

# Damit Dorfkerne lebendig bleiben

Viele Gemeinden im ländlichen Raum, insbesondere in den Alpen, kämpfen mit der Entleerung ihrer alten Dorfkerne. Sie entwickeln sich gegen aussen, und die ehemaligen Zentren verlieren an Bedeutung. Damit Gemeinden vital bleiben, sind diese jedoch wichtig. Was kann zur Revitalisierung ihrer Dorfkerne getan werden? Eine Projektarbeit an der ETH Zürich ist dieser Frage am Beispiel der Walliser Gemeinde Termen nachgegangen.

Wir befinden uns im Jahr 2008 n. Chr. Ganz Helvetien wird von Städten und Metropolen bestimmt. Ganz Helvetien? Nein! Einige von unbeugsamen Landeiern bevölkerte Dörfer hören nicht auf, den Trend nach Verstädterung und Metropolisierung Widerstand zu leisten. Die fröhlichen und ausgeglichenen Dörfler fürchten sich eigentlich nur vor einem – dass ihnen der Himmel auf den Kopf fällt...

Diese etwas abgeänderte Einleitung zu den Comics von Asterix und Obelix trifft die aktuelle Raumentwicklung in der Schweiz relativ gut. Die grossen Metropolen (Zürich, Basel, Bern, Genf-Lausanne, Locarno-Lugano) vereinen fast 80 Prozent der Wirtschaftskraft auf sich. Auch im restlichen Teil der Schweiz wirkt der Sog der Zentren. Drei Viertel der Bevölkerung unseres Landes lebt heute in Städten.

## Die Identifikation steigern

Auch wenn die Bevölkerung beispielsweise im Oberwallis nicht zurückgeht, verlieren viele Gemeinden Einwohner, insbesondere diejenigen, die weiter als 20 bis 30 Minuten von einer der Kerngemeinden der Agglomerationen entfernt liegen. Andere hingegen wachsen, weil sie in erster Linie attraktiv fürs Wohnen sind.

Doch Wohnen alleine genügt für eine Gemeinde nicht, um auch in Zukunft vital, das heisst lebenskräftig zu sein. Vitale Gemeinden sollten eine gesunde Mischung der Funktionen Wohnen, Arbeiten und Freizeit aufweisen. Denn dadurch steigt die Identifikation der Einwohner mit ihrer Gemeinde. Die Identifikation ist immer noch – genau gleich wie bei Asterix und Obelix – eine Stärke der Bergdörfer. Einwohner, die sich stark mit der Gemeinde identifizieren, setzen sich auch aktiv für deren Entwicklung ein, als Mitglied eines Vereines, in einem Vorstand oder sogar als Kandidat bei den Gemeinderatswahlen.



*In den letzten Jahren wuchs die Bevölkerung von Termen, gleichzeitig entleert sich aber der Dorfkerne. (Bild: zvg)*

## Werte des Dörflichen gewinnen an Bedeutung

Dorfgemeinschaften sind wertvoll. In der schnellen und globalen Welt von heute gewinnen die Werte des Dörflichen wieder an Bedeutung. Man kennt und vertraut sich gegenseitig. Diese dörfliche Sozialkontrolle steigert die Sicherheit. Die Haustüre kann auch einmal offen bleiben, wenn im Garten gejätet wird. Die Schulen sind klein und übersichtlich, und der Schulweg ist für die Kinder kein gefährliches Abenteuer. In den Dörfern trifft man sich meistens auf dem Dorfplatz – vorausgesetzt es gibt noch einen solchen – vor der Kirche, in der Dorfbeiz oder im Lebensmittel-

telladen. Der Dorfkerne bildet das eigentliche Zentrum und spiegelt die Identität des Dorfes wieder. Er ist der Teil des Dorfes, den man sich vorstellt, wenn man an «sein» Dorf denkt.

Werden Gemeinden hingegen zu ausgesprochenen «Schlafgemeinden», sinkt die Identifikation und damit auch die Bereitschaft, sich um die Zukunft der Gemeinde zu kümmern. Die Gemeinde entwickelt sich nach aussen, hin zu den meistens im Überfluss vorhandenen Bauzonenreserven. Als Folge dieser Aussenentwicklung entleert sich der Dorfkerne und verliert seine Bedeutung als Identifikationsträger und Treffpunkt nach und nach. Wer will schon in alten

renovierungsbedürftigen Häusern mit engen Räumen, niedrigen Decken und kleinen Fenstern wohnen, ohne Grünraum in der Umgebung und ohne Parkplatz? Grosszügige Einfamilienhäuser in Gebieten mit Ausnutzungsziffern von 0,4 oder weniger sind da wesentlich attraktiver.

## Oberstes Credo heisst Innenentwicklung

Viele Dorfkern im ländlichen Raum weisen eine ähnliche Entwicklung auf. Sowohl Gewerbe als auch Verwaltung werden ausgelagert, das Gewerbe in die Zentrumsgemeinden im Tal, die Verwaltung in die – meistens – mit Geldern des Investitionshilfegesetzes finanzierten Schulhäuser und Mehrzweckhallen ausserhalb der Dorfzone. Aufgrund des Strukturwandels nehmen die landwirtschaftlichen Betriebe ab. Die Ökonomiegebäude (alte Ställe und Speicher) werden nicht mehr oder nur noch als Abstellraum genutzt. Die Wohnhäuser weisen ungenügende Bausubstanz auf und stehen leer. Selbst wenn renoviert werden könnte, scheitert das Vorhaben meist an den Eigentumsverhältnissen, die dem geltenden Erbrecht zu verdanken sind. Das Durchschnittsalter in den Dorfkernen liegt massiv über, die Kinderzahl massiv unter dem Durchschnitt im Vergleich zur Gesamtgemeinde.

In vielen Gemeinden ist man sich der Problematik bewusst und handelt entsprechend: Ein neu gestalteter Dorfplatz, die Nutzung leerstehender Ökonomiegebäude oder die Erhaltung des Lebensmittelladens können Schritte in die richtige Richtung sein. Das oberste Credo in der Dorferneuerung heisst Innenentwicklung. Innenentwicklung

## Definitionen

Dorfkern bzw. Dorfzone: «... umfasst das engere Dorfgebiet sowie die alten Aussenweiler. Sie ist für die Erstellung von Wohn- und kleineren Geschäftsbauten vorgesehen und dient zur Wahrung der erhaltenswerten Eigenart des Dorfes und zur Förderung einer zweckmässigen Sanierung.» (Quelle: Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Termen)

Innenentwicklung: Unter Innenentwicklung wird dabei eine auf den Bestand ausgerichtete, qualitative Siedlungsentwicklung verstanden, wobei der Standpunkt auf dem Management des Bestandes an Bauten, Werken und Anlagen liegt. Innenentwicklung zielt auf eine Mobilisierung von Nutzungspotentialen im Innenbereich und in anderweitig überplanten Gebieten einer Gemeinde ab.

meint die Mobilisierung von Nutzungspotentialen im Innenbereich, sprich dem Dorfzentrum, einer Gemeinde. Dadurch kann erstens der Gebäudebestand qualifiziert und zweitens die Zersiedelung gestoppt werden.

Innenentwicklung kann beispielsweise durch Umnutzung oder Sanierung bestehender Gebäude erreicht werden. Auch die bauliche Nachverdichtung wäre möglich. Verdichtet werden kann mittels höheren Ausnutzungsziffern, durch Anbauten oder Aufstockung. Vielfach ein Tabu ist der Rückbau, das heisst Abriss von vorhandenen Gebäuden und den Ersatz durch Neubauten. Und wieso nicht Abreissen und freilassen, beispielsweise für Grünraum oder

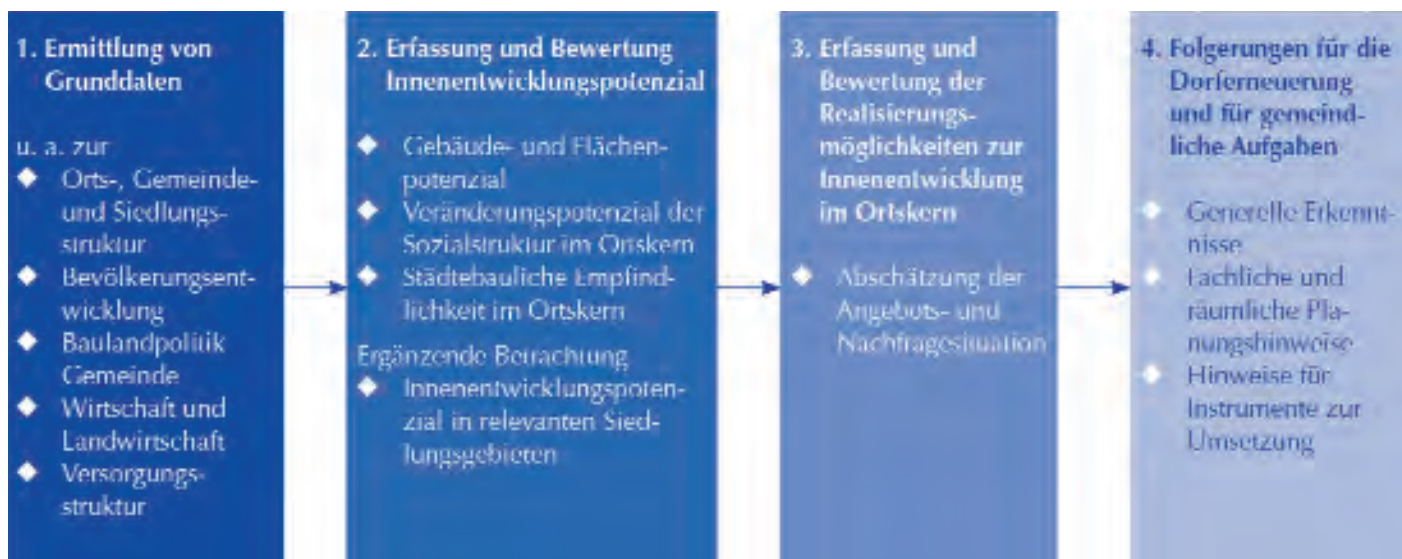
zusätzliche Parkmöglichkeiten? Solche Massnahmen steigern die Attraktivität des Dorfkerns als Wohnraum zusätzlich. Zusammengefasst können folgende fünf für die Innenentwicklung relevanten Ziele identifiziert werden:

- Umnutzung und Sanierung vorhandener Gebäude
- Baulückenschliessung, Nutzung von Baulücken und Brachflächen im Dorfkern
- Bauliche Verdichtung, z. B. durch höhere Ausnutzungsziffern, Reihenbauungen, Neben- oder Zusatzbauten, Nachverdichtung (Aufstockung)
- Baulicher Ersatz, vor allem bei schlechter Bausubstanz
- Rückbau und Entkernung, z. B. Flächenumwidmung, Schaffung von Freiflächen.

## Vitalitätscheck in Termen nach bayrischem Vorbild

Das deutsche Bundesland Bayern hat sich in den letzten Jahren sehr intensiv mit der Innenentwicklung in der Dorferneuerung auseinandergesetzt und das Aktionsprogramm «Dorf Vital» lanciert, mit grossem Erfolg. Bayern weist einige Parallelen zum Oberwallis auf. Sowohl hinsichtlich der Topologie als auch hinsichtlich der Siedlungsstrukturen. In der Gemeinde Termen wurde – im Rahmen einer Projektarbeit an der ETH Zürich – der Dorfzentrum mit der leicht angepassten bayrischen Methode einem Vitalitätscheck unterzogen.

Termen ist eine attraktive Wohngemeinde. Die Bevölkerung wuchs in den letzten Jahren, im Vergleich zu vielen anderen Oberwalliser Berggemeinden, dank der unmittelbaren Nähe zu den grossen Talgemeinden bzw. den Kerngemeinden der Agglomeration Brig-



Aufbau des Vitalitätschecks zur Innenentwicklung eines Dorfes.

(Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten 2006)

Visp-Naters. Seit 1960 hat sich die Einwohnerzahl von rund 400 auf heute 850 verdoppelt. In Termen schreitet aber auch die Aussenentwicklung aufgrund der grossen Bauzonenreserven kontinuierlich voran, während der Dorfkern entleert wird.

## Revitalisierung durch Nutzung der Innenentwicklungspotenziale

Das Resultat der Analyse brachte Folgendes an den Tag: Auf der einen Seite drohen dem Termer Dorfkern Überalterung und Substanzverlust. Auf der anderen Seite ist das Innenentwicklungspotenzial enorm:

1. Gebäude- und Flächenpotenzial: Fast 1/5 der Wohngebäude sind unbewohnt, und fast 90 Prozent der Ökonomiegebäude sind unter- oder unbenutzt.
2. Veränderungspotenzial: Der Anteil der Wohngebäude mit Einwohnern über 65 Jahre ist mit 50 Prozent sehr hoch. In 30 Prozent der Wohngebäude leben ausschliesslich ältere Einwohner. Dies hat zur Folge, dass in den nächsten 10 bis 15 Jahren weitere starke Veränderungsprozesse zu erwarten sind, bis hin zu einer substanzgefährdenden Situation.
3. Angebotssituation: Die Angebotssituation im Dorfkern ist mittelmässig, da relativ viel Bauland ausserhalb der Dorfzone vorhanden ist. Die Verfügbarkeit des Gebäude- und Flächenpotenzials muss gemeinsam mit den Betroffenen weiter abgeklärt werden.
4. Nachfragesituation: Durch die Nähe zur Agglomeration und die steigende Nachfrage nach Wohnraum in der Region ist die Nachfragesituation überdurchschnittlich.

Die Altersstruktur der Bevölkerung kann mit dem sogenannten Billeter-Mass analysiert werden. Es betrachtet die «vorreproduktiven» (Alter 0 bis 19 Jahre), die «reproduktiven» (Alter 20 bis 64 Jahre) und die «nachproduktiven» (älter als 64 Jahre) Altersstufen einer Bevölkerung. Diese Grösse zeigt die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der derzeitigen Altersstruktur in einem Ort. Ist das Mass negativ (wie z. B. im Dorfkern der Gemeinde Termen mit  $-0,28$ ), ist der Anteil der über 64-Jährigen grösser als der Anteil der Kinder (0 bis 19 Jahre). Je grösser der negative Wert ist, umso stärker ist die Alterung zu erwarten. Im Vergleich zur Gesamtgemeinde (Billeter-Mass  $0,22$ ) sind die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten nicht sehr gross.

## Ist die Gemeinde zur nachhaltigen Entwicklung bereit?

Um die Vitalität der Gemeinde zu erhalten, ist Handlungsbedarf angezeigt. Die Gemeinde kann den ersten Schritt machen, indem sie eine Strategie für die Dorferneuerung oder einen Masterplan für den Dorfkern erarbeitet. Für die Umsetzung sind aber auch die Einwohner und insbesondere die Eigentümer gefragt. Im Rahmen der Analyse in der Gemeinde Termen wurden fünf Erfolgsfaktoren identifiziert.

- Innenentwicklung geschieht nicht von heute auf morgen, sondern nur in Form eines langfristigen Prozesses. Aus diesem Grund ist ein wichtiger Erfolgsfaktor eine übergeordnete Strategie, nach der sich die Gemeindeentwicklung richten kann. Damit eine effektive Strategie erarbeitet werden kann, ist die Gemeinde auf

solide Entscheidungsgrundlagen angewiesen. Die Analyse der Innenentwicklungspotenziale stellt eine solche Grundlage dar.

- Ein zweiter Erfolgsfaktor ist die bereits erwähnte Partizipation. Informelles Handeln und konsensuales Aushandeln sollten anstelle von gesetzlichen Abläufen und hoheitlich diktierten Geboten stehen. Auch in der Entwicklung von Dorfkernen erhalten neue Formen wie «Public-Private-Partnership» einen hohen Stellenwert.
- Der dritte Erfolgsfaktor ist der Erfolg selber. Beteiligte möchten möglichst bald Resultate sehen, daher motivieren schrittweise Realisierungen zu weiteren Taten.
- Schliesslich ist auch die überkommunale bzw. regionale Zusammenarbeit ein Erfolgsfaktor, weil die einzelne Gemeinde meist zu klein ist und nicht über die nötigen Ressourcen verfügt.
- Der fünfte und wichtigste Erfolgsfaktor bleibt aber die Bereitschaft der Gemeinde zur nachhaltigen Entwicklung. Ist diese vorhanden, haben Dörfer im ländlichen Raum auf jeden Fall eine Zukunft, die schnellen und innovativen zumindest.

*Damian Jerjen, Dozent und Leiter Einheit Public Management an der Fachhochschule Wallis, Absolvent MAS Raumplanung an der ETH Zürich*

Die HES-SO Wallis sucht derzeit weitere Schweizer Gemeinden für ein entsprechendes Pilotprojekt.

Information: Einheit Public Management der Fachhochschule Wallis (HES-SO Wallis), damian.jerjen@hevs.ch