

# Urbanes Wohnen im Dorf

*In den Medien, an Tagungen und von Experten verschiedenster Couleur wird verdichtetes Bauen gefordert. Vielen kleinen Gemeinden ist aber noch nicht klar, was dieses Schlagwort für sie bedeutet. Haldenstein GR hat es für sich herausgefunden. Eine Schlüsselrolle spielten dabei die Bevölkerung und renommierte Architekten.* Von Patrick Aeschlimann

Eine gewisse Affinität zur Architektur kann man den Haldensteinern nicht absprechen. Im 1000-Seelen-Dorf nördlich von Chur lebt und wirkt Pritzker-Preisträger Peter Zumthor, der in seinem Wohnort auch architektonisch seine Spuren hinterlässt – etwa in Form eines hufeisenförmigen Hauses, das den Ortsabschluss bildet. Der ETH-Architekturprofessor und Architekt Miroslav Šik hat im Dorfzentrum ein Mehrfamilienhaus entworfen. Und mit Robert Albertin waltet ein parteiloser Architekt und Bauberater im Gemeindevorstand (Exekutive) als Bauvorsteher. Es ist daher kein Zufall, dass das kleine Dorf die vielgeforderte Verdichtung der Siedlungsfläche aktiv angeht, während man sich in vergleichbaren Ortschaften noch fragt, ob dies ausserhalb der Städte überhaupt möglich ist.

Bis Mitte der 90er-Jahre blieb Haldenstein trotz der unmittelbaren Nähe zur Stadt Chur vom Siedlungsdruck ver-

schont. Wegen der verkehrstechnischen Anbindung durch einen Autobahnanschluss und einer Busverbindung sowie dem Trend zum dörflichen, zentrumsnahen Wohnen hat allerdings auch in Haldenstein die Nachfrage nach Wohnraum stark zugenommen.

Dies führte zu einigen Diskussionen unter der Bevölkerung und den lokalen Politikern und als Resultat zu einer ersten Ortsplanrevision, welche 2007 von den Haldensteinern jedoch abgelehnt wurde. «Es war eine «klassische» Revision. Die Verantwortlichen wollten so viel Bauland wie möglich einzonen und den Fokus auf Einfamilienhäuser legen», erinnert sich Albertin, der kurz nach dieser Abstimmung in den Gemeindevorstand gewählt wurde und die Aufgabe erhielt, sich dem Scherbenhaufen der Ortsplanrevision anzunehmen. Die Herausforderungen waren komplex, heterogen und widersprüchlich: Wirtschaftliche Überlegungen konkurrierten mit

denkmalspflegerischen Aspekten, touristische Ansprüche widersprachen den ortsplanerischen Zielsetzungen, Quartiere drohten, sich architektonisch in ortsbildfremde Zonen zu verwandeln, das historisch wertvolle Schloss im Dorfzentrum suchte nach neuen Nutzungen, und über allem schwebte die Energie- und Nachhaltigkeitsfrage.

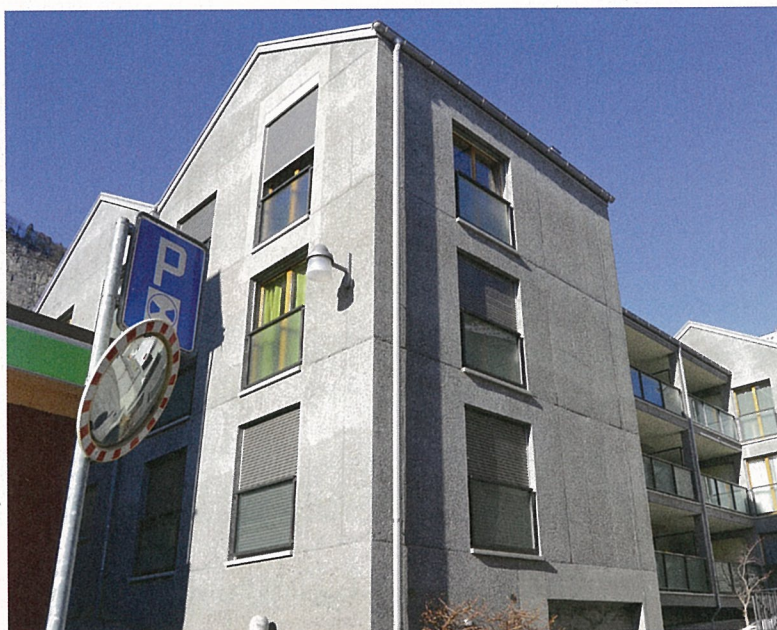
## Städtisches Wohnen «Ja»...

Für Robert Albertin war klar, dass der neue Ortsplan den Charakter des Dorfs bewahren musste, damit er in der Bevölkerung eine Mehrheit findet. Albertin sprach sowohl beim kantonalen Amt für Raumentwicklungen (ARE) als auch bei der Hochschule für Technik und Wissenschaft (HTW) Chur zwecks Mitarbeit an der Revision vor. Die Idee wurde von beiden Seiten positiv aufgenommen. Die HTW nutzte diese Gelegenheit für eine interdisziplinäre Forschungsarbeit in den Bereichen Tourismus und Freizeit, Management, Bau und Gestaltung. Der Kanton unterstützte das Pilotprojekt finanziell. Betreffend der Planung hatte das Engagement der HTW einen grossen Vorteil: Die Studenten konnten sich im Planen üben, und die Gemeinde konnte zu einem sehr günstigen Preis anhand von Modellen und Studien sehen, welche Folgen eine bauliche Entwicklung auf einem bestimmten Areal auf das Ortsbild haben würde. Miteinbezogen wurde gar die Bevölkerung der benachbarten Stadt Chur. Mittels einer Befragung eruierte man das Image des Ortes Haldenstein.

Zentral war aber der Einbezug der eigenen Bevölkerung, und da kam erstaunliches zu Tage: An einer Informationsveranstaltung konnten die Haldensteiner aus verschiedenen Szenarien auswählen. Die Forderung nach städtischem/urbanem Wohnen im Dorf erhielt doppelt so

Verdichtung im Dorf: Haus von Architekt Miroslav Šik im Zentrum von Haldenstein.

Bild: Patrick Aeschlimann







viele Stimmen wie die zweitplatzierte nach nachhaltigem Bauen mit hochwertiger Architektur.

### ...Hochhäuser «Nein»

Mit diesen Vorgaben machten sich die Architekturstudenten der HTW Chur an die Arbeit. Die potenziellen Neuzuzüger mussten irgendwo im Dorf untergebracht werden. Aber wie soll das geschehen, damit alle zufrieden sind? Verdichtet man das historisch gewachsene Zentrum mit dem typischen Ortsbild? Baut man stärker in den Hang des Calandamassivs? Gewinnt man Bauland auf Kosten der Landwirtschaft?

Die anhand dieser Fragestellungen erarbeiteten Pläne, Modelle und Visualisierungen kamen wieder unter die kritischen Augen der Bevölkerung. Darunter waren auch einige provokative Lösungen – etwa zwei Hochhäuser im Gebiet der «Halde» hangaufwärts, die eine Referenz an eine bestehende Ruine darstellen sollten (*siehe Bild auf der folgenden Seite*). «Man hätte erwarten können, dass eine solch drastische Veränderung des Ortsbilds einen Aufschrei auslöst. Dem war aber nicht so», erinnert sich Albertin. «Ein Einwohner meinte sogar, wenn Peter Zumthor mit dem Projekt beauftragt würde, käme es sicher gut.» Dennoch fand der Vorschlag keine Mehrheit.

Theoretisch könnte Haldenstein auf zwei Seiten wachsen. Doch auf der einen Seite wird es von Landwirtschaftsland begrenzt, welches verschiedenen Eigentümern gehört und das somit schwierig gesamtheitlich zu überbauen ist. Zudem wollte man nicht ohne Not landwirtschaftliche Fläche zubetonieren. «Auch für die Bauern hat es in Haldenstein Platz», sagt Albertin bestimmt.

Zum Einsatz kam zudem der RBG-Simulator der Hochschule Luzern, welcher die Auswirkungen von Raumplanung und Bevölkerungsentwicklung auf die Gemeindefinanzen untersucht (*mehr dazu im nächsten «kommunalmagazin»*). Das konzertierte Vorgehen der verschiedenen Akteure brachte bald Resultate: Ohne zusätzliche Investitionen in neue Infrastruktur könnte Haldenstein maximal 300 neue Einwohner verkraften. Für die Gemeindefinanzen wäre es aber besser, wenn diese nicht in Einfamilienhäusern, sondern in hochwertigen Mehrfamilienhäusern wohnen würden.

Schliesslich entschied man sich pragmatisch für eine bauliche Verdichtung auf der anderen Dorfseite im Gebiet «Hanfländer» am Dorfeingang, gleich vor der Brücke über den Rhein, welche Haldenstein mit seinem Bahnhof auf der anderen Flussseite, der Autobahn A3 und der Stadt Chur verbindet. Nachdem in einem konsultativen Verfahren die um-

strittene Mehrwertabschöpfung aus der Vorlage gestrichen wurde, stimmten die Haldensteiner der Ortsplanrevision im April 2011 mit grossem Mehr zu.

### Ein Geschoss geschenkt

Die beschlossene Stossrichtung der Revision hat zwei grosse Vorteile: Erstens besitzt mit der Bürgergemeinde, die von der politischen Gemeinde getrennt funktioniert, im Gebiet «Hanfländer» ein einzelner Akteur mehrere Parzellen Bauland, die nun als W3-Zone eingezont sind. Zweitens könnte die Bahnhofstrasse, bereits zuvor in der Zone W3 gelegen, als einzige Zufahrtsstrasse nach Haldenstein zu einer attraktiven Visitenkarte umgestaltet werden.

Doch schon bald zeigten sich die typischen Umsetzungsprobleme: «Einige Anwohner der betroffenen Gebiete waren von der Umgestaltung nicht sonderlich begeistert und machen nicht mit», sagt Albertin. So wollen etwa alle Anrainer auf der rechten Seite der Bahnhofstrasse, anders als diejenigen auf der gegenüberliegenden Strassenseite, nichts von einer baulichen Verdichtung auf ihren Grundstücken wissen, obwohl der neue Ortsplan ein schlagendes Argument zum Mitmachen ist: Wenn Neubauten im Minergie-P-Standard errichtet werden, wird das Attikageschoss von der Ausnützungsziffer befreit. Mit anderen

Hier soll sich Haldenstein entwickeln: Das bereits überbaute Gebiet links der Bahnhofstrasse (gelb) und die neue W3-Zone für verdichtetes Bauen «Hanfländer» (rot).

Bild: Zvg





So nicht: Obwohl die Referenz an die bestehende Ruine (oben rechts) spannend gewesen wäre, fand dieser Plan für Hochhäuser keine Mehrheit.

Bild: Zvg

Worten: Ein Geschoss darf zusätzlich gebaut werden. «Doch manche Eigentümer wollten dieses Geschenk nicht annehmen. Zwingen zu ihrem Glück können wir sie nicht», meint Albertin.

### Verschärftes Baugesetz

Demnächst dürften in Haldenstein die Baumaschinen auffahren. Einen Vorboten dieser Entwicklung sieht man an der Bahnhofstrasse, wo einige Häuser bereits verlassen und abgesperrt sind, was auf einen baldigen Baubeginn hindeutet. Auch in den «Hanfländern», dem Kerngebiet der künftigen Verdichtung, geht es bald los. «Ein erstes Teilprojekt wird in den kommenden Wochen realisiert», sagt Albertin. Auch für den Rest des Areals gibt es bereits einige Projekte privater Investoren. Da das Land der Bürgergemeinde gehört, ist es für die politische Gemeinde zwar einfacher, Projekte in ihrem Sinn durchzusetzen, als wenn das Land in der Hand von Privaten wäre, aber ganz so einfach ist die Situation dann doch wieder nicht. «Die Bürgergemeinde ist ein starker, aber nicht immer ganz einfacher Verhandlungspartner», weiss Albertin zu berichten. Die Projekte müssen also nicht nur dem neuen Ortsplan mit den Bauvorschriften entsprechen, sondern brauchen auch den Segen der in Haldenstein heimatberechtigten und ansässigen Bürger. Nichtsdestotrotz ist Albertin zuversichtlich, dass in einem Jahr die Planung über das ganze Gebiet abgeschlossen sein könnte und es mit dem Bau dann zügig vorwärts geht.

Auch in anderen Teilen des Dorfs tut sich etwas: Im Ortskern sind zwar viele Elemente wie Häuserfluchten, Trockenmauern und Vorgärten unter Schutz gestellt, dennoch ist auch dort eine sanfte Entwicklung inklusive Verdichtung gewollt und geplant. Dazu zählt nicht nur das bereits erwähnte, von Miroslav Šik entworfene Haus. Auch ehemalige Schuppen und Ställe sind heute schicke Wohnhäuser. «Mit einer Baugesetzrevision wurden viele Liegenschaften unter Schutz gestellt, um sie spekulativen Geschäften zu entziehen. Mittels Gestaltungsauflagen wird sichergestellt, dass sie auch nach Renovationen ins Ortsbild passen», so Albertin. Zu diesem Zweck wurden etwa die zugelassenen Farben für Aussenfassaden definiert, Richtlinien für Solarzellen erlas-

sen und im Ortskern und im Gebiet «Hanfländer» der Miteinbezug eines Baubera- ters bei Renovationen und Neubauten als verbindlich erklärt.

### Bevölkerung entscheidend

Das Beispiel Haldenstein zeigt, dass Verdichtung auch im dörflichen Rahmen kein hohles Schlagwort bleiben muss. Der Weg führt dabei zwangsläufig über die Bevölkerung. Nur wenn diese in qualitativ und quantitativ ausreichendem Mass am politischen Prozess beteiligt ist, hat eine zukunftsgerichtete Ortsplanung eine Chance. Bisher spielt noch zu oft das Sankt-Florian-Prinzip (Nimby: «Not In My Backyard»): Ein generell als Problem akzeptiertes Faktum sollen bitte die anderen lösen. Es ist die Aufgabe der lokalen Politik aufzuzeigen, wie eine Verdichtung konkret ausgestaltet werden soll, damit sich die betroffenen trotzdem noch wohl fühlen.

Der Architekt Robert Albertin hat aus seinen Haldensteiner Erfahrungen freilich noch einen weiteren Schluss gezogen: «Gescheite Orts- und Zonenpläne sowie Baugesetze entstehen oft, wenn man bei der Ausarbeitung von der Architektur ausgeht und die richtigen Fachleute beizieht.» Mit diesem Primat der Architektur mögen nicht alle Raumplaner und Politiker einverstanden sein. Eines leuchtet hingegen ein: Bevor man sich an die Ausgestaltung von Bauvorschriften macht, sollte man erst einmal überlegen, was baulich überhaupt erwünscht und möglich ist. ■



Das Dorf immer im Blick: Architekt und Gemeindevorstand Robert Albertin wohnt und arbeitet hoch über Haldenstein. Bild: Patrick Aeschlimann