# Randnotizen

Autor(en): **Gilgen, Kurt**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale**

Band (Jahr): **- (1997)**

Heft 4

PDF erstellt am: **25.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-957688

**Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

**Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

**http://www.e-periodica.ch**

# randnotizen

**von Kurt Gilgen**

„Nun hat schon wieder ein Gemeinderat bei uns angerufen und mitgeteilt, die Gemeinde würde uns ein Grundstück zur Verfügung stellen, wenn wir unser Hotel bei ihnen zu bauen wünschten!", erzählte mir kürzlich eine Architektin. Die noch notwendige Einzonung sei kein Problem und innert kurzer Zeit zu erreichen, wurde ihr auf Anfrage bestätigt. In der Nachbargemeinde könnte der Hotelbau sogar in den See gestellt werden. Auch ein Investor hat sich bereits für das Projekt interessiert: „Der kann nun unter mehreren Standorten auswählen!"

Ich erzähle hier weder eine Utopie noch kehre ich die Tatsachen in ironischer Weise um. Auch an den Aussagen der Architektin ist nicht zu zweifeln; es handelt sich um eine gute Freundin, deren Aussagen ich trauen kann, um eine erfahrene Fachfrau und ich habe ihr Projekt gesehen. Was also ist so besonders an ihrem Vorhaben?
Zunächst sind die Reaktionen der Gemeindegremien auf ein Projekt, wie hervorragend oder überzeugend es auch immer ist, sehr ungewohnt. In Aussicht eines möglichen Investors wird offenbar alles möglich gemacht: Er soll nur wählen, die Umzonung ist dann kein Problem! Sind dies Formen der behördlichen Wirtschaftsförderung mit denen auch wir Raumplanungsfachleute künftig konfrontiert sein werden? Können mit dem Förderungsargument jegliche kantonalen Genehmigungen von Nutzungsplanänderungen oder gar Wasserbaubewilligungen erreicht werden? - Wenn dies so wäre, müsste ich mich aus meinem Beruf zurückziehen. Sollen die Behörden alleine um Investoren buhlen!
Doch so schlimm ist die Sache nicht, so extrem kann der Kniefall vor den wirtschaftlichen Akteuren auch nicht sein. Es liegt, mindestens zu einem wesentlichen Teil, an der Besonderheit des Vorhabens: Es handelt sich um Baukörper, in Modulen aufgebaut, die nur für eine bestimmte Zeit den Boden in Anspruch nehmen sollen. Die Bauelemente können, nach ihrem Abbruch, an einem anderen Ort wieder verwendet werden. Der Boden lässt sich ohne grossen Aufwand anschliessend wieder der ursprünglichen oder einer neuen Nutzung zuführen. Diese Bauweise eignet sich für Gebäude auf Zeit, wie Hotelbauten während einer grösseren Ausstellung, für Übergangsnutzungen, das heisst, bis ein Grundstück der definitiven Nutzung zugeführt werden kann oder für Nutzungen mit sich rasch ändernden Raumbedürfnissen. Ein Experimentieren wird auf diese Weise möglich, denn die Bodenbeanspruchung ist zeitlich begrenzt und der Einsatz von Materialien führt dennoch nicht zu einer Verschwendung, da die Elemente wieder verwendet werden können.
Beim Thema „Nutzung auf Zeit" wird die Sache planungsmethodisch und planungsrechtlich interessant. Unsere Nutzungspläne verhindern da und dort wünschbare Übergangsnutzungen, kurzlebige Nutzungsarten bzw. vorläufige Nutzungen. Die Planungs- und Baugesetzgebung, die Zonenpläne und Bauordnungen erschweren oder verunmöglichen überall dort eine Nutzung auf Zeit, wo diese der Nutzungszone widerspricht, selbst wenn nach Abwägung aller Interessen und nach Prüfung der Auswirkung ein Vorhaben erwünscht oder zumindest unbedenklich wäre. Der Nutzungsplan ist in solchen Situationen zu wenig flexibel, er lässt einen zu geringen Handlungsspielraum im Sinne von Art. 2 Abs. 3 RPG. Der Forderung nach Flexibilität stehen planungsrechtliche Anliegen entgegen: Die Rechtssicherheit und Rechtsbeständigkeit von Nutzungsplänen.
Ausgelöst durch das oben beschriebene Vorhaben, lässt mich der Gedanke nicht mehr los, dass das Thema „Nutzung auf Zeit" uns künftig in vielfacher Weise beschäftigen könnte. So ganz neu ist es, in dieser allgemeinen Form formuliert, ja auch nicht mehr. Beim Abbau und bei der Deponie von Materialien stellt sich immer wieder die Frage, welcher Natur die entsprechenden Nutzungszonen sind. Kiesabbau und Ablagerungen von Aushubmaterialien nehmen den Boden vielerorts nur einige Monate oder Jahre in Anspruch. Vorher und nachher steht er beispielsweise für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung. Wie haben wir die entsprechenden Nutzungsplanaufgaben angegangen und lassen sich die Methoden und rechtlichen Lösungen übertragen? Drei unterschiedliche Formen sind dabei auseinanderzuhalten: Die Abbau- und Deponiezonen als Nutzungszonen ohne Festlegung von Nutzungsdauer und Nachnutzung, jene als Grundnutzungszonen mit Nachnutzungsbestimmungen und die Zonen mit Überlagerung zweier unterschiedlicher Nutzungsarten. Die bisherigen Anwendungen dieser Zonentypen lassen vermuten, dass sich die drei Ansätze ausgezeichnet auch für andere „Nutzungen auf Zeit" bzw. für Übergangsnutzungen eignen könnten. Spontan fallen mir auch zahlreiche Gebiete ein, für die sich Übergangszonen aufdrängen. Während 5 bis 10 Jahren könnten diese beispielsweise für experimentelle Nutzungen freigegeben und erst anschliessend einer definitiven Zone zugeführt werden. Im Interesse eines schnellen und flexiblen Handelns wäre zu prüfen, unter welchen Voraussetzungen die Nutzung auf Zeit allein über Sondernutzungspläne geregelt werden könnte. Wir werden damit noch Erfahrungen sammeln müssen. Übergangszonen mit Nachnutzungsbestimmungen oder zeitlich begrenzte Nutzungszonen werden der aktuellen Forderung nach Flexibilität in grossem Masse gerecht. Werden in solchen Übergangszonen alte Bausubstanz genutzt, Recyclingmaterialien eingesetzt oder, im Sinne des einleitend geschilderten Projektes, wiederverwertbare Bauelemente verwendet, so ist auch dem Nachhaltigkeitsprinzip Rechnung getragen.

*La seule idée d' un investisseur, qu' il puisse exister, semble suffire pour mobiliser plusieurs conseillers municipaux. On pourrait croire qu' il s'agit des responsables de l'économie communale. C' était ma première explication devant les réactions suscitées par le projet d' une amie architecte. Mais ce serait plutôt l'idée exceptionelle d' un bâtiment à usage temporaire, qui éveille l' intétêt: une construction modulaire qui pourrait servir par exemple d' hôtel pendant une exposition, d'habitation provisoire ou, de façon plus générale, qui serait disponible pour une utilisation intermédiaire. Comme aménagiste, c'est exactement ce dernier aspect, qui m' intéresse. Les méthodes de l' aménagement du territoire permettent de créer des zones intermédières ou limitées, qui respectent toutes les obligations requises par la LAT et particulièrement la liberté d'action.*