Zeitschrift
für Baukultur

4/2025

1
Urs Heimberg, Dieter Schnell: Raumplanung im Spannungsfeld zwischen Zersiedelung und Ortsbildschutz

12
Silvan Blumenthal: Das Versprechen von Vrin – Lucius Burckhardt im Lugnez

32
Ludmila Seifert: Zwischen Chalet und Engadinerhaus – die Chesa Grischuna in Klosters

46
Köbi Gantenbein: Der Überfluss der Nolla und der Überfluss der Welt

BAUKULTUR

Bündner Heimatschutz

können – wie dies Urs Heimberg und Dieter Schnell im ersten Beitrag dieser Ausgabe tun.
Mit dem Ortsbildschutz hat sich auch der in Davos geborene Basler Planungstheoretiker Lucius Burckhardt (1925–2003) immer wieder auseinandergesetzt. Einer seiner unzähligen Aufsätze trägt den rhetorischen Titel: ‹Kann man das Ortsbild schützen?›. Burckhardt war diesbezüglich skeptisch eingedenk des Umstands, dass «die wirtschaftlichen und sozialen Veränderungen unserer Dörfer rettungslos jene Merkmale zerstören, aus welchen sich das Ortsbild aufbaut.» Und doch hat er unentwegt den Respekt vor dem Bestehenden eingefordert und aktiv für heimatschützerische Anliegen gekämpft. Anlässlich seines 100sten Geburtstags haben wir den Burckhardt-Kenner Silvan Blumenthal um eine Hommage an den vielseitigen Freigeist gebeten – ausgehend von einem Seminar, das dieser 1979 in Vrin durchgeführt hat.
An ein Jubiläum knüpft auch mein eigener Beitrag zur Architektur- und Kulturgeschichte der Chesa Grischuna in Klosters an. 2020 wurde diese mit der Auszeichnung ‹Historisches Hotel des Jahres› bedacht. Der von der Schweizer Landesgruppe des Internationalen Rats für Denkmalpflege ICOMOS Suisse zusammen mit GastroSuisse, HotellerieSuisse und Schweiz Tourismus getragene Preis würdigt gastgewerbliche Betriebe für die vorbildliche Erhaltung und Pflege historischer Bausubstanz. Lanciert wurde die Auszeichnung 1995.
Keinem Jubiläum, aber einer dringlichen Aktualität ist der letzte Aufsatz in diesem Heft gewidmet. Köbi Gantenbein zeichnet darin die aufwändige Zähmung des Wildbachs Nolla nach – und spannt dabei einen Bogen zur Klimanot der Gegenwart.
Ich wünsche Ihnen eine anregende Lektüre

Ludmila Seifert
Redaktorin und Geschäftsleiterin
Bündner Heimatschutz

Raumplanung im Spannungsfeld zwischen Zersiedelung und Ortsbildschutz

Urs Heimberg, Dieter Schnell

Rückblick

Bereits vor dem Zweiten Weltkrieg erwachte die Sorge um die Zersiedelung unserer Landschaften. 1939 wurde an der Schweizerischen Landesausstellung eine einheitliche Raumplanung gefordert. Es folgten 1943 die Gründung der Forschungsstelle für Orts- Regional- und Landesplanung ORL an der ETH Zürich und die Etablierung der Vereinigung für Landesplanung VLP, die heute Espace Suisse heisst.

Politisch fiel die Forderung: «Raumplanung als öffentliche Aufgabe» auf steinigen Boden. Planung war per se ein unerwünschtes Instrument und gemeinhin mit Kommunismus assoziiert. Es brauchte Jahre, bis liberale politische Kräfte mithalfen, in der Bundesverfassung einen Artikel über die Eigentumsgarantie und die Raumplanung zu verankern und damit den Grundstein für eine einheitliche Raumplanungsgesetzgebung zu legen. Das geschah 1969.

Die zeitliche Nähe des Bundesbeschlusses über dringliche Massnahmen auf dem Gebiete der Raumplanung von 1972 und der Inkraftsetzung des Bundesgesetzes über Raumplanung 1979, des Europäischen Jahres für Denkmalpflege und Heimatschutz 1975 sowie der Vorstudien für das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS ebenfalls Mitte der 1970er Jahre[1] ist kein Zufall. Es waren alles Reaktionen auf die allgemeine Wahrnehmung einer zunehmenden Gefährdung historischer Siedlungen durch störend wirkende Neubauten und Siedlungserweiterungen. Raumplanung und ISOS wurden als logische Konsequenzen aus dem Inkrafttreten des Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzgesetzes von 1966 verstanden.[2] Im ISOS sollten denkmalpflegerische und raumplanerische Interessen gebündelt werden. Deshalb versuchte man bereits bei der Evaluation der Inventarmethoden, die Anliegen der Raumplaner zu integrieren, und berücksichtigte deren Wunsch nach einer Angabe kategorisierter Erhaltungsziele und damit der Formulierung von Hinweisen für einen zukünftigen Umgang mit den schützenswerten Ortsbildern.[3] Diese Erhaltungsziele scheinen in Denkmalpflege-Kreisen hohe Erwartungen geschürt zu haben. Jedenfalls meinten die Verantwortlichen immer wieder betonen zu müssen, das ISOS habe allein für den Bund und dessen Institutionen bindenden Charakter, nicht aber für Kantone, Gemeinden und Private. Die Präsidentin des Schweizer Heimatschutzes, Rose-Claire Schüle, dämpfte die Hoffnungen 1981 ziemlich radikal: «Mit dem ISOS haben wir eine wirksame Hilfe, aber keine Waffe.»[4]

Demgegenüber scheinen die Raumplaner die Bedeutung des ISOS immer schon geringer eingestuft zu haben. Für sie lieferte das Inventar

1 Das ISOS wurde 1973 vom Bund in Auftrag gegeben, worauf man zuerst eine Methodenstudie verfasste: vgl. Albert Knoepfli, Walter Drack, Paul Hofer, Hans Rudolf Sennhauser (Hrsg.). Ortsbild–Inventarisation Aber wie? Methoden dargelegt am Beispiel von Beromünster, Zürich 1976.

2 Vgl. J. Peter Aebi. ‹Das ISOS aus Bundessicht. «Verstecken» wird in Zukunft schwieriger›, in: Heimatschutz=Patrimoine, 1981/Heft 6, S.7/8.

3 Vgl. Sibylle Heusser-Keller. ‹Das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) und seine Abgrenzung zu anderen Inventaren›, in: Unsere Kunstdenkmäler, 1977/Heft 4, S.319/320.

4 Rose-Claire Schüle. ‹Heimatschutz und ISOS›, in: Heimatschutz=Patrimoine, 1981/Heft 6, [S.1]

ein Argument unter vielen. Es galt als Grundlage für eine erst noch zu führende Diskussion über eine zukünftige Raumnutzung. Der Raumplaner Hans-Rudolf Henz formulierte es 1985 so: «Umfassende Inventare sind im Normalfall einseitig aus der Fachoptik heraus entstanden. Sie sind noch nicht mit den übrigen Interessen koordiniert. Es ist deshalb nicht statthaft und langfristig der Sache auch nicht dienlich, sie ohne Interessenabwägung direkt anzuwenden.»[5]

Tatsächlich lag der Ortsbildschutz von Beginn an nicht so sehr in den Händen der Heimatschützer oder der Denkmalämter, wie diese es sich gewünscht hätten, als vielmehr in denjenigen der Raumplaner, von denen ursprünglich allerdings viele den Anliegen des Heimatschutzes sehr nahestanden. Umgekehrt haben sich Denkmalpflegende das Instrumentarium der Raumplanung meist nur sehr oberflächlich angeeignet – und wohl auch deshalb nur einen geringen Einfluss darauf gehabt. Die frühe Raumplanung wurde nämlich nicht nur vom Anliegen des Ortsbildschutzes, sondern auch von der damals aktuellen Idee der funktionalen Stadt geprägt, wie sie in der *Charta von Athen* beschrieben ist.[6] Die Nutzungstrennung war somit ein zentrales Anliegen bei der Erarbeitung der ersten Planungsinstrumente. So entstanden Zonenpläne, wie wir sie noch heute kennen, die Nutzungen bündeln, ohne auf die spezifischen Gegebenheiten eines Ortes einzugehen. Grundsatz war das System der abnehmenden Dichte ausgehend vom Ortskern bis zu Landhauszonen für einstöckige Gebäude am Siedlungsrand. Durchbrochen wurde dieses System durch die Anordnung von Satellitensiedlungen im Sinne der Internationalen Moderne an den Ortsrändern mittels Sondernutzungsplänen und von Industriezonen entlang der Einfallsachsen, der Eisenbahnlinien und der Autobahnzubringer.

Der Zielkonflikt zwischen Verdichtung und Ortsbildschutz war bewusst gesetzt. Um ihn zu minimieren, wurde mit Ortsbildschutzgebieten, die die Nutzungszonen überlagern, eine Sorgfaltspflicht im Umgang mit dem Bestand verankert. So verlagerte man das Dilemma ins Baubewilligungsverfahren. Von Fall zu Fall sollten die Baubewilligungsbehörden zwischen Erneuerung oder Erhalt, Weiterentwicklung oder Pflege der Ortsbilder abwägen. Ein Problem war allerdings, dass die Zonenpläne zunehmend den Bodenpreis bestimmten, und dieser in der Regel die im Plan festgehaltene Maximalnutzung abbildete. Ein Käufer stand damit unter dem ökonomischen Druck, sein Grundstück nach Möglichkeit maximal auszunutzen. Rechtlich gesehen gab es allerdings nie einen Anspruch auf die grösstmögliche Ausreizung der Ausnützungsziffer.

Die Praxis zeigt bis heute, dass die Baupolizeibehörde bei dieser Abwägung oftmals überfordert ist, dass klare Beurteilungskriterien und/oder Fachgremien für sachgerechte Entscheide fehlen, und dass der politische Wille dazu neigt, die Bauwilligen auf Kosten des Ortsbildschutzes zu bevorzugen. Folge davon sind oft Einsprachen und entsprechend langwierige Verfahren, Zermürbungsprozesse und der Verlust des Glaubens an die Rechtssicherheit. Hier kommt der liberale Grundgedanke der Interessenabwägung in der Raumplanung an seine Grenzen. Der Raumplanungspionier Martin Lendi meinte dazu: «Die Raumplanung als öffentliche Aufgabe darf inmitten ihrer Erstanliegen des Erhaltens und Gestaltens keinesfalls zu einer Lähmung der wirtschaftlichen Entwicklung führen. Im Gegenteil, die Raumplanung hat das morgige Unternehmertum im Auge zu behalten, die internationale Konkurrenzfähigkeit zu begünstigen.»[7] Das «Erstanliegen» scheint also weniger dem Erhalten und Gestalten zu gelten als vielmehr dem Unternehmertum.

5 Hans-Rudolf Henz. ‹Denkmalpflege und Raumplanung›, in: Unsere Kunstdenkmäler, 1985/Heft 4, S.452–454, hier S.453.

6 Le Corbusier. Entretien avec les étudiants des Ecoles d'Architecture. Paris 1943; dt.: An die Studenten – Die «Charte d'Athènes», Hamburg 1962.

7 Martin Lendi. Geschichte und Perspektiven der Schweizerischen Raumplanung, Zollikon 2018, S.375.

Raumplanung und Ortsbildschutz seit 2013

Die Revision des Raumplanungsgesetzes 2013 hat mit dem Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach innen eine deutliche Erhöhung des Drucks auf die schützenswerten Ortsbilder gebracht. Bis dahin war man den Zielkonflikten zwischen Ortsbilderhaltung und Siedlungsentwicklung häufig ausgewichen, indem man in unbebautem Gebiet am Siedlungsrand Neubauzonen ausgeschieden hat. Das ist nun nicht mehr oder nicht mehr in gleichem Ausmass möglich. Ortskerne und Verdichtungsgebiete sind näher zusammengerückt oder haben sich gar überlagert.

Zufälligerweise hat sich fast zeitgleich der ‹Fall Rüti› ereignet. Hier hat sich das Bundesgericht 2009 in einem Ortsbildstreit ausdrücklich auf die ISOS-Bewertung gestützt. Damit kam dem bisher für Gemeinden und Kantone scheinbar nicht bindenden Bundesinventar auf einen Schlag ein deutlich höheres Gewicht zu. Plötzlich mussten Gemeinden und Kantone, die den Aussagen im ISOS bisher kaum Beachtung geschenkt hatten, damit rechnen, dass die darin enthaltenen Wertungen im Fall eines Verwaltungs- oder Bundesgerichtsurteils ihre Nutzungsordnungen übersteuern.

Viele Gemeinden haben darauf reagiert, indem sie in ihren Planungsinstrumenten den Zielkonflikt zwischen Ortsbildpflege und Entwicklung zu entschärfen versuchten. So werden beispielsweise neue Schutzzonen wie etwa die Strukturerhaltungszone geschaffen, deren Primat nicht mehr das Bauen, sondern der sorgfältige Umgang mit dem Bestand sein soll. Doch auch diese Bestrebungen führen nur teilweise zum Erfolg, da klare Vorgaben für die Umsetzung sowie Fachgremien für deren Beurteilung nach wie vor fehlen. Und es gibt schweizweit viele Gemeinden, die ihre Ortsplanung noch nicht revidiert haben oder nicht gewillt sind, ihre Nutzungsplanungen den neuen Gegebenheiten anzupassen und griffige Vorgaben zum Schutz und zur sorgsamen Weiterentwicklung ihrer Ortsbilder zu leisten. Nicht zuletzt deshalb haben die Konflikte zwischen Bauwilligen und den Ortsbildinteressen in den letzten Jahren dramatisch zugenommen. Selbstverständlich nehmen erstere für sich in Anspruch, im Interesse der inneren Verdichtung zu handeln, und dabei gelingt es ihnen, die Interessen des Ortsbildes als Behinderung darzustellen. Die kommunalen Behörden übernehmen diese Argumentation sehr oft und stellen sich auf die Seite des vermeintlichen Fortschritts, was einem Zurücksetzen der Ortsbildinteressen gleichkommt. Den am Ortsbild Interessierten bleibt nur der Weg vors Gericht. Entsprechend haben in den letzten Jahren immer mehr Gerichte über solche Interessenkonflikte entscheiden müssen.[8] Dies führt in jüngster Zeit vermehrt zu politischen Vorstössen, das Gewicht und damit die Bedeutung des ISOS wieder einzuschränken, was wiederum nichts anderes heisst, als im Zielkonflikt zwischen Verdichtung und Ortsbildschutz den Ortsbildschutz hintan zu stellen.

In neuester Zeit sieht sich die Raumplanung mit weiteren Herausforderungen konfrontiert. Die Klimaveränderung stellt gleich mehrere neue Probleme: Für die Gewinnung alternativer Energie sind Standorte für Sonnen- und

8 Vgl. die vom Bundesamt für Kultur geführte Sammlung der Gerichtsentscheide zum ISOS.

Windenergie zu definieren. Die Überhitzung von Siedlungen verlangt nach Auskühlung durch versickerungsfähige Grünräume (Schwammstadt), durch Windgassen und durch eine Erhöhung des Baumbestandes. Die Erhaltung der Artenvielfalt fordert biodiverse und ökologische Trittsteine. Die prognostizierte Zunahme von Naturkatastrophen hat zur Folge, dass das Gefahrenpotenzial in zahllosen Siedlungsgebieten neu eingeschätzt, die Anordnung von baulichen Massnahmen überprüft und Auszonungen oder gar die Aufgabe von Siedlungsgebieten angeordnet werden müssen. Unter diesen erhöhten Anforderungen droht die jahrzehntealte Allianz mit den Natur- und Heimatschutzkreisen langsam in den Hintergrund zu rücken. Damit ist zu befürchten, dass der Einfluss der Schutzorganisationen in der Schweiz noch mehr schwindet. Zudem hat die Auflösung des ORL-Instituts an der ETH Zürich 2002 bereits eine grosse Lücke in der wissenschaftlichen Forschung der Raumentwicklung hinterlassen.

Drei Forderungen zur Entschärfung der Konflikte zwischen Innenentwicklung und Ortsbildpflege

Der von vielen Bauwilligen behauptete Gegensatz zwischen Ortsbildpflege und innerer Verdichtung, bei dem sich die Behörden für das eine oder das andere zu entscheiden haben, ist nicht zwingend und auch nicht unüberbrückbar. Aus fachlicher Sicht der Raumplanung gibt es keine zwingenden Gründe, auf eine sorgfältige Pflege und den Schutz von Ortsbildern zu verzichten. Innenentwicklung ist ein vielfältiges Tätigkeitsgebiet und konzentriert sich bei weitem nicht nur auf die Ortskerne. Gefragt sind übergeordnete räumliche Entwicklungskonzepte mit Entwicklungsschwerpunkten, die Transformation von Mononutzungsgebieten wie Gewerbe- oder Einfamilienhauszonen und Baubewilligungsprozesse, die frühzeitig involvierte Interessengruppen zusammenbringen und Konfliktpunkte beizeiten bewältigen können.

Forderung 1
Zielkonflikte zwischen Ortsbild und Innenentwicklung sind bereits in der Ortsplanung zu entschärfen!

Viele Gemeinden in der Schweiz verfügen über Ortsbildschutzbestimmungen in ihrer Nutzungsplanung. Diese werden oftmals jedoch durch die Festlegung von baupolizeilichen Massen relativiert. So zum Beispiel bei der Gemeinde Jenins in der Bündner Herrschaft. Die kommunale Grundordnung fordert für den historischen Ortskern den Erhalt des Baubestandes.[9] Dennoch werden für eben diesen Ortskern konkrete baupolizeiliche Masse festgelegt, wie beispielsweise eine Gebäudelänge von 30 m oder eine Gebäudehöhe von 15 m. Diese Festlegungen können dem Einzelfall in einem sensiblen Ortsbildschutzperimeter unmöglich Rechnung tragen, haben aber zur Folge, dass sich Grundeigentümer berechtigt wähnen, ein Bauvolumen in der vorgebenden Grösse realisieren zu können. Im dadurch vorprogrammierten Konfliktfall tendiert die kommunale Behörde in der Regel dazu, den festgelegten Massen gegenüber den ‹weichen› Kriterien des Ortsbildschutzes den Vorrang zu geben.

In Jenins steht momentan ein Bauprojekt zur Diskussion, bei dem ein historisches Bautenensemble in der Dorfzone bestehend aus einem einfachen Wohnhaus, zwei Ställen und einem Torkel abgebrochen und durch einen banalen Neubau mit Tiefgarage gemäss den baupolizeilichen Bestimmungen ersetzt werden soll.[10] Das Vorhaben verletzt nicht nur den Zonenzweck, der nach einem Erhalt der das wertvolle Ortsbild konstituierenden

9 Art.16 Abs.1 BauG: «Die Dorfzone bezweckt die Erhaltung des baulich wertvollen Ortsbildes von nationaler Bedeutung. Die bestehende Bausubstanz und ihre Umgebung, insbesondere zur traditionellen Bauweise gehörende Gärten und Höfe, sollen möglichst erhalten bleiben.»
10 Vgl. Bündner Heimatschutz. Jahresbericht 2023/2024, S.14.

Jenins in der Bündner Herrschaft, Luftbilder 1947 und 1996
© ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv

In der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts wurde Jenins zur beliebten Wohngemeinde für Pendlerinnen und Pendler. Die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner stieg von 461 auf 780 an. Die damit verbundene Bautätigkeit fand meist in neu eingezonten Bereichen am Siedlungsrand statt. Der historische Ortskern mit seinen zu Zeilen oder grösseren Komplexen verbundenen regionaltypischen Winzer- und Bauernhöfen, mauerumfriedeten Gärten und Brunnenplätzen blieb so erstaunlich intakt.

Bestandsbauten im Jeninser Ortskern, die durch einen Neubau ersetzt werden sollen
© Ralph Feiner, Malans

Bausubstanz verlangt, sondern verunstaltet mit seiner dürftigen Architektursprache und der überdimensionierten Einstellhalle den historisch gewachsenen Ort.

Der Fall zeigt exemplarisch auf, wie wenig zielführend widersprüchliche Festlegungen in der Nutzungsplanung sind, da sie den Bauwilligen einen Spielraum eröffnen, den diese zu ihren Gunsten interpretieren werden. Deshalb braucht es neue Planungsinstrumente, die nicht auf absoluten Massen aufgebaut sind, sondern den möglichen Spielraum stets an Qualitätsbedingungen knüpfen. So hat beispielsweise die Gemeinde Lachen im Kanton Schwyz eine Vollzugshilfe erarbeitet, die eine Methode zur Entwicklung von Bauprojekten im ISOS-geschützten Ortskern definiert.[11] Hier werden keine Erwartungen an ein mögliches Nutzungsmass oder an eine Gebäudegrösse geschürt. Vielmehr wird ein strukturiertes Verfahren in Form von Werkstattgesprächen als Basis eines bewilligungsfähigen Bauprojektes bestimmt, das sicherstellt, dass alle vorhandenen Interessen gebührend Berücksichtigung erfahren.

Forderung 2
Der Volumenersatz darf nicht mehr als ein qualifiziertes Instrumentarium für die Ortsbildpflege gelten!

In vielen Kantonen wird in Ortsbildschutzgebieten im Sinne der Eigentumsgarantie ein Recht auf einen Volumenerhalt stipuliert. Oder es wird gar behauptet, die Qualität des Ortsbildes bleibe auch mit volumengleichen Neubauten erhalten.[12] Obschon die Körnung eines Bestands ein wichtiges Beurteilungskriterium darstellt, vermag diese allein keine ortsbauliche Qualität zu garantieren. Ein Bauvolumen steht immer in Abhängigkeit zu seiner Nutzung, zum Kontext, zur Materialisierung und zur Detailgestaltung. Wird eine Stallscheune in ein Wohnhaus umgenutzt, verändert das zwingend fast alle Gestaltungsmerkmale. Das Gebäude wird Balkone und zahlreiche Fenster erhalten, seine Umgebung wird sich durch Sitz-, Spiel- und Parkplätze vollständig anders präsentieren. Verschwindet ein Altbau und wird durch einen Neubau ersetzt, hat sich dieser so in seinen aktuellen Kontext einzubringen, als wäre vorher nichts dagewesen, und als müsste er ein vollständig neues Beziehungsgeflecht erst herstellen. Abstände, Ausmasse, Dachform, Erschliessung und Ausrichtung sind neu zu bestimmen und mit der neuen Nutzung sowie der bestehenden Umgebung in Einklang zu bringen.

Ein Fall aus Auw im Kanton Aargau zeigt die problematischen Seiten des Volumenersatzes deutlich auf: Ein stattlicher Landgasthof aus dem 18. Jahrhundert an der Hauptstrasse figurierte einst im Bauinventar, wurde aber von der Gemeinde wegen angeblicher Unrenovierbarkeit aus dem Schutz entlassen und zu einem Volumenschutzobjekt umklassiert. 2012 brach man das charaktervolle Bauwerk ab und ersetzte es durch ein volumengleiches Wohnhaus. Der Ersatzneubau steht nun so prominent wie einst der Gasthof an der Strasse, obwohl er mit dieser in keinem sinnhaften Verhältnis steht, da er keine Durchreisenden als Gäste empfängt. Stellung und Gestus direkt an der Strasse laufen also ins Leere, weil sie nichts mehr bedeuten.

Forderung 3
Mehr Rückgrat von politischen Behörden bei der Umsetzung der Ortsbildpflege!

Eine sorgfältig erarbeitete Ortsplanung ist noch kein Garant für eine gute Umsetzung der Bestimmungen. Diese werden immer auch ‹weiche› Kriterien beinhalten, die im Einzelfall interpretiert, abgewogen und in einer Gesamtbetrachtung entschieden werden müssen. Hier stösst die

11 www.lachen.ch/public/upload/assets/1149/Vollzugshilfe%20Werkstattgesprache.pdf?fp=1701769795857
12 Vgl. Melchior Fischli. ‹Ortsbildschutz – aber richtig›, in: Werk, bauen+wohnen, 2017/Heft 6, S.55–57.

Landgasthof in Auw, Kanton Aargau. Obwohl als schützenswert klassiert, wurde das prägnante Gebäude 2012 abgebrochen. © LuFi, photos by Lutz Fischer

Volumengleicher Ersatzneubau, der nichts mit den Durchreisenden zu tun haben will, trotzdem aber so prominent an der Strasse steht wie einst der Gasthof. © Kantonale Denkmalpflege Aargau

Der Bund – Freitag, 9. Mai 2025 15

Bern

Alle Nachbarn sagen Ja, die Gemeinde sagt Nein – ein schlechter Witz, findet der Holzhausbauer

Streit um Bauprojekt in Köniz Markus Mosimann will die Lösung für eine heikle Parzelle gefunden haben: ein Haus mit einer Front nach hinten ins Quartier. Der Gemeinderat sagt, der Eingang müsse zur Strasse zeigen.

Christoph Hämmann

Markus Mosimann hat sein Berufsleben dem Holzhaus verschrieben. In 30 Jahren hat der Holzbautechniker und Unternehmer mit seiner Firma Holzforum weit über 600 solche gebaut. Häuser, die laut Mosimann atmen und ohne aufwendige Technik für ein angenehmes Klima sorgen.

Auf der Zugfahrt nach Niederscherli, einem Ortsteil des Berner Vororts Köniz, schwärmt der 66-jährige von den Vorzügen eines Lebens in einem Holzbau. Umso schärfer ist der Kontrast zum Anlass für den Ausflug – und zu Mosimanns Ärger, als er darauf zu sprechen kommt. «Mit unserem Projekt hätten wir einen Unort in einen attraktiven Ort verwandelt. Stattdessen wurde uns das erste Mal in der Firmengeschichte ein Bauabschlag erteilt.»

Der heutige Unort, von dem Mosimann spricht, ist eine kleine, dreieckige Parzelle in einer Kurve der Schwarzenburgstrasse in Richtung westlichen Ortsausgang. Weil die viel befahrene Kantonsstrasse gut drei Meter über der Baulücke verläuft, mutet sie im entsprechenden Perimeter wie eine Brücke an und ist mit Geländern gesichert.

Die umliegenden Häuser auf beiden Strassenseiten mögen alt sein, wie ein historischer Ortskern von besonderem Wert mutet der Abschnitt aber nicht an – auch wenn er in einem Ortsbildschutzgebiet der Gemeinde Köniz liegt. «Wer drei Minuten hier steht und sich die Ausgangslage anschaut, käme nie im Leben auf die Idee, hier ein Haus mit Eingang zur Strasse hin zu bauen», sagt Mosimann.

Markus Mosimann auf der Parzelle unterhalb der Schwarzenburgstrasse, die er mit einem Holzhaus überbauen möchte. Foto: Nicole Philipp

Nachbarn würden neuem Bauprojekt nicht zustimmen

Anders präsentiert sich die Situation vom Quartierträsschen her, das die Siedlung der Wohnbaugenossenschaft Solarhäuser Niederscherli unterhalb der Hauptstrasse erschliesst. Mit einem Zugang des geplanten Holzhauses von der Quartierstrasse her würde dieses «überzeugend in unsere Siedlung eingefügt», schrieb die Genossenschaft an die Gemeinde.

Um das Projekt nicht am erforderlichen Näherbaurecht scheitern zu lassen, erteilten ihm alle Genossenschaftsmitglieder sowie der Eigentümer der Parzelle ihren Segen. Die Genossenschaft habe dies ohne Gegenleistung getan, so Mosimann, und verzichte dafür sogar auf den kleinen Garten, den sie heute auf der Parzelle bewirtschafte. «Alle freuten sich, dass für diese komplizierte Ecke, an der schon mehrere Anläufe für einen Bau gescheitert waren, endlich eine gute Lösung vorlag.»

Dennoch konnte sich die Könizer Bau- und Planungskommission nicht für das Projekt erwärmen. Sie erachte «die Verträglichkeit mit dem Ortsbild als nicht gegeben», hielt sie in einem Sitzungsprotokoll fest. Das geplante Gebäude schaffe «weder einen Bezug zum Strassenraum noch eine dem Ortsbild entsprechende Adressierung». Kurz: Das Haus müsse gedreht werden, die Erschliessung über die Hauptstrasse erfolgen.

«Ein Irrsinn», findet Planer Mosimann. Allein schon deshalb, weil die Nachbarn einem wie gefordert umgestalteten Projekt nicht mehr zustimmen würden, da das Haus auf einem gut vier Meter hohen, abweisend wirkenden Sockel zu stehen käme – das definitive Aus für einen Bau an dieser Lage.

Bauinspektor verweigerte den Dialog

Mit seinem Entwurf dagegen war Mosimann davon ausgegangen, in einer kniffligen Ausgangslage dank geschickter Architektur eine gute Lösung gefunden zu haben. Dazu gehörte, die auskragende Hauptstrasse als Dach eines regenfesten Aussensitzplatzes in die Pläne zu integrieren.

Abgesehen von der unterschiedlichen Bewertung, ob und wie sich die Parzelle überbauen lässt, stört sich Mosimann auch am Verhalten der Gemeinde. In Kernzonen passiere es häufig, dass der Ortsbildschutz zum Thema werde. «In anderen Gemeinden läuft es dann aber so, dass wir das Projekt der Bauverwaltung und der Kommission für Ortsbildschutz vorstellen dürfen. Dabei ist bisher immer ein offener und konstruktiver Dialog entstanden.»

In Köniz dagegen habe der Bauinspektor von Anfang an jeglichen Dialog verweigert und «den Ortsbildschutz als Waffe eingesetzt, statt dafür, mögliche Verbesserungen des Projekts zu prüfen», so Mosimann. Die Baubewilligungsbehörde schliesslich – der Könizer Gemeinderat – hielt im Bauabschlag fest, sie teile «die Bedenken der Bau- und Planungskommission bezüglich Ortsbildverträglichkeit».

> «In Köniz hat der Bauinspektor den Ortsbildschutz als Waffe eingesetzt, statt mögliche Verbesserungen des Projekts zu prüfen.»
>
> **Markus Mosimann**
> Holzbautechniker und Inhaber der Firma Holzforum

Köniz: «Das ist eine Strassenparzelle»

Der Gemeinderat stürzte sich «bei seinem Entscheid in der Regel auf die Empfehlung der Kommission», ergänzt die Gemeinde auf Anfrage. Er dürfe «nicht ohne triftige Gründe von der Beurteilung der Sachverständigen abweichen». Den Vorwurf, nicht gesprächsbereit gewesen zu sein, weist die Gemeinde zurück.

Im Gespräch erklärt der zuständige Gemeinderat Christian Burren (SVP), Vorsteher der Direktion Planung und Verkehr, er «verstehe die Sicht der Projektverfasser und der Genossenschaftssiedlung». Aber: «Aus Sicht der Gemeinde und unserer ausgewiesenen Fachexpertinnen und -experten in der Bau- und Planungskommission handelt es sich nicht um eine Siedlungs-, sondern um eine Strassenparzelle.»

Daraus ergibt sich laut Burren die klare Haltung, dass sich ein Neubau gegen die Strasse statt zur Siedlung hin ausrichten müsse: «Mit Blick auf das übergeordnete öffentliche Interesse kann es nicht sein, dass sich in einem Strassenzug alle Häuser auf die Strasse beziehen – während ein einziges sich davon abwendet.»

Das geplante Haus wäre in Richtung der Genossenschaftssiedlung adressiert, die den Bau befürwortet. Foto: PD / Holzforum

Gemeinde will Verdichtung fördern

Abgesehen davon, dass Holzhausbauer Mosimann ein solcherart gedrehtes Haus an dieser Stelle der Quasi-Brücke als schlechten Witz erachtet, geht es ihm noch um etwas Grundsätzlicheres: die Abwägung zwischen dem raumplanerischen Gebot des inneren Verdichtens einerseits und den Ortsbildschutzvorgaben andererseits.

Dabei bezieht er sich nicht zuletzt auf die Website der Gemeinde, auf der es heisst: «Köniz fördert mit gezielten Massnahmen die Siedlungsentwicklung nach innen.» In ihrer Wohnstrategie bekennt sich die Gemeinde Köniz zur Förderung eines vielfältigen Wohnumfelds und zu «zukunftsweisenden Wegen im Wohnungswesen», die «mitunter ein Ausbrechen aus den gefestigten Denk- und Handlungsweisen bedingen».

Dass nach Mosimanns Meinung keine echte Abwägung zwischen Ortsbildschutz und Innenverdichtung stattgefunden hat, ärgert und enttäuscht ihn. Mit seiner Firma beschäftige er sich seit dreissig Jahren intensiv mit verdichtetem Bauen – und stosse damit, er sagt es noch einmal, «bei Gemeinden auf viel Wohlwollen und offene Türen».

In der Regel seien dies Gemeinden, die Empfehlungen einer Ortsbildschutzkommission auch mal übersteuern würden, wenn diese allzu rigid agiere. «Dann gibt es Gemeinden wie Köniz, die Kommissionsentscheide nie hinterfragen und diese an oberste Stelle setzen.»

Gerade in Kernzonen wie bei der Parzelle in Niederscherli ist es laut Mosimann «besonders sinnvoll, nach innen zu verdichten, weil diese Wohnlagen durch gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr, an Schulen und Einkaufsmöglichkeiten besonders attraktiv sind». Im besten Fall – und natürlich sieht er das bei seinem Projekt in Niederscherli so – werde das Umfeld dabei sogar aufgewertet.

Gemeinderat Burren: «Anspruchsvoller Prozess»

Gemeinderat Burren lässt keinen Zweifel daran, dass er sich den eigenen Vorgaben der Siedlungsentwicklung nach innen verpflichtet fühlt. Dabei handle es sich aber um einen «anspruchsvollen Prozess, bei dem es regelmässig zu Widersprüchen und einer Interessenabwägung kommt».

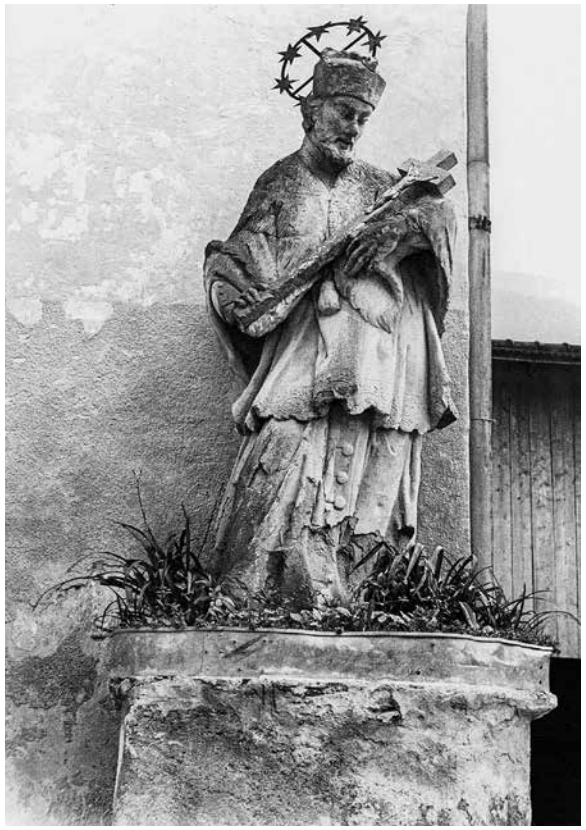
Grundsätzlich denke er beim Thema des verdichteten Bauens eher an Projekte wie jenes im Liebefelder Quartier Thomasweg/Stationsstrasse, wo eine Siedlung mit 160 Wohnungen zu einer mit 280 Wohneinheiten erneuert werde. «In Niederscherli geht es um eine Restparzelle. Die Gemeinde hat zwar ein Interesse, dass diese überbaut wird, aber dies auch unter Wahrung des öffentlichen Interesses.»

Auch in diesem Punkt finden sich Mosimann und Burren, der Hausbauer und die Gemeinde, also nicht. «Unsere Tür bleibt offen», bemüht sich Burren, der Ende Jahr als Gemeinderat abtritt, um ein versöhnliches Schlusswort. Mosimann dagegen hofft auf den Faktor Zeit: «Sollte Köniz dereinst einen anderen Bauverwalter haben, würden wir mit dem gleichen Projekt noch einmal auf die Gemeinde zugehen.»

Erwähnter Artikel aus der Tageszeitung Der Bund vom 9. Mai 2025. Das untere Bild des Projekts zeigt leider nicht die umstrittene Strassenfassade. Absichtlich?

Gemeindeautonomie an Grenzen, da nicht politische, sondern fachliche Kriterien für eine objektivierbare Beurteilung gefragt sind. Die Politikerin und der Politiker sind dabei auf Expertinnen und Experten (Bauverwaltung, Gestaltungsausschüsse, Denkmalpflege) angewiesen. Hier ist ein guter und stetiger Dialog zwischen Politik und den Fachstellen zwingend. Ein aktuelles Beispiel aus der Agglomeration Bern zeigt exemplarisch auf, wie stark der Druck auf Behörden und Politiker mitunter sein kann.

Ein Bauprojekt für ein Einfamilienhaus in der Kernzone von Niederscherli, von einem erfolgreichen Holzbauer entworfen, wurde von der Bau- und Planungskommission der Gemeinde Köniz dahingehend beurteilt, dass die abweisende Fassade gegen die Strasse und die räumlich unbefriedigende Erschliessung zu korrigieren seien. Der Bauherr ging auf die Kritikpunkte nicht ein und verlangte nach einem anfechtbaren Entscheid, den er vom Gemeinderat in Form eines Bauabschlags dann auch erhielt. Daraufhin wandte er sich an verschiedene Gemeinderatsmitglieder, bis diese zwei Experten der Bau- und Planungskommission zu einer Aussprache in eine Gemeinderatssitzung aufboten. Kurz darauf spannte er auch noch die Redaktion der führenden Regionalzeitung für seine Zwecke ein. Diese titelte: «Alle Nachbarn sagen Ja, die Gemeinde sagt Nein – ein schlechter Witz, findet der Holzhausbauer» – und unterstellte dem Bauinspektor, den Ortsbildschutz als Waffe zu benutzen. Dem Bauherrn gehe es gemäss Selbstaussage um Grundsätzliches: die Abwägung zwischen dem raumplanerischen Gebot des inneren Verdichtens einerseits und den Ortsbildschutzvorgaben andererseits. Da haben wir ihn, den konstruierten Gegensatz. Es gibt ihn aber auch hier nicht, denn mit verbesserter Strassenfassade und räumlich geschickterer Erschliessung würde das Projekt selbstverständlich bewilligt und damit sowohl dem raumplanerischen Gebot des inneren Verdichtens als auch den Ortsbildschutzvorgaben gerecht. Hut ab vor dem Rückgrat der Gemeindebehörden!



Herzen nehmen, so haben wir noch neun Jahre Zeit. Dann müssen aus den Erkenntnissen der *Grenzen des Wachstums* von 1972 Taten werden, die den Überfluss der Welt wirksam an ihrer Ursache verbauen. Und gelingt es nicht – bleibt uns zum Trost immerhin Sankt Nepomuk, der Heilige des Überflusses.

Barocke Nepomuk-Statue an der Via nova in Domat Ems (an ihrer Stelle steht heute eine Replik). © nossaistorgia.ch

Quellen und Literatur

Hans Ardüser's rätische Chronik, hrsg. von der Bündnerischen Naturhistorischen Gesellschaft, Chur, 1877.

Simeon Meisser. ‹Die Nolla und die Geschichte ihrer Verbauung›, in: Jahrbuch des Schweizer Alpenclubs, 46/1910–1912, S. 199–227.

Hans Conrad Escher. ‹Etwas über Bergschlipfe, mit besonderer Hinsicht auf die Bergschlipfe im Nolla-Thal, hinter Thusis, und im Plessur-Thal, hinter Chur›, in: Der neue Sammler. Ein gemeinnütziges Archiv für Bünden, hrsg. von der Ökonomischen Gesellschaft des Kantons Graubünden, 4/1808 (Heft 3), S. 236–268.

Dennis Meadows [et al.] Die Grenzen des Wachstums. Bericht des Club of Rome zur Lage der Menschheit, Stuttgart 1972.

Andri Bischoff. ‹Fluss- und Wildbachverbauungen einst und jetzt›, in: Richard La Nicca. Bilder der Baukunst, hrsg. von den Psychiatrischen Diensten Graubünden, Chur 2006, S. 139–147, bes. 143ff.

Albert Rösti. ‹Hochwasserschutz soll gezielt verstärkt werden›, srf-Tagesgespräch vom 2. Juli 2025.

Autoren

Silvan Blumenthal (*1980)
hat an der ETH Zürich Architektur studiert und war von 2009 bis 2016 Assistent am Lehrstuhl von Gion A. Caminada. Er ist im Lugnez aufgewachsen und lebt heute in Zürich. Vorstandsmitglied des Bündner Heimatschutzes 2013–2017.

Köbi Gantenbein (*1956)
war viele Jahre Chefredaktor und Verleger der Zeitschrift Hochparterre und ist seit 2014 Präsident der Kulturkommission des Kantons Graubünden.

Urs Heimberg (*1962)
ist Professor für Raumplanung und Städtebau an der Berner Fachhochschule und Mitglied des Verwaltungsrats bei Panorama AG für Raumplanung Architektur und Landschaft.

Dieter Schnell (*1962)
ist Professor für Kulturgeschichte und Denkmalpflege sowie Leiter des MAS Denkmalpflege und Umnutzung an der Berner Fachhochschule.

Ludmila Seifert (*1969)
ist freischaffende Kunsthistorikerin und seit 2010 Geschäftsleiterin des Bündner Heimatschutzes.

Herzen nehmen, so haben wir noch neun Jahre Zeit. Dann müssen aus den Erkenntnissen der *Grenzen des Wachstums* von 1972 Taten werden, die den Überfluss der Welt wirksam an ihrer Ursache verbauen. Und gelingt es nicht – bleibt uns zum Trost immerhin Sankt Nepomuk, der Heilige des Überflusses.

Barocke Nepomuk-Statue an der Via nova in Domat Ems (an ihrer Stelle steht heute eine Replik). © nossaistorgia.ch

Zeitschrift für Baukultur 1/2025 — Der Überfluss der Welle und der Überfluss der Welt

Impressum

Herausgeber
Bündner Heimatschutz

Redaktion
Ludmila Seifert

Gestaltung und Satz
Theres Jörger

Lithografie
Martin Flepp

Druck
Visio Print AG

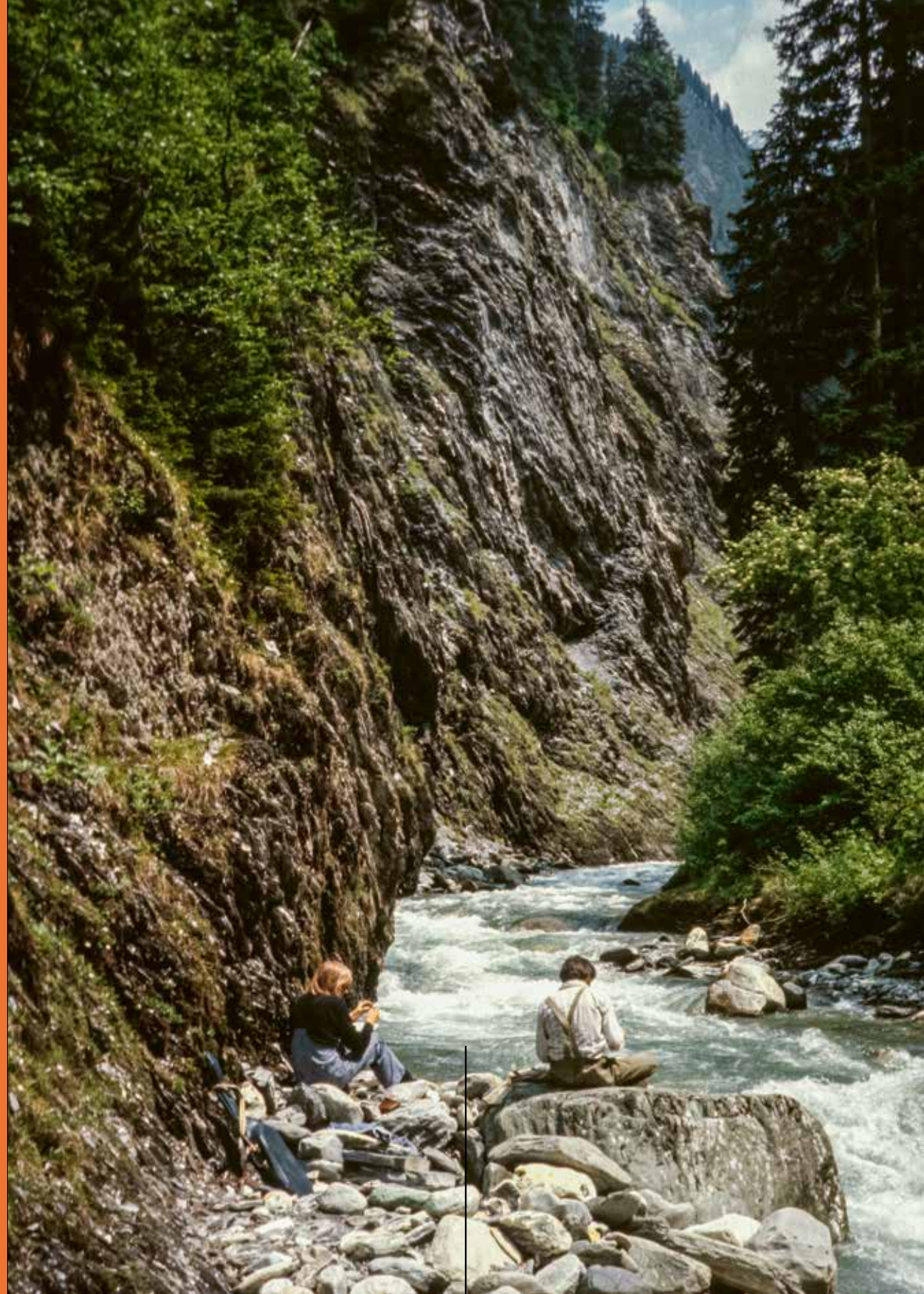
Erscheinungsweise
Einmal jährlich

Auflage
650 Exemplare

Preis
CHF 17.–
Mitglieder des Bündner Heimatschutzes erhalten die Zeitschrift kostenlos zugesandt.

© 2025, Bündner Heimatschutz

Alle Rechte vorbehalten; kein Teil dieses Werks darf in irgendeiner Form ohne vorherige Genehmigung des Herausgebers reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Kommissionsverlag Desertina
ISSN 2813-3811

Bündner Heimatschutz
Lürlibadstrasse 39
CH-7000 Chur
Telefon + 41 (0)81 250 75 72
info@heimatschutz-gr.ch
www.heimatschutz-gr.ch