parkplatzfrage, denn der Gemeinderat wollte die anstossende Parzelle nicht verkaufen, um dort fünf private Parkplätze zu bauen. Es setzte sich schliesslich die Idee durch, die Parkplätze unter dem Gebäude zu erstellen. Dies war zwar mit Mehraufwand verbunden, wurde aber einer modernen und verdichteten Umsetzung besser gerecht.

Grosses Interesse an Fernwärmeversorgung

Das Gebäude besteht aus einem vorgesetzten und einem zurückstehenden Scheunenbereich. Der harmonische Gesamtkomplex bietet zwei behindertengerechte 3,5-Zimmer-Wohnungen im Erdgeschoss sowie eine über ein Treppenhaus erreichbare 4,5- und 5,5-Zimmer-Duplexwohnung. «Die Gebäudehöhe ist prädestiniert für Duplexwohnungen, dadurch ging nicht viel Raum verloren. So viel Platz hätte man in einem Neubau nie», sagt Mamie Leschot. Wintergärten sorgen für zusätzlichen Raum im Winter und dienen im Sommer als Veranda. Nachdem er die Scheune für 1,8 Millionen Franken saniert hat, will der Besitzer in einigen Jahren auch den bewohnten Teil renovieren. «Er hat erkannt, welche Möglichkeiten in diesem Gebäude stecken», sagt die Architektin. «Die ganze Gemeinde zeigte sich interessiert und freut sich über die modernen Wohnungen im Ortskern.»

Dass beim Umbau Wert auf Qualität gelegt wurde, zeigt sich auch am Interesse an der Fernheizung. Da die Heizzentrale des Fernwärmenetzes Thermoréseau in einem alten Steinbruch bei Pruntrut liegt, kann auch Fontenais bedient werden. Angeschlossen sind die Gemeinde- und Kirchengebäude, private Bauten sowie zwei der drei Projekte. Nur das Einfamilienhaus in Villars-sur-Fontenais konnte nicht angeschlossen werden, weil die Leitungen zu weit entfernt sind. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz bringt Investitionskosten mit sich, rentiert aber mittel- bis langfristig, unter anderem, weil die Wartungskosten praktisch entfallen. Auch hier stehen langfristige Überlegungen im Vordergrund.

Synergien schaffen

Die nachhaltige Siedlungsentwicklung kommt in Fontenais gut an. «Die Bevölkerung ist in Fragen der Nachhaltigkeit sehr aufgeschlossen. Wir sind seit 2009 Energiestadt und sind daran, unsere Agenda 21 fertigzustellen», sagt die Gemeinderätin. Im Kanton Jura gibt es drei Energiestädte: Pruntrut, Delsberg und Fontenais. Die drei Gemeinden

Kontakt

Commune de Fontenais
Route de Porrentruy 208
Case postale 92
2902 Fontenais
Tel. 032 466 28 88
secretariat@fontenais.ch
www.fontenais.ch



In Fontenais wurden vier Wohnungen in eine alte Scheune eingebaut. Die Parkplätze befinden sich unter dem Gebäude.

haben einen gemeinsamen Energiebeauftragten bestimmt. Zudem suchen Pruntrut und Fontenais nach Synergien, insbesondere im Bereich der Mobilität, z.B. um den öffentlichen Verkehr zwischen den beiden Gemeinden zu verbessern. Die Revitalisierungsmassnahmen der Gemeinde bringen die Planer indirekt dazu, sich mit Energie- und Umweltfragen auseinanderzusetzen. «Wenn man bedenkt, was die Erschliessung einer Bauzone kostet, lohnt sich die Sanierung von Altbauten, die bereits voll erschlossen sind. Und wir verlieren nicht noch mehr wertvollen Boden», sagt Mamie Leschot. Viele Gemeinden haben ihre Bauern in den letzten Jahren dazu bewogen, ihre Betriebe in der Landwirtschaftszone zu bauen. Als Folge dieser Entwicklung wurden viele Bauernhöfe verlassen, blieben ungenutzt, unbewohnt und wurden kaum instand gehalten. Der Gemeinderat von Fontenais will den Altbaubestand

revitalisieren: «Es liegt wohl an den Behörden, die Eigentümer mithilfe einer Studie zu einer Umnutzung zu bewegen. In Fontenais gibt es heute noch einen Lebensmittelladen und eine Metzgerei, dazu einen Arzt und eine Poststelle. Nicht zu vergessen die vielen Gewerbebetriebe. Sanieren heisst auch revitalisieren – dies ist den Einsatz wert.»

Erfolgskriterien für die Revitalisierung von Stadt- und Ortskernen

Revitalisierungen von Stadt- und Ortskernen werden auf sehr unterschiedliche Arten ausgelöst, angegangen und umgesetzt. Im folgenden Kapitel werden fünf Kriterien aufgeführt, die entscheidend zum Erfolg eines Revitalisierungsprozesses beitragen.

Politikfeldübergreifende Gesamtsicht auf die Stadt- und Ortskerne sicherstellen

Revitalisierungen von Stadt- und Ortskernen können nicht losgelöst von anderen Bereichen, wie beispielsweise der Raumplanung, den kommunalen Infrastrukturen oder der Standortförderung, angegangen und umgesetzt werden. Gemeinden sollten also möglichst eine Gesamtsicht sicherstellen, in deren Rahmen Massnahmen zur Revitalisierung im Einklang mit den Zielen in anderen Politikbereichen geplant und umgesetzt werden. Die Überlegungen zur Gesamtsicht und die Abstimmung mit anderen Bereichen sollten zudem regelmässig geprüft und gegebenenfalls angepasst werden.

Zeitdimension: Revitalisierungen brauchen einen langen Atem

Eine nachhaltige Revitalisierung von Stadt- und Ortskernen ist eine komplexe, langfristige Angelegenheit, in der weit mehr als einige kurzfristige, punktuelle kosmetische Eingriffe umgesetzt werden. Eine sorgfältige Planung, ein Vorgehen in kleinen Schritten und eine Etappierung der Umsetzungsprojekte zahlen sich aus. Zu starker Zeitdruck kann einen Revitalisierungsprozess zum Scheitern bringen.

Kommunikation: ein wichtiger Schlüssel zum Erfolg

Eine frühzeitige, aktive und den unterschiedlichen Anspruchsgruppen angepasste Kommunikation ist entscheidend. Eine gute und transparente Überzeugungsarbeit ist vor und während der Umsetzung der Revitalisierungsmassnahmen besonders wichtig. Ist ein Prozess einmal lanciert worden, sollte fortlaufend über die verschiedenen Entwicklungsschritte und das Erreichen von (Teil-)Zielen informiert werden. Es lohnt sich, die (lokalen) Medien mittels Infoschreiben oder Medienkonferenzen stets auf dem Laufenden zu halten.

Starke, motivierte und respektierte Persönlichkeiten sind wichtig

Oft ist ein Revitalisierungsprozess mit dem Engagement einer erfahrenen Persönlichkeit verbunden. Dies ist vielfach ein Mitglied der politischen Behörde, es kann beispielsweise aber auch ein lokaler Raumplaner, Architekt oder Gewerbetreibender sein. Der Revitalisierungsprozess wird durch eine solche Fachperson erst ermöglicht und begünstigt. Das Engagement einer anerkannten Persönlichkeit kann sich positiv auf das Engagement weiterer Beteiligter auswirken.

Die Gemeindefinanzen sind wichtig, aber nicht allein entscheidend

Die Finanzen bestimmen das Machbare, zeigen die Grenzen auf und sind deshalb wichtige Rahmenbedingungen. Es bringt nichts, unrealistische Ziele zu setzen und dadurch Erwartungen zu wecken, die am Schluss nicht erfüllt werden können. Oftmals sind es jedoch nicht nur die finanziellen Mittel der Gemeinde, die entscheidend sind. Die Gemeinde hat auch Möglichkeiten, mit administrativen Hilfen und Vorgaben die Beteiligung von Privaten zu steigern. Zudem sollte die Option einer Zusammenarbeit im Rahmen von Public Private Partnership geprüft werden. Planungsleistungen für eine nachhaltige Quartierentwicklung können beispielsweise auch Totalunternehmer erbringen.

Zehn Handlungsempfehlungen für die Revitalisierung von Stadt- und Ortskernen

Es gibt keine allgemeingültigen Patentrezepte für die Revitalisierung von Stadt- und Ortskernen. Es sind vielmehr massgeschneiderte Lösungen gefragt, die den unterschiedlichen Voraussetzungen und lokalen Gegebenheiten Rechnung tragen. Aus den elf Praxisbeispielen können dennoch verschiedene Schlussfolgerungen gezogen werden, die bei Revitalisierungen berücksichtigt werden sollten. Basierend auf den Erkenntnissen werden zehn Handlungsempfehlungen formuliert, die der Logik des Revitalisierungsprozesses entsprechend in die drei Themenbereiche Auslöser, Zusammenarbeit und Umsetzung unterteilt werden.

Wie anfangen?

Es gibt ganz unterschiedliche Auslöser für einen Revitalisierungsprozess. Er kann durch einen wachsenden Leidensdruck in Gang gesetzt werden, wenn z.B. die Gewerbevielfalt verkümmert, eine grosse Verkehrsbelastung die Aufenthaltsqualität im Zentrum vermindert oder der Wohnraum nicht mehr den modernen Bedürfnissen entspricht. Auslöser können ebenfalls von den oberen Staatsebenen ausgehende Impulse sein, beispielsweise Projekte im Rahmen der Neuen Regionalpolitik, Modellvorhaben und andere Pilotprojekte des Bundes oder die Agglomerationsprogramme. Ein Blick über die Gemeindegrenzen hinaus auf gelungene Beispiele von Ortskernaufwertungen kann das Bewusstsein für das Thema stärken und einen Revitalisierungsprozess auslösen.

Städte und Gemeinden sollen nicht abwarten, sondern aktiv handeln, insbesondere falls sich eine Gelegenheit durch äussere Umstände ergibt. Der «Wettbewerb» zwischen den Gemeinden soll dabei nicht hemmend wirken, sondern als Chance betrachtet werden und Ansporn sein, eine Aufwertung des Zentrums an die Hand zu nehmen. Es gilt, die Chancen zu erkennen und davon zu profitieren, indem die eigenen Stärken einer Gemeinde in die Revitalisierungsstrategie einfließen. Voraussetzung dafür ist eine Strategie, die aufzeigt, wohin der Weg führen soll.

Handlungsempfehlung

1

Klare Strategie mit Entwicklungszielen

Die Gemeinde braucht in jedem Fall eine klare Strategie und eine Positionierung darin, welche Entwicklungsziele sie anstrebt.

Unabhängig von der Art des Auslösers müssen Gemeindebehörden den Prozess von Beginn an möglichst aktiv steuern. Nur sie können eine kohärente Gesamtsicht sicherstellen und die Möglichkeit schaffen, dass eine positive Gruppendynamik unter allen Beteiligten entsteht, die wiederum neue Massnahmen begünstigt. Eine aktive Boden- und Immobilienpolitik der Gemeinde erleichtert die

Revitalisierung: Die Gemeinde kann als Käuferin/Verkäuferin von Land und Immobilien auftreten und auf eigenem Land oder bei den eigenen Gebäuden (Renovationen) als Vorbild agieren. Sie kann aber auch bloss unterstützend wirken, indem sie beispielsweise den Zugang zu externen Partnern öffnet, etwa durch Workshops mit Architekten oder durch das Initiieren von Arbeitsgruppen.

Handlungsempfehlung

2

Aktive Rolle einnehmen

Die kommunale Behörde muss von Beginn an eine aktive Rolle einnehmen und den Revitalisierungsprozess steuern, begleiten und unterstützen, damit eine kreative und positive Dynamik entstehen kann.

Wen einbeziehen?

Das Gelingen einer Revitalisierung von Stadt- und Ortskernen ist nicht allein Behördensache, sondern hängt in entscheidendem Masse von der Zusammenarbeit zahlreicher anderer Akteure und Interessengruppen ab, wie z.B. Grundeigentümer/Immobilienbesitzer, Investoren, Vereine und Gewerbe, Bevölkerung, kantonaler Amtsstellen, externer Fachleute und Stiftungen. Eine erfolgreiche Aufwertung von Stadt- und Ortskernen lässt sich nur durch eine enge Zusammenarbeit zwischen diesen Akteuren erreichen.

Von Bedeutung kann die Zusammenarbeit und Planung mit Grossverteilern und gewerblichem Detailhandel sein: Die Ansiedelung von Lebensmittelgeschäften im Zentrum statt an der Peripherie ist ein wichtiger Erfolgsfaktor für die Revitalisierung der Stadt- und Ortskerne. Die Lebensmittelgeschäfte sorgen für Besucherfrequenzen, wovon auch andere Läden, Gewerbebetriebe und das Gastgewerbe profitieren. Dazu soll von Anfang an auch den Einwohnerinnen und Einwohnern die Möglichkeit gegeben werden, die Zukunft des Stadt- bzw. Ortskerns aktiv mitzugestalten, wodurch oftmals innovative Ideen entstehen. Indem sich die Bewohnerinnen und Bewohner in den

Gestaltungsprozess einbringen können, kann die Identifikation mit der Gemeinde gestärkt werden. Durch die Bildung von Interessengemeinschaften (z.B. Gassenclubs für die Eigentümer), Begehungen des Ortszentrums oder Workshops mit der Bevölkerung wird ausserdem eine breitere Verankerung der Stadt- und Ortskernaufwertung ermöglicht. Vermehrt sollten Gemeinden zudem vom Know-how der (Fach-)Hochschulen profitieren (z.B. spezifischen Diplomarbeiten). Um breit abgestützte Lösungen zu finden, Konflikte und Blockaden zu vermeiden und den Terminplan einzuhalten, müssen die relevanten Akteure frühzeitig in den Prozess eingebunden werden.

Handlungsempfehlung

3

Alle Akteure einbinden

Die Gemeindebehörden müssen sicherstellen, dass alle relevanten Akteure und Interessengruppen frühzeitig in den Revitalisierungsprozess eingebunden werden. Insbesondere Grossverteiler und der gewerbliche Detailhandel, das Gastgewerbe und die Bevölkerung, aber auch vermehrt das Know-how von Fachhochschulen sollen einbezogen werden. Es gilt, neben kreativen Ideen auch kritische Aspekte zu berücksichtigen.

Bestehende Stadt- und Ortskerne haben einen hohen identitätsstiftenden Gehalt. Damit die lokale Identität bewahrt respektive gestärkt werden kann, müssen bei Revitalisierungen auch bestehende Bausubstanzen und Ortsbilder angemessen berücksichtigt werden. Die Stärkung der kommunalen Identität ist ein wichtiges Ziel einer Revitalisierung, die Identifikation der Bevölkerung mit diesem Prozess Grundlage für eine erfolgreiche Revitalisierung.

Handlungsempfehlung

4

Identität stärken und weiterentwickeln

Die Neugestaltung eines Stadt- bzw. Ortskerns soll die Identität der Gemeinde stärken und für zukünftige Generationen weiterentwickeln.

Mit der Einbindung von verschiedenen Akteuren werden unweigerlich sehr unterschiedliche Interessenlagen bzw. Bedürfnisse zutage treten. Besonders deutlich wird dies beim Thema Lärm: Hier der Bewohner beim Dorfplatz, der Wert auf eine ruhige Umgebung legt, dort die ausgehrenden Besucher eines Strassencafés. Anlass zu Diskussionen geben oft die Parkmöglichkeiten: Welche sind vorgesehen, und wie sollen sie angeordnet werden? Fest steht: Ohne

Kompromissfähigkeit können Revitalisierungen von Stadt- und Ortskernen nicht umgesetzt werden. Eine breit abgestützte Strategie erfordert dementsprechend eine geschickte Mediation zwischen allen Beteiligten, viel Fingerspitzengefühl, aber auch eine Portion Hartnäckigkeit.

Handlungsempfehlung

5

Kompromissfähigkeit einfordern

Die Gemeindebehörden sollen eine koordinierende und vermittelnde Rolle einnehmen und den verschiedenen Akteuren bewusst machen, dass nur mit einer offenen und transparenten Haltung einvernehmliche und allseits akzeptierte Lösungen gefunden werden können. Es gilt, aufzuzeigen, dass alle von der Revitalisierung der Stadt- und Ortskerne profitieren können.

Was umsetzen?

Für die Umsetzung von Revitalisierungsmassnahmen gibt es vielfältige Vorgehensweisen, mit unterschiedlichen Rollen für die kommunale Behörde. Sie kann bei Massnahmen von privater Seite eine eher passive, unterstützende und koordinierende Funktion einnehmen oder sie kann selber agieren und eigene planerische und bauliche Massnahmen umsetzen. Die finanziellen Möglichkeiten von Gemeinden und Privaten stecken den Rahmen für die Umsetzung von konkreten Massnahmen ab. In jedem Fall gilt es jedoch, sicherzustellen, dass mit einem geschickten schrittweisen und gut aufeinander abgestimmten Vorgehen möglichst viele Synergien bei der Umsetzung aller vorgesehenen Massnahmen genutzt werden können.

Unabhängig davon verfügen Städte und Gemeinden über zahlreiche administrative und planerische Möglichkeiten, um Revitalisierungsprozesse zu unterstützen. Mit planerischen Gestaltungsvorgaben oder der Festsetzung von Ausnutzungsziffern können sie beispielsweise Bauprojekte in eine gewünschte Richtung steuern, ohne selbst Geld auszugeben. Ebenso können Zonenpläne so ausgestaltet werden, dass die Nutzung von Aussenflächen – z.B. für Sitzplätze oder Bepflanzungen – ermöglicht oder dass viel Platz für kreative Architektur beim verdichteten Bauen geschaffen wird. Generell wird mit einer Reduktion der baulichen Vorschriften eine kreative Umnutzung von Gebäuden – z.B. zentral gelegene Ställe in Wohnhäuser – ermöglicht. Die Gemeinde kann den Revitalisierungsprozess schliesslich durch unbürokratische Bewilligungsverfahren beschleunigen.

Handlungsempfehlung

6

Synergien fördern und nutzen

Die Gemeindebehörden müssen sicherstellen, dass bei der Umsetzung von öffentlichen und privaten Massnahmen gegenseitige Synergien entstehen und genutzt werden. Die Gemeinde soll ihren Verfahrens- und Planungsspielraum dazu nutzen, solche Synergien zu fördern.

Die Revitalisierung von Stadt- und Ortskernen ist eine wesentliche Voraussetzung dafür, dass sich die Siedlungsentwicklung vermehrt erfolgreich nach innen richten kann. Verdichtung soll sich nicht nur auf die bauliche Verdichtung, sondern auf verschiedene Bereiche beziehen. Insbesondere ist eine hohe Interaktionsdichte anzustreben, das heisst ein attraktiver Mix aus Einkaufsläden, Dienstleistungs-, Kultur- und Freizeitangeboten, Cafés, Bars und Restaurants. Gut gestaltete Freiräume im Ortszentrum verbessern überdies den Zugang zu diesen und die Möglichkeiten des Aufenthalts und damit allgemein die Lebensqualität der Einwohnerinnen und Einwohner. Stadt- und Ortskerne sollen in erster Linie «menschenfreundlich» sein. Im Idealfall können dort alle wichtigen öffentlichen und privaten Bedürfnisse befriedigt werden.

Handlungsempfehlung

7

Mit Verdichtung Lebensqualität erhöhen

In Stadt- und Ortskernen ist eine höhere Verdichtung anzustreben. Diese bezieht sich nicht nur auf bauliche Massnahmen, sondern umfasst allgemein verschiedene «Dichten», mit denen die Lebensqualität der Bevölkerung erhöht werden soll.

Wie oben erwähnt, gilt es, zur Identität eines Stadt- bzw. Ortskerns, der sich im Verlauf der Jahrzehnte oder sogar Jahrhunderte entwickelt hat, Sorge zu tragen. Historische Bauten ertragen aber immer eine mehr oder weniger sanfte Renovation, wobei nicht grundsätzlich die Wiederherstellung eines alten (Ideal-)Zustands angestrebt werden soll. Gewisse Gebäudenutzungen müssen überdies nicht um jeden Preis im Zentrum gehalten werden, insbesondere wenn sie den gewünschten neuen Bedürfnissen eines revitalisierten Stadt- und Ortskerns zuwiderlaufen.

Handlungsempfehlung

8

Auf Strukturen Rücksicht nehmen, Innovationen nicht verhindern

Bei der Umsetzung von Revitalisierungsmassnahmen muss einerseits auf die gewachsenen Strukturen Rücksicht genommen werden. Andererseits darf der Denkmalschutz Innovationen, Nutzungsänderungen und Renovationen nicht verhindern, damit die mit der Revitalisierung von Stadt- und Ortskernen angestrebten Ziele verwirklicht werden können.

Die verkehrstechnische Erreichbarkeit und Qualität bestimmt in hohem Masse, wie gut ein Stadt- und Ortskern frequentiert wird. Ein lebendiges Zentrum bietet Platz für alle: für den motorisierten Individualverkehr (inklusive Parkmöglichkeiten) und den öffentlichen Verkehr, für Velofahrer und Fussgänger. Eine Begegnungszone, in der alle Verkehrsteilnehmer zugelassen sind, wertet das Zentrum zusätzlich auf. Solche ganzheitlichen Überlegungen zur gewünschten Mobilität sollten von den Gemeindebehörden frühzeitig gemacht und im Idealfall in einem die Revitalisierung begleitenden, kommunalen Mobilitätskonzept aufgenommen werden. Dabei sind alle Verkehrsträger gleichberechtigt zu behandeln.

Handlungsempfehlung

9

Mobilitätskonzept erarbeiten

Die Gemeindebehörden sollten frühzeitig ein verkehrsträgerübergreifendes Mobilitätskonzept erarbeiten, mit dem eine optimale Abstimmung zwischen den verschiedenen Verkehrsteilnehmern sichergestellt werden kann.

Ziel dieses Leitfadens ist es, möglichst viele Städte und Gemeinden zu ermuntern, Revitalisierungen ihrer Stadt- und Ortskerne an die Hand zu nehmen. Gute Beispiele von Revitalisierungen sollen wiederum anderen Gemeinden als Inspirationsquelle dienen können. Deshalb ist es wichtig, dass diese guten Beispiele auch aktiv kommuniziert werden.

Handlungsempfehlung

10

Tue Gutes, und sprich darüber

Informieren Sie über die gelungene Revitalisierung Ihres Stadt- bzw. Ortskerns, insbesondere auch indem Sie Ihr gutes Beispiel den beiden Verbänden SGV und sgV-usam melden.



Praxisbeispiele aus den Gemeinden

Grenchen
 Horw
 Lenzburg
 Pruntrut
 Stans
 Lichtensteig
 Sattel
 Belmont-sur-Lausanne
 Monte Carasso
 Schmitten
 Fontenais