



Zentrumsplanung Mägenwil: Arbeitsmodell als Zukunftsbild und Grundlage für die dynamische Ortsplanung und grundeigentümerverbindliche Umsetzung (Rahmengestaltungsplan). Bild: Atelier van de Wetering

Als Tibor Joanelly den Wettbewerb für eine Bebauung im aargauischen Mägenwil (wbw 4–2017) beschrieb, haben wir den städtebaulichen Rahmenplan aus dem Atelier van de Wetering erwähnt, der Grundlage für den Wettbewerb war. Hier liefern wir den Blick hinter die Kulissen: Welchen Hürden begegnet man bei der Ortsplanung unter den Vorzeichen der Verdichtung nach Innen?

Neue Wege seien gefragt, meint *Roman Hanimann* (1979). Er ist Raumplaner und leitet mit Han van de Wetering das Atelier für Städtebau in Zürich. Das Büro plädiert für ein Umdenken in der kommunalen Ortsplanung in den Agglo-Gemeinden. Die ortsbaulichen Grundsatzthemen sowie die gezielte Innenentwicklung zugunsten von Mehrwerten für die Bevölkerung sollen vermehrt in die kommunalen Planungsinstrumente einfließen.

## Mehr Städtebau in der Ortsplanung

Welche Mittel heute erforderlich sind, damit aus einer Planung ein lebenswerter Ort wird.

Für die in den Gemeinden tätigen Planer gehört der Spaziergang in der Agglo, wie er im Artikel von Caspar Schärer (wbw 4–2018) beschrieben wird, zum Berufsalltag. Und zwar nicht nur am Stadtrand der grössten Schweizer Stadt, sondern auch in kleineren Ortschaften abseits von städtischen Ballungsräumen, zwischen Bahnhof mit Halbstundentakt, Mehrzweckhalle und Gemeindeverwaltung. Dazu gehören sowohl Nachbesprechungen im Raucherzimmer des Pflegeheimes als auch das Sponsoring des Dorffestes (inkl. Werbebanner und Einladung zur Abendunterhaltung). Das spielt sich dort ab, wo Dörfer zu grösseren Ortschaften anwachsen und jetzt den Spagat zwischen Stadt und Land machen. Sie sind die Orte, wo die aktuelle Siedlungspolitik der Schweiz ausgehandelt wird. Für diese Gemeinden arbeiten Planer und Architekten in Kommissionen, Werkstätten und an öffentlichen Veranstaltungen.

Sie haben nun die Möglichkeit, die politisch beschlossene Nachverdichtung der bestehenden Agglo und die damit gesetzlich verordnete Qualität umzusetzen und die Grundlagen für die ortsbauliche Weiterentwicklung zu liefern. Und zwar eine solche, die nicht nur auf architektonischen Konzepten beruht, sondern alle

raumrelevanten Themen wie Verkehr, Landschaft, Städtebau, Sozioökonomie etc. miteinbezieht. Dafür braucht es Ideenskizzen, die durch integrale und massstabsübergreifende Bearbeitung Synergien schaffen wo sonst Konflikte entstehen.

### Ortsbauliche Inhalte fehlen

Dabei lässt sich feststellen, dass die genannten ortsbaulichen Inhalte in den aktuellen Planungsinstrumenten vieler Gemeinden nach wie vor fehlen oder auf die Ebene der Arealentwicklung verdrängt werden. So zeugt der momentan oft verwendete Legendeneintrag «motorisierten Individualverkehr siedlungsverträglich abwickeln» von planerischer Faulheit. Die wichtigen ortsbaulichen Inhalte wie zum Beispiel strassenbegleitende Bebauung und Bepflanzung, Nutzungsschwerpunkte, Akzente, Aussagen zur Freiraumstruktur oder generell die Abstimmung von Siedlung und Verkehr fehlen meistens komplett. Den Entwicklungskonzepten und kommunalen Richtplänen mangelt es an Schärfe. Man wird den Verdacht nicht los, dass auf diesem kommunalen Massstab nur Allgemeines festgehalten wird, das niemanden tangiert: Diffuse Rezepte, die nichts zur ortsspezifischen Profilierung beitragen.

### Mehrwerte durch gezielte Verdichtung

«Es gibt keine Peripherie mehr, überall darf 10.75 m hoch gebaut werden», war der begeisterte Öffnungssatz eines Hochparterre-Artikels zur Ortsplanungsrevision von Glarus Nord. Das neue Baureglement erlaubt eine vereinheitlichte und flächendeckende Verdichtung. Dies ist ein exemplarischer Fall, wie die Chancen einer gezielten Verdichtung ausser Acht gelassen werden, statt Potenziale zur Profilierung zu nutzen: diese liegen in der Stärkung von spezifischen Zentralitäten und Strassenräumen, der Sicherung der Nahversorgung, dem Lärmschutz oder auch in einer Ausdifferenzierung von Wohnraum- und Arbeitsplatzangebot. Die flächendeckende Verdichtung schafft dagegen neue Nachteile wie Schattenwurf, Mehrverkehr in den Quartieren und soziokulturelle Veränderungen in den Nachbarschaften. Die Unterstützung der Gemeindebevölkerung für das Thema Innenentwicklung wird dadurch auf die Probe gestellt.

Damit die anstehende Nachverdichtung in den Gemeinden auch abseits der städtischen Ballungsräume auf Akzeptanz stösst, müssen die Entwicklungskonzepte erkennbare Werte für die Bevölkerung bieten – besonders Werte, die ohne Verdichtung in den kleineren Gemeinden verloren gehen würden. Dies ruft nicht allein nach profilierten ortsbaulichen Planungen, sondern auch nach stufenweisen Umsetzungsprozessen.

So organisierte die Aargauer Gemeinde Mägenwil eine einfache Testplanung, um konkrete Vorstellungen für ihre Entwicklung zu gewinnen: konkret für eine gezielte Verdichtung zwischen Bahnhof und Zentrum. Der nachfolgende Masterplan regelt nun die wichtigsten ortsbaulichen Inhalte und Mehrwerte behördenverbindlich. Die präzise Anordnung der Baufelder fasst den Strassenraum, betont die wichtigen Strassenknoten als Orientierungspunkte und hält im Innern einen zusammenhängenden Baumgarten als neuen Freiraum für die Quartierbevölkerung offen. Eine neue Fuss- und Velobrücke schafft eine Verbindung zwischen altem Dorfkern, Entwicklungsgebiet und Bahnhof, wo dank der gezielten Verdichtung in Zukunft ein Halbstundentakt der Bahn nach Zürich vorgesehen ist. Die Innenentwicklung und die präzise Verortung von Standorten für publikumsorientierte Nutzungen bieten zudem eine gute Ausgangslage für die Nahversorgung. Dies alles sind Mehrwerte, die nur durch eine konkrete Entwicklungsvorstellung zustande kommen und in Zukunft der gesamten Bevölkerung von Nutzen sind.

#### **Leitbilder erarbeiten**

Gemeinden brauchen klare Entwicklungsvorstellungen und strategische Zukunftsbilder; bei ihrer Erarbeitung müssen sowohl die Bevölkerung als auch die wichtigen Akteure Kanton und Gemeinde mit einbezogen werden. Diese Zukunftsbilder illustrieren eine mögliche Ortsidentität und verorten die wichtigsten raumrelevanten Themen wie Siedlungsentwicklung, Freiraum, Verkehr und Quartierbildung. Die konkreten Auswirkungen der Ortsentwicklung werden so erkennbar. Gleichzeitig ist es wichtig, Interpretationsspielraum offen zu lassen.

Mit einer ganzheitlich betrachteten Skizze wird der wichtigste Prozessschritt angestossen: die öffentliche

Aushandlung der Ortsentwicklung. Die Arbeit an der Zentrumsplanung Mägenwil hat bestätigt, dass sich Gemeinderat, Planungskommission, Fachstellen und Bevölkerung an der stetigen Weiterentwicklung des Zukunftsbildes beteiligen. Erst dieser Prozess ermöglicht dessen Aneignung.

#### **Räume schaffen statt Zonen ausweisen**

Die ortsbaulichen Inhalte sind schliesslich auch im grundeigentümergebundenen Zonenplan zu verankern. Ist es nicht symptomatisch, dass sich die wichtigste kommunale Plangrundlage, der Zonenplan, momentan nur auf die quantitativen Festlegungen beschränkt: die Nutzungsart und das Nutzungsmass?

Heute dient der Zonenplan vor allem als Bodenbewertungsplan für die Verkaufsbroschüre der Immobilienhändler. Warum kann der Zonenplan nicht zu einem ortsbaulichen Strukturplan weiterentwickelt werden? So könnte er für die Allgemeinheit die raumrelevanten Inhalte und erwünschten Mehrwerte verständlich und nachvollziehbar regeln. Im Zonenplan ist präzise festzuhalten, wo Pflichtbaulinie, Höhe, Nutzung und ortsbauliche Struktur auf das Potenzial des Strassen- und Freiraums abgestimmt sind. Dadurch wird die gesamte Ortsplanung vereinfacht. Die arealbezogenen Ausnahmeregelungen und unzähligen Regelwerkfragmente werden überflüssig. Die Ortsentwicklung ist für die breite Öffentlichkeit verständlich, weil prägnanter dargestellt. Es entsteht eine verbindliche Grundlage, die ein selbstverständliches, parzellenorientiertes Weiterbauen des Orts ermöglicht.

#### **Ortsplanung dynamisch denken**

Die anstehende innere Verdichtung und die planerischen Herausforderungen der nächsten 15 Jahre lassen sich nicht mit einer Ortsplanungsrevision bewerkstelligen, die auf diffusen Entwicklungskonzepten und Richtplänen basiert. Die Agglo-Gemeinden sind deshalb darauf angewiesen, dass konkrete ortsbauliche Fragestellungen in einem dynamischen Ortsplanungsprozess diskutiert und bearbeitet werden. Das räumliche Zukunftsbild muss stetig überprüft, ergänzt und neu ausgehandelt werden. Die Zeiten der klassischen Ortsplanungsrevisionen sind vorbei. — *Roman Hanimann*