

Raumplanung mit Augenmass

Der Schweizer Verband für Raumplanung (VLP-ASPAN) ist die Informations- und Diskussionsplattform für Kantone, Städte und Gemeinden und setzt sich für eine nachhaltige Entwicklung des Lebensraums Schweiz ein. Haustech sprach mit dem Direktor, Lukas Bühlmann, über seine Aufgaben und über die Herausforderungen.

Interview **Paolo D'Avino**
Fotos **Peter Frommenwiler**

Herr Bühlmann, wir führen das Gespräch an der Swissbau. Ist so viel Gewerbefläche mitten in der Stadt Basel raumplanerisch eher ein Musterbeispiel oder ein Sündenfall?

Wie bei vielen raumplanerischen Vorhaben haben die Entscheide, sind sie einmal umgesetzt, immer Vor- und Nachteile. So auch der Messestandort hier in Basel. Doch aus meiner Sicht überwiegen die Vorteile. Der Standort ist wohlüberlegt gewählt, gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar und die Messe wertet das Wohnquartier auf, denn es trägt zur gesunden Durchmischung bei. Bei jedem raumplanerischen Entscheid muss überlegt werden, was mögliche Alternativen wären und welche die bessere Option darstellt. Eine zentrale Komponente, mit der sich jeder Raumplaner auseinandersetzen sollte. Es geht immer um die Abwägung verschiedenster Interessen.

Ist es das, was die Raumplanung in der Praxis schwierig macht?

Raumplanung ist immer das Ergebnis einer Interessensabwägung. Die Interessen wie auch Akteure divergieren. Es gibt öffentliche und öffentlich wiederum sehr wichtige Interessen, wie es auch Interessen von privaten Investoren oder Bauherren sowie auch Wünsche des Ortsbild- oder Heimatschutzes gibt. Und die Wünsche der Bevölkerung dürfen nicht vergessen gehen, die ja auch in sich nicht immer homogen sind. Diese Vielfalt auf einen Nenner zu bringen, macht die Raumplanung schwierig.

Sie sprechen die Vernetzung und das Zusammenwirken verschiedener Interessen und

Akteure an. Genau dafür braucht es Ihren Verband?

Wir setzen uns für eine nachhaltige Entwicklung des Lebensraums Schweiz ein. Dieser Prozess ist sehr herausfordernd, wenn immer wieder tragbare und mehrheitsfähige Lösungen zu suchen und zu finden sind. Ich möchte betonen, dass die VLP-ASPAN eine zentrale Anlaufstelle für Kantone, Städte und Gemeinden sowie, in einem bescheidenen Umfang, auch für Unternehmen mit dem Geschäftsfeld Raumplanung ist. In der Praxis sind es weniger die Städte, die oft eigene Fachleute für die Raumplanung beschäftigen, die mit Anfragen auf uns zukommen, als Gemeinden, die mit ihren Fragen unsere Dienste benötigen.

Wie gehen Sie in der Praxis vor?

Wir bieten vor allem eine Erstberatung an. Wir zeigen den Gemeinden Wege auf, wie sie raumplanerische Fragen angehen sollen. Wir bieten praktisch Hilfe zur Selbsthilfe. Oft wissen die zuständigen Behörden nicht, wie sie das Thema angehen sollen. Bereits in den ersten Gesprächen merken wir, dass der Kern des Problems oft ganz woanders liegt als der, mit dem wir kontaktiert werden. In einer Erstberatung geht es vor allem darum, zu informieren und den Behördenvertretern eine Auslegeordnung zu präsentieren, mit der sie den weiteren Weg beschreiten können. In der Raumplanung ist es besonders wichtig, dass die Weichen frühzeitig richtig gestellt werden. Denn Fehlentwicklungen sind sehr kostspielig. Es geht dabei um Raumplanung mit Augenmass.

Treten Sie mit Ihrer Beratung nicht in Konkurrenz mit privaten Raumplanungsbüros?

Das wollen wir auf keinen Fall. Bewusst bieten wir Erstberatungen an, und in diesen braucht es oft einen breiten Erfahrungshintergrund und Kenntnisse

«Die Vielfalt der Interessen auf einen Nenner zu bringen, macht die Raumplanung schwierig.»



Lukas Bühlmann,
Direktor Schweizerische
Vereinigung
für Landesplanung
(VLP-ASPAN).

über die raumplanerischen Trends. In den Gesprächen ziehen wir immer einen externen Berater bei, weil vier Augen mehr sehen als nur zwei und der fachliche Rucksack, auf den wir zurückgreifen können, grösser ist. Je nach Fragestellung beziehen wir auch die kantonalen Fachstellen oder Fachleute aus besonderen Disziplinen wie Verkehr, Detailhandel oder Kommunikation in die Beratung mit ein. Die Vernetzung ist uns ein wichtiges Anliegen, denn wir sehen die Raumplanung als partizipativen Entscheidungsprozess, wo es darum geht, Lösungen zu finden, die mehrheitsfähig sind. Dabei geht es nicht immer um Kompromisse, wie man insgeheim glaubt, sondern um eine intensive und fundierte Abwägung aller Interessen.

Mit welchen dringlichsten Fragen werden Sie im Moment vor allem konfrontiert?

Im Moment dreht sich vieles um die Aufwertung des Ortskerns. Viele Orte kämpfen mit dem «Lädelersterben». Traditionelle Fachgeschäfte wie Papeterien, Kleider- oder TV- und Radiogeschäfte geben auf und hinterlassen im Dorf Lücken. Wenn leerstehende Geschäfte an einer Hauptstrasse das Ortsbild prägen, färbt sich das auf die Stimmung und auf den Zusammenhalt eines Dorfes ab. Begegnungsorte gehen verloren, das Ortsbild verkümmert. So das latente Gefühl.

Ähnliche Diskussionen wie an der Bahnhofstrasse in Zürich oder an der Freie Strasse in Basel?

Es sind zum Teil ähnliche Diskussionen. Es gibt jedoch auch grosse Unterschiede. Während Einkaufsmeilen in den grossen Städten im Umbruch sind und sich ständig verändern, geht es in den kleinen und mittleren Gemeinden um die Frage, ob sich für die Erdgeschosse überhaupt noch Nutzungen finden lassen. Gewebetreibende können an solchen Orten oft ihren Lebensunterhalt nicht mehr bestreiten. Hier findet ein eigentliches «Lädelersterben» statt, das immer mehr auch von einem «Beizensterben» begleitet wird. Damit verlieren die Gemeinden ihre Begegnungs- und Identifikationsorte. Die Gemeindebehörden stehen unweigerlich unter Druck, seitens der Bevölkerung und der Gewebetreibenden. Sie merken, dass sie etwas tun müssen, wissen oft aber nicht, wo anpacken.

Was ist dann Ihre Empfehlung?

Es gibt weder eine Patentlösung noch Best Cases, die sich von einem Ort auf einen anderen übertragen lassen. Es gilt als erstes, die Situation und Probleme vor Ort zu analysieren und in einem zweiten Schritt, zusammen mit den Grundeigentümern, Ladenbesitzern und der Bevölkerung eine Strategie zu entwickeln, um der Abwärtsspirale zu begegnen und den Ortskern aufzuwerten. Der Detailhandel nach alter Sitte funktioniert heute nicht mehr, weil sich das Konsumverhalten verändert hat. Die Leute kaufen in grossen Läden, im Ausland oder online ein. Das Ein-

kaufen muss schnell gehen und Erlebniswelten sind gefragt. Da können die Läden in kleinen und mittleren Gemeinden häufig nicht mehr mithalten. Es gibt jedoch Nischen, die sie nutzen können. Eine Möglichkeit, die sich in der Praxis bewährt hat, sind sogenannte Hybridläden. Dies sind Läden, die nicht nur Produkte zum Kauf anbieten, sondern auch Treffpunkte für die Bevölkerung sind, weil man im Laden zum Beispiel einen Kaffee trinken oder etwas Kleines essen kann. Zum Teil sind es auch Läden, die von Pensionierten betrieben werden, die von den erzielten Einkünften nicht leben müssen.

Hybridläden alleine reichen wohl nicht aus?

Nein, damit alleine ist es nicht getan. Ortskernfragen sind wirklich sehr komplex und zeigen stellvertretend, dass es nicht immer die gleichen Antworten auf die gleichen raumplanerischen Fragen gibt. Wir helfen in unseren Erstberatungen, das Blickfeld und den Fächer für eine Ortsbelebung zu öffnen.

Geht es nach einer Erstberatung manchmal auch weiter, oder wann lehnen Sie eine Anfrage ab?

Während den Erstberatungen entsteht bisweilen ein Vertrauensverhältnis. Die Behörden möchten, dass wir sie bei den weiteren Schritten begleiten. Das können und wollen wir aber nicht. Einerseits fehlen uns die personellen Ressourcen, andererseits wollen wir die privaten Büros nicht konkurrenzieren. Das ist manchmal schwer verständlich für die Behörden. Unsere Aufgabe sehen wir jedoch darin, zu informieren, sensibilisieren, vernetzen und vermitteln.

Zersiedelung und Verdichtung nach innen sind oft gehörte Schlagworte. Was sagt der Fachmann dazu?

Das Raumplanungsgesetz ist nun seit 2014 in Kraft, die kantonalen Richt- und die kommunalen Nutzungspläne sind in Erarbeitung. Ich bin beeindruckt, was das neue Gesetz in den Köpfen der Behörden, aber auch vieler Grundeigentümer und Investoren ausgelöst hat. Das Thema hat auch eine breite Bevölkerungsschicht sensibilisiert. Vorbei ist die Zeit, als bei Baulandbedarf einfach neues Land eingezont und die Siedlungen so immer weiter ausgedehnt wurden. Das geht heute nicht mehr. Kantone wie auch Gemeinden sind heute bemüht, das bestehende Baugebiet und die reichlich vorhandenen Nutzungsreserven besser zu nutzen, bevor die Bauzonen erweitert werden. Das Kulturland wird damit erhalten und die Landschaft geschont, was die Bevölkerung mit der klaren Zustimmung zum Raumplanungsgesetz auch gewollt hat. Erfreulich ist auch, dass heute mehr über Siedlungsqualität gesprochen wird. Man hat gemerkt, dass planloses Bauen unsere Orte unwirtlich und gesichtslos macht. Die Bevölkerung will sich in ihren Dörfern und Quartieren zu Hause fühlen. An einem Kongress, den wir vor drei Jahren in Solothurn durchführten, hat man denn auch von Raumgeborgenheit gesprochen, die es bei der Verdichtung zu schaffen gilt.

«Die Attraktivität der Stadt steigt wieder. Viele geben ihr Eigenheim auf dem Land gegen eine Stadtwohnung auf.»



Lukas Bühlmann:
«Die Wohnzukunft
wird sich nicht
in Wolkenkratzern
abspielen.»

**Wie muss man sich Verdichtung vorstellen?
Weniger Wohnraum für alle oder mehr Personen auf dem gleichen Quadratmeter Boden?**

Beides wahrscheinlich. Diese Tendenz ist in den Städten bereits bemerkbar. Auf gleich viel Boden leben heute schon mehr Menschen. Das ist das Resultat einer Verdichtungsstrategie. Doch das heisst nicht immer, dass man in die Höhe bauen muss. Die oft reiserischen Artikel in den Medien zu Hochhäusern verzerren die Wahrnehmung. Neben Hochhäusern gibt es noch andere Verdichtungsformen. Das können Blockrandbauten oder die Aufstockung um ein oder zwei Stockwerke von bestehenden Mehrfamilienhäusern sein. Oder auch Siedlungen, die bewusst weniger Wohnfläche pro Person zur Verfügung stellen.

Haben Sie Beispiele eines gelungenen Prozesses?

Die Gegend um Baar, Zug, Cham und Rotkreuz ist ein typisches und gutes Beispiel. Der Kanton war früher ländlich geprägt, und heute sind weite Teile davon sehr urban. Der Transformationsprozess und die Verdichtung funktioniert. Der Kanton legt neben der Verdichtung grossen Wert darauf, dass die Naherholungsgebiete – zum Beispiel die Lorze-Ebene – erhalten bleiben und wo nötig aufgewertet werden. Auch in vielen Kleinstädten und Gemeinden des Mittellands ist in den letzten Jahren einiges in Bewegung gekommen. Ein Beispiel ist Lenzburg, wo die Verdichtung nach innen gut umgesetzt wird. Immer häufiger geschieht diese Verdichtung und Innenentwicklung mit einem hohen Bewusstsein für die Siedlungs-

Zur Person

Lukas Bühlmann, Direktor Schweizerische Vereinigung für Landesplanung (VLP-ASPAN), ist im November 2017 mit der Ehrendoktorwürde der Universität Basel ausgezeichnet worden. Die juristische Fakultät würdigte Bühlmanns grosses Engagement für die Schweizer Raumplanung. Er sei ein Brückenbauer zwischen Forschung und Praxis und zwischen den staatlichen Ebenen. Lukas Bühlmann studierte Jura an der Universität Bern (1978–1984). Nach beruflichen Einsätzen für die Wettbewerbskommission (1984/85) sowie die Finanzdelegation und Finanzkommissionen der eidgenössischen Räte (1985/86) war er während vier Jahren für das Bundesamt für Raumplanung ARE tätig. Seit 1990 arbeitet er bei der VLP-ASPAN und ist seit 2003 ihr Direktor. Lukas Bühlmann ist ausserdem Präsident des Rates für Raumordnung (ROR), einer ausserparlamentarischen Kommission, die den Bundesrat und die Verwaltung in Grundsatzfragen der räumlichen Entwicklung berät. Er ist Mitglied der deutschen Akademie für Raumforschung und Landesplanung und Vizepräsident der Stiftung Landschaftsschutz Schweiz.

und Wohnqualität. Die Wakkerpreisgemeinden Sempach, Rheinfelden und Sion sind Beispiele dafür. Erfreuliches tut sich aber auch in vielen Agglomerationsgemeinden, die sich lange Zeit wenig um die Qualität ihrer Siedlungen gekümmert haben und wo über die Jahre ein – nicht nur von Fachleuten, sondern auch von der Bevölkerung so wahrgenommener – Siedlungsbrei entstanden ist. Zu erwähnen sind hier Städte wie Dietikon und Schlieren im Limmattal, Emmen im Kanton Luzern oder die Gemeinden im Westen der Stadt Lausanne (l'Ouest lausannois): Sie holen das Versäumte heute nach und versuchen mit grossem Engagement und viel Ausdauer, den Siedlungen wieder ein Gesicht zu geben.

Dann sind Hochhäuser nicht die Wohnzukunft in der Schweiz?

Nein, daran glaube ich nicht. Hochhäuser können gute Akzente setzen, doch die Wohnzukunft wird sich nicht in Wolkenkratzern abspielen. Man redet zwar viel darüber, und diese Debatte befürworte ich auch. Wie bereits erwähnt, es gibt viele andere Möglichkeiten und Lösungen, den Verdichtungsprozess voranzutreiben.

Herr und Frau Schweizer träumen immer noch vom Eigenheim mit unverbaubarer Aussicht. Steht dieser Wunsch nicht in Widerspruch mit dem Ziel, die Ausdehnung der Siedlungsflächen zu begrenzen?

Das Eigenheim mit unverbaubarer Sicht ist tatsächlich immer noch ein Traum vieler in der Schweiz. Doch der Trend ist rückläufig. Die Attraktivität der Stadt steigt wieder, und heute ist es so, dass viele, die noch vor Jahren aufs Land gezogen sind, ihr Eigenheim gegen eine Stadtwohnung aufgeben. Die Gründe sind vielfältig. Die Einkaufswege in einer Stadt sind kürzer, das Angebot an Kinderbetreuung ist grösser, die Menschen in unserer Gesellschaft werden älter, und demzufolge merken wir, dass man in der Stadt mobiler ist als auf dem Land. Auch verändern sich die Lebensumstände, die den Kauf eines Eigenheims einschränken. Die Arbeitswelt ist mobiler geworden und Familien bleiben nicht das ganze Leben in gleicher Form zusammen. All diese Faktoren führen dazu, dass wir uns mit einem Ort nicht mehr so verbunden fühlen als noch zu der Zeit, wo man in einem Dorfaufgewachsen, zur Schule gegangen ist und dort Familie gegründet und gleichzeitig gearbeitet hat.

Was sagen Sie zu den vertikalen Fabriken, wie kürzlich zu lesen war?

Sie sprechen einen Artikel an, der kürzlich veröffentlicht wurde. Das Gewerbe hat endlich begriffen, dass man auch in die Höhe und in die Tiefe bauen kann. Schauen Sie die Industrie- und Gewerbegebiete heute an. Sie sind langgezogen und eingeschossig, sie brauchen viel Fläche und sie sind meistens nicht unterkellert. Wenn ich dann noch die vielen Parkplätze vor den Gebäuden sehe, dann denke ich, wenn man so verschwenderisch mit bestem Kulturland umge-

hen kann, dann haben wir zu viel Boden und wahrscheinlich irgendwo noch eine zweite Schweiz in der Schublade. In den heutigen Industrie- und Gewerbegebieten besteht noch sehr viel Verdichtungspotenzial. Eigentlich plädieren wir von der VLP-ASPAN schon lange dafür, dass auch mit dem Industrie- und Gewerbeland sparsam umgegangen wird. Immer mehr Unternehmen stellen fest, dass es für sie auch betrieblich interessant sein kann, in die Höhe und in die Tiefe zu bauen. Dies dürfte den raumplanerischen Interessen neuen Schub geben.

Was bedeutet die Verdichtung für die Arbeit von Planerinnen und Planern?

Raumplaner müssten noch vermehrt informieren und sensibilisieren. Die Zeit dazu ist günstig. Mit der Zustimmung zum Raumplanungsgesetz hat die Bevölkerung gezeigt, dass sie den verschwenderischen Umgang mit dem Boden nicht einfach hinnehmen will. Auf der anderen Seite möchte man auch nicht unbedingt verdichten; schon gar nicht vor der eigenen Haustür. Hier braucht es noch viel Aufklärungsarbeit und gute Beispiele, die aufzeigen, dass eine qualitätsvolle Verdichtung möglich ist. Es wird noch eine Weile dauern, bis sich eine solche hochwertige Siedlungsentwicklung durchsetzen wird. Ein Umdenken findet auf jeden Fall statt.

Die Energiestrategie 2050 wurde letztes Jahr angenommen. Inwiefern beeinflusst dies die Raumplanung?

Auch die hat natürlich einen Einfluss. Heute geht es darum, Siedlungen zu bauen, die mit wenig Energie auskommen. Ein Stichwort hierfür ist die «Stadt der kurzen Wege», wo Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Freizeit möglichst nahe beieinanderliegen. Es sollen aber auch Häuser erstellt werden, die wenig Energie brauchen bzw. Energie sogar erzeugen und ins Netz abgeben können. Wichtig ist auch, dass wir die Raum- und Energieplanung aufeinander abstimmen und Siedlungen da entwickeln, wo es Abwärmequellen gibt, beispielsweise aus der Industrie oder von Entsorgungseinrichtungen wie Kehrriechverbrennungsanlagen oder Abwasserreinigungsanlagen.

Raumplanung hat ja immer auch eine soziale Komponente. Inwiefern fliessen sozio-gesellschaftliche Elemente in Ihre Beratung?

In der Raumplanung geht es ja um unseren Lebensraum. Die Bevölkerung ist somit von der raumplanerischen Weichenstellung direkt betroffen. Darum ist es so wichtig, dass sie mitreden und ihre Bedürfnisse in die Entscheidungsfindungen einbringen kann. Bei unseren Beratungen legen wir denn auch grosses Gewicht auf die Planungsprozesse und die Möglichkeiten der Bevölkerung, Grundeigentümer und Investoren zur Partizipation. Ein guter Mitwirkungsprozess hilft politische Mehrheiten zu finden, die es für raumplanerische Entscheide braucht, und sie trägt dazu bei, dass weniger schnell zu Einsparungen und Beschwerden gegriffen wird.

«Bei jedem raumplanerischen Entscheid muss überlegt werden, was mögliche Alternativen wären und welche die bessere Option darstellt.»



Die VLP-ASPAN feiert dieses Jahr den 75-jährigen Geburtstag. Wie haben sich die Herausforderungen in dieser Zeitspanne verändert?

Die grösste Veränderung, die ich als Raumplaner wahrnehme, ist, dass die Zukunft weniger planbar ist als noch zu Beginn meiner Karriere. Heute vollzieht sich der technische und gesellschaftliche Wandel in einem unglaublichen Tempo. Was heute zählt, kann morgen schon überholt sein. Mit dieser Entwicklung und mit dieser Unsicherheit müssen wir Raumplaner umgehen können. Das ist die eine grosse Veränderung. Die andere ist die Komplexität. Bei verdichtetem Bauen drängen sich viel mehr Fragen auf und es gibt viel mehr Nutzungskonflikte als das Bauen auf der grünen Wiese. Ausdruck davon ist die Zahl der Einsprachen, die mit der Innenentwicklung erheblich zugenommen hat.

Sie sind seit 1986 und seit 2003 als Direktor für die VLP-ASPAN tätig. Was waren für Sie Ihre prägendsten Meilensteine während dieser langen Zeit?

Prägend war sicher der Immobiliencrash anfangs der 1990er-Jahre. Er hat die Raumplanung gewissermassen in einen Tiefschlaf versetzt. Es waren im Vergleich zu heute ruhige Zeiten. Man beschäftigte sich mit dem Bauen ausserhalb der Bauzone – wie übrigens auch heute immer noch –, mit der Zweitwohnungsfrage sowie Verkehrs- und Umweltthemen. Anfangs der Nullerjahre hat das Pendel umgeschlagen. Die wirtschaftliche Entwicklung und die bilateralen Verträge mit der Personenfreizügigkeit haben in der Siedlungsentwicklung grosse und nicht nur schöne Spuren hinterlassen. In der Bevölkerungswuchs das Unbehagen über das Aussern unserer Städte und Dörfer ins Grüne und den Verlust des Kulturlandes. Plötzlich war die Raumplanung wieder ein Thema. Das Bundesgesetz wurde auf Druck der Landschaftsinitiative der Umweltverbände hin geändert und die Planungsfachleute haben alle Hände voll zu tun. Ruhigere Zeiten sind nicht absehbar. Die heutigen Megatrends wie Digitalisierung, Individualisierung, Migration und Klimawandel halten die Raumplanung auf Trab.

Welche Ratschläge geben Sie einer jungen Generation von Raumplanern mit auf den Weg?

Wir haben einen grossen Mangel an guten Raumplanern. Die Attraktivität des Berufs ist bei Leuten, die in der Berufswahl stehen, leider noch nicht angekommen. Man weiss gar nicht genau, was ein Raumplaner macht. Nicht selten denken die Leute, dass es sich um einen Innendekorateur handelt. Mir hat mal einer gesagt, als ich ihm den Beruf erklären wollte, dass er gerne mit mir auf den Mond fliegen würde. Das macht es schwierig, geeigneten Nachwuchs zu finden. Es ist ein spannender und interdisziplinärer Job, der viele Bereiche des Alltags und Lebens berührt. Ich wünsche mir, dass mehr junge Menschen den Weg zu diesem faszinierenden Beruf finden. ▲

Für **ökonomische und betriebsorientierte** Bewirtschaftung Ihrer Objekte lebt SAUTER wahre Kundennähe.



SAUTER Facility Management.
Lösungskompetenz und
Partnerschaft im täglichen Betrieb.



Jedes Gebäude ist einzigartig und verlangt nach eben solchen Leistungen. Die Interessen von Eigentümern und Investoren, von Mietern und Behörden in Einklang zu bringen, ist eine Aufgabe, die wir seit vielen Jahren umsichtig für unsere Kunden lösen.

Der komplexe Organismus Ihres Gebäudes wird von unseren **kaufmännischen, technischen, infrastrukturellen** und auch **energiebewussten** Kompetenzträgern zuverlässig geführt. Mit ruhiger Hand. Zu jeder Tages- und Nachtzeit. Nah und persönlich.

Dass wir als Spezialist ein besonderes Augenmerk auf die Senkung des Energieverbrauchs und somit der Betriebskosten im Gebäude legen, ist ein Gewinn für Sie und Ihre Umwelt.

www.sauter-fm.com
www.sauter-building-control.ch

Systems
Components
Services
Facility Services


Für Lebensräume mit Zukunft.