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

Herausgeber: Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

Band: - (2001)

Heft: 3

Artikel: Randnotizen

Autor: Gilgen, Kurt

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-957197

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

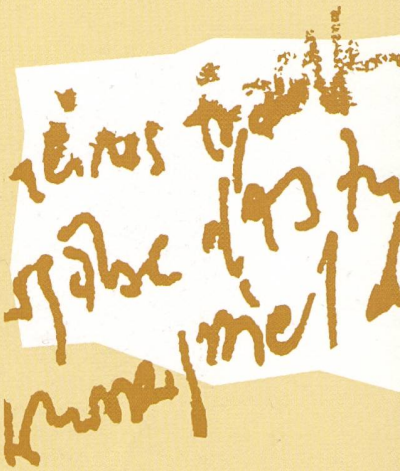
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 16.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

randnotizen

von Kurt Gilgen



Jusqu'à ce jour, un des thèmes traditionnels de l'aménagement du territoire, celui d'avoir trop de zones à bâtir non disponibles, reste insuffisamment traité. Ce qui manque toujours, c'est un moyen de contraindre les propriétaires à réaliser des bâtiments dans les zones réservées à ce but. Que pensez-vous de l'idée d'introduire les deux instruments suivants, c'est à dire de créer une nouvelle zone à utilisation temporaire et un article, qui permette d'exproprier pour une certain temps des parcelles dans les zones à batir – c'est à dire pour le temps où le propriétaire n'en a pas encore besoin. Ce serait une possibilité avantageuse pour toutes les formes provisoires de l'utilisation du sol.

Für den Kampf gegen die Baulandhortung fehlen geeignete Planungsinstrumente. Die Pflichten der Gemeinwesen, betreffend der Planung generell und betreffend der Erschliessung von Bauland, genügen bei weitem nicht, um Bauland zeitgerecht der Überbauung zuführen zu können. Auch die Berichterstattung über den Stand der Erschliessung und die Pflicht der kommunalen Behörden zur Konkretisierung ihrer Infrastrukturpolitik mittels Erschliessungsprogrammen tragen nur unwesentlich zur Verflüssigung des Baulandmarktes bei. Die im Zusammenhang mit Neueinzonungen mancherorts abgeschlossenen Verträge über die Beteiligung der Eigentümer an Infrastrukturaufgaben sowie andere Formen der Mehrwertabschöpfung, leisten ebenfalls nur einen bescheidenen Beitrag in dieser Richtung. Kaufverträge hingegen, welche die Gemeinwesen berechtigen, nach einigen Jahren das nicht realisierte Bauland zu günstigen Bedingungen zu übernehmen, wirken sich in der Regel positiv auf die Verflüssigung von Bauland aus. Wenn Land seit Jahrzehnten den Bauzonen zugeteilt und allenfalls sogar bereits erschlossen ist, lassen sich solche Kaufverträge jedoch nicht durchsetzen. Insbesondere für Situationen, wo Bauland dank seiner Lage zweckmässigerweise weiterhin im Siedlungsgebiet belassen bleiben soll, scheint noch kein wirksames Kraut gegen die Baulandhortung gewachsen zu sein. In der Diskussion mit Studierenden an der Abteilung Raumplanung der Hochschule für Technik Rapperswil tauchte letzthin allerdings eine neue Idee auf. Ohne den Gedanken schon sehr weit gesponnen zu haben, mag es sich vielleicht lohnen, diesen in der noch unausgegorenen Form zu verbreiten. Wenn mehrere Fachleute einen Lösungsansatz weiter verfolgen, kann nach und nach vielleicht ein neues Instrument entwickelt werden.

Die Idee besteht aus zwei Elementen: Schaffung von überlagerten Zonen für Temporärnutzungen und Enteignungskompetenz der Planungsbehörden auf Zeit in Temporärnutzungszonen. Wenn beispielsweise eingezontes Land, als langfristige Reserve für allfällige spätere Betriebserweiterungen, seit Jahren unbenutzt den Bauzonen zugeteilt bleibt, wenn Bauzonen für die nächste Generation reserviert werden oder wenn spekulativ Land gehortet wird, soll solchen Flächen eine Temporärnutzungszone überlagert werden können. Sobald das Land für eigene Erweiterungszwecke beansprucht wird, die Nachkommen wirklich ihr eigenes Haus in der Geburts- bzw. Heimatgemeinde erstellen lassen wollen oder das Bauland tatsächlich zur Überbauung freigegeben wird, muss es innert einer fixierten Zeit von beispielsweise einem Jahr dem Eigentümer zur Verfügung stehen. Doch auch in der Zwischenzeit soll es im Sinne einer Bauzone genutzt werden. Dies müsste notfalls auch erzwungen werden können. Selbstverständlich wäre hierzu eine rechtliche Grundlage erforderlich; die Kantone müssten eine entsprechende Bestimmung in ihrem Planungs- und Baugesetz schaffen. Ein Enteignungsrecht auf Zeit könnte bereits das Bauland genügend verflüssigen, auch ohne dass von diesem Recht Gebrauch gemacht werden müsste, indem die Eigentümer lieber selber etwas damit anfangen werden, als dies – auch wenn's nur auf Zeit ist – den Behörden zu überlassen.

Nun, worin könnten solche Temporärnutzungen bestehen? Zunächst ist an Spielplätze, Jugendtreffpunkte, Freizeitflächen, Areale für Kleintierhaltung, Freilichtausstellungs- und Veranstaltungsplätze zu denken, an Nutzungen also, welche nur auf mobile Einrichtungen angewiesen sind. Dazu gehören auch Lagerplätze sowie Abstellplätze für Fahrzeuge und Maschinen. Zahlreiche Nutzungen können ferner in provisorischen Bauten oder in leicht montier- und demontierbaren Elementbauten untergebracht werden. Die Ausstellungsarchitektur hat vielgestaltige Pavillon-, Modul- und Zeltbauten hervorgebracht, die auch ganzjährig für Wohn-, Arbeits- oder öffentliche Zwecke nutzbar sind. Wieweit solche Übergangsnutzungen zugelassen werden sollen, hängt von der Umgebungsnutzung, vom Zonenzweck der Grundnutzungszone und von allfälligen Schutzanliegen ab und müsste in den Bestimmungen zur entsprechenden Temporärnutzungszone umschrieben sein. Auf solche Zwischennutzungsmöglichkeiten sind all jene angewiesen, welche ihrerseits nur für kurze Zeit ein Areal oder ein Gebäude in Anspruch nehmen wollen. Ferner ist an Nutzer zu denken, die sich mit kurzfristiger Verlagerung ihres Betriebes, ihrer Wohnung oder ihrer Freizeitbeschäftigung abfinden können, wenn es sich um kostengünstige Nutzungsformen handelt. Die temporäre Nutzung dürfte attraktiv sein, wenn das Preisniveau wesentlich tiefer liegt, als bei definitiven Nutzungsmöglichkeiten. Es ist immerhin zu beachten, dass der Nutzer auch einschneidende Bedingungen eingeht, indem die Einrichtungen für Übergangsnutzungen bei Eigenbedarf des Grundeigentümers innert der gesetzlich festgelegten Frist entfernt werden müssen. Auch diese Voraussetzung müsste gesetzlich geregelt sein. Jugendliche, die oft nur wenige Jahre einer bestimmten Freizeitbeschäftigung nachgehen, Jungunternehmer, die in der Gründungsphase mit Provisorien vorlieb nehmen oder Neuzuzüger, die vor einer definitiven Wohnsitznahme zunächst am neuen Ort Fuss fassen wollen, sind beispielsweise potenzielle Interessenten solcher Nutzungsmöglichkeiten.

Bei solchen Ideen ist es hilfreich, auch einen Seitenblick auf die vielfältigen Aktivitäten und Zwischennutzungen in ehemaligen Industriearealen zu werfen. Aus den Erfahrungen mit solchen Gebieten lässt sich vermuten, dass ein recht grosser Bedarf an Temporärnutzungsmöglichkeiten besteht.

Die *collage* kann auch ein Ort sein, wo ein Gedanken- und Ideenaustausch zu derartigen Themen stattfindet. Ich schliesse deshalb mit Fragen an die Leserschaft: Wer hat einen Beitrag zu solchen Ideen? Wer kennt Beispiele von Übergangsnutzungszonen? Wer hat Erfahrungen gemacht mit Temporärnutzungsarten?