

MAI 2016

INFORAUM

MAGAZIN FÜR RAUMENTWICKLUNG

VLP-ASPAN 

NEUE BAUZONEN | TEMPO 30 ALS LÄRMSCHUTZ | VERALTETER ZONENPLAN «AMINONA» | Z.B. ENTLEBUCH



Gemeinden können ihre Zukunft gestalten

Die Arbeit am Praxiskommentar zum RPG, dessen erster Band im Sommer 2016 publiziert wird, hat unsere Überlegungen zum revidierten RPG bereichert. Dies gilt vor allem für den Mehrwertausgleich (INFORAUM 4/2015), das Übergangsrecht (INFORAUM vom Februar 2016) oder die Verfügbarkeit der Bauzonen. Um bei Neueinzonungen die Verfügbarkeit der Bauzonen sicherzustellen, braucht es nämlich mehr als die Bauabsicht des Eigentümers. Diese Absicht muss auch rechtlich garantiert werden – das heisst im Grundsatz, es müssen ausgearbeitete Bauprojekte vorliegen. Für die bestehenden Bauzonen enthält das RPG einen klaren Gesetzgebungsauftrag: Die Kantone müssen in ihren Gesetzen Massnahmen zur Förderung der Verfügbarkeit von Bauzonen vorsehen (Seite 4).



Abgesehen von diesen zwingenden Massnahmen ist eine aktive Bodenpolitik vorrangig. Oft ist es Gemeinden möglich, durch den Erwerb und Verkauf von strategisch wichtigen Grundstücken eine hochwertige Innenentwicklung voranzutreiben. Dies zeigt das Beispiel Entlebuch LU. Hier hat zudem das Zusammenspiel privater und öffentlicher Interessen an einer Dorfkern-Entwicklung zur Gründung einer «Dorf AG» geführt, die erfreuliche Impulse setzt (siehe Seiten 20 und 25).

Für die Innenentwicklung müssen manchmal neue Wege beschritten werden. In diese Richtung geht auch das Bundesgericht mit einer neueren Entscheidung, wonach sogar auf einer stark befahrenen, kantonalen Durchgangsstrasse eine Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h denkbar ist, um Anwohner vor übermässigem Lärm zu schützen. Jedenfalls kann ein solches Tempolimit nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Allenfalls ist ein realer Testbetrieb mit Tempo 30 angezeigt, um zu nützlichen Erkenntnissen und einer Lösung zu finden (siehe S. 10).

Die Innenentwicklung verlangt Kreativität. Gemeinden können und sollten ihre Zukunft gestalten – zum Beispiel, indem sie Grundeigentümer auffordern, dass sie neu eingezontes Bauland auch tatsächlich überbauen, oder indem die Gemeinde eine aktive Bodenpolitik betreibt. Oder eben mittels neuer Ansätze für das Verkehrsmanagement und den Lärmschutz.

Christa Perregaux DuPasquier, Vizedirektorin VLP-ASPAN

Impressum

INFORAUM VLP-ASPAN

Verbandsorgan für Mitglieder der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung, erscheint viermal jährlich in deutscher und französischer Sprache und zweimal jährlich auf Italienisch.

Redaktion

Lukas Bühlmann,
Annemarie Straumann

Übersetzung

Dajana Abgottspon,
Susanne Alpiger

Titelfoto

Entlebuch LU, Dorfstrasse
(Annemarie Straumann)

Cartoon

Jonas Brühwiler

Gestaltung

Ludwig Zeller

Druck

galledia ag, 9442 Berneck

Nachdruck von Texten und Bildern unter Angabe der Quelle erlaubt

z.B. Entlebuch LU, Dorfkernerneuerung

Annemarie Straumann

Journalistin / Kommunikation VLP-ASPAN



In Entlebuch brummt, rattert und piept es. Das Dorf baut an seiner Zukunft. Weil die stete Siedlungserweiterung keine Option mehr ist, treibt die Gemeinde die Entwicklung im Innern voran. Dies bedeutet unter anderem: Kauf von strategisch wichtigen Parzellen, Abbruch alter Liegenschaften, Ersatzneubauten, eine ortsbaulich stimmige Strassensanierung und die Gestaltung kleiner, aber feiner öffentlicher Räume mit Aufenthaltsqualität. Ein erster Meilenstein war der Bau des neuen Wohn- und Gewerbehouses «Schützenhaus». Nun steht ein weiteres Grossprojekt an: die Umgestaltung des Gebiets um den Marktplatz.

Stillstand ist woanders. Wer diesen Frühling Entlebuch besucht, trifft vermutlich auf Lärm. Bagger schaufeln Erdreich aus Gruben. Lastwagen piepen beim Rückwärtsfahren. Pressluftschlämmer reissen den Asphalt auf. Trotz der Baustellen rollt der Verkehr wie gewohnt durch das hangseitige, kurvenreiche Strassendorf. Die Kantonsstrasse K10 ist die Hauptachse des Entlebuch. Der Baulärm ist gewollt; die Gemeinde ist dabei, das Dorf in seinem Kern zu erneuern. Wo Altes zerfällt, soll Neues entstehen, damit das Ortsbild schöner wird. Damit sich Wohnende und das Gewerbe wohl fühlen, und Touristen den Weg in das Dorf am Rand des Unesco-Biosphärenreservats finden.



Um das neue Schützenhaus (weisses Gebäude mit Drogerie) zu bauen, mussten vier alte Gebäude weichen, darunter die Alte Drogerie und die Alte Post (links oben) sowie das vom Bagger bearbeitete, einstige «Spycherhus».

Fotos S. 20- 27: A. Straumann, VLP-ASPAN;
historische Fotos: Gemeinde Entlebuch



Gemeindeamman
Robert Vogel



i Steckbrief Entlebuch, Dorfkernerneuerung

Qualitäten

- Engagierter Gemeinderat, engagierte Private
- Public-Private-Partnership
- Beizug von externen Experten und Denkmalschutz
- Strassenraum- und Platzgestaltungskonzept
- Käufe von strategischen Grundstücken durch Gemeinde (aktive Bodenpolitik)
- Kommission Dorfkerne Entlebuch
- Innovation «Entlebuch Dorf AG», auf Gemeindestrategie Dorfkerne Erneuerung abgestimmt



Es wird gebaut in Entlebuch: Am «Marktplatz» wird die Kantonsstrasse 10 saniert. Später soll er neu gestaltet und daneben eine moderne Überbauung entstehen. Die Gemeinde hat das gelbe Haus (im Hintergrund) gekauft, um einen Ersatzneubau zu ermöglichen. Bei der Kirche plant sie eine Begegnungszone (vgl. Illustration).

Gemeindeammann Robert Vogel zeigt mit einer Powerpoint-Präsentation, was schon erreicht wurde. Ein Erfolg ist das neue «Schützenhaus». Der Drogist im Erdgeschoss sei zufrieden. Im ersten Stock bietet ein Geoinformatik-Büro seine Dienste an – der Geoinformatiker hat das ganze Stockwerk gekauft. Im zweiten und dritten Stock gibt es vier Eigentumswohnungen, drei davon sind verkauft, eine an ein Kosmetikstudio. Die vierte Wohnung gehört noch der Bauherrin «Entlebuch Dorf AG» (ebenso wie die Drogerie). Auch eine Auto-Einstellhalle gehört zum Schützenhaus.

Zeitpunkt für Neuanfang gefunden

Bis das neue Wohn- und Gewerbegebäude stand, war viel Denk-, Planungs- und Überzeugungsarbeit nötig. Noch vor wenigen Jahren befanden sich an dieser Schlüsselstelle im Dorf vier alte Häuser im Besitz verschiedener Eigentümerschaften. Es galt, diese Eigentümer zu überzeugen, dass hier der ideale Ort für einen Neubau war, zudem der ideale Zeitpunkt, weil der Kanton die davor-

liegende Strasse K 10 verbreitern wollte. Der Abbruch der alten Häuser und ein Neubau an ihrer Stelle würde einen Impuls für die ganze Dorfentwicklung geben, war der Gemeinderat überzeugt.

Tatsächlich wird 2016 überall gebaut. Das Hotel «Drei Könige» erneuert seinen Parkplatz und baut eine unterirdische Einstellhalle. Auf dem Areal des Restaurants «Meienriesli» bauen Private zwei Mehrfamilienhäuser mit einer gemeinsamen Einstellhalle. Bei der Kirche haben die Bauarbeiten für einen kleinen Platz mit Brunnen und Bäumen begonnen – die Gemeinde schafft hier eine Begegnungszone. Zudem plant sie entlang der Strassen Baumalleen mit Hagebuchen und investiert auch sonst in ein schöneres, belebtes Dorf: Die Strassengeländer werden einheitlich designt, eine gestaltete Wasserrinne säumt die Strasse, bei Lärmschutzwänden wird auf die Optik geachtet. Und auf dem so genannten Marktplatz, der seit Jahren als Parkplatz diente, lagert Baugerät: Der Kanton verbreitert endlich die Kantonsstrasse. Hier, am Marktplatz, hat die Gemeinde noch Grosses vor.



Unterschiedliche Kräfte setzen Impulse

Der Wandel begann um 2007. «Davor entstand im Dorfkern 40 Jahre lang kein einziger Neubau», sagt Gemeindevorstand Vogel. «Neubauten gab es nur am Dorfrand.» Im Dorfkern hingegen waren Gebäude verlassen, andere drohten zu zerfallen – wie in vielen ländlichen Gemeinden der Region Luzern West. Der regionale Gemeindeverband RegioHER (Hinterland Entlebuch Rottal) beschloss darum, Dorfkern-Erneuerungen anzugehen.

Die Gemeinde Entlebuch zonte 2007 nochmals Land ein. Nun aber teilte der Kanton mit, dass auch im Kern etwas passieren müsse. Entlebuch beteiligte sich daraufhin als eine der Pilotgemeinden an einem «Modellvorhaben» des Bundesamts für Raumentwicklung ARE zur nachhaltigen Dorfkernentwicklung. Daraus resultierte die Gründung einer Dorfkern-Kommission, in der Interessierte ihre Ideen für Verbesserungen einbringen konnten. Kleinere Dinge wurden rasch verbessert, etwa leere Schaufenster neu gestaltet und die Friedhofsmauer mit Geranien verziert (siehe Foto oben).

Das Modellvorhaben brachte zwei Erkenntnisse: 1. Eine Strassensanierung ist eine Chance für die Dorfkernentwicklung. 2. Die wichtigsten Stakeholder in einem solchen Prozess sind die Liegenschaftseigentümer.

In Entlebuch wirkten um 2007 vier Kräfte glücklich zusammen: Der Gemeinderat wollte den Dorfkern erneuern. Ein Eigentümerpaar im Ortskern wollte etwas Neues: die Eigentümer des alten Schützenhauses planten, dieses neuzubauen oder mindestens zu sanieren. Der Gemeinderat und das Eigentümerpaar erhielten, drittens, Unterstützung durch eine Interessengruppe privater Entlebucher, die das Dorf verschönern wollte. Der vierte Akteur war der Kanton, der die Verbreiterung der Kantonsstrasse plante, was auf eine Neudefinition der Baulinie hinauslief. Dies betraf die Eigentümer von vier alten Häusern im Dorfkern direkt: das Spycherhus, das Schützenhaus, die Alte Drogerie und die Alte Post.

Gemeinde und Private gründen eine Dorf AG

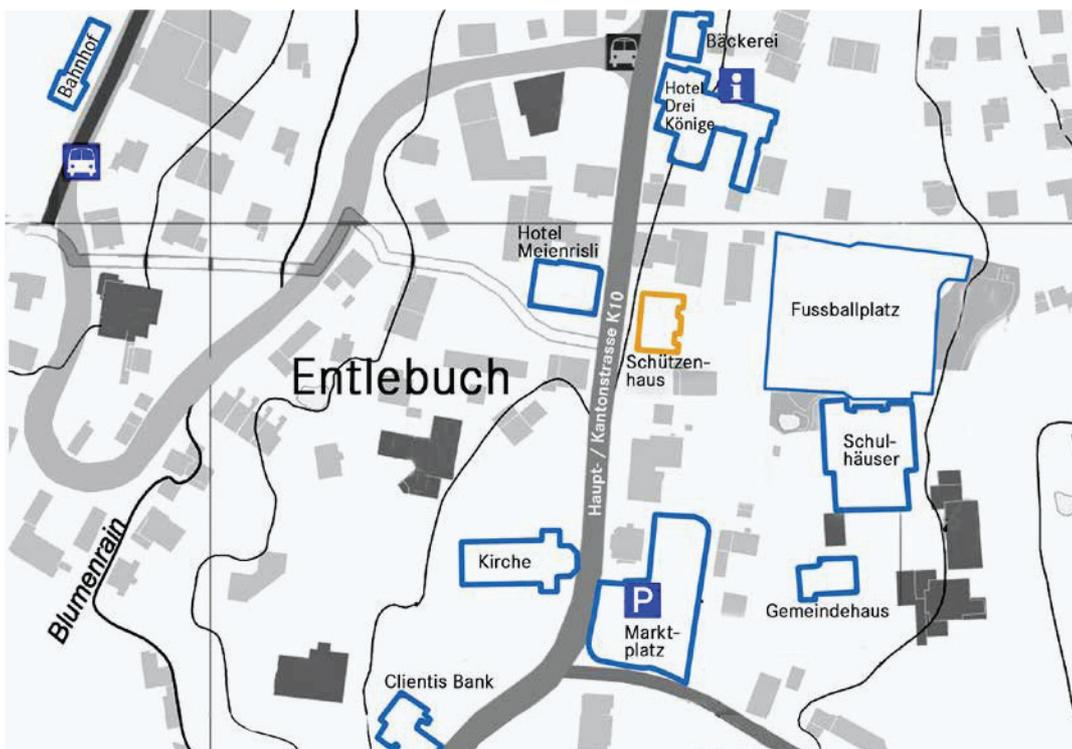
Um die breitere Strasse sinnvoll zu führen und bei den Hauseigentümern den Willen zu Neubauten zu wecken, nahm die Gemeinde Gespräche mit diesen auf. Das Angebot: die Gemeinde, und in einem Fall der Kanton, würden die alten Häuser kaufen, abreißen, die Parzellen neu zusammenlegen, und für neue Projekte zur Verfügung stellen, angefangen mit dem Schützenhaus-Neubau. Die Gespräche dauerten, waren intensiv, aber am Ende erfolgreich. Die Eigentümer liessen sich vom Argument überzeugen, dass das Ende ihrer alten Häuser der Anfang der Zukunft des Dorfkerns sein würde.

Die Gemeinde begann ab 2009, Liegenschaften und Parzellen im Dorf zu kaufen. Sie engagierte einen externen Städteplaner, der ein «Betriebs- und Gestaltungskonzept Kantonsstrasse» entwickelte und 2010 im Auftrag der Gemeinde Projektstage zur Dorfkern-Entwicklung durchführte. Viele Eigentümer zeigten zunächst wenig Interesse an einer Analyse ihrer Häuser. Dies habe den Gemeinderat umso mehr darin bestärkt, das Heft selbst in die Hand zu nehmen, sagt Vogel. «Wir mussten versu-

chen, noch mehr alte Liegenschaften zu kaufen und zu entwickeln.» Der Gemeinderat engagierte sich in vielen persönlichen Gesprächen. Schliesslich brachte die Aussicht auf ein zinsloses Darlehen zur Regionalentwicklung Dynamik in die Sache. Gemeinsam gründeten die Gemeinde und Private die «Entlebuch Dorf AG», die mithilfe des Darlehens das neue Schützenhaus baute.

Die vier alten Häuser an der K 10 wurden abgerissen – mit dem Segen der vorherigen Eigentümer und der Gemeindeversammlung. Im März 2013 wurde das neue Schützenhaus offiziell eingeweiht.

Heute ist die Gemeinde im nächsten Grossprojekt engagiert: der Neugestaltung eines grösseren Gebiets um den Marktplatz. Geplant sind Ersatzneubauten für das Wohnen, Gewerbe und Freiräume. Eine Absichtserklärung eines Grossverteilers, der Mieter werden will, liegt vor. Auf dem Marktplatz selbst sollen ein neuer Parkplatz und eine Begegnungszone entstehen. Die Gemeinde hat Liegenschaften um den Platz herum erworben, um ihn gestalten zu können. – Der Wandel in Entlebuch geht weiter.



Schematischer Plan des Dorfkerns von Entlebuch. (Grafik: J. Poux, VLP-ASPAN)

IM INTERVIEW

Alfons Schmid: «Die Entlebuch Dorf AG hat den Auftrag, etwas Positives zu bewirken»

Herr Schmid, was verbindet Sie mit Entlebuch?

Ich wohne und arbeite hier und bin deshalb an der Entwicklung des Dorfs sehr interessiert. Ich bin auch CEO einer Bank, die Dienstleistungspartnerin der Biosphäre Entlebuch ist und natürlich ein Interesse daran hat, dass sich die Region positiv entwickelt.

Sie waren Mitglied der IG, die das Projekt Schützenhaus vorantrieb. Wie kam es dazu?

Die IG entstand 2009. Damals war Entlebuch ein Strassendorf mit gefährlich engen Trottoirs, leeren Schaufenstern, fehlenden Parkplätzen, einzelnen unbewohnten Häusern, in die niemand investieren wollte – ein unbefriedigendes Dorfbild.

Jedoch hatten die Eigentümer des alten Schützenhauses Pläne, etwas Neues daraus zu machen. Sie merkten aber, dass sie allein ein so grosses Neubauprojekt nicht stemmen konnten. Das alte Haus stand an einer Schlüsselstelle im Dorf. Es war wichtig, das Projekt mit dem «Betriebs- und Gestaltungskonzept Kantonsstrasse» abzustimmen, das die Gemeinde ergänzend zum Strassen-Sanierungsvorhaben des Kantons erstellen liess. Mehrere Personen erkannten das Potenzial eines Schützenhaus-Neubaus, und so schlossen sie sich zu einer IG «Dorfentwicklung» zusammen.

Mitglieder dieser IG wurden ein Gemeindevertreter, drei KMU-Vertreter – darunter ich – sowie der Architekt des bis dahin privaten Schützenhausprojektes.

Alfons Schmid ist Verwaltungsratspräsident der Entlebuch Dorf AG und Geschäftsleiter der Clientis EB Entlebucher Bank. Er hat die Entlebuch Dorf AG mitgegründet, um die Dorfkern-Entwicklung voranzutreiben.



Dann ergab sich die Chance, Gelder für das Projekt zu erhalten.

Im Zuge der Finanzkrise und im Rahmen der Stabilisierungsmassnahmen stellte der Bund NRP-Gelder für regionale Entwicklungsprojekte in Aussicht. Die IG und die Gemeinde reichten gemeinsam ein Projektgesuch beim Kanton ein. So erhielten wir ein zinsloses Darlehen von 1,5 Millionen Franken für das Initialprojekt Schützenhaus. Dieses Darlehen wurde im Jahr 2010 durch den Kantonsrat bewilligt. Es wurde dann über die Gemeinde Entlebuch tranchenweise an die neu gegründete Entlebuch Dorf AG ausbezahlt.

Aus der IG entstand die AG?

Ja. Denn für die NRP-Projekteingabe brauchte es eine verbindliche Trägerschaft. Wir wollten ein Gefäss, das auch Folgeprojekte zur Dorfkernentwicklung auslösen würde, und zwar solche, die mit den Aktivitäten der Gemeinde abgestimmt sind. Das leistet die AG. Unsere Dorf



Das 2012/2013 gebaute neue Schützenhaus ergänzt und modernisiert den von älteren Häusern geprägten Dorfkern. Das rosa Riegelhaus «Rainhof» in der Mitte ist geschützt.

AG ist eine privatrechtliche Gesellschaft. Die Einwohnergemeinde und die Kooperationsgemeinde (andernorts «Bürgergemeinde» genannt) gehören zu den grössten Aktionären, halten aber nicht die Mehrheit der Aktien. Die Mehrheit liegt in privater Hand: Das sind rund 15 private Aktionäre, fast alle wohnhaft in Entlebuch. Die AG hält in ihren Statuten ihren Zweck fest: Stärkung des Ortskerns durch zeitgemässe Bauten und aktive Mitwirkung bei der Entwicklung des Dorfzentrums als Begegnungsort (vgl. Kasten «Hauptzweck der Dorf AG»).

Gemeinde und Private sind also in der AG vertreten. Was bringt das?

Dass die Privaten die Aktienmehrheit halten, war uns wichtig, weil die AG dadurch strategisch freier und unabhängiger agieren kann. Ebenso wichtig ist, dass die Gemeinde sich an der AG beteiligt und diese einen grossen Rückhalt der Bevölkerung geniesst. Die Gemeindeversammlung hat mehrere 100'000 Franken für die Beteiligung an der AG genehmigt. Sowohl die Einwohner- wie auch die Kooperationsgemeinde sind im fünfköpfigen Verwaltungsrat vertreten. Die AG steht im Tagesgeschäft somit laufend in Kontakt mit den Gemeindebehörden.

Ist die Dorf AG auch gewinnorientiert?

Der Gewinn ist untergeordnet. Ein Riesengewinn war nie das Ziel, sondern eine gesunde Kapitalbasis, die wir für die Dorfkernentwicklung einsetzen. Bisher konnten wir noch keine Dividende auszahlen.

Wir haben das neue Schützenhaus im Stockwerkeigentum gebaut. Schon in der Bauphase suchten und fanden wir Käufer für die Wohnungen. Heute gehören der AG nur noch eine Wohnung und das Ladengeschoss, das wir an die Drogerie vermieten. Die Einnahmen decken die laufenden Kosten. Das Eigenkapital beträgt 1,2 Millionen Franken. Wir sind bereit für weitere Projekte.

«Die AG ist ein Gefäss, durch das Private Impulse für die Entwicklung ihres Dorfs geben können.»

Der Neubau des Schützenhauses wurde aus zwei Töpfen finanziert: dem zinslosen Darlehen und der Kapitaleinlage der AG?

Den Kauf und den Rückbau der alten Gebäude bezahlte die Gemeinde. Nachdem diese die dortigen Parzellen arrondiert hatte, verkaufte sie – mit Zustimmung der Gemeindeversammlung – jene Parzelle, die für den Neubau nötig war, an die AG. Die AG als Bauherrin finanzierte den Neubau, der rund 4,5 Millionen Franken kostete. Die Gelder dafür stammten einerseits aus dem zinslosen Darlehen, andererseits von den Aktionären. Da wir bereits vor Baubeginn einzelne Stockwerkeinheiten verkauften, mussten wir keine weiteren Fremdkredite aufnehmen.



Wie sieht das Alltagsgeschäft der AG aus?

Wir tauschen uns regelmässig und in erster Linie über die Vertretung in unserem Verwaltungsrat mit dem Gemeinderat aus. Die AG schaut, wo sich Möglichkeiten im Dorfkern ergeben könnten, Liegenschaften zu entwickeln. Aktuell sind wir auch in der Begleitgruppe zum Grossprojekt Marktplatz vertreten. Wir denken mit, bringen unser Know-how ein.

Es ist nicht unser Ziel, die Gemeinde zu steuern. Wir wollen die Entwicklung des Dorfkerns proaktiv unterstützen.

Ist die AG an der Investorensuche beteiligt?

Nein, beim Marktplatz-Projekt liegt der Lead beim Gemeinderat. Er sucht aktiv nach Investoren, führt Gespräche.

Hat sich die AG als Instrument zur Dorfentwicklung bewährt?

Ja. Das neue Schützenhaus ist ein sichtbarer Erfolg der Dorfkern-Erneuerung. Die Entlebuch Dorf AG genießt in der Bevölkerung breite Unterstützung und steht auf finanziell gesunden Beinen.

Die Entlebuch Dorf AG verkörpert die Zusammenarbeit von Privaten und öffentlicher Hand: Private und Gemeinde haben mit der AG ein Gefäss geschaffen, das den Auftrag hat, etwas Positives im Dorfkern zu bewirken. Es ist sichergestellt, dass die Projekte der AG mit der Strategie der Gemeinde abgestimmt sind. Die AG vereinfacht auch die Zusammenarbeit mit dem Kanton und der Denkmalpflege bei grösseren Projekten. Die AG

ist ein gutes Gefäss, durch das Private Impulse für die Entwicklung ihres Dorfs geben können.

Sie würden eine solche AG anderen Gemeinden empfehlen?

Ja. Ohne ein Gefäss wie die AG gäbe es das neue Schützenhaus wahrscheinlich nicht. Die AG und ihr Initialprojekt haben im Dorf eine Dynamik ausgelöst. Heute ist der Gemeinderat aktiv mit Investoren im Gespräch. Auch weitere Private haben seither – unabhängig von uns – im Dorfkern grössere Bauvorhaben ausgelöst. Vor zehn Jahren war so etwas schwer vorstellbar.

Gibt es auch Nachteile?

Hinter der Dorf AG steckt viel Idealismus und ehrenamtliche Arbeit. Die Zusammenarbeit von Behörden, Institutionen und Privaten ist bei komplexen Projekten zeitraubend und die Vorarbeiten sind kostenintensiv – ein Privater allein kann das kaum schaffen.

Wie wünschen Sie sich Entlebuch in 20 Jahren?

Dass wir ein Dorf sind, wo man gerne wohnt und arbeitet. Wo man nicht nur durchfährt, sondern Halt macht, gerne verweilt, einkauft und einen Kaffee trinkt, zum Beispiel auf der neuen Begegnungszone am Marktplatz. Das Leben geniessen – das müsste dort möglich sein. Die Voraussetzungen sind da.

Interview: Annemarie Straumann, VLP-ASPAN

Hauptzweck der Entlebuch Dorf AG – Auszug aus dem Handelsregister:

«Stärkung des Ortskerns von Entlebuch durch zeitgemässe Bauten und Anlagen; proaktive Mitwirkung bei der Entwicklung des Dorfzentrums von Entlebuch als Begegnungsort; Unterstützung von Projekten für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung im Dorf Entlebuch; Beteiligungen; Erwerb, Belastung, Veräusserung und Verwaltung von Grundeigentum; Vornahme von Finanzierungen; Eingehung von Garantien und Bürgschaften für Dritte.»