Zeitschrift: Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

Herausgeber: Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

Band: - (2010)

Heft: 1

Artikel: Dorfkernerneuerung in ländlichen Gemeinden

Autor: Inderbitzin, Jürg

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-956902

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 08.12.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

THEMA

Dorfkernerneuerung in ländlichen Gemeinden

JÜRG INDERBITZIN
dipl. geogr. Studium an der Universität Zürich mit Fachrichtung Wirtschafts- und Sozialgeographie. Seit 1998 am Institut für Betriebs- und Regionalökonomie, Hochschule Luzern – Wirtschaft. Dozent und Projektleiter im Bereich Regionalentwicklung.

Ein ansprechender und lebendiger Dorfkern ist in ländlichen Gegenden über die Versorgungsfunktion hinaus auch als Attraktivitäts- und Identitätsfaktor wichtig. Die teil historisch sehr wertvollen Ortskerne befinden sich leider vielerorts in einem schlechten baulichen Zustand und die Investitionsbereitschaft der Eigentümer ist aus nachvollziehbaren Gründen gering. Mehrere Gemeinden von Luzern West suchen gemeinsam nach möglichen Entwicklungsstrategien für ihre Dorfkerne und setzen dabei auf einen engen Kontakt zu den Liegenschafteneigentümern.

In vielen Dörfern dünnt die Nutzung in den Dorfzentren zunehmend aus. Der Detailhandel verlagert sich in Richtung Einkaufszentren und Fachmärkte, die Nachfrage nach Büroräumlichkeiten ist beschränkt und für die Wohnnutzung sind sowohl die Wohnungen, wie auch das unmittelbare Wohnumfeld wenig attraktiv.

Folge davon sind nebst dem nicht ausgeschöpften Fassungsvermögen der bestehenden Siedlungsflächen eine Vernachlässigung der Bausubstanz und damit verbunden ein wenig gefreutes Ortsbild. Letzteres ist für die betroffenen Gemeinden nicht nur eine Frage der Ästhetik sondern auch eine Frage der Standortattraktivität. In dem Masse, wie sie sich als attraktive Wohngemeinde in der weiteren Agglomeration der städtischen Zentren positionieren, ist für sie ein lebendiges und ansprechendes Ortsbild ein zentraler Standortfaktor.

Ergänzend zu den hinlänglich bekannten, nachfrageseitigen Gründen für diese Entwicklung (bedingt durch unzeitgemässe Wohnungsgrundrisse, kleine Fensterflächen, Immissionen von Strassenlärm, sinkende Nachfrage nach Ladenflächen) sind auch die vielfach sehr kleingliedrige Parzellierung sowie die Abhängigkeit des Einzelnen von den Entscheiden benachbarter Eigentümer zu nennen. Eine Investition lohnt sich aus der Optik des einzelnen Eigentümers oftmals nur dann, wenn auch im Umfeld resp. bei den angrenzenden Liegenschaften Investitionen vorgenommen werden oder wenn sich gar über mehrere Parzellen hinweg eine gemeinsame zeitgemässe Lösung finden lässt.

Wenn eine Strategie zur Ortskernerneuerung diesem Umstand Rechnung tragen will, muss sie einen Kontext schaffen, bei dem die Eigentümer aus ihrer isolierten Sichtweise herausgehoben werden. Tatsächlich zeichnen sich viele erfolgreiche Dorfkernerneuerung dadurch aus, dass dieses Anliegen in einen grösseren Kontext eingebettet war wie beispielsweise in einen partizipativ gestalteten Leitbildprozesses oder in eine Neugestaltung des Strassenraumes.

An diesem Punkt setzt auch das Projekt in Luzern West an. Bei diesem vom Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) unterstützten Projekt werden Möglichkeiten ausgelotet, wie Planungsprozesse dazu genutzt werden können, als Hebelarm zur Dorfkernerneuerung zu dienen. Bei den Planungsprozessen kann es sich dabei um Ortsplanungen, Verkehrsplanungen, oder um Planungsarbeiten im Kontext von Gemeindefusionen handeln. Als vielversprechender Hebelarm haben sich in den bisherigen Arbeiten Kantonsstrassensanierungen erwiesen. Kantonsstrassensanierungen sind etwas, was im Dorf zu reden gibt, was wahrgenommen wird und interessiert (nur schon darum, weil durch die Bauarbeiten der Alltag merklich gestört wird!). Sie eignen sich gut als Ausgangspunkt für Fragen der Verkehrsberuhigung, einer neuen Gestaltung von Plätzen und Anschlussbauwerken wie Grundstückerschliessungen usw. Für die Liegenschaftenbesitzer sind diese Planungen Anlass, sich intensiver mit der Bewirtschaftung der eigenen Liegenschaft zu beschäftigen und da sich diese Frage allen Liegenschaftenbesitzern zum gleichen Zeitpunkt stellt, sind damit zumindest auch gute Voraussetzungen für parzellenübergreifende Überlegungen gegeben.

Die bisherigen Arbeiten haben noch einen anderen Punkt deutlich gemacht. Entscheide zu Liegenschaftenerneuerungen können sehr langwierig sein. Aussagen wie «Solange mein Vater noch in diesem Haus lebt oder solange der Mietvertrag mit der Ladenkette weiter läuft, werde ich keine bauliche Veränderungen vornehmen» sind häufig zu hören. D.h., es kann mehrere Jahre resp. eine unabschätzbar Zeit dauern, bis seitens eines Eigentümers ernsthaft die Bereitschaft besteht, sich konkret mit der Frage einer Investition auseinander zu setzen. Aus der Optik einer Dorfkernentwicklung kommt erschwerend hinzu, dass die Zeitfenster, in welchen auf die künftige Nutzung oder Erneuerung der Baute Einfluss genommen werden kann, sehr kurz sein können. Wird, um obiges Beispiel wieder aufzunehmen, eine

[ABB. 1] Entstellter Ortskern (Foto: H. Leuzinger, Rheinfelden)

[ABB. 1]

[ABB. 2]

[ABB. 2] Saniert und aufgehübscht, aber leblos. Ortskern in der unteren Leventina (Foto H. Leuzinger, Rheinfelden)

Liegenschaft nach Auslaufen des Mietvertrages mit der Ladenkette verkauft, ist es denkbar, dass der neue Besitzer ganz andere Vorstellungen zur Nutzung dieser Baute hat und über mehrere Jahre nicht Hand bieten wird zu einer parzellenübergreifenden Konzeption oder Nutzung der Bauten im Dorfkern.

Für das Anliegen der Dorfkernerneuerung bedeutet dies, dass die «Initianten» frühzeitig über bevorstehende Veränderungen in Nutzung und Besitz informiert und Idee, Anliegen und Möglichkeiten einer etwas grossräumigeren Betrachtungsweise bei den Eigentümern gut verankert sein müssen. Um dies sicher zu stellen, kann Dorfkernerneuerung nicht ein kurzfristig angelegtes Projekt sein sondern sie muss als langfristige, kontinuierlich wahrzunehmenden Aufgabe verstanden werden. Mehrere Gründe sprechen dafür, dass die damit verbundenen Aufgaben wie Pflege kontinuierlicher Kontakte zu den Eigentümern, Informationsfluss zwischen den Eigentümern sicher stellen, Ideen unterbreiten usw. nicht von den Gemeindebehörden selber geleistet werden (zeitliche Beanspruchung, Rollenkonflikte) sondern durch eine hierfür beauftragte Person oder Institution wahrgenommen wird. Die Gemeinden in Luzern West sammeln zur Zeit erste Erfahrungen mit dem Modell eines Dorfkernbeauftragten (Mandatsbasis) und mit der Variante einer hierfür bestellten gemeinderätlichen Kommission.

Wie gross die Erfolge dieses Ansatzes sein werden, kann jetzt noch nicht abgeschätzt werden. Sicher aber ist, dass ohne eine enge Einbindung der Liegenschaftenbesitzer Aufwertungen von Dorfkernen nur sehr schwer zu erzielen sind.

ARE MODELLVORHABEN: AUFWERTUNG VON DORFKERNEN DURCH INTEGRATION VON PLANUNGS- UND ENTWICKLUNGSPROZESSEN

Im Rahmen der Modellvorhaben «Nachhaltigen Raumentwicklung – Nachhaltige Siedlungsentwicklung» des are suchen die sechs Gemeinden Entlebuch, Escholzmann, Ettiswil, Marbach, Menznau und Ruswil gemeinsam nach Lösungen zur baulichen Aufwertung ihrer Dorfkerne. Finanziert wird das Projekt vom are, dem regionalen Entwicklungsträger Luzern-West (vormals RegioHER) sowie von den beteiligten Gemeinden. Ziel des Projektes ist es, in den beteiligten Gemeinden Prozesse in Gang zu setzen, die zu einer Aufwertung der Dorfkerne führen und die dabei gemachten Erfahrungen so aufzubereiten, dass sie auch anderen Gemeinden nützlich sein können. Nach einer Startphase, in der vor allem das Problemverständnis geschärft wurde beschäftigen sich die Gemeinden in der laufenden zweiten Projektphase vor allem mit strukturellen und organisatorischen Fragen, die es für die angestrebtenProzesse zu klären gilt.

Kontakt zum Autor:
juerg.inderbitzin@hslu.ch

RÉSUMÉ

Réhabilitation des centres de localités en milieu rural

La question de la réhabilitation des centres de localités se pose aussi dans les régions rurales. Plusieurs communes de l'ouest lucernois se sont associées pour développer ensemble des stratégies de revalorisation de leurs centres anciens. Cette démarche, soutenue par l'ARE à titre de projet-modèle, repose sur l'idée d'inscrire les opérations de réhabilitation dans des processus de planification plus vastes. De premières expériences montrent que les projets de réaménagement des routes cantonales traversant les localités sont d'excellentes occasions d'inciter les propriétaires concernés à engager des réflexions sur le devenir de leurs immeubles. Il s'avère par ailleurs que la réhabilitation des centres de localités est souvent précédée d'une longue phase préliminaire, lors de laquelle il s'agit notamment de préparer les propriétaires à entreprendre les travaux nécessaires au moment opportun.