

Zeitschrift:	Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale
Herausgeber:	Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner
Band:	- (2024)
Heft:	3
Artikel:	Öffentlich zugängliche Räume auf Privatgrund
Autor:	Bertini, Clelia / Wenning-Künne, Volker
DOI:	https://doi.org/10.5169/seals-1055149

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: 24.01.2026

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

Öffentlich zugängliche Räume auf Privatgrund

Ein Artikel von **CLELIA BERTINI**,
Redaktion COLLAGE,
auf Basis eines Interviews mit

VOLKER WENNING-KÜNNE,
Fachbereichsleiter Stadtentwicklung
der Stadt Langenthal



[ABB. 1]

Zu öffentlich zugänglichen Räumen gehören neben Parzellen, die im Eigentum der Gemeinde sind, auch häufig Land in Privateigentum. Dies gilt sowohl für Plätze als auch für wichtige Durchwegungen. Anhand der Stadt Langenthal, wo dies auch oft der Fall ist, soll aufgezeigt werden, was die jeweiligen Herausforderungen in diesen Situationen sind und welche Instrumente zu ihrer Bewältigung zurzeit eingesetzt werden.

Aktuelle Herausforderungen

Die Anforderungen an die öffentlichen Räume sind in den letzten Jahren stark gestiegen. Neben der Erhöhung der Aufenthaltsqualität und einem dichten Netz für den Fuss- und Veloverkehr wird der Ruf nach weiteren Klimamassnahmen hinsichtlich Stadtklima und Entwässerung immer lauter. Dies wird auch mit dem neuen Massnahmenblatt «Klimagerechte Siedlungsstruktur fördern» im kantonalen Richtplan des Kantons Bern von 2023 gefordert. Diese Massnahmen brauchen entsprechend Platz, was Aufwertungen im Frei- und Strassenraum innerhalb der heute zur Verfügung stehenden Flächen vor grosse Herausforderungen stellt. Sofern überhaupt der Einbezug von angrenzendem Privatgrund ins Auge gefasst wird, stellt die bestehende kleinteilige Parzellenstruktur in der Stadt Lang-

enthal oftmals ein zusätzliches Hindernis dar. Dazu kommen in Langenthal die vorhandenen Hochtrottoirs, mit denen die Umsetzung der Anforderungen nach dem Behindertengleichstellungsgesetz ebenfalls nicht ganz einfach ist, sowie die eher engen Strassenräume.

Ebenfalls muss darauf geachtet werden, dass die Schließung von Netzlücken im Fuss- und Veloverkehrsnetz in der Realität nur dann gelingt, wenn angrenzend an diese Verbindungen und Wege neben einem guten Ausbaustandard auch weitere attraktive und sichere Freiräume vorhanden sind, da die neuen Fuss- und Velowege ansonsten nicht genutzt werden. Weiter ist diesbezüglich insbesondere wegen der Sicherheit auch die richtige Adressierung der angrenzenden Gebäude von Relevanz.

[ABB.1] Im Projekt «Langenthal Mitte» konnten attraktive Langsamverkehrsverbindungen und Aussenräume gesichert werden. / Au cours du projet «Langenthal Mitte» l'aménagement de liaisons pour la mobilité douce et d'espaces extérieurs attrayants a pu être assuré. /

Il progetto «Langenthal Mitte» ha permesso di garantire spazi esterni e collegamenti di mobilità lenta gradevoli. (Quelle: Aebi & Vincent Architekten SIA AG)

Klare Ziele und Haltung als wichtigste Voraussetzung

Gemäss Volker Wenning-Künne, dem Stadtplaner von Langenthal, genügen die heutigen raumplanerischen Instrumente, die Langenthal zur Verfügung stehen, um öffentlich zugängliche Räume proaktiv aktivieren zu können. Um diese Instrumente wirksam nutzen zu können, benötigt es klare fachliche und politische Ziele und Haltungen. Der Zweck des jeweiligen öffentlichen Raums muss dabei klar definiert werden. Die daraus resultierenden Vorstellungen sind anschliessend auf jeder raumplanerischen Stufe konsequent festzusetzen und in der täglichen Arbeit zu beachten. Insbesondere bis in die grund-eigentümer:innenverbindlichen Instrumente, da damit der «Hebel» der Planungsbehörden deutlich grösser wird.

Der richtige Einsatz der Instrumente

Die Stadt Langenthal nutzt verschiedene Instrumente zur Sicherung und Aufwertung des öffentlichen Raums: Dienstbarkeiten, Planungsvereinbarungen, Infrastrukturverträge, Sondernutzungspläne und Zonen für öffentliche Nutzungen.

Dienstbarkeiten können entweder in Kombination mit anderen Instrumenten oder auch selbstständig angewendet werden. Planungsvereinbarungen werden in der Regel in Kombination mit Sondernutzungsplänen vor dem Start der Arbeiten an diese Planungen mit den Grundeigentümer:innen oder Arealentwickler:innen abgeschlossen. Damit solche Planungsvereinbarungen zustande kommen, werden bereits bei der ersten Interessensbekundung Gespräche geführt, an denen entsprechende Rahmenbedingungen und Spielregeln vereinbart werden. Schliesslich können Planungsvereinbarungen oder auch Infrastrukturverträge bereits konkrete Regeln für die Sondernutzungspläne und Prüfaufträge enthalten. Daneben enthalten Infrastrukturverträge allenfalls auch die zukünftigen Besitzregelungen, allfällige Regelungen bezüglich des Unterhaltes oder einzutragende Dienstbarkeiten.

In Kombination mit Sondernutzungsplänen kann die im Kanton Bern zulässige Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN) eingesetzt werden. Mit dieser können Gebiete in der Nutzungsplanung gesichert werden, die der Öffentlichkeit dienen sollen. Mit öffentlichen Nutzungen sind dabei nicht nur öffentliche Institutionen gemeint, sondern auch öffentliche Räume für die Bevölkerung, z.B. Plätze oder lineare Freiräume wie Strassen oder Wege, also Bereiche mit zentralen Aufgaben für die Öffentlichkeit.

«Net der Gleise» soll näher ans Zentrum rücken

Eine konkrete Planung, welche die Stadt Langenthal gerade bearbeitet, ist das Gebiet «Langenthal Mitte» (<https://langenthal-mitte.ch>) nördlich der Gleise. Das Areal liegt innerhalb des kantonalen Entwicklungsschwerpunkts (ESP) Bahnhof Langenthal und soll die nördlich des Bahntrasses liegenden Quartiere zukünftig besser an den historischen Stadtkern anbinden. Analog zum Bahnhofplatz im Süden soll auch im Norden ein identitätsstiftender Ankunfts-ort sowie eine prägende Fuss- und Veloverkehrsachse entstehen. Nach dem Rückzug der bisherigen Grundeigentümer:innenschaft konnten Planungsprozesse initiiert werden, um die Potenziale des sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossene Entwicklungsgebiet besser auszunutzen. Gleichzeitig konnten in enger Zusammenarbeit mit verschiedenen Akteur:innen, wie der SBB, der heutigen Grundeigentümer:innenschaft und der Arealentwicklerin eine Verbesserung für den Fuss- und Veloverkehr angeslossen werden. Eine der wichtigsten Erfolgsfaktoren ist bei der Umsetzung die Abstimmung der einzelnen Bauetappen der verschiedenen Akteur:innen. Nachdem zuerst die SBB mit dem



[ABB.2]

[ABB.2] Im Zentrum von Langenthal wurden zum Schutz vor Hochwasser Hochtroitoirs angelegt. / Dans le centre de Langenthal, l'aménagement de trottoirs surélevés offre une protection contre les inondations. / Nel centro di Langenthal sono stati costruiti marciapiedi rialzati a protezione dalle inondazioni. (Quelle: M. Jegerlehner)

Ausbau der Unterführung begonnen haben, muss die bisherige Grundeigentümer:innenschaft die ehemaligen Gewerbehallen zurückbauen. Im Anschluss stellt die Stadt die Aufgänge und öffentlichen Aussenräume inkl. Fuss- und Veloverkehrsverbindung auf beiden Seiten der Bahnhofsunterführung fertig. Am Schluss kann die neue Bebauung im Bereich der heutigen Hallen realisiert werden. Die öffentlichen Aussenräume wurden im Rahmen der Sondernutzungsplanung als ZÖN definiert. Gleichzeitig wurden für die künftige Bebauung Raumkanten festgelegt. Die Zuständigkeiten für die Erstellung der öffentlichen Aussenräume, die zukünftigen Eigentumsverhältnisse und den Unterhalt wurden in einem Infrastrukturvertrag fixiert.

Allgemeine Handlungsmöglichkeiten bei Entwicklungsgebieten

Bei Entwicklungsabsichten von Grundeigentümer:innen-schaft, die eine Sondernutzungsplanung auslösen, können die Städte und Gemeinden eher die übergeordneten Interessen einbringen. Im oben genannten Beispiel wurde die Verhandlungsposition der Stadt Langenthal zudem günstig beeinflusst, da die Stadt selbst Eigentümerin von verschiedenen Teilflächen im Entwicklungsgebiet ist.

Möglichkeiten im Bestand

Im Bestand ist der Handlungsspielraum im Vergleich zu Entwicklungsgebieten oder Arealen, die umgenutzt oder weiterentwickelt werden sollen, relativ begrenzt. Die historischen Dienstbarkeiten, die es insbesondere bei Gäßchen oder Schleichwegen gibt, sind deshalb zwingend langfristig beizubehalten, um auch den bestehenden «städtischen Charakter» gewährleisten zu können. Die Stadt Langenthal hat zurzeit zwar auch Projekte im alten Stadt kern, konzentriert sich aber im Bestand vorwiegend auf die Schliessung von Netzlücken im Fuss- und Veloverkehrsnetz.

Besondere Herausforderungen bei Strassenprojekten

Die Umsetzung von guten Strassenprojekten stellt die Stadt Langenthal aufgrund der beschränkten Platzverhältnisse vor zusätzliche Herausforderungen, da dort die zuvor beschriebenen Instrumente weniger gut greifen können und oftmals nur ein Landerwerb infrage käme. In der Stadt Langenthal zeigt die Erfahrung bei solchen Projekten, dass eine Verbreiterung des Strassenraums am ehesten dort gelingt, wo eine grössere Parzellenstruktur vorherrscht. Dies, da bei einer kleinteiligen Parzellenstruktur mehr Grundeigentümer:innen vom Landerwerb überzeugt werden müssen. Zudem dienen solche kleinteiligen Parzellen oftmals als private Vorgärten und werden mit Hecken und Büschen vom öffentlichen Aussenraum abgetrennt. Bei grösseren Parzellenstrukturen ist dies oftmals anders, und die Eigentümer:innenschaft profitiert selbst von attraktiven Vorzonen. In Gesprächen mit den Grundeigentümer:innenschaften können dadurch Potenziale

aufgezeigt werden. Dies erleichtert damit auch allfälligen Land erwerb, Landabtausch und allfällige Dienstbarkeiten. Im Hin blick auf die immer notwendigeren Klimamassnahmen im Strassenraum sind diese Möglichkeiten zukünftig konsequent zu nutzen.

Einbezug der Akteure

Gemäss Volker Wenning-Künne sind grundsätzlich jeweils alle Akteur:innen miteinzubeziehen. Die Bevölkerung ist dabei ebenfalls inbegriffen. Sie soll frühzeitig eingebunden und gehört werden, womit die Akzeptanz von neuen Projekten ge steigert werden kann.

Nördlich der Gleise wurde ein neues Projekt zur Erarbeitung eines Nutzungs- und Freiraumkonzepts lanciert, und es wurde deshalb von Beginn weg ein partizipativer Ansatz gewählt. Ein breites Kernteam gebildet mit vielen Interessens vertretenden aus Verwaltung, der Volksschule und der Kinder- und Jugendfachstelle wurde gebildet. In einem nächsten Schritt soll im Rahmen einer öffentlichen Mitwirkung im Quartier ein Projektbüro installiert werden.

Die Grundeigentümer:innenschaft hat logischerweise vielmals die beste Verhandlungsposition. Für sie sind die ver schiedenen raumplanerischen Ebenen oftmals schwer zu ver stehen. Deshalb ist es ratsam, mit ihr immer wieder Gespräche zu führen und die Planungsschritte sowie die angestrebten Ziele entsprechend einzuordnen und zu erklären. Weiter müssen auch ihre Eigeninteressen der berücksichtigt und gute Kompromisse ausgehandelt werden.

RÉSUMÉ

Espaces accessibles au public sur des terrains privés

Les exigences en matière d'espace public ont fortement augmenté ces dernières années, notamment en raison du changement climatique. C'est pourquoi il est de plus en plus impératif de recourir à des espaces accessibles au public situés sur des terrains privés. Selon l'urbaniste Volker Wenning-Künne, les instruments existants sont suffisants pour activer de tels espaces. Pour être en mesure de les utiliser de manière efficace, des objectifs et une position techniques et politiques clairs sont toutefois nécessaires.

À Langenthal, le projet «Langenthal Mitte» est en cours de réalisation : les espaces extérieurs publics ont été définis comme zones «ZUP» dans le cadre des plans d'affectation spéciaux. Parallèlement à cela, des limites de construction ont été définies pour les bâtiments futurs. Les responsabilités relatives à la création des espaces extérieurs publics, les futurs rapports de propriété et la question de l'entretien ont été fixés dans un contrat d'infrastructure.

Dans l'inventaire existant, la marge de manœuvre de la ville de Langenthal est en revanche relativement limitée : elle compte certes des projets dans le centre historique, mais se concentre principalement sur le comblement des discontinuités des réseaux piéton et cyclable ainsi que sur la garantie des servitudes déjà existantes.

RIASSUNTO

Arearie di proprietà privata accessibili al pubblico

Negli ultimi anni, la domanda di spazio pubblico è aumentata, anche a causa dei cambiamenti climatici. C'è quindi bisogno di rendere più accessibili al pubblico anche aree che si trovano su terreni privati. Secondo l'urbanista Volker Wenning-Künne, esistono strumenti sufficienti per attivare questi spazi. Affinché possano essere utilizzati in modo efficace, occorrono tuttavia anche obiettivi e posizionamenti chiari da parte dei professionisti e della politica.

A Langenthal si sta lavorando al progetto «Langenthal Mitte», per il quale gli spazi esterni accessibili al pubblico sono stati definiti zone destinate a utilizzazioni pubbliche nel quadro di un piano di utilizzazione speciale. Sono inoltre stati definiti limiti spaziali per le zone di futura edificazione. Un contratto d'infrastrutture definisce le competenze per la creazione degli spazi esterni accessibili al pubblico, i futuri assetti proprietari e la manutenzione.

Per quanto riguarda le aree edificate esistenti, il margine di manovra del comune è più ridotto: sebbene Langenthal abbia anche progetti che riguardano il centro storico, gli sforzi sono soprattutto volti a colmare lacune nella rete viaria pedonale e ciclabile, e a garantire le servitù già esistenti.