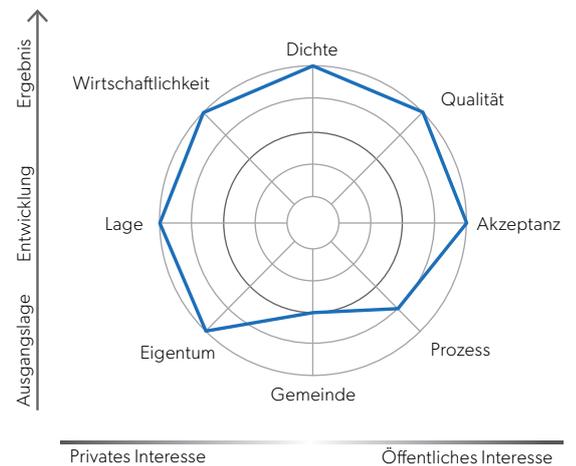


densipedia.ch_ Pruntrut und Fontenais JU

Im alten Ortskern wohnen

Der Kanton Jura führte in den alten Ortskernen von Porrentruy, Fontenais und Villars-sur-Fontenais, ein Programm zur Sanierung und Erhaltung von Wohnraum durch. Die Gemeinden waren am Projekt beteiligt und der Bund unterstützte es im Rahmen der Modellvorhaben. Die Hauseigentümer konnten mit bis zu 40'000 CHF unterstützt werden, wenn sie bei der Sanierung die Bausubstanz und die Qualität des Wohnumfeldes berücksichtigten, auf ein vielfältiges Wohnungsangebot achteten und damit die Nachhaltige Entwicklung förderten. Insgesamt wurden über 20 Einzelprojekte unterstützt und 70 neue Wohnungen geschaffen. Bei der Sanierung ihrer Häuser wurden die Eigentümer von einer städtischen Fachperson begleitet.



Impuls Innenentwicklung
 Impulsion Développer vers l'intérieur
 Impulso Sviluppo centripeto



Die beiden Reihenhäuser im Vordergrund (ehemalige Molkerei) wurden durch ein gemeinsames Treppenhaus verbunden. Dadurch konnte ein Lift eingebaut werden, der zwei kleine Gewerbelokale und sieben neue Wohnungen erschliesst. Foto: A. Beuret, EspaceSuisse

Ausgangslage

Die Zentren einiger jurassischer Orte entvölkern sich immer mehr, während die Randquartiere wachsen. Das bedeutet, dass ein grosser Teil des baulichen Erbes in den Ortszentren zu verschwinden droht, da die alten Bauten nicht mehr unterhalten werden. Um diesem Verlust entgegenzuwirken lancierte der Kanton Jura 2009 ein Programm für beispielhafte Gebäudesanierungen in historischen Zentren (ausschliesslich für schützenswerte Ortsbilder gemäss ISOS). Zur Ausarbeitung dieses Programms organisierte das kantonale Raumplanungsamt (SDT) unter Einbezug von Fachpersonen und Vertretern von Verbänden mehrere Workshops. Im Rahmen des Programms wurde Hauseigentümern eine Finanzhilfe für die Renovation von Wohnbauten angeboten. Dieses Programm lief während vier Jahren in den historischen Zentren von Porrentruy, Fontenais und Villars-sur-Fontenais. Die zwei betroffenen Gemeinden (Porrentruy und Fontenais) beteiligten sich aktiv und der Bund leistete mit dem Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung finanzielle Unterstützung. Die Höhe des finanziellen Beitrags für die Sanierung einer Liegenschaft wurde nach qualitativen Kriterien beurteilt. Maximal wurden 40'000 CHF ausbezahlt (25'000 CHF zu Lasten der Gemeinden und 15'000 CHF zu Lasten des Kantons). Diese Unterstützung förderte die Revitalisierung von alten Gebäuden und schuf Wohnraum für Familien, die sich im Zentrum statt in der Peripherie niederlassen wollten. Die Zusammenarbeit zwischen den privaten Eigentümern und den kommunalen oder kantonalen Verantwortlichen löste zudem ein gewisses Wettstreifen zwischen den Akteuren aus, und verbesserte damit die Qualität der Projekte.

In Zukunft könnte ein solches Programm auch in anderen Gemeinden umgesetzt werden. Dafür müssten die Evaluationskriterien etwas angepasst und die Finanzierung gesichert werden, beispielsweise über einen Ausgleichsfond, der durch die Mehrwertabgabe alimentiert wird (Art. 5 RPG).

Kennziffern

- Einwohnerzahl Pruntrut: 6'876 (2016)
- Einwohnerzahl Fontenais: 1'667 (2018)
- Gemeindetypen BFS: Städtische Gemeinde einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration
- Parkplatzkoeffizient: 0,1 Platz pro Wohnung
- Wohnungen: 70
- Fläche: 5'330 m²
- Ausnützungsziffer AZ: 1,88
- Qualität der ÖV-Erschliessung: B
- Investitionskosten: 13'300'000 CHF
- Bewohnerpotenzial: 160
- Arbeitsstellen-/Arbeitsplatzpotenzial: 10
- Brutto-Geschossfläche: 10'000 m²

Bewertung

Lage

Der alte Ortskern von Pruntrut bietet der Bevölkerung zahlreiche Dienstleistungen und Infrastrukturen, darunter kleine Geschäfte, Cafés, Restaurants, Verwaltungseinrichtungen und eine Post. In der Nähe gibt es zudem ein grosses Einkaufszentrum. Die öffentlichen Räume sollen im Rahmen der Umsetzung des Leitbilds «Cœur de ville» in Begegnungszonen umgestaltet werden. Die regionalen Buslinien halten im Zentrum und die Distanz zum SBB-Bahnhof beträgt 500 Meter.

Die Gemeinde Fontenais, die ebenfalls an diesem Programm mitgemacht hat, verfügt hingegen nur über einen schlechten Anschluss an den öffentlichen Verkehr. Im Dorfkern gibt es aber eine Post, eine Bank, ein Restaurant und Coiffeur-Salons.

Gemeinde

Die Gemeinden beteiligten sich finanziell am Programm und ernannten einen Fachexperten (Architekt/Stadtplaner), der in Zusammenarbeit mit zwei kantonalen Verantwortlichen die Eigentümer während des ganzen Prozesses vor Ort begleitete. Dies wirkte sich positiv auf die Qualität der Projekte aus. Die Gemeinden haben jedoch noch keine eigentlichen Strategien für die Innenentwicklung und betreiben keine aktive Bodenpolitik. Pruntrut setzt noch immer stark auf das Einzonieren neuer Bauzonen für den Bau von Einfamilienhäusern – ein Vorgehen, das aufgrund des schwachen Bevölkerungswachstums in klarem Widerspruch zur Förderung des Wohnens im alten Ortskern steht.

Eigentum

Generell hatten alle Eigentümer unterschiedliche Erwartungen und Zeitpläne. Da sich jede Intervention auf ein einzelnes Anwesen oder Gebäude beschränkte, stellte dies für das Modellvorhaben insgesamt kein Problem dar. Es war den Hauseigentümern freigestellt, am Programm mitzumachen. Die Sanierung und Verdichtung der einzelnen Bauten in den alten Ortskernen erfolgte durch mehrere kleine, unabhängige Eingriffe. Damit konnten die individuellen Bedürfnisse der Eigentümer berücksichtigt werden konnte.

Prozess

In der Regel wurde die Bevölkerung nicht direkt in den Prozess einbezogen. Der Fachexperte unterstützte die Grundeigentümer wiederholt durch direkte Beratung. Die Evaluationskriterien zur Abklärung der finanziellen Unterstützung wurden vom Kanton und vom Fachexperten gemeinsam erarbeitet. Um das Programm besser bekannt zu machen, wurden mehrere Initiativen lanciert: Die Gemeinde brachte an den Fassaden der renovierten Gebäude Flyer an, der Kanton publizierte eine Broschüre zur Sanierung von Altstadtliegenschaften und organisierte am Schluss des Programms eine öffentliche Ausstellung (mit der Übergabe von Auszeichnungen). Diese Kommunikationsmassnahmen wurden mit Bundesmitteln für Modellvorhabenfinanziert.



In den strassenseitigen Räumlichkeiten im Erdgeschoss und im ersten Geschoss des blauen Gebäudes ist ein Architekturbüro untergebracht. Auf der Seite, die auf den Fluss hinausgeht, wurde eine Duplex-Wohnung mit vier Zimmern und Terrasse gebaut. Foto: Burri & Partenaires

Akzeptanz

Das Programm trägt erheblich zum Erhalt und zur Aufwertung des hochwertigen baulichen Erbes bei, das wesentlicher Bestandteil von historischen Zentren ist. Mehrere umgesetzte Haussanierungen ermöglichen es, die Zugänglichkeit von Gebäuden für Menschen mit eingeschränkter Mobilität zu verbessern. Es wurden Eingänge umgestaltet oder Lifte eingebaut. Ausserdem tragen bewohnte Liegenschaften zur Belebung der alten Dorf- und Stadtkerne bei, die heute einem strukturellen Wandel unterworfen sind. Mit interessierten Grundeigentümern wird ein ernsthafter Dialog geführt.

Dichte

Die Geschossfläche wird durch den Einbau neuer Wohnungen in den Dachgeschossen, in Nebengebäuden (Scheunen) oder verlassenen Bauten erhöht. Dies führt zu einer höheren Ausnutzungs- und Bevölkerungsdichte in den alten Ortskernen, wobei anzumerken ist, dass diese bereits vor den Sanierungen dicht war. Die negativen Auswirkungen auf die Ortskerne sind damit gering. Bei einigen Projekten werden auch Geschäftsflächen in den Erdgeschossen saniert und neue Räumlichkeiten für selbständige Erwerbstätigkeiten geschaffen. Allgemein fördert die typologische Vielfalt der neuen Wohnungen die soziale Durchmischung.

Qualität

Die Kriterien für eine finanzielle Unterstützung eines Sanierungsprojekts verlangen, dass qualitativ hochwertige neue Wohnungen geschaffen und die Bausubstanz respektiert werden muss. In den umgesetzten Projekten sind die Eingriffe von aussen praktisch nicht zu sehen, während im Innern der Gebäude vielfältige Wohnungen entstanden sind, die den Erwartungen der Bevölkerung entsprechen. Bis anhin waren in den betroffenen historischen Zentren oft nur kleine Wohnungen im Angebot, von denen es zu viele gab und die deshalb allzu oft leer standen. Angesichts des Erfolgs des Programms startete Pruntrut 2012 eine umfassende Studie zur Aufwertung der öffentlichen Räume im alten Ortskern und entwickelte das Leitbild «Coeur de ville», das die etappenweise Umgestaltung in den kommenden Jahren lenken soll.

Wirtschaftlichkeit

Die neu gebauten Wohnungen entsprechen einer echten Nachfrage, insbesondere von Familien, die zeitgemässe, geräumige Wohnungen im alten Ortskern suchen. Ein Beleg dafür ist die Tatsache, dass sämtliche Wohnungen sehr rasch Mieterinnen und Mieter gefunden haben. Zudem leben viele Eigentümer selbst in diesen Gebäuden, so dass die Erwartungen bezüglich der Rendite nach wie vor massvoll sind. Weil es sich bei den Sanierungen um massvolle Eingriffe handelte und der alte Ortskern etappenweise verändert wurde, konnte eine abrupte Umwälzung des lokalen Marktes vermieden werden.

Zusammenfassung

Dieses Programm macht es möglich, in bestehenden Gebäuden mit massvollen, punktuellen und rücksichtsvollen Eingriffen neue Wohnungen zu schaffen. Die Eigentümer werden während des ganzen Sanierungsprojekts begleitet und unterstützt. Sie können ihre Pläne frei umsetzen, wobei der allgemeine, gemeinschaftlich festgelegte Rahmen respektiert werden muss. Die Verdichtung erfolgt somit differenziert, an die bestehende Bausubstanz und ans Ortsbild angepasst und ist von aussen kaum wahrnehmbar. Dieses Programm erlaubt eine Erneuerung von alten Bauten und führt über längere Zeit zu einer etappenweisen Siedlungsverdichtung. Damit werden auch eine Gentrifizierung und der Verlust der Qualität des baulichen Erbes vermieden.

Besondere Stärken aus Sicht von EspaceSuisse

- Gemeinden, Kanton und Bund unterstützen Liegenschaftseigentümer partnerschaftlich
- Das Wohnungsangebots in den historischen Zentren wird diversifiziert
- Es findet eine differenzierte Verdichtung der Siedlung statt mit minimalen Auswirkungen auf den öffentlichen Raum und das bauliche Erbe.

Weiterführende Informationen

2008. «Habiter le centre ancien – Résultats d'un concours d'idées», Canton du Jura et Municipalité de Porrentruy, Delémont et Porrentruy.
2008. „Aufwertung des Wohnraums in alten Ortskernen – Pilot-Projekt in Pruntrut“. Forum 2/08, ARE, Bern.
2010. «Habiter le centre ancien – Projet-pilote à Porrentruy», Collage 1/10, Bern.
2013. «Réhabilitation de l'habitat dans les centres anciens – Bilan final». Service de l'aménagement du territoire, Delémont.
2013. „Revitalisierung von Stadt- und Ortskernen – Ein Leitfaden mit elf Praxisbeispielen“. Schweizerischer Gemeindeverband und Schweizerischer Gewerbeverband, Bern.
2013. „Neue Wege und Allianzen für die nachhaltige Raumentwicklung“. ARE, BAFU, BLW, SECO, Bern.