



ZU GAST HEIDI Z'GRAGGEN UND MARCO ACHERMANN

«Die Gemeinden wissen,
dass sie den Wohnraum aktiv
mobilisieren müssen.»

Interview: Pieter Poldervaart
Fotos: Martin Bichsel





Das Urserental litt seit Jahrzehnten unter Abwanderung. Mit dem Feriendorf Andermatt Reuss der Andermatt Swiss Alps AG entstehen nun 1500 langfristige Arbeitsplätze in der Region – eine Herausforderung für den lokalen Wohnungsmarkt. Das Modellvorhaben Uri hat innovative Lösungswege aufgezeigt. Man habe erkannt, dass Ferienwohnungen zu attraktiven Hauptwohnsitzen umgenutzt werden können, konstatiert der Urner Kantonsplaner Marco Achermann. Und Regierungsrätin Heidi Z'graggen ermuntert Gemeinden und Grundeigentümer, den touristischen Impuls für eine Wiederbelebung und Inwertsetzung der Dorfkerne zu nutzen.

1500 Personen werden mittelfristig dank dem Resort der Andermatt Swiss Alps (ASA) von direkten, indirekten und induzierten Arbeitsplätzen profitieren. Warum gab dies Anlass für das Modellvorhaben Uri?

Heidi Z'graggen: Die neuen Tourismusangeboten brauchen eine Wohnung, idealerweise in der Nähe ihres Arbeitsplatzes. Das Urserental, also die Gemeinden Andermatt, Hospental und Realp, hat für diesen Boom deutlich zu wenig freie Wohnungen. In Andermatt wurden in die Jahre gekommene Ferienwohnungen saniert und dauerhaft an ASA-Angestellte vermietet. Diese Entwicklung ist begrüssenswert für das Dorf. Sie soll sich deshalb auch auf andere Gemeinden ausweiten und nicht nur auf Ferienwohnungen beschränkt bleiben. Bei der Lösung dieser Aufgabe kann uns das Modellvorhaben helfen.

Wohnbauförderung in einem Gebiet, das von Abwanderung betroffen ist – das tönt fast etwas absurd ...

Marco Achermann: Auf den ersten Blick mag man stutzen. Das obere Urnerland hat zwar leere Wohnungen, sie befinden sich aber mehrheitlich in einem Zustand, der heute nicht mehr akzeptiert wird. Tatsächlich kennt

man die Wohnraumförderung vor allem aus Städten und Agglomerationen. Unser Modellvorhaben musste die Aufgabe deshalb etwas anders angehen und vor allem identifizieren, welche Art von Wohnungen nachgefragt werden. Diese Problematik gibt es auch in anderen Berggebieten. Die Erkenntnisse aus dem Modellvorhaben können deshalb auch für andere Kantone interessant sein.

Das wichtigste Instrument in Uri war die Hausanalyse. Warum war diese so erfolgreich?

Z: Ehrlicherweise muss man sagen, dass wir das Rad nicht neu erfanden, sondern von einem bestehenden Tool des «Netzwerks Altstadt» profitieren konnten. Das Instrument zeigt auf, welche Umbau- und Sanierungsmassnahmen welchen Komfortsprung bewirken und ob dies rentiert. Vor allem der Kanton Appenzell Ausserrhoden hat damit bereits Erfahrungen gesammelt, von denen wir lernen konnten. Bei der Hausanalyse wirkt der Kanton als Scharnier zwischen Planungsbüros und interessierten Liegenschaftsbesitzern. Diese erhalten die Analyse zu einem Pauschalpreis, wobei auch Kanton und Gemeinde einen Beitrag leisten. Eine Stärke der Hausanalyse ist, dass sie nicht verpflichtend ist: Der Hausbesitzer braucht die Vorschläge nicht umzusetzen. Und er kann die Architekten und Handwerker für allfällige Arbeiten frei auswählen. Zwei der bisher fünf Eigentümer, die im Rahmen unseres Modellvorhabens eine Hausanalyse durchgeführt haben, sanieren derzeit auch tatsächlich.

Architekten und Handwerker gibts ja genug. Warum braucht es diesen Anstoss von aussen?

«Die lokale Bevölkerung weiss sehr wohl, dass punkto Wohnraumförderung etwas gehen sollte.»

Marco Achermann

A: Viele Eigentümer wohnen nicht mehr selbst im Haus. Bei ihnen handelt es sich um einzelne Nachkommen, die im Unterland wohnen, oder um Erbgemeinschaften. Ihre Vertrautheit mit den örtlichen Gegebenheiten und ihr Bezug zum Dorf sind verlorengegangen. Ausserdem wurde eine Sanierung meist noch gar nie durchgerechnet. Häufig werden Kosten und Ertrag einer Sanierung falsch eingeschätzt. Die Hausanalyse schafft eine sachliche Auslegeordnung.

Z: Eine Hausanalyse hilft nicht nur beim Sanierungsentscheid, sondern auch beim Gang zur Bank: Denn in der Regel sind die Finanzinstitute in Berggebieten bei der Vergabe von Hypotheken zurückhaltender als in Boomregionen. Mit der Hausanalyse liegt eine objektive Einschätzung auf dem Tisch – was die Vergabe eines Kredits vereinfacht.

Die fünf Hausanalysen und die damit ausgelösten Sanierungen sind aber bloss ein Tropfen auf den heissen Stein ...

Z: Das stimmt. Aber je mehr Analysen abgeschlossen sind und zu Sanierungen führen, desto mehr spricht sich die Nützlichkeit des Tools herum. Darum schulen wir jetzt im Anschluss ans Modellvorhaben vier weitere



Büros punkto Hausanalyse. Der Kanton und die Gemeinden werden weiterhin Unterstützungsbeiträge leisten.

Welche anderen Instrumente hat der Kanton Uri zur Verfügung?

A: Der Kanton ist in Sachen Wohnraumförderung sensibilisiert. Jetzt muss auch den Gemeindeexekutiven bewusst werden, wie akut das Problem ist. Sisikon etwa organisierte 2016 zwei Diskussionsabende – und die Behörden waren überrascht, wie viele Bürgerinnen und Bürger daran teilnahmen. Die lokale Bevölkerung weiss sehr wohl, dass etwas gehen sollte. Aber auch die Investoren der ASA müssen in die Diskussion involviert werden. Eine wichtige Leitplanke ist das neue Raumplanungsgesetz. Es erhöht den Druck, die Innenentwicklung zu stärken, statt auf der grünen Wiese zu bauen.

«Wir schlagen vor, jeweils einen Dorfkernbeauftragten zu mandattieren.»

Marco Achermann

Und doch sind die Gemeinden zu finanzschwach, um selbst aktiv zu werden ...

Z: Das stimmt, die Urner Gemeinden haben nicht die Potenz, selbst Bauland oder Liegenschaften zu erwerben. In der Regierung diskutieren wir deshalb derzeit, ob der Kanton neben der Hausanalyse noch in weiteren Bereichen Beiträge leisten sollte. Ein Ansatz könnte – analog zum Denkmalschutz – die finanzielle Unterstützung der Gemeinden beim Ortsbildschutz sein.

Wie realistisch ist es, dass solche Beiträge der öffentlichen Hand durch höhere Steuereinnahmen langfristig wieder zurüchfliessen?

Z: Die Hoffnung auf höhere Steuern und Ein-

nahmen für die Gemeinden ist sicherlich wichtig – stand aber nicht im Vordergrund. Vielmehr fragen wir uns, wie die Dorfstrukturen erhalten werden können. Entweder man schaut passiv zu, wie sich die Dorfkern weiter entvölkern. Oder man gibt als Kanton Gegensteuer und ist bereit, dafür Geld in die Hand zu nehmen. Auch in Strassen investiert der Staat Millionenbeträge, die sich höchstens langfristig in höheren Steuererträgen niederschlagen.



MARCO ACHERMANN, *1978, studierte Raumplanung an der Fachhochschule Rapperswil und bildete sich in Public Management an der ZHAW weiter. Bevor er für den Kanton Uri tätig wurde, arbeitete er in einem privaten Büro in der Projektentwicklung und Raumplanung. Seit 2012 ist er Kantonsplaner des Kantons Uri.



A: Die Hausanalyse ist keine Arealentwicklung oder Gebietsplanung, sondern sie will objektspezifisch etwas bewegen. Ist der Eigentümer anschliessend bereit zu sanieren, kommt die positive Veränderung schnell. Geht es hingegen um eine umfassende Dorfentwicklung, können die Gemeinden das Siedlungsleitbild und die verschiedenen Merkblätter nutzen, die wir im Zusammenhang mit dem Modellvorhaben entwickelt haben.

Und wie weit ist man mit solchen Dorfentwicklungen?

Z: Diese Prozesse stehen und fallen mit dem Engagement einzelner Personen in der Gemeinde. Wenn jemand zündende Ideen hat und die Bevölkerung mitreisst, dann bewegt sich etwas.

A: Noch wirksamer wäre es, wenn der Gemeinderat gleich eine Person damit betrauen würde. Wir schlagen vor, jeweils einen sogenannten Dorfkernbeauftragten zu mandantieren. Dieser könnte als Scharnier zwischen der Gemeinde und den Hauseigentümern agieren. Bisher hat sich leider noch keine Gemeinde zu diesem Schritt entschlossen.

Was passiert, wenn die Hauseigentümer mit den Sanierungen zögern und geeigneter Wohnraum fehlt?

A: Tatsächlich verläuft die Entwicklung langsam, aus vielen Gründen. Bei Erbgemeinschaften verhindert oft die Besitzstruktur eine Sanierung. Und dann gibt es auch viele Eigentümer, die zuwarten und hoffen, in zwei, drei Jahren bessere Preise lösen zu können. Doch das kann sich rächen ...

Z: ... dann nämlich, wenn plötzlich im grossen Stil günstigere und moderne Neubauten erstellt werden. Bereits haben sich grosse Investoren solche Flächen gesichert, um dort günstigen Wohnraum für die ASA-Angestellten hochzuziehen. Das würde unseren Bemühungen für eine Revitalisierung der Dorfkern zuwiderlaufen. Für Andermatt und das Urserental haben wir deshalb eine Expertengruppe unter Leitung von ETH-Professor

Bernd Scholl eingerichtet, um die Entwicklung in den Griff zu bekommen. Wir wollen, dass auch die umliegenden Dörfer Göschenen, Hospental, Wassen und Realp davon profitieren.

A: Bemerkenswert ist übrigens, dass die Nachfrage nach Wohnraum bei uns nicht stetig, sondern schubweise wächst – dann, wenn ein neues Hotel aufgeht. Im Herbst 2018 ist es wieder so weit, dann werden die rund 200 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des neuen Hotels Radisson Blu eine Unterkunft suchen.

Sollen nur Zweitwohnungen mobilisiert werden, oder kommen auch Gewerbeliegenschaften in Frage?

A: In Göschenen stehen einige Gasthäuser leer, aber eine Sanierung und Umnutzung in Wohnungen wäre sehr aufwendig. Interessant wären Gewerbeliegenschaften, wenn man darin mehrere Nutzungen kombinieren könnte, die für sich allein wirtschaftlich nicht mehr tragfähig sind. In Gurtnellen etwa führt die Kirchgemeinde gleichzeitig auch die Postagentur und kann so die eigenen Öffnungszeiten verlängern.

Mehr Dienstleistungen würden automatisch auch den Dorfkern wieder beleben...

Z: Das ist richtig, aber das Rad der Zeit kann man nicht zurückdrehen. Vor dem Bau der Autobahn verfügte Göschenen über zwei Bäckereien und zwei Metzgereien – solche Geschäfte sind heute verschwunden. Das liegt nicht nur an der schrumpfenden Bevölkerung, sondern auch an den geänderten Konsumgewohnheiten. Die meisten von uns versorgen sich gerne zentral, statt bei mehreren kleinen Fachgeschäften Halt machen zu müssen. In einzelnen Dörfern wie etwa Bristen oder im Schächental entstehen zwar Genossenschaften, die einen Dorfladen mit lokalen Produkten auf die Beine stellen. Vermutlich werden aber in den Dorfkernen in Zukunft andere Dienstleistungen gefragt sein als traditionelle Geschäfte, etwa Co-Working-Plätze.

Neben den Arbeitsplätzen in der Gastronomie und der Hotellerie entstehen ja auch Jobs für Dienstleister wie Coiffeur und Zahnarzt – profitiert auch die lokale Bevölkerung?



HEIDI Z'GRAGGEN, *1966, studierte nach dem Erwerb des Lehrerinnendiploms und mehrjähriger Unterrichtstätigkeit Politikwissenschaft an den Universitäten Bern und Genf. Nach dem Lizenziat arbeitete sie an der Universität Bern als wissenschaftliche Mitarbeiterin und verfasste dort ihre Dissertation. Seit 2004 ist sie Justizdirektorin des Kantons Uri und damit zuständig für Justiz, Raumentwicklung sowie Natur- und Heimatschutz. Seit 2018 ist sie zudem Präsidentin der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission ENHK.



A: Unbedingt. Hospental und Realp zählen je zwischen 100 und 200 Einwohner – da sind solche Dienstleistungen nicht mehr wirtschaftlich. Andermatt dagegen mausert sich zu einem Regionalzentrum, wo es Ärzte, Zahnärzte, Coiffeure und andere Services gibt. Diese Grundversorgung strahlt auch auf die umliegenden Gemeinden aus.

Nützt der Zuzug von Arbeitskräften auch den Schulen?

A: Das Gastgewerbe und der Handel beschäftigen heute in Andermatt vor allem junge Alleinstehende und kaum Familien. Aber das

kann sich ändern – wir würden uns freuen. Z: Gurtnellen, Wassen und Göschenen unterhalten je ein Schulhaus, wo zwei Klassenjahrgänge unterrichtet werden. Die Gebäude hätten noch Platz, um weitere Klassenjahrgänge zu führen. Wenn es mittelfristig deutlich mehr Familien geben sollte, könnte man diese drei bestehenden Schulhäuser besser auslasten, statt die Schule in Andermatt aufzustocken. Damit würde ein Teil des Booms auch die anderen Gemeinden stärken. Schon jetzt hilft die Entwicklung den Jugendlichen: Bisher mussten sie nach Altdorf in die Lehre





gehen, was meist nur mit einem externen Zimmer möglich ist. Doch das Resort hat in Andermatt zahlreiche neue Lehrstellen geschaffen.

Wo neue Menschen zuziehen, kann es auch zu Konflikten kommen ...

Z: Vorab: Der Kanton Uri ist seit jeher ein Durchgangskanton, schon seit der Zeit der Säumer. Die Urnerinnen und Urner sind sich daher gewöhnt, mit Zu- und Abwanderung umzugehen – man denke bloss an die langjährigen Gotthardbaustellen.

A: Wir erkannten allerdings, dass hier ein soziales Problem auf uns zukommen könnte. Bereits ganz am Anfang der Entwicklung des Tourismusresorts gaben wir an der Hochschule Luzern – Soziale Arbeit die Langzeit-

studie «Best Andermatt» in Auftrag. Die lokale Bevölkerung wurde zu sozialen und ökonomischen Auswirkungen der Zuwanderung befragt. Demnächst wird der dritte von

vier Berichten erscheinen.

Z: Für uns war der Austausch mit der Gemeinde Zermatt der Weckruf, dass wir in Uri eine ähnliche Entwicklung unbedingt verhindern wollen.

Welche Entwicklung?

Z: Anhand von Zermatt respektive Täsch lernten wir, was wir nicht wollen: eine stark segregierte Gesellschaft, wo sich Tourismusangestellte und Einheimische kaum begegnen. Die Schaffung von Wohnraum für die Neuzuzüger in den alten Dorfstrukturen kann eine solche Ghettoisierung verhindern.

Das Modellvorhaben ist abgeschlossen – wie wollen Sie das Thema weiterentwickeln?

A: Die Hausanalyse bauen wir wie erwähnt weiter aus, wir wollen dafür auch das Europäische Kulturerbejahr 2018 nutzen. Daneben haben wir im Internet eine reichhaltige



Forum Raumentwicklung
3003 Bern
058 462 40 60
www.are.admin.ch

Medienart: Print
Medientyp: Fachpresse
Auflage: 2'000
Erscheinungsweise: 3x jährlich

Seite: 12
Fläche: 459'144 mm²

Auftrag: 1094692
Themen-Nr.: 276.022

Referenz: 70378367
Ausschnitt Seite: 8/10

Plattform mit Informationen zum Thema Wohnraumförderung erstellt, wo wir das bisher Erarbeitete zeigen und Anleitungen für die Inwertsetzung unternutzter Liegenschaften bereitstellen.

Z: Bei all dem ist die Kommunikation zentral, auch über die Kantonsgrenzen hinaus. Diesen Austausch pflegen wir einerseits mit der

Gemeinde Zermatt, die ähnliche Herausforderungen wie Andermatt kennt. Andererseits führen wir auf Kantonsebene regelmässige Gespräche im Rahmen der Regierungsratskonferenz der Gebirgskantone und des Programms San Gottardo 2020, wo Uri mit den Kantonen Graubünden, Wallis und Tessin auf der Basis der Neuen Regionalpolitik des Bundes (NRP) zusammenarbeitet.

PRAXIS

Erfolgsfaktoren der Innenentwicklung

Georg Tobler
g.tobler@raumplan.ch

Sieben Modellvorhaben zeigen Wege auf, wie die Siedlungsentwicklung nach innen umgesetzt werden kann. Fazit: Eine erfolgreiche Innenentwicklung richtet den Fokus auf die räumlichen Qualitäten und die Prozessgestaltung. Gefragt ist eine neue Planungskultur, die von allen Akteuren, insbesondere den Gemeinden, ein neues Rollenverständnis verlangt.

ERKENNTNIS	Binntal	Brig-Glis	Val-de-Ruz	Netzwerk	Morges	Bellinzone e Valli	arealplus
Qualitätsdiskussion ergänzt quantitative Vorgaben	x	x	x		x		
Gemeindeexekutiven müssen eine proaktive Führungsrolle übernehmen	x	x	x	x	x	x	x
Partizipation situationsgerecht und massgeschneidert einsetzen	x	x	x	x	x	x	
Gemeinsame Sprache entwickeln			x	x			x
Interessen und Bedürfnisse der Beteiligten kennen		x	x	x	x	x	x
Wirtschaftliche Machbarkeit einbeziehen				x	x	x	x
Rolle der Regionen bei der Umsetzung der Innenentwicklung stärken	x		x		x	x	x



Innenentwicklung ist dann erfolgreich, wenn dadurch räumliche Qualitäten geschaffen werden und die Bevölkerung in den Genuss von Mehrwerten kommt. Räumliche Qualität entsteht aber nicht von selbst. Innenentwicklung bedingt eine starke und proaktive Führungsrolle der Gemeindeexekutiven. Die Gemeinde muss sich die Möglichkeiten sichern, die Qualität aktiv zu beeinflussen und ihre Verhandlungsposition zu stärken. Sonst besteht die Gefahr, dass die Entwicklung von Einzelinteressen dominiert oder blockiert wird.

Grundlage für eine Führungsrolle der Exekutive ist eine gemeinsame Haltung gegenüber den Zielen und Prioritäten der Innenentwicklung: Der Stadtrat von Brig-Glis gab sich mit einem Leitbild eine räumlich konkretisierte Basis für die Diskussionen mit der Bevölkerung und für die Verhandlungen mit weiteren Akteuren. Im Walliser Binntal wiederum befassten sich die Gemeindeexekutiven unter der Leitung der Region mit den Qualitäten von Siedlung und Landschaft, um daraus einen regionalen Richtplan zu entwickeln.

Position der Gemeinden stärken

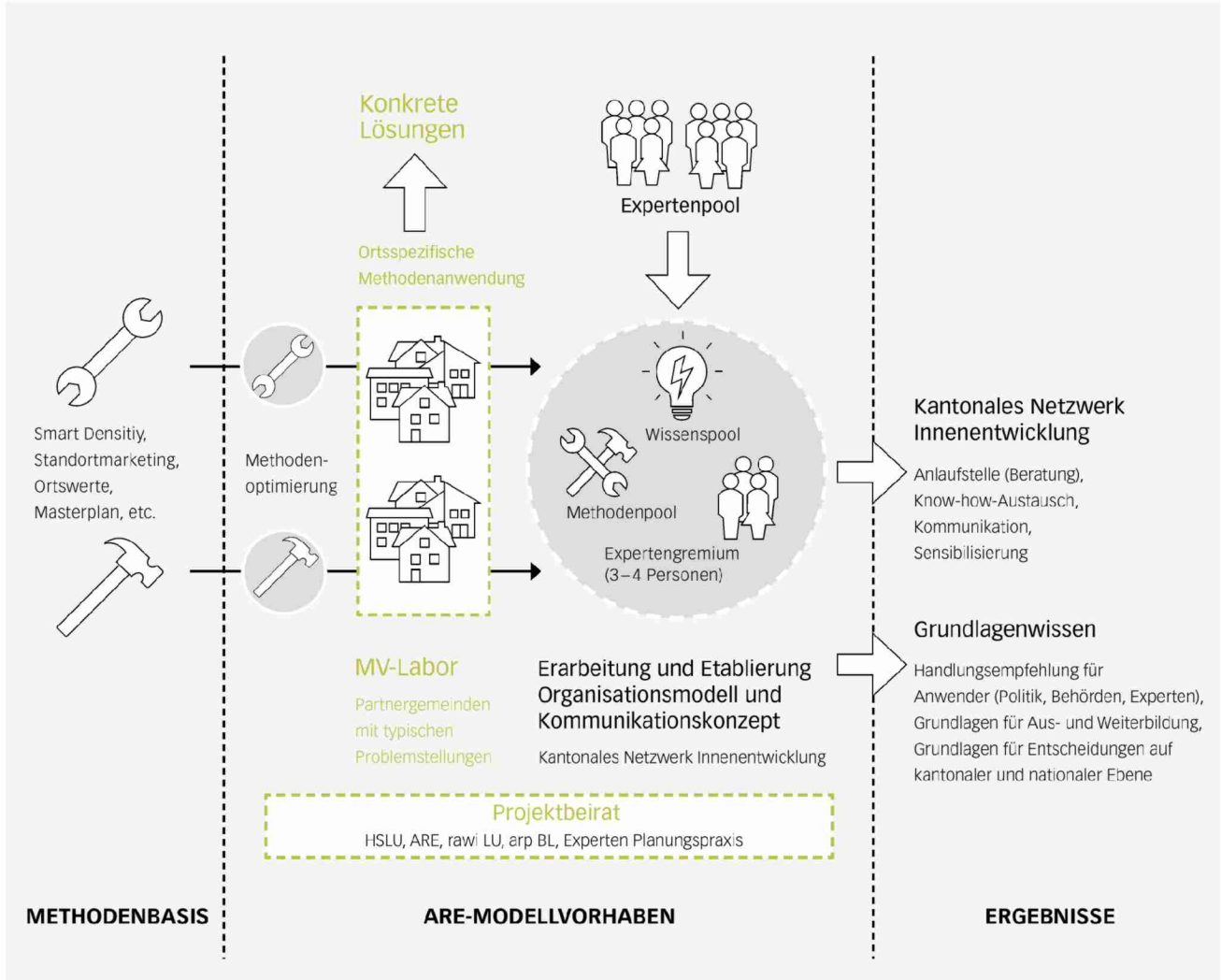
Die Gemeindeexekutive kann ihre Verhandlungsposition stärken, indem sie Informationen zur wirtschaftlichen Machbarkeit einer Innenentwicklung und zu den Bedürfnissen der ansässigen Unternehmen beschafft. Mit dem Tool von arealplus kann berechnet werden, unter welchen Voraussetzungen eine Entwicklung für einen Investor rentabel ist und was die Folgekosten für die Gemeinde sind. Die Region Morges/VD befragte die ansässigen Unternehmen zu ihren Entwicklungsabsichten, um die Spielräume für eine stärkere Nutzung und Durchmischung der Gewerbegebiete abschätzen zu können. Die Region Bellinzonese/Tre Valli konnte dank einer Umfrage bei Eigentümerinnen und Eigentümern eine intensivere Bewirtschaftung der Zweitwohnungen erreichen.

Partizipation bringt bessere Ergebnisse

Ein sorgfältiger, situationsgerechter Partizipationsprozess legt die Basis für die Mehrheitsfähigkeit der Innenentwicklung. Die Bevölkerung steht der Innenentwicklung in der Regel skeptisch gegenüber und muss erst vom Nutzen überzeugt werden. Die Eigentümerschaft und die Investoren wiederum verfolgen eigene Interessen und Bedürfnisse.

Die Hochschule Luzern entwickelte anhand von Fallbeispielen eine Methode, um in blockierten Situationen das Gespräch mit den Eigentümerinnen und Eigentümern eines Entwicklungsgebiets wieder in Gang zu bringen: Auf bilaterale Gespräche folgen neutral moderierte Workshops mit ergebnisoffenem Ausgang. Die Bevölkerung und verschiedene Interessengruppen der Gemeinde Val-de-Ruz/NE erarbeiteten ein gemeinsames Verständnis für die Ziele der Innenentwicklung als Basis für ein kommunales Raumkonzept. Der Partizipationsprozess wird für die nachfolgenden Schritte der Ortsplanungsrevisión fortgesetzt.

Innenentwicklung ist komplex und stellt hohe Anforderungen an alle Beteiligten. Damit sie überall erfolgreich und mit hoher Qualität umgesetzt werden kann, müssen Bund, Kantone und Gemeinden gemeinsam und gestützt auf die bisherigen Erfahrungen einen möglichst einfachen Werkzeugkasten der Innenentwicklung erarbeiten. Dabei brauchen die Gemeinden die Unterstützung von Kantonen und Bund.



GEORG TOBLER, *1963, ist Partner und Mitglied der Geschäftsleitung der BHP Raumplan AG in Bern. Er war während zehn Jahren für die Agglomerationspolitik des Bundes verantwortlich und leitete von 2011 bis 2017 die Hauptstadtregion Schweiz. Schwerpunktmässig befasst er sich mit Fragen der Regional- und Agglomerationsentwicklung.