VLP-Nachrichten

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme**

Band (Jahr): **40 (1983)**

Heft 3

PDF erstellt am: **29.05.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Entwicklungsaufgaben und Ortsplanung in Fremdenverkehrsorten

Zu diesem Thema führte die Schweizerische Vereinigung für Landesplanung am 27./28. Januar einen Kurs in Braunwald durch. Die 50 Teilnehmer, Vertreterinnen und Vertreter von kommunalen und kantonalen Behörden sowie verschiedene Fachleute, behandelten eingehend einen breiten Fächer von Problemen und Aufgaben, denen die Gemeinden – nicht ausschliesslich nur Fremdenverkehrsorte – gegenüberstehen. Die Aktualität des Themas unterstrich der VLP-Präsident, alt Regierungsrat E. Schneider, einleitend mit der Feststellung, dass die Entwicklung in unseren Ferienorten nicht befriedigt. Ja, dass zu befürchten ist, dass diese Entwicklung in absehbarer Zukunft unseren Tourismus in Frage stellt.

In der von VLP-Direktor Dr. R. Stüdeli geleiteten Diskussion standen denn auch deutlich Möglichkeiten für konkrete Massnahmen im Vordergrund. Brennpunkte in der Diskussion waren unter anderem die Schwierigkeiten Ortsansässiger in Fremdenverkehrsorten, Familienwohnungen zu akzeptablen Mieten zu finden. Dies als ein Ausdruck zum Teil massiv gestiegener Bodenpreise. Nicht zuletzt in diesem Zusammenhang wurden wiederholt verschiedene bestehende Möglichkeiten der Gemeinden angesprochen, in die Entwicklung steuernd einzugreifen (etwa durch aktive Landpolitik der öffentlichen Hand).

Der Anklang der Referate bei den Teilnehmern und die rege Diskussion waren Anlass, die Kursreferate in gekürzter Form hier wiederzugeben (Kürzungen durch die Redaktion).

Baugebietsbeschränkung – Instrumente, Eignung, Wirkung

Von Silver Hesse[1]

Die vielerorts überbordende Nachfrage nach Ferienhäusern, Zweitwohnungen und Appartements trägt Schuld an der Verschandelung von Landschaft und Ortsbildern, an kostspieligen Erschliessungen und Unterhaltsarbeiten, an der Baulandteuerung, an der Verknappung guten landwirtschaftlichen Bodens.

Die Raumplanung hat zwar nicht alle Mittel zur Entschärfung dieses Problems in der Hand. Die *richtige Dimensionierung des Baugebietes* ist aber eine wichtige Voraussetzung zur vernünftigen Lenkung der baulichen Entwicklung.

Aber auch wenn aufgrund einer einstigen Wachstumseuphorie bereits zuviel Bauland eingezont wurde, kann etwas unternommen werden: zu gross eingezontes Baugebiet sollte reduziert werden.

Die Beschränkung des Baugebietes ist zugleich ein wirkungsvolles Lenkungsmittel, um räumliche Entwicklungsabsichten durchzusetzen, weil sie
- die weiterhin nötigen Landwirtschaftsflächen am Dorfrand mittel- bis langfristig sichert,
- landschaftlich wertvolle und exponierte Ortslagen vor Überbauung schützt oder vorläufig freihält,
- entscheidend dazu beiträgt, nachteilige Folgewirkungen von Fehlentwicklungen zu verhindern oder abzuschwächen,
- Gewähr bietet für eine Bautätigkeit, die finanziell vom Gemeinwesen verkraftet werden kann und besser abgestimmt ist auf die Kapazität des örtlichen Baugewerbes.

Die wichtigsten Beschränkungsarten

Je nach Zweck werden unterschieden und angewendet *(Abb.)*:

Die Rückzonung
- Zu grosse Baugebiete verkleinern, wo kein Bedarf absehbar
- Landwirtschaftliche Flächen sichern (vor allem am Dorfrand)
- Für das Ortsbild wichtige Flächen von Bauten freihalten

WIRKUNGEN	Rückzonung (Auszonung)	Nutzungs-verlegung	Baugebiets-etappierung	Erschliessungs-etappierung
• zeitlich	langfristig (dauernd)		mittelfristig (befristet)	
• rechtlich	definitives Bauverbot	bauen nur noch in Teilgebieten	vorübergehendes Bauverbot	bauen zulässig, falls erschlossen
• Wird Siedlungsgebiet verkleinert?	ja	ja	nein	nein
• Landumlegung nötig?	nein	ja	nein	nein
• Sind Bauten zulässig?	nein	in Teilgebieten	1. Etappe: ja 2. " : nein	ja
• Darf Grundeigentümer vorzeitig erschliessen?	nein	in Teilgebieten	nein	ja
• Entschädigungsrisiko, wenn				
- unerschlossen?	gering	gering	gering	keines
- erschlossen?	hoch	gering	eher gering	keines
• Gesamtwirkung bei starkem Baudruck?	hart, weil dauernd	hart, weil dauernd	mässig, weil befristet	eher schwach

[1] Der Referent ist Mitinhaber von Reinhardt + Hesse + Schwarze, Büro für Raumplanung AG, Zürich.

Die Nutzungsverlegung
- Ausnützung kann in Teilgebiet konzentriert werden (Verdichtung!)
- Besonders empfindliche oder exponierte Flächen im Baugebiet dauernd freihalten
- Die Umgebung von wichtigen Ortsbildern oder Schutzobjekten sichern
- Wichtige Aussichtslagen im Baugebiet freihalten

Die Baugebietsetappierung
- Das Baugebiet räumlich und zeitlich etappieren
- Das bauliche Wachstum lenken und Streubauweise verhindern
- Landwirtschaftliche Flächen vorübergehend (mittelfristig) sicherstellen
- Echte Baulandreserven schaffen, indem das Bauen ausserhalb der 1. Etappe verhindert wird

Die Erschliessungsetappierung
- Die Erstellung der Groberschliessung (Aufgabe der Gemeinde) zeitlich staffeln und den finanziellen Möglichkeiten anpassen
- Die bauwilligen Grundeigentümer ausserhalb der 1. Etappe zur Vorfinanzierung der Groberschliessung verpflichten und dadurch den Baudruck dämpfen

(Die Abzonung und Umzonung mit ihren vielfältigen Ausprägungen werden hier nicht näher dargestellt.)

Oft stellt sich den Gemeinden die Frage nach der zweckmässigsten Beschränkungsart. Für die Wahl ist wichtig, die Konsequenzen für die betroffenen Grundeigentümer und das Gemeinwesen zu kennen. Sie können wie folgt zusammengefasst werden:

Die wichtigsten Unterschiede...

Die Übersicht zeigt, dass nur mit der Rückzonung oder mit der Nutzungsverlegung eine eigentliche Verkleinerung des überbaubaren Siedlungsgebietes erreicht werden kann. Demgegenüber ist die Baugebietsetappierung eine Baugebietsbeschränkung auf Zeit – ein befristetes Bauverbot auf den der 2. Etappe zugewiesenen Flächen (längerfristig zur Überbauung vorgesehene Flächen einer Reservezone). Da der Grundeigentümer mit einer kurz- oder mittelfristigen Einzonung (nächste 10 bis 15 Jahre) rechnen kann, sind allzu grosse Befürchtungen wegen Entschädigungsfolgen nicht am Platz.

Die Erschliessungsetappierung schliesslich staffelt in den Bauzonen die Erschliessungspflicht des Gemeinwesens in zeitlicher Hinsicht. Dies schützt vor übersetzten Erschliessungsansprüchen Privater.

Auf folgendes ist jedoch zu achten: weil der Grundeigentümer auch auf zurückgestelltem Land selber erschliessen darf (Vorfinanzierung), kann ihm eine Baubewilligung kaum verweigert werden.

...und Folgerungen

Und das Fazit für die Anwendung?
- Die Baugebietsbeschränkungen ziehen eine Änderung des Zonenplanes und (wo bereits vorhanden) des Richtplanes nach sich, weshalb sie vorteilhafterweise mit einer Revision der Ortsplanung zu verbinden sind.
- Die Eignung der Beschränkungsart ist abhängig vom verfolgten Ziel; dieses und nicht die Angst vor Entschädigungsansprüchen sollte die Wahl bestimmen.
- Sie können einzeln angewendet oder bei Bedarf miteinander kombiniert werden.
- Je härter und wirkungsvoller sie eingesetzt werden, um so wichtiger ist der Rückhalt in der eigenen Gemeinde und die Auseinandersetzung mit den betroffenen Grundeigentümern.

Aber allen ist gemeinsam: Sie sind nur erfolgversprechend, wenn auch ein klarer politischer Wille vorhanden ist, die verfügten Beschränkungen durchzusetzen. ■

Zielvorstellungen der touristischen Entwicklung

Von Ernst Reinhardt[2]

Warum die örtliche Entwicklung selber planen?

- weil es sonst andere tun
- weil die Entwicklung nicht automatisch in der gewünschten Richtung verläuft
- weil es viele verschiedene Interessen gibt
- wenn man nicht alles dem Zufall oder dem Schicksal überlassen will
- weil die Wirtschaftslage ändert und man wissen sollte, welche Möglichkeiten man hat
- die künftige Entwicklung planen heisst, die Hoffnung auf sich selber setzen, Zielvorstellungen erarbeiten

Was kann man planen?

Auf kurze Sicht (einige Jahre) das meiste, was die Gemeinde selber gestalten oder stark beeinflussen kann. Langfristig wenigstens die Grundlinien.

Das Wesentliche an den Zielvorstellungen ist nicht, ein fixfertiges Zukunftsbild zu entwerfen, sondern abzuschätzen
- welche Möglichkeiten man hat
- welche davon man wahrnehmen und verwerten will
- welche Mittel man bereit ist dafür einzusetzen und in welchen Zeiträumen
- welche Auswirkungen zu erwarten sind

Was soll man planen?

Im einzelnen hängt es von den vorhandenen Problemen ab. Wo die touristische Entwicklung bereits im Gange ist, sind die Probleme sichtbar oder können durch Umfragen ermittelt werden. Wo sie aber erst eigentlich in Gang gesetzt werden soll, lohnt es sich, andere Orte zu besuchen und sich ein Bild über die aufgetretenen Probleme zu machen.

Wenn man die Ziele formuliert und diskutiert hat, ist unbedingt zu prüfen, ob sie auch erreichbar sind. Am besten überprüft man die Engpässe und das vorgesehene Wachstum im Verhältnis zum Bestehenden.

Engpässe sind wie ein Ventil, man kann damit die Entwicklungsgeschwindigkeit steuern. Es gibt keine touristische Entwicklung ohne Nachteile. Fragt sich nur, wer sie trägt und bezahlt.

Wie und wann soll man planen?

Viele meinen, nicht ewig. Wir ergänzen – nicht ewig am Gleichen. Das Grobe, die anzusprechende Gästeschicht und die Raumordnung sind weit vorausschauend zu planen, die Einzelheiten aber erst kurz vor der Realisierung, wenn sich eine Trägerschaft gebildet hat.

Auch wenn man die Sicht aufs Ganze wahrt, dürfen die Sofortmassnahmen nicht vergessen werden. Vor allem aber muss die Entwicklungsplanung einfach und verständlich sein und sich auf das jeweils Wichtigste beschränken.

Man muss an laufende Planungen anknüpfen, die Gelegenheit, die Bereitschaft oder den Zwang zur Planung im Zusammenhang mit Grossbauvorhaben ausnützen, um sich grundsätzlich Gedanken zu machen.

Wer kann sich beteiligen?

Eigentlich alle, die sich beteiligen können. Wenn man die verschiedenen Interessen berücksichtigen und gegeneinander abwägen soll, muss man sie zuerst kennen.

[2] Der Referent ist Mitarbeiter von Reinhardt + Hesse + Schwarze, Büro für Raumplanung AG, Zürich.

Die Beteiligung/Mitwirkung an der Planung ist allerdings nicht in allen Phasen gleich einfach durchzuführen. Man muss unterscheiden:

- Jedermann soll Anregungen und Ideen mitteilen und seine Meinung bekunden können (Orientierungsversammlungen, Gespräch am runden Tisch, Leserzuschriften, Einwendung usw.)
- Vorschläge sichten und beurteilen ist Aufgabe der Planungskommission oder der Arbeitsgruppen. Darum ist es nötig, dass alle wichtigen Kräfte und Meinungsrichtungen darin vertreten sind.
- Entscheide darüber müssen der Gemeinderat oder die von der Gemeindeverordnung bestimmte Kommission treffen. Es wäre falsch, die Entscheidung der Planungskommission zu überlassen, denn sie hat keine Kompetenz zur Durchsetzung ihres Entscheids.
- Der Beschluss über Pläne ist je nach Kanton unterschiedlich geregelt. Erfahrungsgemäss ist am Schluss der Planung jedenfalls keine wesentliche Mitwirkung mehr möglich. Pläne können nur noch zurückgewiesen werden.

Zum Schluss

Die Zielvorstellungen sind rechtlich nicht verbindlich. Wenn sie in der Form des Richtplanes festgelegt werden, sind sie je nach Kanton für die Behörden verbindlich oder wegleitend. Aber was hindert eigentlich die Gemeindeversammlung, die Behörden politisch zu binden, die Grundlinien nicht zu verlassen? Die Behörden können sich im Rahmen ihrer Befugnisse auch selber dazu verpflichten. ■

Hotellerie, Zweitwohnungen und Wohnungen für Einheimische

Von P. Anrig[3]

Trotz oder auch gerade wegen des gewaltigen Aufschwungs des Tourismus sind wirtschaftliche, soziale und ökologische Probleme in unseren Ferienorten – namentlich im Berggebiet – nicht gelöst oder aber durch neuartige abgelöst worden. Die Kritik am touristischen Wachstum ist denn auch nie verstummt.

Lange Zeit und zum Teil heute noch werden ausschliesslich wirtschaftliche Gesichtspunkte gewürdigt. Die Erfolge lassen sich in der Tat auch sehen, entfallen doch beispielsweise mehr als 1000 Franken Einnahmen von ausländischen Touristen auf jeden Einwohner in der Schweiz. Von diesen Einnahmen profitieren nota bene sogenannt wirtschaftlich schwächere Regionen im Berggebiet (etwa 60%) in ganz erheblichem Ausmass. Dass mit diesen Einnahmen vielerorts die wirtschaftliche Grundlage für eine akzeptable soziale Existenz geschaffen wird, muss deutlich betont werden. Neben wirtschaftlichen müssen nun allerdings auch die sozialen und umweltmässigen Wirkungen in eine seriöse Beurteilung einbezogen werden.

Es ist bekannt, dass eine Vielzahl von Ferienorten in den letzten Jahren erkannt hat, dass die Entwicklung im baulichen Bereich und damit im Beherbergungssektor im weitesten Sinne nicht mehr so weitergehen kann und darf. Wenn aber nicht so, wie dann?

Die Antworten und damit gleichzeitig die Ziele einer künftigen Entwicklungspolitik im Beherbergungs- und Wohnbereich scheinen auf der Hand zu liegen.

1. Touristische Übernachtungsmöglichkeiten in hotelmässigen Betrieben fördern.
2. Das bestehende Bettenangebot in Ferien- und Zweitwohnungen besser nutzen.
3. Den Bau neuer Ferien- und Zweitwohnungen insgesamt stark bremsen bzw. in Entwicklungsgebieten nur «massvoll» und «kontrolliert» zulassen.
4. Ein «ausgewogenes» Verhältnis zwischen Hotel- und Ferien- bzw. Zweitwohnungsbetten anstreben.
5. Preisgünstiges Bauland und räumlich geeignete, preisgünstige Wohnungen für Ortsansässige sicherstellen.

Schwierigkeiten erwachsen immer dann, wenn es darum geht, diese wohlklingenden Ziele mit brauchbaren Massnahmen zu konkretisieren.

Als Fazit zur Zielsetzung 1 (Hotellerie) wäre zu sagen, dass die Bestrebungen in erster Linie dahingehen müssen, die bauliche, betriebliche und dienstleistungsmässige Qualität der bestehenden Klein- und Mittelbetriebe zu steigern und neue, marktgerechte Angebote zu unterstützen. In diesem Sinne unterstützen wir auch Aparthotelkonzeptionen, vor allem für Familien und Kleingruppen.

Zu den Zielen 2 und 3 müssen wir von der Tatsache ausgehen, dass es, abgesehen vielleicht von einigen Spitzentagen an Weihnachten, jederzeit möglich ist, in praktisch jedem Ferienort eine Wohnung zu mieten, das heisst, das bestehende Angebot übersteigt die vorhandene Nachfrage bei weitem.

Folgende Massnahmen gegen das weitere Wachstum des Zweit- und Ferienwohnungsbaus wären zu diskutieren:

- Bau- und zonenrechtliche Massnahmen.
- Massive Begrenzung der Verkaufsmöglichkeiten bei Ferienwohungen an Personen im Ausland.
- Keine Retorten-Ferienorte aufbauen (mit grösstenteils Zweit- und Ferienwohnungen).
- Volle Abwälzung der Erschliessungskosten an Bauwillige.
- Förderung des Ausbaus von Ferienwohnungen in landwirtschaftlich genutzten Liegenschaften.
- Massnahmen zur Verbesserung der wirtschaftlichen Nutzung. Als Modelle wären hier denkbar:
  - ein Bewirtschaftungszwang für Ferien- und Zweitwohnungen analog den Aparthotelwohneinheiten;
  - die Erhebung von besonderen Zweitwohnungssteuern;
  - Neugestaltung der Kurtaxenerhebung;
  - bessere Erfassung der tatsächlichen Aufenthalte. ■

[3] Der Referent ist Vizedirektor des Schweizerischen Fremdenverkehrverbandes, Bern.

Landschafts- und Skigebietsplanung

Von Hans Weiss, dipl. Ing. ETH[4]

Es scheint mir untrügliche Zeichen dafür zu geben, dass der Skisport in seiner heute dominierenden Form des hohen technischen Ausrüstungsgrades seine Sättigungsgrenzen erreicht und auch überschritten hat.

Ökologische Grenzen des mechanisierten Skisportes

Von heute 24000 Hektaren Skipistenflächen in der Schweiz sind deren tausend infolge Eingriffen in das gewachsene Gelände «aus dem Gleichgewicht» gebracht. Jeder Eingriff führt zu einer Umgestaltung der Kleinformen der natürlichen Oberfläche. Neben den allgemein bekannten Formen der Wasser- und Winderosion kann in Hochlagen auch die Frosteinwirkung zur Bodenzerstörung beitragen. Nach wie vor gilt, dass die dauerhafte Stabilisierung durch Wiederbegrünung oberhalb der klimatischen Waldgrenze äusserst schwierig

[4] Der Referent ist Geschäftsleiter der Schweizerischen Stiftung für Landschaftsschutz und Landschaftspflege, Bern.

und in exponierten Lagen überhaupt aussichtslos ist.

Aus der Sicht des Naturschutzes genüge der Hinweis, dass die Populationen zahlreicher Tierarten sehr empfindlich auf Störungen durch den Menschen und insbesondere den Skisport reagieren. Jäger und Förster beklagen zugleich die Gefährdung des Rot- und Gemswildes sowie des Jungwaldes durch das sogenannte «Variantenfahren».

Dass sich grossflächige Geländeeingriffe in den letzten 10 bis 15 Jahren gehäuft haben, ist nicht nur eine Folge der Zunahme des Skisportes, sondern auch ein Zeichen dafür, dass die ökologischen Grenzen erreicht oder überschritten sind. Praktisch alle Skigebiete mit einer geologisch, topographisch und klimatisch guten Eignung sind schon lange mit Bergbahnen erschlossen.

Lange Zeit wurden die negativen Auswirkungen des Skitourismus auf die landwirtschaftliche Bodennutzung unterschätzt, die vom quantitativen und qualitativen Minderertrag bis zu unverdaulichen Pistenabfällen im Tierfutter, erschwertem Zugang zu den Grundstükken, der Zaunpflicht im Frühjahr und weiter bis zum Eingriff in die Privatsphäre der bäuerlichen Heimwesen reichen.

Konsequenzen

Die Landschaftsplanung ist gleichzeitig Grundlage und Teil der Gesamtplanung. Gegenüber der Skigebietsplanung gebührt ihr – wegen der Empfindlichkeit und Endlichkeit der natürlichen Ressourcen – der Vorrang. Nebst Gefahren- und Schutzzonen, landwirtschaftlichen Vorrangflächen, Inventaren des Natur- und Heimatschutzes mit besonders empfindlichen Objekten sollte die Landschaftsplanung geeignete und attraktive Schutzzonen für den «ruhigen Tourismus» enthalten, in denen auf jede mechanische Erschliessung – auch Luftlandeplätze – verzichtet wird.

Gemeinden und Kantone sollten empfindliche und schutzbedürftige Räume in ihren Planungen oder durch besondere Erlasse als verbindliche Schutz- und Ruhezonen festlegen.

Es besteht weder volkswirtschaftlich noch aus der Sicht der Volksgesundheit ein Bedürfnis zur weiteren Technisierung der Erholungsgebiete. Diese lässt sich auch regionalwirtschaftlich kaum mehr vertreten, weil ein vielseitiges Angebot eine Voraussetzung der Fremdenverkehrswirtschaft ist. Dem Drang nach naturverbundenen Erholungsaktivitäten ist durch geeignete planerische betriebliche und organisatorische sowie eine Informations- und Erziehungsarbeit so zu begegnen, dass er dem örtlichen Gastgewerbe und der regionalen Volkswirtschaft ohne weitere Technisierung der Landschaft Nutzen bringt.

Auf der politischen Ebene ist kurz- oder mittelfristig ein Stopp für Luftseilbahn- und Skiliftkonzessionen in bisher mechanisch unerschlossenen Gebieten anzustreben. Kapazitätssteigerungen in schon erschlossenen Gebieten sind nur zuzulassen, wenn der Nachweis ihrer «Landschaftsverträglichkeit» unter Einschluss der Wechselwirkungen auf die Beherbergung, den Verkehr und die Interessen der Landwirtschaft, des Waldes und des Natur- und Heimatschutzes erbracht sind. ■

Quartierplanung und Siedlungsgestaltung

Von Marcel Hofmann[5]

(Die nachfolgenden Ausführungen wurden durch Zeichnungen und Pläne illustriert.)

Unser häufigster Lebensraum ist die Siedlung. Trotzdem werden diese immer schlechter und unmenschlicher. Die Siedlungsgestaltung wird immer wieder vom Gewinnstreben, von der Massentechnik, von verallgemeinernden Rechtsnormen und einer Gleichgültigkeit gegenüber landschaftlichen und kulturellen Werten geprägt. Wie kann das verhindert werden? Gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung sind die Landschaft zu schützen und wohnliche Siedlungen zu schaffen und zu erhalten.

Die Rangfolge für die Siedlungsgestaltung heisst:

1. Die Aussenräume gestalten.
2. Die Siedlungsfassaden gestalten.
3. Gestaltung der Einzelbauten.

Eine gute Siedlungsgestaltung, die diesem Wort gerecht wird, ist in der Regel nur mit Quartierplänen erreichbar, denn in der üblichen Situation mit Baulinien und Grenzabständen sowie parzellenweiser Überbauung ist keine Siedlungsgestaltung möglich.

Erfahrungsgemäss führt das amtliche Quartierplanverfahren schneller und billiger zum Ziel, weil nicht ein Grundeigentümer durch die Verweigerung der Vertragsunterschrift beim privaten Verfahren jahrelange Bemühungen zunichte machen kann. Grundvoraussetzung für die Quartierplanbearbeiter ist Verantwortungsbewusstsein für die Interessen der Öffentlichkeit sowie politisches und verhandlungstechnisches Fingerspitzengefühl. Die Gemeinden sollten als Sachbearbeiter von den Grundeigentümern unabhängige Planungsfachleute beiziehen. Die Quartierplankosten sind von den Grundeigentümern zu bezahlen.

Grösse und Abgrenzung des Quartierplans

Das Quartierplangebiet soll «natürlich» abgegrenzt sein. Grössere Quartierplangebiete ermöglichen eine umfassendere und bessere Gestaltung. Anderseits bedeuten mehr Grundeigentümer auch mehr Meinungen und Wünsche.

Durchführung der Quartierplanung

Wichtig ist die korrekte und sorgfältige Vorbereitung des Quartierplanverfahrens. Je vollständiger die Aufnahme des Altbestandes erstellt wird, desto geringer sind Fehlerquellen. Bevor Erschliessung und Grundstückgrenzfestlegung erfolgen, muss die Siedlungsgestaltung festgelegt werden. Anschliessend ist der Quartierplan ins Grundbuch einzutragen.

Die übliche Überbauung – ohne Gestaltung

Die üblichen Quartierpläne halten sich an die Kriterien der bestehenden zufälligen Parzellierungen und eines möglichst durchgehenden Autostrassennetzes. Die Landschaft ist durch eine dichte Streusiedlung verbaut, die Gebäude stehen ohne Bezug zueinander in geometrischem Schematismus.

Erreichte Ziele mit dem Quartiergestaltungsplan

Die Gebäude und Plätze wurden ohne Berücksichtigung der Grundstückgrenzen nach den Bedürfnissen der späteren Bewohner verteilt. Die Aussenräume sind spürbar gestaltet und werden zu eigentlichen Dorf-Wohnräumen. Die Einfahrt zur Autoeinstellhalle und der Besucherparkplatz liegen am Quartiereingang.

Massnahmen

Grosse Teile der Bauzonen können durch Konzentration der Bauten auf etwa die Hälfte der Quartierplanfläche entschädigungslos freigehalten werden.

Die Quartierplanung ist ein geeignetes Instrument, um ungünstige Parzellierungen, Erschliessungsverhältnisse usw. auszugleichen. Selbst zu grosse Bauzonen lassen sich damit zum Teil korrigieren. Dabei folgt die Planung der Erschliessungsanlagen der gestalteten

[5] Der Referent ist Raumplaner/Architekt und Mitarbeiter des Büros Planpartner AG, Madulain.

Siedlung und nicht wie üblich umgekehrt. Die Erschliessungskosten werden nicht einmal halb so hoch sein wie bei der ungestalteten parzellenweisen Überbauung.

Baugestaltung

Gestaltung beginnt beim Siedlungskonzept und hört bei kleinen Nebenanlagen auf. Denn für das Wohlbefinden des Menschen ist seine Identifikationsmöglichkeit, sein Heimatgefühl mit seinem Wohnort und ganz besonders auch mit seinem Ferienort von grosser Bedeutung. ■

Die Bewältigung der Aufgaben der Orts- und Regionalplanung in Zusammenarbeit zwischen Kanton und Gemeinden

Von Regierungsrat K. Rhyner, Elm GL

Ein Blick in die gesetzlichen Grundlagen zeigt uns, wo die hauptsächlichsten Aufgaben der Gemeinden einerseits und des Kantons anderseits liegen und wo sich die Aufgabenbereiche berühren.

Als Aufgaben der Gemeinden möchte ich (nicht abschliessend) erwähnen:

Die Erarbeitung der Nutzungsplanung mit Zonenplan und Bauordnung als Grundausstattung.

Die Nutzungsplanung findet unmittelbar Anwendung bei der Erteilung von Baubewilligungen.

Die Erarbeitung einer kommunalen Richtplanung.

Diese ist die Grundlage für die Investitionen der Gemeinde auf dem Gebiet der Infrastruktur.

Die Erteilung von Bewilligungen (in erster Linie Baubewilligungen).

Die letzte Aufgabe der Gemeinden ist wahrscheinlich auch die entscheidendste. Hier ergibt es sich, dass ein Zonenplan, eine Bauordnung nur so gut ist, wie die Behörde, die aufgrund dieses Instruments Bewilligungen erteilt.

Demgegenüber erwähne ich (auch nicht abschliessend) einige Aufgaben des Kantons.

Die Erarbeitung der kantonalen Richtplanung.

Als Koordinationsinstrument zwischen den Sachplanungen des Kantons, der Nachbarkantone und des Bundes sowie als Orientierungshilfe für die laufende Planung der Gemeinden.

Die Genehmigung der kommunalen Nutzungsplanung. Die Erteilung von Ausnahmebewilligungen.

Die Erteilung von Ausnahmebewilligungen ist wie zum Beispiel für Bauten ausserhalb der Bauzone kantonalen Instanzen vorbehalten. Auch hier ist es wichtig, dass im Sinne der Rechtsstaatlichkeit nach objektiven Kriterien entschieden wird. Ich erwähne hier als Beispiel die Richtlinien für die Änderung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone (ob zum Beispiel für den Umbau eines alten Stalles ausserhalb der Bauzone eine Bewilligung erteilt werden kann oder nicht).

Der Entscheid von Rekursen.

Durch den Entscheid von Rekursen auf dem Gebiet der Raumplanung oder im Baubewilligungsverfahren wird eine richtige und vergleichbare Auslegung der Gesetze, Verordnungen der Bauordnungen und Reglemente angestrebt.

Wenn man die Aufgaben der Gemeinden einerseits und die Aufgaben des Kantons anderseits betrachtet, stellt man fest, dass die Probleme auf derjenigen Ebene gelöst werden müssen, wo sie entstehen, dort wo die Betroffenen sind und wo die Behörden die geschriebenen und ungeschriebenen (politischen) Randbedingungen kennen. Es ist aber so, dass die «anderen Ebenen», die am Entscheid nicht direkt beteiligt sind, Dienstleistungen erbringen können. Aus diesen Dienstleistungen ergibt sich eine Zusammenarbeit zwischen Kanton und Gemeinden.

Eine Zusammenarbeit ergibt sich aber auch im Genehmigungsverfahren der Nutzungsplanung und in Form der Beantwortung von speziellen Fragen.

Das letzte Beispiel der Zusammenarbeit wird in Zukunft an Bedeutung gewinnen und stärker gepflegt werden müssen, nämlich das Zusammenführen von einzelnen Gemeinden oder Gemeindegruppen durch kantonale Stellen zur Lösung bestimmter raumplanerischer Aufgaben (z. B. die Abwasserbeseitigung, die Ausscheidung von Erholungsgebieten und zusammenhängenden Industriezonen).

Zum Schluss ist es mir ein Bedürfnis, auf die rechtlichen Aspekte der Raumplanung kurz einzutreten.

Raumplanung setzt Recht, aber mit jeder Rechtssetzung sollte auch an die Rechtssicherheit gedacht werden. Für die Raumplanung heisst das, dass nur solche Regelungen den Ansprüchen genügen, die auch einige Zeit Bestand haben können. ■

Beiträge und Gebühren an Erschliessungsanlagen / Ordnung und Finanzierung von Gemeinschaftsanlagen

Von Dr. G. Maranta[6]

Ziel des Vortrages war, aufgrund der Erfahrungen in Graubünden und anhand von positiven und negativen Beispielen aufzuzeigen, was Gemeinden tun sollen, um die Beiträge und Gebühren für Erschliessungsanlagen zu regeln und so diese Finanzquellen optimal auszunützen. Der Referent wies zunächst auf die Notwendigkeit hin, Grob- und Feinerschliessung anhand von Plänen auszuscheiden und die Strassenbeiträge grundsätzlich gestützt auf die Beitragsflächen (Ausnützungsziffer mal Grundstückfläche) zu berechnen, weil dieser Bemessungsansatz bei aller unumgänglichen Schematisierung es ermöglicht, die individuellen Gegebenheiten des einzelnen Grundstückes zu beachten. Wichtig ist vor allem, dass nach Inkrafttreten des Verteilungsansatzes die Gemeinde bei Ausführungsbeginn die Hälfte der Beiträge erheben kann. Gerade die Strassenbeiträge zeigen nach Ansicht des Referenten, wie notwendig es ist, dass in Graubünden die Gemeinden selbst das Perimeterverfahren regeln. Darin sind die betroffenen Grundeigentümer rechtzeitig und umfassend zu orientieren. Die Anschlussbeiträge und die Benützungsgebühren für gemeinschaftliche Erschliessungsanlagen (Wasserversorgung, Kanalisation und Kläranlage) sind nach den Ausführungen des Referenten mit Vorteil gemäss dem Neubauwert der Gebäudeversicherung zu bemessen, was nicht ausschliesst, dass je nach den örtlichen Gegebenheiten und den Besonderheiten des einzelnen Baues zusätzliche Bemessungsgrundsätze angewendet werden. In seinem Vortrag hat der Referent das sogenannte Planungsdeutsch getadelt. Sein Hauptmerkmal, die Hauptwörterseuche, verunmöglicht es den Bürgern, die Gesetze zu verstehen. Die mit Planungsarbeiten Betrauten führen ein Fachgespräch «unter sich», fern von den Bürgern und sehr zum Schaden der Planung. ■

[6] Der Referent ist Rechtsanwalt in Chur.