

Der kreative Kampf gegen wuchernde «Hüsli-Halden»

Die Bündner Gemeinden gehen oft kreativ gegen die drohende Zersiedelung vor. Einzelne der Projekte sind sogar schweizweit einmalig: etwa das Baugesetz von Rothenbrunnen und der Weg Haldensteins zum neuen Zonenplan.

Von Olivier Berger

Es gibt immer weniger Schweiz: Pro Sekunde wird ein Quadratmeter Grünfläche verbaut, wie die Promotoren der so genannten Landschaftsinitiative warnen. Pro Tag wird hierzulande die Fläche von rund zehn Fussballfeldern neu überbaut. Verschiedene Bündner Gemeinden haben in den vergangenen Jahren teils kreative Wege gefunden, um die jeweils ortstypischen Probleme im Zusammenhang mit Planung und Entwicklung in den Griff zu bekommen. Verhindert werden soll ein Verlust an Landesreserven ebenso wie aussterbende Dorfkern und gestalterisch wie planerisch wuchernde «Hüsli-Halden» auf der grünen Wiese.

Rothenbrunnen: Der Bauzwang

Rothenbrunnen hatte in den letzten Jahren mit einem besonderen Problem zu kämpfen, wenn es um bauwillige Einwohner und Neuzuzüger ging: Es fehlte an verfügbarem Bauland. Das von der Gemeinde für die Revision von Baugesetz und Zonenplanung beigezogene Churer Raumentwicklungsbüro Stauffer & Studach fand für die Rothenbrunner Nöte eine Lösung, wie sie in der Schweiz noch nie praktiziert worden ist: Im Baugesetz findet sich neu eine Bestimmung, wonach eingezontes und erschlossenes Bauland innerhalb von acht Jahren zwingend überbaut werden muss – sonst kann die Gemeinde das Land zum Verkehrswert übernehmen.

Derzeit wartet Rothenbrunnen auf die Genehmigung des neuen Gesetzes durch die Regierung, wie Orlando Menghini sagt. Der Architekt aus dem Büro Stauffer & Studach ist der eigentliche Vater der Pionierlösung und zuversichtlich, dass die Regierung der Gemeinde Rothenbrunnen keine Steine in den Weg legen wird. «Gegen den Passus über die Bebauungspflicht ist innerhalb der gesetzlichen Frist keine einzige Einsprache eingegangen.» Selbst von der neuen Regelung betroffene Grundeigentümer, so Menghini, seien von der Idee angetan.

Das Rothenbrunner Modell stösst laut Menghini auch anderswo auf Interesse. «Derzeit arbeiten wir in vier Gemeinden daran, dass Modell im Gesetz zu verankern.» Gespannt ist der Raumentwickler, ob sich irgendwann rechtlicher Widerstand gegen die Bebauungspflicht regen wird. Immerhin kollidierten öffentliches Interesse und das Recht am privaten Eigentum. «Es wäre gut, wenn ein Gericht irgendwann einen grundsätzlichen Entscheid treffen würde.»

Haldenstein: Die Strategie

Haldenstein hat sich trotz der Nähe zur Stadt Chur seinen Charakter als Dorf bewahrt. Das soll so bleiben. Beschlossen hat das nicht der Gemeinderat, sondern die Bevölkerung. Haldenstein hat sich für eine besondere Strategie entschieden, um den künftigen



Bauen ist Pflicht: Orlando Menghini Baugesetz für Rothenbrunnen zwingt Grundeigentümer, ihren Besitz innerhalb von acht Jahren zu bebauen oder zu verkaufen.



Bauen kommt nach der Planung: Gemeinderat Robert Albertin hat in Haldenstein eine Standortanalyse initiiert, welche Bedarf, Standort und Architektur neuer Bauten vor der Zonenplanung klären soll.



Bauen wird ausgelagert: Gemeindepräsident Heinz Urs Kunz kann sich in Fläsch auf eine Ortsplanung stützen, die den Dorfkern grün erhalten will.



Bilder Jo Diener



gen Bedarf ab Bauland und dessen Lage zu klären: In Zusammenarbeit mit der Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW) in Chur wurde eine akribische Analyse erstellt, wie der Haldensteiner Gemeinderat und Architekt Robert Albertin betont.

Das Besondere an der Haldensteiner Analyse ist, dass sich an der Arbeit nicht nur Architekten und Planer beteiligt haben, sondern auch die Tourismus- und Wirtschaftsfachleute der HTW. «Bevor wir damit beginnen, neue Baugebiete einzuzonen, wollten wir wissen, wie der Bedarf aussieht und was die tatsächlichen Bedürfnisse sind», sagt Albertin. Gezeigt hat sich, dass Haldenstein nicht grenzenlos wachsen wird: Zu den heute rund 950 Einwohnerinnen und Einwohn-

ern sollen sich maximal 250 Neuzuzüger gesellen.

Auch die Art, wie in Haldenstein in Zukunft gebaut werden soll, wurde durch die Studie geklärt, bevor mit den Um- und Aufzonungen begonnen wird. «Auch das ist besonders», sagt Albertin, der auch in anderen Gemeinden wie Domat/Ems als Berater für Fragen der Raumentwicklung fungiert. «Wir klären erst die mögliche Architektur für neue Bauten, und erst dann wird das Land zur Verfügung gestellt.» Normalerweise beschränke sich die Ortsplanung auf die Definition neuer Bauzonen und die Erschliessung durch Strassen. «Wir gehen genau den umgekehrten Weg.» In den nächsten Wochen werde das Projekt noch einmal mit Vereinen, Bürger-

gemeinde und anderen Kreisen diskutiert. «Erst danach arbeiten wir eine Vorlage aus.»

Fläsch: Der Tausch

Fläsch hat mit der Revision seiner Ortsplanung für landesweite Schlagzeilen gesorgt. Das Resultat der Bemühungen ist Ende Juni rechtskräftig geworden, wie Gemeindepräsident Heinz Urs Kunz erklärt. «Die Einsprachefrist gegen die Inkraftsetzung ist abgelaufen, ohne dass Rekurse eingegangen sind.» Hinter der Fläscher Ortsplanung steht der Wunsch, die bestehenden Weinberge und andere Grünflächen im Dorfkern längerfristig zu erhalten und trotzdem neue Bauten zu ermöglichen.

Erreicht hat Fläsch das Ziel mit einer Tauschaktion. Die Landeigner im Dorfkern konnten ihre Grundstücke gegen solche am Dorfrand tauschen. Dabei hatten sie zwei Möglichkeiten: Wer sein Land der Gemeinde abtrat, erhielt ein gleich grosses Grundstück am Dorfrand. Wer sein Land behalten wollte, es aber zurückzonen liess, erhielt ein Grundstück mit 70 Prozent der Fläche seines Besitzes im Dorf. Auch das Fläscher Modell, das im kleineren Rahmen auch in Bever angewandt wurde, stiess bei den Betroffenen auf Resonanz, wie Kunz betont. «Praktisch alle Landeigentümer haben mitgemacht.»

«Werkzeugkasten» ein Erfolg

Chur. – Der so genannte «Werkzeugkasten» für den Zweitwohnungsbereich, welchen der Kanton Graubünden den Gemeinden seit Ende März zur Verfügung stellt, ist ein voller Erfolg. «Wir erhalten sehr viele positive Rückmeldungen», erklärt Richard Atzmüller, stellvertretender Chef des kantonalen Amtes für Raumentwicklung. Wie viele Gemeinden mit dem «Werkzeugkasten» arbeiten, lässt sich laut Atzmüller nicht mit Bestimmtheit sagen. «Wir sehen aber bei den Vorlagen, die uns zur Vorprüfung eingereicht

werden, dass das Instrument rege benutzt wird.»

Atzmüller glaubt, dass «Graubünden mit dem 'Werkzeugkasten' eine Führungsrolle in der Zweitwohnungspolitik übernommen hat.» Ein Indiz dafür ist der Umstand, dass sich sogar der Bund in Chur nach der Planungshilfe erkundigt hat. «Der Bund wollte wissen, ob er mit unserem 'Werkzeugkasten' arbeiten darf», bestätigt Atzmüller. Tatsächlich lehnten sich die Planungshilfen des Bundes stark an Bündner Vorbild an. (obe)