





CUREM Kompaktkurse:

- Urban Psychology
- Immobilienbewertung
- Portfolio- und Assetmanagement
- Indirekte Immobilienanlagen und Separate Accounts



Lernen, wie Gebautes erlebt und belebt wird: Kompaktkurs Urban Psychology.



CUREM – Bildung für die Immobilienwirtschaft

Center for Urban & Real Estate Management, Telefon 044 208 99 99 oder www.curem.uzh.ch



nest Die IT-Lösung für Städte und Gemeinden



nest setzt neue Massstäbe - für Einwohnerdienste, Steuerverwaltungen und den Bereich Gebühren/Werke. Mehr als 370 Städte und Gemeinden vertrauen auf nest.

Die Software

- ermöglicht den elektronischen Austausch mit Bund, Kanton, Gemeinden
- hilft, Geschäftsfälle via Portal zu erledigen (etwa E-Umzug)
- macht Papier im Meldewesen überflüssig
- integriert Systeme anderer Hersteller
- enthält ein komfortables Dokumentenmanagement inkl. Vertragsmanagement

Eine Software von innosolv und KMS www.nest.ch

5 Editorial

Gestaltung unseres Lebensraums Conception de notre espace vital Assetto del nostro espazio vitale

6 ACS

Cure mediche di base: sono necessari nuovi modelli.

11 Manno

Un esempio virtuoso di sviluppo centripeto.

13 ACS

Soins médicaux de base: il faut de nouveaux modèles.

18 Densification et plus-value

Les autorités de Nyon (VD) appliquent depuis plus de 40 ans l'instrument de la plus-value.

22 MetamorpHouse

Ma villa, mon jardin. Et si on y construisait encore un peu?

26 Un échange des droits à bâtir

Morges se développe aussi grâce à l'achat de droits à bâtir.

32 SGV

Medizinische Grundversorgung: Resolution der Verbände eingereicht.

34 Verdichten

Die Herausforderungen für die Gemeinden hätten mit dem revidierten Raumplanungsgesetz (RPG) eindeutig zugenommen, sagt Lukas Bühlmann, der Direktor der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung (VLP).

36 Mehrwertausgleich

Chancen nutzen, Fehlanreize vermeiden: Wie Mehrwerte berechnet werden.

54 MetamorpHouse

Auch Einfamilienhausquartiere lassen sich verdichten.

62 Verdichten in Form von dichter wohnen Alt und Jung: die etwas andere Wohngemeinschaft.

64 Winterdienst

Winterdienst ist anspruchsvoll, denn er erfordert meteorologische Kenntnisse und ein auf die lokalen Gegebenheiten abgestimmtes Konzept. Immer mehr Gemeinden setzen auf Kooperation.

Schweizerischer Gemeindeverband

@CH_Gemeinden

8

«La densificazione comporta costi considerevoli»

Con la rivista legge sulla pianificazione del territorio (LPT), le sfide per i comuni sembrano essere chiaramente aumentate: lo afferma Lukas Bühlmann, direttore dell'ASPAN.





«Innenentwicklung ist nicht gleich Verdichtun Die Vorgaben zur Verdic tung sind für etliche Ge

nicht gleich Verdichtung» Die Vorgaben zur Verdichtung sind für etliche Gemeinden eine Herausforderung. Anita Grams vom ETH-Institut für Raum- und Landschaftsentwicklung gibt Tipps.

Damit verdichten kein «Diktat von oben» ist

Ulrike Sturm, Projektleiterin «Netzwerk Innenentwicklung» an der Hochschule Luzern, erläutert das erfolgreiche Modellvorgehen.



Titelbild/Couverture

Morges entwickelt ein grosses Quartier, Eglantine/Prairie-Nord Morges va développer un quartier important, Eglantine/Prairie-Nord. Bild/photo: Losinger Marazzi SA

Der offizielle, neutrale Versicherungsberatungsdienst des Schweizerischen Gemeindeverbandes



Städte und Gemeinden im Recyclingfieber

Die Gemeinden spielen beim Recycling eine zentrale Rolle: Ohne die Papier- und Kartonsammlungen in den Städten und Dörfern ginge ein wertvoller Rohstoff verloren. Gleichzeitig brauchen die Gemeinden ihrerseits immer öfter die Hilfe externer Firmen bei der sicheren Vernichtung ihrer eigenen heiklen Dokumente und sensiblen Daten.

Pascal Krauthammer

Die Jüngsten sammeln mit dem Handwagen, die Älteren mit Landwirtschaftsfahrzeugen und die Professionellen nutzen riesige Lastwagen, um das Altpapier zusammenzutragen. Für diese Sammlungen werden die Gemeinden entschädigt. Der finanzielle Aspekt sei jedoch zweitrangig, erklärt der kommunale Altpapierexperte Alex Bukowiecki: «Der Umweltaspekt steht bei der traditionellen Altpapiersammlung ganz klar im Vordergrund.» Seit 2006 gibt es einen Rahmenvertrag zwischen dem Städteverband, dem Gemeindeverband und der Altpapierbranche. Dabei garantieren die Altpapierunternehmen die Abnahme des Papiers. Für die Gemeinden und Städte ist dieser Vertrag eine Art Versicherung. Nach dem Grüngut macht das Altpapier nämlich die grössten Posten beim Sammelgut aus. «Wenn diese Mengen plötzlich liegen bleiben würden, hätten die Gemeinden ein grösseres Problem», so Experte Bukowiecki.

Grösste Altpapiersortieranlage der Schweiz eröffnet

Sind Altpapier und Kartons zusammengetragen, kommen die Altpapiersortieranlagen ins Spiel. Die grösste und modernste dieser Anlagen steht seit wenigen Wochen bei der Firma Alpabern AG in Bern-Wankdorf. Auf einer Fläche von 7500 m² wurde hier die «Recycling-City» eröffnet: Altpapier und Kar-



ton werden hier gemischt angeliefert. «Das erleichtert den Gemeinden die Sammlung und hat logistische Vorteile», erklärt Altpapierexperte Alex Bukowiecki. Tatsächlich dürfte die «Gemischtsammlung» für die ganze Schweiz Standard werden, vorausgesetzt, das Papier und der Karton können so effizient bearbeitet werden wie neu in Bern. «Als erste Sortieranlage in der Schweiz mit zwei Nahinfrarot-Sortiermodulen kann die Hightechanlage die höchsten Qualitätsanforderungen der Papierindustrie erfüllen», erklärtThomas Leu von der Papirec SA. Das mechanische Kartonsieb entfernt aus der Haushaltssammelware den Karton, im nachgeschalteten Feinsieb werden die kleinen Störstoffe wie etwa Kunststoffteile ausgeschieden. Die neueste und grösste Sortieranlage der Schweiz bewältigt so knapp 50000 Tonnen Altpapier pro Jahr.

Auch wenn ab nächstem Jahr nur noch die Papierfabrik Perlen Schweizer Papier herstellt, die Nachfrage nach Altpapier ist ungebrochen – vor allem zur Herstellung von Zeitungspapier, bestätigt Thomas Leu. Durch die veränderten Lesegewohnheiten der Bevölkerung sinkt der Anteil an Zeitungen und Illustrierten im Altpapier von Jahr zu Jahr. Anders beim

Karton. Aufgrund des immer populäreren Internethandels, bei dem Kleider, Elektronik und alles andere nach Hause verschickt werden, gibt es auch immer mehr Verpackungsmaterial in der Schweiz: Allein in der «Recy-

cling-City» werden pro Jahr rund 20000 Tonnen Karton zur Wiederverwertung aussortiert. Dabei übersteigt das Angebot die Nachfrage im Inland bei Weitem. Nachgefragt wird der Rohstoff aber im grenznahen Ausland. «Und so kommt», erklärt Thomas Leu, «der Karton aus der Schweiz etwa nach Süddeutschland oder ins Elsass, wo aus diesem wiederum neue Kartonverpackungen – auch für die Schweiz – entstehen.»

Papier ist nicht Papier – sichere Vernichtung geheimer Akten

Die Gemeinden sind als Zulieferer für Altpapier unersetzbar. Nicht in die normale Sammlung geraten aber deren vertrauliche Unterlagen. Alex Bukowiecki: «Die Gemeinden messen dem Datenschutz höchste Priorität bei und lassen entsprechend vertrauliche Dokumente und Daten auch professionell vernichten.» Elektronische Datenträger wie Disketten oder Sticks werden abgeholt und in einem Hochsicherheitsgebäude zu kubikzentimeterkleinem Metallschrott zermalmt. Auch in der «Recycling-City» wurde ein neues Hochsicherheitsgebäude gebaut. Dieses ist komplett in Beton gebaut, alarmgeschützt und videoüberwacht. Sicherheitsschleusen und Überwachungsgeräte garantieren nahtlose Sicherheit. Eine hochtechnologische, automatische Zerkleinerungsund Verdichtungsanlage schreddert bei einer Leistung von 5000 Kilogramm pro Stunde vertrauliche Papierdokumente und Ordner zu Minipartikeln. Aus den einstigen Geheimpapieren wird so am Schluss - meistens - ganz profanes Toilettenpapier.



https://www.recycling-city.ch/

Gestaltung unseres Conception de Lebensraums

Wie soll die Schweiz der Zukunft aussehen? Die Bevölkerung wächst, der Verkehr nimmt zu, die Unternehmen expandieren, die Landwirtschaft verändert sich, neue Freizeitanlagen entstehen etc. Der Druck auf den Raum wird immer grösser und die Befriedigung all dieser Bedürfnisse verändert das Bild der Schweiz und damit unseren Lebensraum laufend. Nur wenn wir diese Entwicklungen bewusst steuern und gestalten, werden wir die hohe Lebensqualität in unserem Land auch für die nächsten Generationen erhalten kön-

Darum braucht es eine konsequente

Raumplanung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Ansprüche an den Raum berücksichtigt und miteinander in Einklang bringt. Damit sich die Schweiz als Ganzes nachhaltig entwickeln kann, müssen die Entwicklungen über alle Staatsebenen, gemeinde- und kantonsübergreifend abgestimmt und raumplanerisch festgehalten werden.

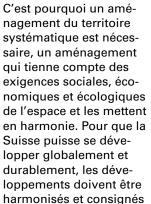
Die Gemeinden übernehmen hier eine zentrale Rolle: Bei der Erarbeitung der kantonalen Richtpläne bringen sie die Bedürfnisse ihrer Gemeindemitglieder und der Region mit ein, und im Rahmen ihrer Ortsplanungen setzen sie die Vorgaben dieser Richtpläne dann in konkrete, eigentümerverbindliche Pläne um. Sie beziehen die Bevölkerung und die Interessensgruppen in die Entwicklung mit ein und bringen ihre Planungen zur Abstimmung. Von ihrer Arbeit hängt es ab, ob die Stimmberechtigten Ja sagen zu einer Ortsplanung und die nationalen Vorgaben und die kantonalen Richtpläne in der Praxis dann auch wirklich umgesetzt werden können.

Die Schweiz der Zukunft, unser aller Lebensraum, wird also mehrheitlich durch die Gemeinden geprägt. Die Anregungen und Tipps in dieser Ausgabe sollen Sie in Ihrer raumplanerischen Arbeit unterstützen.

notre espace vital

Quels seront les contours de la Suisse dans le futur? La population tout comme le trafic automobile augmentent, les entreprises se développent, l'agriculture est en pleine évolution, de nouvelles installations de loisir ouvrent leurs portes, etc. La pression sur notre espace s'accroît et le besoin de satisfaction de toutes ces exigences modifie l'image de la Suisse et, partant, de notre espace vital. Ce n'est que si nous accompagnons et concevons ces développements de manière consciente que nous allons réussir à maintenir le niveau de qualité de vie élevé de notre pays pour les générations futures éga-

lement.



en termes d'aménagement du territoire en couvrant tous les niveaux étatiques (communal, cantonal et fédéral). Les communes assument de ce point de vue-là un rôle central: lors de l'élaboration des plans directeurs cantonaux, elles font valoir les besoins des membres de leur commune et de la région puis dans le cadre de leurs plans de zones, transforment les exigences de ces plans directeurs en plans concrets, liant les propriétaires. Elles intègrent la population et les groupes d'intéressés dans ce développement et soumettent leurs plans à une votation. De leur travail dépend la question de savoir si les votants diront oui à un plan de zones et si les directives nationales et les plans directeurs cantonaux pourront réellement être mis en pratique.

L'image future de la Suisse, notre espace de vie qui nous est cher, est donc forgée majoritairement par les communes. Les suggestions et conseils que vous trouverez dans cette nouvelle édition sont destinés à vous soutenir dans votre travail en matière d'aménagement du territoire.

Assetto del nostro spazio vitale

Che aspetto dovrà avere la Svizzera del futuro? Cresce la popolazione, aumenta il traffico, le imprese si espandono, l'agricoltura sta cambiando, nascono nuove strutture di svago ecc. La pressione sul territorio continua a crescere e la soddisfazione di tutte queste esigenze modifica continuamente l'aspetto della Svizzera e, con esso, il nostro spazio vitale. Solo se sapremo controllare e guidare consapevolmente questa evoluzione potremo preservare l'elevata qualità di vita nel nostro Paese anche per le generazioni future. Per farlo abbiamo bisogno di una pianificazione coerente del territorio, in grado di considerare e conciliare le aspettative sociali, economiche ed ecologiche nei confronti dello spazio. Affinché la Svizzera possa evolvere nel suo insieme in modo sostenibile, tutti questi sviluppi devono essere coordinati tra di loro e definiti nella pianificazione territoriale a tutti i livelli istituzionali, sul piano sovracomunale e sovracantonale.

Qui i Comuni svolgono un ruolo centrale: contribuiscono all'elaborazione dei piani direttori cantonali apportandovi le esigenze dei loro abitanti e della regione e, nell'ambito dei propri piani regolatori, traducono le disposizioni dei piani direttori in una pianificazione concreta e vincolante per i proprietari fondiari. Coinvolgono nello sviluppo la popolazione e i gruppi portatori di interesse e portano i loro piani in votazione. Dipende dalla qualità del loro lavoro se gli aventi diritto di voto approvano un piano regolatore e se le prescrizioni nazionali e i piani direttori cantonali vengono anche attuati nella

A forgiare la Svizzera del futuro, lo spazio vitale di tutti noi, sono pertanto in larga misura i Comuni. Speriamo che i suggerimenti e i consigli riportati in questa edizione vi siano di aiuto nel vostro lavoro di pianificazione territoriale.

Magdalena Meyer-Wiesmann Projektleiterin Raumplanung responsable de projet aménagement du territoire responsabile progetti pianificazione territoriale

Cure mediche di base: sono necessari nuovi modelli

Per far fronte alle numerose sfide nella medicina di base sono necessari una migliore collaborazione e nuovi modelli. La politica deve creare le condizioni quadro e gli incentivi necessari.

Rappresentanti di Spitex, dei medici di famiglia, dei farmacisti, degli istituti sociali e di cura, nonché dei comuni e delle città hanno instaurato un dialogo volto ad appurare come assicurare anche in futuro un'assistenza sanitaria adeguata al fabbisogno, sostenibile e finanziabile. Su un punto sono tutti d'accordo: è necessario un riorientamento delle strutture sanitarie e una migliore collaborazione tra tutti i fornitori di prestazioni, con nuovi modelli di finanziamento.

I comuni e le città rivestono un ruolo importante nella creazione di modelli di assistenza sanitaria integrata, sia nell'ambito ambulatoriale sia nelle cure stazionarie per le persone anziane. I fornitori di prestazioni devono essere in grado di fornire servizi flessibili e accessibili in modo individuale. Va soddisfatta la domanda di nuovi modelli di assistenza sanitaria quali abitazioni con servizi di assistenza e altre strutture intermedie. E dev'essere garantito un passaggio flessibile dall'assistenza sanitaria ambulatoriale a quella stazionaria. L'Associazione dei Comuni Svizzeri, l'Unione delle città svizzere, la Società Svizzera dei Farmacisti pharmaSuisse, Spitex Svizzera, l'Associazione degli istituti sociali e di cura CURAVIVA Svizzera, nonché mfe Medici di famiglia e dell'infanzia Svizzera hanno presentato una risoluzione in questo senso al consigliere federale Alain Berset nell'ambito del Forum per la medicina di base del 16 ottobre 2017.

Chiedono alla politica di creare le condizioni quadro necessarie per nuovi modelli di assistenza sanitaria e di eliminare tutti i disincentivi finanziari che prevengono la creazione di modelli integrati. Sono pertanto necessarie la definizione, l'assegnazione e la compensazione di prestazioni di coordinamento corrispondenti. Le condizioni quadro e i meccanismi di incentivazione devono essere impostati in modo tale da rafforzare le cure mediche di base sull'intero territorio. Vanno inoltre potenziate le strutture intermedie, quali le abitazioni con servizi di assistenza, per consentire alle persone in età avanzata di continuare a vivere più a lungo a casa propria in modo autonomo o con un sostegno ambulatoriale.

Progetti pilota in diverse regioni

I comuni, le città e i fornitori di prestazioni intendono promuovere ulteriormente e in modo congiunto i modelli di assistenza sanitaria integrata. Prevedono pertanto di avviare e sviluppare congiuntamente dei progetti pilota in diverse regioni responsabili della fornitura di prestazioni di cura e di promuovere l'adozione dei modelli di successo in altre regioni.

Risoluzione in tedesco: www.tinyurl.com/med-grundversorgung Risoluzione in francese: www.tinyurl.com/soins-medicaux

No alla riduzione del canone per i diritti d'acqua

L'ACS respinge la diminuzione del canone massimo per i diritti d'acqua. Per molti comuni, soprattutto del Vallese e dei Grigioni, comporterebbe una riduzione massiccia delle entrate. Ciò contraddice gli obiettivi dell'autonomia e della politica regionale.

Il Consiglio federale propone di diminuire il canone massimo per i diritti d'acqua da 110 a 80 franchi per chilowatt lordo per un periodo transitorio dal 2020 al 2022. Dopo la fase transitoria, per il canone d'acqua verrebbe introdotto un modello flessibile, la cui impostazione dettagliata verrà sottoposta più tardi al Parlamento in un progetto di atto normativo separato. Secondo il Consiglio federale, quale alternativa si potrebbe prevedere per il periodo transitorio che la diminuzione venga applicata unicamente alle centrali idroelettriche chiaramente deficitarie. Inoltre, per le centrali elettriche che beneficiano di aiuti agli investimenti attraverso il supplemento di rete, si propone di esentarle dal pagamento del canone per i diritti d'acqua

durante i lavori di costruzione e per un periodo di dieci anni successivo alla messa in esercizio.

L'ACS respinge la diminuzione del canone massimo per i diritti d'acqua proposta. Per le casse cantonali e comunali, una riduzione del canone comporterebbe perdite complessive pari a 150 milioni di franchi. La misura penalizzerebbe tutti i cantoni, con un'unica eccezione. A questi si aggiungono i comuni beneficiari del canone. Senza la possibilità di compensare queste perdite – attraverso la perequazione finanziaria e la compensazione degli oneri - ad essere penalizzati sarebbero soprattutto le regioni e i comuni strutturalmente più deboli. Una diminuzione dei canoni per i diritti d'acqua contraddice gli obiettivi dell'autonomia delle

collettività territoriali e della politica regionale. In quanto alle centrali elettriche che possono affrontare una nuova costruzione o un ampliamento solo beneficiando di aiuti agli investimenti attraverso il supplemento di rete, l'ACS non respinge a priori la proposta di esentarle dal pagamento del canone per i diritti d'acqua durante i lavori di costruzione e per un periodo di dieci anni successivo alla messa in esercizio. Tuttavia, andrebbe prevista una regolamentazione più flessibile in termini di entità dell'esenzione e della durata. red

Presa di posizione in tedesco: www.tinyurl.com/wasserzinsen Presa di posizione in francese: www.tinyurl.com/redevance-hydraulique

«in comune»: il futuro è partecipativo

Motivare i comuni e sostenere i loro sforzi volti a coinvolgere maggiormente i cittadini nella politica comunale: questo è l'obiettivo del progetto «in comune». Il nome parla da sé: l'intento è di portare avanti il comune «in comune».

Sempre più comuni impostano il loro futuro in collaborazione con la popolazione. Con il progetto «in comune» l'ACS si prefigge di diffondere questi esempi ed esperienze ad altri comuni. Sul sito in-comune.ch (in tedesco e francese) vengono regolarmente presentati nuovi stimolanti progetti provenienti da tutta la Svizzera.

Sviluppare progetti con i comuni

Negli ultimi sei mesi, il team dell'ACS di «in comune» ha affrontato con numerosi comuni il tema dell'approccio partecipativo e sviluppato vari progetti. A Bühler (AR), ad esempio, è stato possibile trovare nuove soluzioni per instaurare un dialogo con le associazioni, ristrutturare un centro giovani con i giovani e organizzare un punto d'incontro per i pensionati. A Bussigny (VD) è in corso un dialogo con gli abitanti della zona sud del paese, caratterizzata da un'alta quota di popolazione migrante, con l'obiettivo di valorizzare insieme il quartiere.

Interessante, efficiente e vincente

Coinvolgendo la popolazione, i comuni prendono più piccioni con una fava. La

crescente complessità dei dossier richiede conoscenze specialistiche; queste sono spesso presenti nella popolazione e sarebbe peccato non approfittarne. Allo stesso tempo, partecipando ai progetti in corso, la popolazione si identifica maggiormente con il comune e diventa più disposta a continuare a impegnarsi per lo stesso. In aggiunta, in questo modo il Municipio si procura riscontri diretti sulla sua politica. Ciò consente di evitare lunghi e costosi ricorsi o un rifiuto alle urne, in particolare nell'ambito delle costruzioni.

in-comune.ch ora con un blog

Che ci sia un risparmio sui costi può confermarlo anche Andrea Meier, direttrice di progetto presso EBP. Negli ultimi anni EBP ha fornito consulenza a molti comuni nell'ambito di progetti di sviluppo territoriale e del traffico e ha condotto con gli stessi dei processi partecipativi. Con il loro team Fabienne Perret e Andrea Meier hanno analizzato queste esperienze. In esclusiva per il nuovo blog sul sito in-comune.ch, presentano i fattori di successo dei processi di pia-

nificazione partecipativi dal punto di vista di EBP. Uno di questi lo sveliamo subito: partecipare dev'essere divertente!

In futuro il blog farà luce sul tema della gestione partecipativa nei comuni da punti di vista diversi. Verrà data regolarmente la parola a persone provenienti da organizzazioni diverse affinché possano renderci partecipi delle loro esperienze e conoscenze. Avete desideri o suggerimenti in merito? Oppure domande sui processi partecipativi nei comuni in generale? Siamo tutt'orecchi.

> Judith Wenger, responsabile del progetto «in comune»

Contatto:

www.in-comune.ch/in-comune/kontakt Informazioni: www.in-comune.ch

Nuove collaboratrici nel team ACS

Nel mese di ottobre la sede associativa dell'ACS si è arricchita di due nuove collaboratrici. Florène Zufferey lavora quale stagista prevalentemente al progetto «in comune». Fra poco porterà a termine il suo master in Studi europei presso l'Università di Ginevra. Tra i suoi hobby figurano l'esplorazione di altri paesi e culture e la gastronomia. Martina Rieben è la nuova impaginatrice della rivista «Comune Svizzero». Ha completato la sua formazione di poligrafa nel 2010 presso la Egger AG a Frutigen. I suoi hobby sono pittura, fotografia, musica, sport, momenti di svago nella natura e viaggi. La squadra della sede associativa dell'ACS dà il benvenuto a Florène Zufferey e Martina Rieben.



Florène Zufferey



Martina Rieben

foto: mad

«La densificazione comporta costi aggiuntivi considerevoli»

Con la rivista legge sulla pianificazione del territorio (LPT), le sfide per i comuni sembrano essere chiaramente aumentate: lo afferma Lukas Bühlmann, direttore dell'Associazione svizzera per la pianificazione del territorio (ASPAN).



Lukas Bühlmann, direttore dell'Associazione svizzera per la pianificazione del territorio (ASPAN). Foto: VLP-ASPAN

Signor Bühlmann, il termine «densificazione» è diventato sinonimo di un approccio parsimonioso al territorio. Ma cosa significa esattamente? È possibile esprimerlo in cifre?

Lukas Bühlmann: La densificazione non può essere espressa in cifre, è relativa. Quello che in un comune rurale appare folto non lo deve necessariamente essere in una grande città. Densificare non deve neppure equivalere all'edificazione di grattacieli: tra i quartieri con edifici di due o tre piani e i grattacieli veri e propri esistono molte varianti intermedie. E la densificazione include anche il riempimento di lacune edilizie. Con questo si intende l'edificazione di fondi azzonati e maturi per lo sfruttamento che erano stati sinora tesaurizzati. I cantoni devono ormai prevedere delle disposizioni giuridiche contro la tesaurizzazione dei terreni edificabili. Inoltre, la densità non è solo una questione quantitativa, bensì anche qualitativa.

Al tempo stesso è richiesta una densificazione edilizia secondo criteri estetici. Quando si concede uno sfruttamento maggiore, il relativo progetto deve essere allestito particolarmente bene. A quali criteri si possono orientare le autorità edilizie locali?

Bühlmann: La Legge sulla pianificazione del territorio (LPT) prevede in effetti una densificazione pregiata. Non devono

sorgere quartieri amorfi con qualità insediativa e di vita insufficienti, e soprattutto nessun ghetto sociale. I criteri di una densificazione pregiata sono rappresentati da una buona miscela di abitabilità, lavoro, tempo libero e possibilità di incontro, la garanzia di un buon servizio di base per acquisti, salute e scuola, un'ampia offerta di spazi abitativi per una buona miscela di popolazione, piazze e aree stradali con elevata qualità di sosta, spazi verdi, buone connessioni ai mezzi pubblici, una rete pedonale e ciclabile attrattiva.

Si tratta di molti fattori. Quali libertà rimangono ai comuni?

Bühlmann: La riveduta legge limita i comuni in relazione all'estensione degli insediamenti. Quanto a ciò che accade all'interno delle zone edificabili, ai comuni rimane tuttavia un grande spazio di manovra, che dovrebbero utilizzare maggiormente a vantaggio del benessere del comune stesso. Con la nuova LPT, le sfide per i comuni sono chiaramente aumentate.

Il previsto insediamento Ringling di Zurigo-Höngg è stato bloccato dal Tribunale federale, tra l'altro per la carente integrazione edilizia nel panorama urbano. Anche qui vien da chiedersi: l'autonomia comunale nella pianificazione territoriale è ancora garantita?

Bühlmann: L'insediamento Ringling è stato reso possibile dallo strumento zurighese detto «Arealüberbauung» (edificazione per zone) che, nell'ambito della licenza edilizia, consente di scostarsi considerevolmente dalle norme edilizie e zonali. Ad esempio, l'insediamento Ringling prevedeva la costruzione di un edificio a sette piani in una zona abitativa limitata a tre piani. A fronte di un simile maggiore sfruttamento, le esigenze inerenti alla qualità della costruzione e alla sua integrazione nell'ambiente circostante sono giustificatamente molto elevate. Secondo il Tribunale federale, non venivano soddisfatte. Sarebbe piuttosto stato meglio realizzare un tale

edificio mediante un piano d'uso particolare, cioè un piano regolatore. Questo avrebbe consentito un più ampio coinvolgimento della popolazione e probabilmente anche una più alta accettazione.

Non è raro che qualità significhi anche costi più elevati. I progetti di densificazione sono redditizi per l'economia im-

Bühlmann: La qualità è senz'altro cara. Ma l'investimento si giustifica. Un buon ambiente abitativo e un'elevata qualità insediativa generano identità e una maggiore soddisfazione dei residenti. E questo comporta anche un maggior legame della popolazione con il luogo e una altrettanto maggiore disponibilità all'impegno comunitario. E come si è visto in un congresso dedicato all'ambito conflittuale tra densità e rendimento organizzato lo scorso settembre dalla VLP-ASPAN, anche l'economia immobiliare è interessata a un'alta qualità insediativa. Per uno spazio abitativo con una migliore qualità insediativa la gente è disposta a spendere di più.

Gli strati finanziariamente più deboli potrebbero perciò essere esclusi dai quartieri densificati e rivalorizzati?

Bühlmann: Un'elevata qualità insediativa può assolutamente dar luogo a effetti di esclusione, in quanto le persone con redditi inferiori non possono più permettersi quelle pigioni. In tali casi, è importante che, mediante prescrizioni sullo sfruttamento nelle norme edilizie e zonali o la cessione di terreni comunali a committenti di utilità pubblica, i comuni provvedano a spazi abitativi a prezzi moderati.

Oggi, la Confederazione prevede una crescita della popolazione maggiore rispetto a quella attesa all'approvazione della revisione della pianificazione territoriale. Questo significa che in Svizzera si avranno pochi dezonamenti di terreni edificabili?

Bühlmann: Per la determinazione delle zone edificabili, la Confederazione ha elaborato assieme ai cantoni delle direttive tecniche che si orientano agli scenari della popolazione dell'Ufficio federale di statistica. Poiché a fronte dell'evoluzione attesa questi sono stati corretti verso l'alto, la conseguenza è che occorrerà dezonare meno terreni edificabili.

La qualità insediativa per tutti andrebbe conseguita anche attraverso l'imposta sul valore aggiunto, sia per i nuovi azzonamenti che per i cambiamenti di destinazione. Secondo lei, lo strumento ottiene l'effetto desiderato? Bühlmann: La densificazione grava i comuni di costi aggiuntivi considerevoli. L'urbanizzazione, in particolare i trasporti pubblici, deve essere estesa. Vanno predisposte aule scolastiche; occorre rivalutare gli spazi pubblici e creare spazi verdi. Che i proprietari fondiari partecipino a una parte di questi maggiori costi è giusto: le infrastrutture generano infatti per loro un valore aggiunto, ad esempio se davanti alle loro case viene allestito un nuovo parco o una nuova fermata dell'autobus. Inoltre, la popolazione tende a meglio accettare la densificazione se da essa ottiene qualcosa in cambio, e non dovendo assumerci i costi di tutte le infrastrutture attraverso le imposte. E a questo proposito, una compensazione del plusvalore dovuto alla pianificazione è necessario anche in relazione ai cambiamenti di destinazione e agli azzonamenti. Nelle città e nei comuni maggiori, la situazione di partenza, e quindi la necessità di una compensazione del plusvalore, è tuttavia spesso diversa da quella che si osserva nei comuni rurali o più piccoli.

Ha un suo modello preferito?

Bühlmann: Sono un sostenitore convinto delle regolamentazioni cantonali che delegano ai comuni la decisione di introdurre o meno una compensazione del plusvalore nel caso di cambiamenti di destinazione e azzonamenti, nel pieno rispetto dell'autonomia comunale.

Quali sono oggi le domande più urgenti che i comuni pongono all'ASPAN? Come avverte gli echi dai comuni a proposito delle nuove disposizioni della LPT?

Bühlmann: In numerosi comuni, la sof-

ferenza è massima nei centri. Negozi e

competenti. Sulla base di esempi ed esperienze fatte in altri comuni siamo anche in grado di illustrare i migliori approcci allo sviluppo centripeto e alla densificazione e come può aver luogo la collaborazione tra proprietari fondiari, investitori e popolazione.

osterie spariscono, i villaggi sono attra-

versati da strade trafficate, le località

sono talvolta poco attrattive per viverci,

i soldi per la manutenzione delle pro-

prietà sono sempre meno. Si hanno

delle vere e proprie spirali discendenti.

Al tempo stesso, queste località sono i

biglietti di visita dei comuni. La necessità di intervento è altrettanto grande. In

quest'ambito, la VLP-ASPAN può soste-

nere consultivamente i comuni. In rela-

zione a queste domande disponiamo di

una vasta esperienza e possiamo far

capo a una rete di esperti altamente

Intervista: Denise Lachat Traduzione: Waldo Morandi

Infos:

http://www.vlp-aspan.ch

Pubblicità



«Sviluppo centripeto non equivale a densificazione»

Per alcuni comuni, i presupposti della densificazione rappresentano una sfida. Anita Grams dell'Istituto per lo sviluppo territoriale e paesaggistico dell'ETH di Zurigo ci offre qualche suggerimento.

Signora Grams, con la revisione della legge sulla pianificazione territoriale, i comuni sono obbligati a orientare verso l'interno il loro futuro sviluppo spaziale. Cosa significa per i comuni? Anita Grams: Quanto all'applicazione vi sono diverse possibilità. La densificazione edilizia è una di queste, ma di gran lunga non la sola. Lo sviluppo centripeto non equivale alla densificazione! Piuttosto, lo sviluppo centripeto è l'equilibratura costante di insediamento, traffico e spazio libero. In determinate circostanze, sviluppo centripeto significa addirittura non costruire nulla. Per molti comuni svizzeri, questo rappresenta un cambiamento di paradigma. Sino ad ora, i conflitti d'uso più gravi venivano soprattutto risolti con la dispersione urbana. In futuro, lo sviluppo territoriale dovrà essere affrontato mediante il coinvolgimento degli attori importanti.

Come devono procedere i comuni?

Grams: Non esiste una «via ideale». Ciò che tuttavia è comune a tutti i comuni è l'obbligo di pianificare il loro sviluppo sull'arco dei prossimi 15 anni. Nella revisione dei piani locali non sarà però possibile procedere come si è fatto finora, estendendo la zona edificabile ai margini. La revisione dei piani locali di «terza generazione» prevede piuttosto la definizione di priorità all'interno del comune: quali zone verranno trasformate nel futuro periodo di pianificazione e quali invece verranno «lasciate in pace». Questo consentirà di utilizzare in modo mirato le sempre esigue risorse finanziarie e personali dei comuni. Il comune dovrà quindi essere più attivo che non nelle revisioni dei piani locali precedenti e non potrà più appoggiarsi solo alla consueta procedura formale. Lo sviluppo centripeto sarà negoziato tra proprietari fondiari e popolazione votante da un canto e le autorità comunali e cantonali dall'altro.

Come potranno mettere in atto uno sviluppo centripeto buono anche i comuni più piccoli, con meno risorse? Grams: Nei comuni piccoli e medi, la pianificazione territoriale è per la gran parte delegata al sistema di milizia. In altre parole, dei non esperti che siedono in consigli comunali o in commissioni edilizie e pianificatorie definiscono il futuro territoriale del comune. Qui occorre prevedere. La chiave di un buon sviluppo centripeto sta nella configurazione di processi negoziali su misura, orientati alla specifica situazione del comune. In tali casi, i cantoni o gli uffici di pianificazione privati, specializzati nello sviluppo centripeto, rappresentano un sostegno concreto.

È necessario trovare soluzioni con attori diversi.

Grams: Spesso, i progetti di sviluppo centripeto naufragano per la mancata accettazione dei votanti o per la poca disponibilità dei proprietari fondiari a non tesaurizzare una parcella libera, ma a edificarla nel solco dello sviluppo centripeto. L'approccio mirato ai proprietari fondiari è la chiave per la mobilitazione delle riserve. Qui, i comuni piccoli hanno un vantaggio decisivo: il loro comprensorio è chiaramente leggibile. Consiglio comunale e commissioni sono vicine ai proprietari fondiari, e solitamente è noto se e quando una parcella potrebbe essere disponibile ai fini dello sviluppo centripeto. Le autorità comunali dovrebbero essere in grado di valutare quali proprietari fondiari siano pronti a investire nello sviluppo centripeto, e quindi anche nei processi di pianificazione. Lo sviluppo centripeto è di pubblico interesse, e lo ha del resto dimostrato la netta approvazione del progetto di legge sulla pianificazione territoriale sottoposto a votazione nel marzo 2013.

In quale modo i comuni traggono beneficio dalla densificazione, rispettivamente dallo sviluppo centripeto?

Grams: Sviluppo centripeto significa crescita quantitativa e qualitativa all'interno dell'intera zona edificata. Ad esempio, è possibile arrestare le spirali discendenti dello svuotamento dei nuclei dei villaggi convertendo proprietà esistenti invece di azzonare ai margini dell'insediamento. Nelle zone centrali possono es-



Anita Grams, Rete Scientifica Città e Paesaggio NSL, ETH di Zurigo. Foto: mad.

sere realizzate delle unità abitative che permettano alle cittadine e ai cittadini più anziani di rimanere ad abitare nel loro comune fino in età avanzata: tragitti brevi tra abitazione, fermate del bus e negozi sono possibili solo a partire da una determinata densità dell'edificazione. E non va inoltre dimenticato che la densificazione edilizia può ridurre anche le spese dell'ente pubblico. Le reti delle canalizzazioni, dell'acqua potabile o altri vettori possono essere concentrate e sfruttate in maniera ottimale. E in una struttura densamente edificata, i costi per la manutenzione degli spazi pubblici, quali ad esempio lo sgombero della neve o l'illuminazione, sono inferiori rispetto ai modelli di insediamenti diffusi. Infine, ogni comune deve anche verificare come vada attuata la compensazione del plusvalore derivante dalla pianificazione, cioè il prelievo sul maggior valore, in caso di aumenti del coefficiente di utilizzazione del suolo. Simili mezzi possono ad esempio essere utilizzati per procedure su misura miranti allo sviluppo centripeto, e quindi andare a vantaggio dell'intera popolazione.

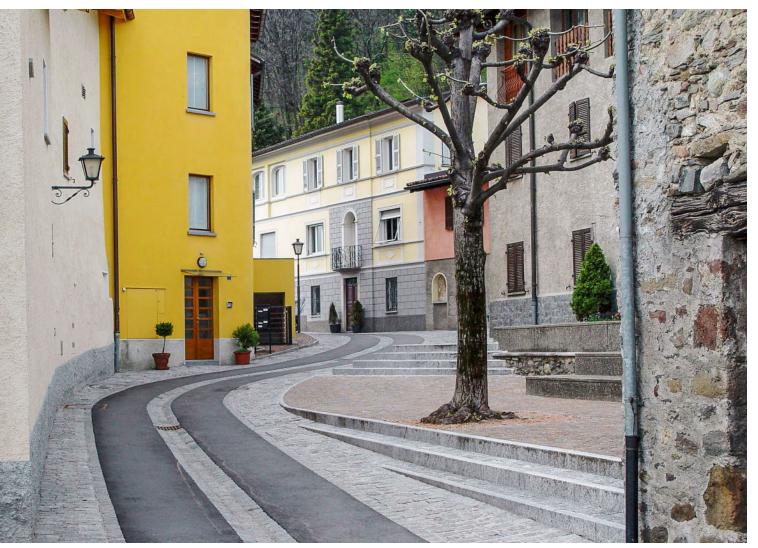
> Intervista: Fabrice Müller Traduzione: Waldo Morandi

Informazioni:

www.masraumplanung.ethz.ch

Manno, un esempio virtuoso di sviluppo centripeto

La riqualifica degli spazi pubblici e la riduzione del traffico veicolare di stazionamento e di transito: il Comune di Manno, 1300 abitanti, ha deciso la rivitalizzazione del nucleo storico.



I cubotti hanno sostituito l'asfalto: una sistemazione che richiama alla mente la tipologia viaria rurale, ma che serve soprattutto a ridurre la velocità, migliorando la sicurezza pedonale e quindi la qualità abitativa del nucleo storico.

L'uscita dall'A2 si chiama Lugano nord, ma il Comune che la ospita è Manno. Il primo impatto, lasciata l'autostrada, è con la dimensione economica di questo comune. Alla Scuola Universitaria Professionale della Svizzera Italiana (SUPSI) confluiscono infatti oltre 5000 persone, tra collaboratori scientifici, amministrativi, docenti e studenti, e altrettante trovano impiego al Centro svizzero di calcolo della Scuola politecnica federale di Zurigo, come pure nelle sedi delle ban-

che, delle imprese e dei commerci: attività diversificate e qualificate che hanno issato il comune al secondo posto nella graduatoria cantonale degli Indici di forza finanziaria, superato solo dal confinante Cadempino; Lugano è qualche posizione più giù. Oggi questi posti di lavoro si raggiungono solo con trasporti su strada, ma un domani non troppo Iontano potrebbero essere serviti anche dalla rete Tram-Treno del Luganese. Il progetto, che prevede anche una linea

diretta del tram da Manno alla stazione FFS di Lugano, è stato pubblicato lo scorso settembre; la messa in esercizio è prevista tra una decina d'anni.

Un sviluppo centrifugo estensivo negli scorsi decenni

A fronte delle svariate migliaia di persone occupate, Manno conta oggi 1300 abitanti circa, ma lo sviluppo centrifugo ed estensivo delle costruzioni avvenuto negli scorsi decenni ha già esaurito il

SVILUPPO CENTRIPETO À MANNO

90% circa del potenziale edificatorio nella zona residenziale. Il nucleo storico, ultimo testimone delle origini rurali che hanno caratterizzato il Comune fino agli inizi degli anni Ottanta, ha progressivamente perso attrattiva: è rimasto in disparte, ai margini dell'esuberante crescita degli insediamenti residenziali, ma soprattutto di quelli per il lavoro, la ricerca e lo studio. Come Manno, negli scorsi decenni molti comuni svizzeri sono stati confrontati con una forte espansione degli insediamenti, tanto che c'è voluta una revisione parziale della Legge federale sulla pianificazione del territorio per promuovere un'inversione di rotta. Ci si è quindi decisi a dire basta allo sviluppo centrifugo ed estensivo per puntare invece puntare sullo sviluppo centripeto degli insediamenti (che devono essere il più possibile compatti), sfruttando meglio le superfici dismesse e rendere ben accessibili - e non solo «sufficientemente» -, i luoghi destinati all'abitazione e al lavoro grazie al trasporto pubblico.

Testimoni della vita rurale

Manno ha fatto tesoro di questi intendimenti, valorizzando il nucleo del paese attraverso la riqualifica degli spazi pubblici e la riduzione del traffico veicolare di stazionamento e di transito. Un effetto ottenuto realizzando dapprima l'autosilo comunale su un terreno appositamente acquistato dal comune a ridosso nel nucleo, ma anche puntando sulla qualità dell'arredo urbano, dove i cubotti hanno sostituito l'asfalto: una sistemazione che richiama alla mente la tipologia viaria rurale, ma che serve soprattutto a ridurre la velocità, migliorando la sicurezza pedonale e quindi la qualità abitativa del nucleo storico. A questi interventi si è aggiunta la ristrutturazione di edifici pubblici e privati, allo scopo di conservarne i tratti architettonici rurali. È toccato dapprima al comune fare la sua parte, acquistando nel nucleo un edificio datato del 1769, carente di manutenzione, sistemandolo con un intervento conservativo che l'ha riportato all'antico splendore, scongiurandone la demolizione e la costruzione di un edificio estraneo alla tipologia del nucleo. Oggi, questo edificio è divenuto la Casa comunale, inaugurata nel 2010. Ciò ha consentito di cambiare destinazione alla «vecchia» Casa comunale, che durante la rivitalizzazione del nucleo è divenuta sede della Scuola dell'infanzia. Un passo importante, che ha consentito di riportare i bambini dove prima sostavano e circolavano le auto: alle ristrutturazioni pubbliche ha fatto seguito la sistemazione di altri immobili da parte dei pro-





Il comune a acquisto nel nucleo un edificio datato del 1769, carente di manutenzione, sistemandolo con un intervento conservativo che l'ha riportato all'antico splendore. Oggi, questo edificio è divenuto la Casa comunale. Foto: Comune di Manno/Martina Koll-Schretzenmavr

prietari privati. Compiuto il recupero del centro storico, Municipio e Consiglio comunale hanno infine deciso di acquistare a tappe il ronco a monte, affinché non vi sorgessero costruzioni poco compatibili con la tipologia degli immobili un tempo rurali; al posto dell'edificazione il comune intende invece realizzare un vigneto ed un frutteto con tanto di sentiero didattico che documenterà le antiche attività del comune. Poco più sopra si procederà alla sistemazione del bosco e al consolidamento del muro a secco; quest'ultimo oggi è nascosto dal bosco stesso, ma la sua presenza testimonia che in passato anche qui vi erano terrazzi con campi coltivati. L'impegno di Municipio e Consiglio comunale nella

direzione di una rivitalizzazione del nucleo storico è valso al Comune di Manno un importante riconoscimento: infatti esso è stato presentato - per voce di una delegazione del Municipio - quale esempio virtuoso di ente pubblico di piccole dimensioni, unitamente a Marly (FR, 8100 abitanti) e Romanshorn (TG, 10700 abitanti), nell'ambito del convegno «Sviluppo Centripeto Svizzera – sfide, opportunità e fattori di successo nei comuni piccoli e medi», organizzato lo scorso giugno dall'Istituto per lo sviluppo del territorio e del paesaggio IRL del Politecnico federale di Zurigo.

> Reto Malandrini Maura Käppeli

«in comune» – l'avenir est participatif

Motiver et aider les communes à intégrer davantage les citoyens et citoyennes dans la politique communale - tel est le but du projet «in comune» qui signifie aussi bien «en commun» que «dans la commune».

Les communes qui décident de faire participer la population à la conception de sa commune sont toujours plus nombreuses. Avec «in comune», l'ACS souhaiterait transmettre ces exemples et expériences à d'autres communes. Les intéressés trouveront sur le site internet in-comune.ch de nouveaux projets inspirants en provenance de toute la Suisse.

Développer des projets avec les communes

Au cours des six derniers mois, l'équipe en charge du projet «in comune» de l'ACS a abordé directement différentes communes et développé des projets. C'est ainsi que l'on a trouvé à Bühler (AR) de nouveaux moyens pour entamer un dialogue avec des associations, transformer une réunion de jeunes en collaboration avec des adolescents et organisé une réunion conviviale pour retraités. A Bussigny (VD), un échange avec des habitants de la partie sud de la localité, un quartier à forte densité de population migrante, est en cours. L'objectif consiste à revaloriser ensemble le quartier.

Intéressant, efficace et gagnant

En intégrant leur population dans le processus de participation, les communes font d'une pierre plusieurs coups. Les affaires qui deviennent toujours plus complexes requièrent des compétences spécialisées, compétences que la population possède souvent et dont on peut grandement tirer profit. Au travers d'une collaboration dans des projets, la population s'identifie par ailleurs avec la commune et est davantage disposée à s'engager en faveur de celle-ci. Par ailleurs, le Conseil communal obtient un retour d'informations direct sur sa politique. C'est précisément dans le cadre de projets de construction qu'il est ainsi possible d'éviter des recours coûteux et laborieux, ou encore un rejet par les urnes.

in-comune.ch - nouveau avec blog

Andrea Meier, responsable du projet auprès d'EBP, confirme elle aussi l'effet économique du projet. Au cours de ces dernières années, EBP a conseillé de nombreuses communes en matière de projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire et organisé avec elles des processus participatifs. Fabienne Perret

et Andrea Meier ont évalué ces expériences avec leur équipe. En exclusivité pour le nouveau format de blog sur in-comune.ch, elles présentent les facteurs de réussite de processus de planification participatifs dans l'optique d'EBP. En primeur, voici l'un de ces facteurs de réussite: la participation doit faire plaisir!

Le blog a pour but d'éclairer à l'avenir sous différents angles le thème de la participation dans les communes. Il sera régulièrement fait appel à différentes organisations pour leur demander de nous faire part de leurs expériences et de leurs connaissances. Avez-vous des souhaits ou des suggestions à ce sujet? Ou de manière plus générale sur la participation dans les communes? Nous sommes entièrement à votre écoute.

> Judith Wenger, responsable de projet «in comune»

www.in-comune.ch/in-comune-fr/kontakt Informations: www.in-comune.ch

Nouvelles collaboratrices à l'ACS

L'équipe du secrétariat de l'ACS a été complétée en octobre par deux nouvelles collaboratrices. Florène Zufferey, stagiaire, s'occupe de manière prépondérante du projet «in comune». Elle va passer prochainement un Master en études européennes à l'Université de Genève. Ses hobbies: la gastronomie et découvrir des cultures et pays étrangers. Martina Rieben est la nouvelle graphiste de «Commune Suisse». Martina Rieben a terminé sa formation de polygraphe en 2010 auprès de la société Egger AG à Frutigen. Ses hobbies: peinture, photographie, musique, sport, aller dans la nature et voyager. L'équipe du secrétariat de l'ACS se réjouit de la collaboration avec Florène Zufferey et Martina Rieben.



Florène Zufferey

pb



Martina Rieben

photos: màd

Automate de Surpression

À la pointe de la technique – Vitesse variable, économique

La vitesse de rotation du moteur est modifiée pour réguler la puissance de pompage. Régulation multipompes possible. S'adapte automatiquement à la demande sans autre dispositif additionnel.

Surpresseur d'eau automatique Hydrovar à régulation de vitesse avec une pompe multi étage en acier inox



Vos avantages:

- Pression au choix dans le spectre de la pompe et du moteur
- Débit précis en fonction des besoins
- Arrêt de la pompe à débit null
- Diminution jusqu'à 70% des frais énergétiques en fonctionnement à charge partielle





Gloor Pumpenbau AG, Thunstrasse 25a, 3113 Rubigen, Tel. 031 721 52 24, Fax 031 721 54 34 www.gloor-pumpen.ch



19° Conférence nationale sur la promotion de la santé et 4° Conférence des parties prenantes MNT



Jeudi 18 janvier 2018 Eventfabrik, Berne

Inscription et informations: www.conference.promotionsante.ch



Organisateurs



Gesundheitsförderung Schweiz Promotion Santé Suisse Promozione Salute Svizzera Schweizerische Eidgenossenschaft Confédération suisse Confederazione Svizzera Confederaziun svizra

> Département fédéral de l'intérieur DFI Office fédéral de la santé publique OFSP



CDS Conférence suizzera delle direttici e dei diretticii cantonali della santé
CDS Conferenca suizzera delle direttici e dei diretticii cantonali della santià

Partenaire de la conférence







Soins médicaux de base: il faut de nouveaux modèles

Afin de répondre aux défis variés posés par les soins médicaux de base, il faut une meilleure collaboration et de nouveaux modèles. Les milieux politiques doivent créer les conditions-cadres et les attraits nécessaires.

L'Association des Communes Suisses, l'Union des villes suisses, l'organisation faîtière des pharmaciens pharmaSuisse, Spitex Suisse, CURAVIVA Suisse et mfe Médecins de famille et de l'enfance Suisse sont du même avis: il faut réorienter les structures de soins et améliorer la coopération entre tous les prestataires de services grâce à de nouveaux modèles de financement. L'objectif est d'obtenir des chaînes des soins et d'assistance aussi efficaces et continues que possible.

Créer les conditions-cadres nécessaires

Les communes et les villes revêtent une grande importance pour la mise sur pied de modèles de soins intégrés, tant dans le domaine ambulatoire que stationnaire, pour les personnes âgées. Les prestataires de services sont tenus de proposer des prestations flexibles et individuelles, de couvrir la demande de nouveaux modèles d'approvisionnement tels que l'habitat assisté et les structures intermédiaires et, enfin, de garantir une transition flexible des soins ambulatoires et stationnaires.

Les six organisations ont ainsi remis une résolution au conseiller fédéral Alain Berset lors du Forum Soins Médicaux de base du 16 octobre 2017. Elles demandent aux milieux politiques de créer les conditions-cadres nécessaires et d'éliminer toutes les incitations financières négatives qui entravent la formation de modèles intégrés. Pour cela, il faut définir, assigner et indemniser des prestations de coordination correspondantes. Il faut concevoir les conditions-cadres et/ou les mécanismes d'incitation de telle sorte que les soins de base soient renforcés à grande échelle. En outre, il convient de développer les structures intermédiaires telles que l'habitat assisté, afin de permettre aux personnes âgées de vivre plus longtemps de manière autonome ou chez eux, avec un soutien ambulatoire. Cela signifie aussi qu'il faut simplifier la sollicitation de brefs séjours dans des structures d'encadrement renforcées. Dans le cadre de la réforme des prestations complémentaires actuellement en cours, il faudrait par exemple créer les incitations tarifaires requises en vue d'une meilleure coordination et collaboration dans le domaine des soins de base.

Encourager des projets pilotes

Les communes, les villes, les cantons et les prestataires de services veulent faire avancer ensemble des modèles d'approvisionnement intégrés. Pour cela, ils veulent lancer et développer ensemble des projets pilotes dans diverses régions d'approvisionnement et encourager l'adoption de modèles de soins réussis dans d'autres régions.

Télécharger la résolution:

www.tinyurl.com/soins-medicaux

Contre une baisse de la redevance hydraulique

L'ACS rejette la réduction de la redevance hydraulique. Pour de nombreuses communes, surtout en Valais et dans les Grisons, cette mesure entraînerait des pertes de revenus importantes. Cela est en parfaite contradiction avec les objectifs de l'autonomie régionale et de la politique régionale.

Le Conseil fédéral propose une baisse de la redevance hydraulique maximale de 110 à 80 francs/kWth pendant une période transitoire entre 2020 et 2022. Suite à cette disposition transitoire, un système flexible de redevance hydraulique doit être introduit. La conception exacte doit être présentée au Parlement ultérieurement avec un projet séparé. Une alternative serait, selon le Conseil fédéral, de prévoir pendant la période transitoire une réduction uniquement pour les centrales hydrauliques nettement déficitaires. Il est en outre également proposé d'exempter de redevance hydraulique les centrales, qui reçoivent des subventions aux investissements via le supplément réseau, et ce pendant la durée de construction et les dix premières années après la mise en service.

L'ACS rejette la réduction de la redevance hydraulique de 110 à 80 francs/ kWth. Une réduction signifierait des pertes totales de 150 millions de francs pour les caisses cantonales et communales. Tous les cantons sont concernés, à une exception près. S'y ajoutent les communes qui participent aux revenus. Sans la possibilité de compenser ces pertes de revenus dans le cadre de la péréquation financière et de la compensation des charges, les régions et communes structurellement faibles en souffriront particulièrement. Une réduction de la redevance hydraulique, telle que proposée par le Conseil fédéral, va à l'encontre des objectifs de l'autonomie fédérale des collectivités et de la politique régionale, en raison des effets négatifs susmentionnés pour de nombreuses communes.

En revanche, l'ACS ne s'oppose pas fondamentalement à la variante d'une réglementation transitoire et à l'exemption de redevance hydraulique en cas d'octroi de contributions d'investissement. Par contre, une réglementation correspondante devrait être concue en termes de volume d'abandon et de durée, c.-à-d. mieux adaptée aux circonstances. réd.

Avis politique:

www.tinyurl.com/redevance-hydraulique

«La densification entraîne des coûts considérables»

Les défis pour les communes ont nettement augmenté avec la révision de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT), affirme Lukas Bühlmann, directeur de l'Association suisse pour l'aménagement national (VLP-ASPAN).



Lukas Bühlmann, directeur de l'Association suisse pour l'aménagement national (VLP-ASPAN). Photo: VLP-ASPAN

Monsieur Bühlmann, la notion de densification est devenue le symbole d'une gestion économe du sol. Est-il possible de l'exprimer en chiffres?

Lukas Bühlmann: La densification ne peut pas être exprimée en chiffres, elle est relative. Ce qui paraît dense dans une commune rurale ne l'est pas forcément dans une grande ville. Densifier, cela ne signifie pas non plus nécessairement construire des tours. Entre les quartiers de bâtiments à deux ou trois étages et les gratte-ciel, il existe de nombreuses formes intermédiaires. La densification implique aussi de combler des dents creuses, c'est-à-dire de construire sur des terrains classés en zone à bâtir et propres à la construction qui étaient thésaurisés jusqu'alors. Les cantons doivent désormais prévoir des mesures juridiques contre la rétention de terrains constructibles.

Dans le même temps, la densification nécessite des critères esthétiques. Si l'on autorise une utilisation plus élevée, le projet doit être particulièrement bien conçu. Sur quels critères les autorités locales chargées de la construction peuvent-elles s'appuyer?

Bühlmann: La loi sur l'aménagement du territoire (LAT) réclame effectivement une densification de haute qualité. Il ne faut pas créer des quartiers sans visage présentant une qualité de bâti et une qualité de vie insuffisantes, et encore moins des ghettos sociaux. Les critères d'une densification de haute qualité sont un bonne diversité d'utilisations mêlant habitations, lieux de travail, de loisirs et de rencontres, la garantie d'une bonne offre de base en matière d'achats, de santé et d'écoles, une vaste gamme de logements pour une population correctement mélangée, des places et des espaces routiers présentant une forte qualité de séjour, des espaces verts, de bonnes connexions aux transports publics, un réseau attrayant de chemins pour piétons et de pistes cyclables.

Cela fait de nombreux facteurs. Quelles sont les libertés qui restent aux communes?

Bühlmann: La révision de la loi limite les communes sur le plan de l'extension des zones bâties. En revanche, les communes disposent d'une large marge de manœuvre pour définir ce qui se passe à l'intérieur des zones à bâtir, et elles devraient utiliser davantage cette liberté pour le bien de la commune. Les défis pour les communes ont nettement augmenté avec la révision de la LAT.

Le lotissement Ringling prévu à Zurich-Höngg a été arrêté par le Tribunal fédéral, notamment en raison de l'absence d'intégration urbanistique dans le site construit. Là aussi, on peut se demander si, en matière d'aménagement du territoire, l'autonomie communale est encore garantie?

Bühlmann: Le lotissement Ringling a été rendu possible grâce à l'instrument zurichois du «plan d'extension» qui permet de s'écarter sensiblement du règlement sur les constructions et l'aménagement dans le cadre du permis de construire. Ainsi, on aurait construit un bâtiment de sept étages au milieu de bâtiments de trois étages. Face à une telle surutilisation, les exigences imposées à la qualité des bâtiments et à l'intégration dans leur environnement sont légitimement très élevées. Le Tribunal fédéral a estimé qu'elles n'étaient pas satisfaites. Il aurait sans doute mieux valu procéder par le

biais d'un plan de quartier. Cela aurait permis une plus large consultation de la population et aurait sans doute abouti à une plus grande acceptation.

En général, la qualité coûte cher. Les projets de densification sont-ils rentables pour le secteur immobilier?

Bühlmann: Il ne fait pas de doute que la qualité n'est pas gratuite. Mais les investissements en valent la peine. Un bon environnement résidentiel et une qualité de bâti élevée créent une identité et suscitent une plus grande satisfaction de la part de la population. Cela va souvent aussi de pair avec un lien plus étroit entre la population et le lieu et avec une plus grande volonté de fournir des prestations d'intérêt public. Le secteur immobilier lui aussi est intéressé par une qualité élevée du bâti, comme l'a montré un congrès organisé en septembre dernier par la VLP-ASPAN sur la dichotomie entre densité et rendement. Les gens sont prêts à payer plus pour un espace habitable présentant une plus grande qualité du milieu bâti.

Les personnes aux revenus plus modestes pourraient donc être poussées hors des quartiers revalorisés?

Bühlmann: Une qualité élevée du bâti peut avoir des effets de refoulement, dans ce sens que les personnes aux faibles revenus n'ont plus les moyens pour payer les loyers. Il est dès lors important que les communes veillent à ce qu'il existe des espaces habitables abordables, en adoptant des prescriptions en matière d'utilisation dans le règlement sur les constructions et l'aménagement ou en remettant des terrains qui leur appartiennent à un organisme de construction d'utilité publique.

La Confédération prévoit une croissance démographique plus forte qu'au moment de l'adoption de la révision de la LAT. Faut-il s'attendre à ce que la Suisse ne déclasse que peu de terrains à bâtir?

Bühlmann: La Confédération a élaboré avec les cantons des directives tech-

niques pour le dimensionnement des zones à bâtir. Celles-ci s'appuient sur les scénarios démographiques de l'Office fédéral de la statistique. Comme l'évolution prévisible pousse à corriger ces scénarios à la hausse, il faudra déclasser un moins grand nombre de terrains.

La qualité du bâti pour tous devrait également être atteinte par le biais de la taxe sur la plus-value. Selon vous, cet instrument a-t-il l'effet escompté?

Bühlmann: La densification entraîne des coûts supplémentaires considérables pour les communes. La desserte, en particulier par les transports publics, doit être étendue. Des locaux scolaires doivent être construits. Les espaces publics doivent être revalorisés et des espaces verts doivent être créés. Il est juste que les propriétaires fonciers prennent en charge une partie de ces coûts supplémentaires. En effet, ces infrastructures leur apportent une plus-value, par exemple lors de la création d'un nouveau parc ou d'un arrêt de bus devant la porte de leur immeuble. Par ailleurs, la population contribue plus volontiers à densification lorsqu'elle reçoit quelque chose en échange et qu'elle n'est pas obligée de supporter tous les frais des infrastructures par le biais des impôts. Dans cette mesure, il faut aussi une compensation de la plus-value lors des changements d'affectation et des déclassements. La situation de départ et donc le besoin d'une compensation de la plus-value ne sont cependant souvent pas les mêmes dans les villes et les grandes communes et dans les communes petites ou rurales.

Avez-vous un modèle favori?

Bühlmann: Je suis un défenseur des réglementations cantonales qui laissent les communes libres d'introduire ou non une compensation de la plus-value lors des changements d'affectation et des déclassements, ce qui va tout à fait dans le sens de l'autonomie communale.

Quelles sont les questions actuelles les plus urgentes que les communes posent à l'ASPAN? Comment les communes réagissent-elles aux nouvelles règles de la LAT?

Bühlmann: Dans de nombreuses communes, c'est au centre de la localité que

la pression est la plus forte. Les magasins et les cafés disparaissent, le village se retrouve coupé en deux par une route très fréquentée, les localités sont parfois peu attrayantes pour ceux qui voudraient y habiter, il manque de plus en plus d'argent pour entretenir les immeubles. Cela crée de véritables spirales descendantes. Il existe donc un énorme besoin d'agir. Sur ce plan, la VLP-ASPAN peut aider les communes en leur donnant des conseils. Nous disposons d'une riche expérience sur toutes ces questions et nous pouvons recourir à un réseau d'experts compétents. A l'aide d'exemples et d'expériences venant d'autres communes, nous pouvons également montrer comment aborder au mieux le développement intérieur et la densification et comment organiser la collaboration avec les propriétaires fonciers, les investisseurs et la population.

> Interview: Denise Lachat Traduction: coText

http://www.vlp-aspan.ch/f

Géodonnées, le complément idéal des propres répertoires d'adresses

Pour les communes et leurs forces d'intervention, il est souvent guestion de localiser rapidement des bâtiments, de planifier précisément les trajets ou de vérifier des adresses en évitant les erreurs. Dans toutes ces situations, les géodonnées de la Poste sont une aide précieuse. Elles complètent les données d'adresses des communes: associées, il en résulte des données particulièrement actuelles et complètes.

Lors d'interventions des pompiers, chaque minute compte. Le lieu d'intervention doit être clairement défini et les pompiers ont besoin de connaître le trajet le plus court pour y accéder, ce qui, en particulier dans

Les avantages pour les communes

- Localisation extrêmement précise des bâtiments et adresses
- Intégration dans leur propre système d'information géographique (SIG)
- Contrôle de la qualité des adresses existantes pour les interventions des pompiers et de la police
- Planification des courses et calculs temps/distance pour les services communaux
- Développement du réseau, par exemple pour l'eau potable et les eaux usées

les communes étendues ou montagneuses, n'est pas une tâche facile. Les géodonnées de la Poste servent notamment à cela. Le répertoire d'adresses intégral de tous les bâtiments desservis par la Poste permet aux communes de recouper et de compléter leurs données d'adresses existantes.

Dans la base de données «Géodonnées». les adresses de bâtiments desservies par la Poste sont dotées de coordonnées de systèmes officiels et peuvent être visualisées sur des cartes numériques par exemple. Les communes peuvent ainsi les utiliser comme base pour leur propre système d'information géographique (SIG).

Des données parfaitement à jour

Les géodonnées de la Poste sont le fichier de données le plus exhaustif et le mieux actualisé des adresses de bâtiments en Suisse. En effet, non seulement la Poste



Les géodonnées de la Poste complètent les données d'adresses des communes avec les coordonnées topographiques officielles.

contrôle au quotidien les données d'adresses lors de ses tournées de distribution, mais elle vérifie et actualise également les coordonnées sur une base régulière. Les communes peuvent demander les géodonnées par le service en ligne «Commande de géodonnées» de la Poste: www.poste.ch/geodaten.

L'instrument de la plus-value au bénéfice de la population

Les autorités de Nyon (VD) ont empoigné le développement du cœur de la ville à bras le corps. Exemple de développement vers l'intérieur d'une ville qui travaille avec l'instrument de la plus-value depuis des décennies déjà.



Le futur parc du Cossy à Nyon est un exemple où le promoteur d'une construction a donné le terrain du parc à la commune à titre de plus-value. La ville utilise l'instrument de la plus-value depuis une quarantaine d'années déjà. Proiection: Hüsler & Associés

Dans de nombreuses communes, la révision de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) acceptée par le peuple suisse en mars 2013 a des répercussions drastiques en ce qui concerne leur développement urbain et leur potentiel d'accueil à l'horizon 2030. Pour la ville de Nyon, cette question n'est pas aussi cruciale, car la planification de son développement avait été réalisée de manière à tenir compte de cette contrainte. «Nous sommes toujours dans la cible des potentiels que nous devons respecter», affirme Maurice Gay, municipal de la commune en charge de l'urbanisme. «Notre cible à l'horizon 2030 est de 30000 habitants, alors que nous en comptons 20000 actuellement», précise-t-il. «La commune de Nyon dispose de suffisamment de réserve de terrains constructibles pour ne pas devoir en dézoner pour rester dans cet objectif.»

À Nyon, le développement paie le développement depuis 40 ans déjà

Par contre, un écueil rencontré concerne la répartition de la plus-value de 20% des terrains à urbaniser selon la LAT. En effet, Nyon a un train d'avance en la matière: Depuis plus de 40 ans déjà, la plus-value générée par la densification finance partiellement les infrastructures et équipments nécessaires au développement de la ville, selon le principe que «le développement paie le développement». La ville peut réclamer aux propriétaires jusqu'à 50% de la plus-value totale réalisée par celui-ci.

Nyon avait tablé sur une clé de répartition de cette plus-value qui tienne compte de la valeur compensatoire totale qui pourrait être négociée avec le promoteur, par exemple comme ce fut le cas du projet du parc du Cossy où le promoteur a donné, entre autre, le terrain du parc à la commune à titre partiel de compensation de la plus-value. «Mettre l'entier de la plus-value dans un pot commun au niveau cantonal n'est, à notre avis, pas une bonne solution, car cela risquerait de pénaliser des projets dans des communes taxées qui, comme Nyon, auraient la capacité de se développer au bénéfice de communes qui

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET PLUS-VALUE







Des visualisations en 3D du plan d'actions 2017-2030. Le concept «Cœur de ville» vise à renforcer l'animation au centre-ville de Nyon en développant un parcours de commerces, de terrasses et de places publiques, allant de la gare à la place du Château. Photos: Ville de Nyon

ont des surcapacités de terains légalisés», poursuit-il. Du coup, le fond cantonal constitué à cet effet risque de gonfler sans être utilisé. Pour lui, la solution serait que les communes puissent conserver l'essentiel de la plus-value de manière à ce que celles qui se développent aient les moyens de financer les infrastructures engendrées par leur essor. D'autres cantons le font, d'autres pas, mais de manière plus proportionnée. Pour ce qui est des plans d'affectation, après les avoir bloqués, le Service du développement territorial (SDT) du canton les a approuvés, maintenant qu'une solution semble être en vue sur cette question. «Comme ceux-ci se trouvent dans les zones faisant partie du développement 2030, cela ne pose pas de problème», note Maurice Gay.

L'impact de l'afflux d'habitants

Toutefois est-il que la commune dont la population est passée de moins de 15 000 habitants en 1990 à plus de 20 000 aujourd'hui va voir le nombre de ses habitants encore augmenter à 30000 selon les projections. D'importants complexes d'habitations ont été réalisés, d'autres sont en cours de finition. Des aménagements sont aussi prévus en centre-ville, avec un accroissement démographique de 350 habitants et 600 emplois à l'horizon 2030 pour le cœur du bourg. Pour ce qui est de la planification scolaire, les salles de classe vont passer de leur côté de 145 à 163 entre aujourd'hui et 2019, avec la construction nécessaire de plusieurs écoles. Face à cet afflux de population, il a bien fallu prendre des mesures pour améliorer la mobilité au

centre et aux alentours de la ville. Un nouveau plan de circulation mis en service en décembre 2014 a provoqué une levée de boucliers de la part de la population et des commerçants de la ville. Du coup, la municipalité a fait marche arrière dans l'urgence, pris des mesures correctrices avant de réintroduire partiellement et progressivement la mise en service des feux de circulation prévus initialement. Cet incident démontre bien le dilemme auquel font face les autorités nyonnaises, confrontées à leur volonté de poursuivre leurs efforts pour que la ville ne soit pas reléguée au rang de cité dortoir de Genève, comme elle a parfois trop tendance à être affublée, au même titre que sa voisine Gland. Il faut dire que certaines villes sont la cible de supermarchés qui explosent dans leur périphérie. C'est en particulier le cas avec ceux qui entourent la capitale du district, que ce soit à Signy, Gland, Vich et Chavannes-de-Bogis, sans compter ceux qui pullulent dès la frontière française franchie. Sans compter sur l'essor des ventes par Internet qui explosent.

Programme de législature ambitieux

Face au malaise qui s'était instauré parmi la population, les autorités de la ville ont présenté en mars 2017 un programme de législature 2016-2021 à l'issue de sa réélection, fixant des objectifs généraux très précis, avec des domaines d'actions prioritaires et complémentaires. «Nous avons essayé de nous focaliser sur des actions concrètes et pas seulement sur des principes généraux, comme c'était généralement le cas auparavant», consent Maurice Gay. «Notre

action concerne surtout le cœur de la ville, le Musée du Léman, les rives du lac et le centre sportif de Colovray.»

Ce changement de perception des objectifs de législature a été bien perçu sur le plan politique et a plus de chance de ne pas être mis en échec, car axé sur des objets tangibles. Véritable serpent de mer, le parking souterrain de Perdtemps semble arriver à bout touchant. Le principal obstacle, à savoir la découverte d'anciennes traces de la civilisation romaine, semble écarté si l'on se réfère aux sondages géologiques. Maurice Gay rassure: «On prévoit de commencer la construction dès 2021.»

Besoins grandissants du tertiaire

Plonger de plain-pied dans le troisième millénaire qui suit celui de l'invention de l'informatique nécessite bien une réflexion approfondie sur les perspectives qu'elle peut avoir sur le tissu économique. Il faut dire qu'en un quart de siècle, celui-ci s'est profondément modifié. Lui qui était représenté par de grandes entreprises, telles que les pâtes Sangal, les usines Kocher (boulonnerie), Guex (outillage) et Stellram (outillage), l'imprimerie Chérix et Filanosa, le secteur secondaire a rétréci comme une peau de chagrin au profit du secteur tertiaire. Celui-ci représente aujourd'hui 88% des emplois, soit plus que la movenne cantonale (79,8%). Avec comme fleuron des entreprises telles que Beckmann, Tupperware, Generali, Edwards Lifesciences, la Mobilière et I'UEFA.

Pierre-Henri Badel

Les géodonnées pour l'aménagement du territoire

L'Office fédéral de topographie swisstopo produit des géodonnées en trois ou deux dimensions à l'échelle de tout le pays. Les produits vectoriels qui en résultent servent à créer des modèles 3D pour l'aménagement du territoire.



Grâce à des modèles 3D de bâtiments, les spécialistes ont modélisé le parc de bâtiments existant de la ville de Nyon (VD). Ainsi, les mesures tirées du concept de développement de la ville sont intégrées au modèle a posteriori et peuvent être évaluées de manière optimale dans le contexte de leur environnement.

Capture d'écran: swisstopo, source: ville de Nyon; lien vers la vidéo: https://youtu.be/um-NPiEUicM

La Ville de Nyon souhaite redonner vie à son centre-ville et a lancé à cet effet le projet «Cœur de ville». Le Service d'urbanisme a aussi élaboré un concept de développement. Grâce à des mesures concrètes au cœur de la ville, Nyon doit devenir un lieu dynamique, vivant et accessible, où habiter, travailler et passer du bon temps. En collaboration avec l'hepia (Haute école du paysage, d'ingénierie et d'architecture de Genève), la ville a rendu son projet d'aménagement clairement visible grâce à un modèle 3D animé, élaboré à partir du produit swissBUILDINGS3D 2.0 de swisstopo. Les spécialistes ont modélisé le parc de bâtiments existant grâce aux modèles de bâtiments 3D. Les mesures tirées du concept de développement, intégrées ensuite au modèle, peuvent ainsi être évaluées de manière optimale dans le contexte de leur environnement.

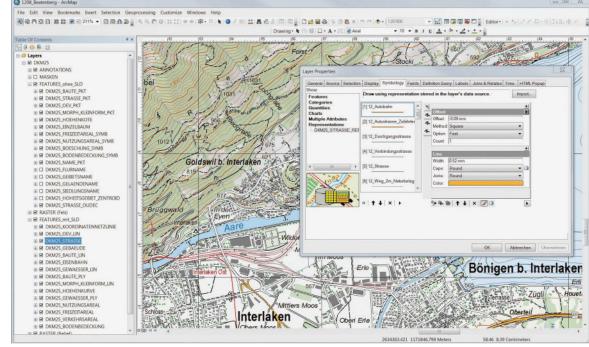
Un aménagement du territoire de plus en plus complexe

L'urbanisme et l'aménagement du territoire sont soumis à des exigences croissantes. Dans le cadre de leur travail, les urbanistes doivent trouver des solutions à des problèmes d'aménagement toujours plus complexes. Ils doivent respecter de nombreuses prescriptions juridiques et effectuer une pondération des intérêts. Au bout du compte, il s'agit de présenter cette thématique variée à des décisionnaires importants et au grand public. Les autorités et les bureaux de planification ont besoin de données de base modernes et pertinentes pour accomplir ces tâches.

Utilisation de la troisième dimension

Pour de nombreux aspects de la planification, les informations en deux dimensions ne suffisent plus. L'utilisation

de la troisième dimension est nécessaire pour l'analyse de la densification, les études sur le bruit, l'évaluation des dangers naturels ou les prévisions en matière de visibilité et d'ombre portée. Les modèles 3D permettent aussi de communiquer de manière plus simple et plus compréhensible les projets d'aménagement. swisstopo propose également d'autres produits basés sur les géodonnées et utiles pour la création d'un modèle 3D. Le modèle altimétrique swissALTI3D permet de représenter le terrain, la mosaïque d'orthophotos SWISSIMAGE permet de superposer facilement une vue aérienne au terrain, et swissTLM3D convient particulièrement bien pour déterminer et représenter les objets ayant une incidence sur le paysage. Ce modèle du paysage comporte des informations sur l'emplacement des arbres individuels, des sur-



Dans les systèmes d'information géographiques (SIG), on peut adapter de manière flexible le contenu et l'aspect de la carte vectorielle suisse (sur l'image, il s'agit de la Swiss Map Vector 25). Capture d'écran:

faces boisées ou des lacs, comme sur la trajectoire des cours d'eau, des routes ou des lignes de chemin de fer.

Une haute précision en 3D

swisstopo

swisstopo produit des données numériques en trois dimensions à l'échelle du pays. Pour créer le modèle topographique du paysage à grande échelle, les objets naturels et artificiels du paysage, par exemple les plans et cours d'eau, les réseaux de transport ou les bâtiments sont saisis en 3D avec une grande exactitude. Les produits vectoriels swissTLM3D (modèle du paysage) et swissBUILDINGS^{3D} 2.0 (modèle 3D des bâtiments), qui sont issus de ce pool de données, conviennent très bien pour créer des modèles 3D ou effectuer des analyses d'aménagement du territoire. swisstopo propose ses produits sous différents formats de données. Ils peuvent facilement être combinés avec d'autres jeux de géodonnées comme les orthophotos ou les modèles altimétriques.

Swiss Map Vector

Ces dernières années, swisstopo a numérisé de plus en plus largement les étapes de production de la carte nationale. Grâce à ce changement, les données symbolisées et généralisées sont disponibles au format vectoriel. Avec la ligne de produits Swiss Map Vector, ces nouvelles données sont mises à disposition du grand public. Les contenus sont articulés de manière thématique et peuvent être traités au moyen de systèmes d'informations géographiques (SIG). Les données sont actuellement disponibles aux échelles 1:10000 et 1:25000 (versions bêta), 1:500000 et 1:1000000. Elles conviennent en particulier pour l'utilisation dans des applications SIG, qui posent d'importantes exigences en matière de représentation cartographique et d'individualisation. Les données vectorielles sont généralisées, symbolisées et éditables. En masquant ou en symbolisant différemment certains objets ou des catégories entières d'objets, on peut effectuer des adaptations spécifiques sur une carte. Cela offre de nouvelles possibilités, en particulier lors de l'utilisation de la carte nationale comme fond de cartes. L'utilisation des données vectorielles est envisageable dans de nombreux secteurs, notamment l'aménagement du territoire et la planification du trafic. Les cartes à petite échelle Swiss Map Vector 500 (1:500000) et Swiss Map Vector 1000 (1:1 million) sont disponibles gratuitement, les produits à plus grande échelle sont payants. Swiss Map Vector a fait ses preuves dans la pratique. Une carte d'arrière-plan sur mesure à l'échelle 1:25 000 a ainsi été développée pour l'Atlas géologique suisse sur mandat du Service géologique national. Ce produit comporte en particulier un contenu géologique très vaste, représenté sous forme dense et colorée. La carte de base doit toutefois rester lisible. On y est arrivé en réduisant fortement les couleurs et en adaptant et supprimant des objets cartographiques.

Patrick Aeby, Christoph Streit, swisstopo

Informations:

Vous trouverez des informations complètes sur les produits et des échantillons de données, des produits gratuits à télécharger et des indications sur l'acquisition de données sur https://www.swisstopo.ch/shop.

Ma villa, mon jardin. Et si on y construisait encore un peu?

Les maisons individuelles sont l'incarnation par excellence de la propriété privée. Mais elles n'échappent pas à l'évolution démographique et territoriale. Villars-sur-Glâne (FR) est en train de tester la densification douce.



A Villars-sur-Glâne, les autorités souhaitent accompagner l'augmentation des indices de construction de mesures pour activer du nouveau potentiel (vue sur le Quartier de Cormanon). C'est ici qu'a lieu le pilote pour la stratégie MetmamorpHouse. Photo: www.vision-air.ch

Les quartiers de maisons individuelles sont considérés comme «terminés» après l'achèvement du processus de planification et de construction. Incarnations par excellence de la propriété privée, ils n'échappent pour autant pas à l'évolution démographique et territo-

Activer les réserves «dormantes», entamer une démarche participative

La stratégie MétamorpHouse s'intéresse au potentiel de transformation des maisons individuelles par l'activation des réserves «dormantes» et la densification douce. Elle propose aux communes d'impliquer les propriétaires privés dans une démarche participative. Cette démarche est portée par la commune, mais se focalise sur le propriétaire privé, sa maison, sa parcelle et leur potentiel de densification concret. La stratégie

cherche à faire comprendre la densification comme une opportunité pour les propriétaires de penser - en tant qu'experts de leur situation d'habitation l'avenir de leur maison et d'en maîtriser le devenir.

MétamorpHouse vise à la mise en œuvre d'actions privées, mais la valorisation des réserves représente - en elle-même, mais également par les effets bénéfiques multiples qui en découlent - un intérêt public important qui justifie une implication des collectivités publiques. On peut donc considérer la stratégie MétamorpHouse comme un partenariat public-privé ou les intérêts des propriétaires et des pouvoirs publics se ren-

Le pilote de la stratégie MétamorpHouse a lieu à Villars-sur-Glâne, commune de 12000 habitants dans l'agglomération de Fribourg. La stratégie s'inscrit dans le contexte de la révision du plan d'aménagement local (PAL). La révision propose une augmentation des droits à bâtir - notamment dans les zones résidentielles à faible densité - pour favoriser la création d'appartements supplémentaires. Avec MétamorpHouse, les autorités communales souhaitent accompagner l'augmentation des indices de construction de mesures concrètes d'activation du nouveau potentiel. Villars-sur-Glâne ne dispose plus de terrains à bâtir pour des maisons individuelles alors que ce type d'habitation reste très demandé dans la commune. Aujourd'hui, les maisons existantes sont occupées prioritairement par des ménages de petite taille composés de personnes âgées de plus de 50 ans.

Les étapes de la stratégie ont été mises en œuvre avec succès. Seule exception: les tables rondes. L'objectif des tables

rondes dans MetamorpHouse est de faire porter, par les propriétaires, la densification de la maison individuelle dans le quartier afin de favoriser des synergies, d'approcher la densification à l'échelle de plusieurs parcelles et de diminuer les blocages dus aux oppositions. Les participants n'ont pas souhaité mettre en œuvre cette étape, jugeant les questions familiales, successorales, financières ou juridiques que soulève un projet de valorisation trop personnelles pour les partager avec leurs voisins. Ils se sont toutefois engagés à inviter leurs voisins à la soirée d'information thématique organisée dans le cadre de l'étape groupe d'experts. 120 personnes ont participé à cet évènement.

Sept projets concrets pour créer une habitation supplémentaire

La stratégie MétamorpHouse a atteint l'objectif de sensibiliser aux avantages de la densification douce, d'informer sur le potentiel concret de densification et de motiver les propriétaires à valoriser leurs réserves pour la création d'appartements supplémentaires.

Les deux évènements publics (conférences) organisés ont été suivis par 70, respectivement 120 personnes. 15 propriétaires privés ont participé à toutes les étapes des ateliers individuels. Parmi ceux-ci, 9 jugent la création d'un second

logement parfaitement réalisable. 6 mois après leur participation, 7 ont un projet concret de valorisation des réserves pour créer une habitation supplémentaire et 6 ont déjà contacté des professionnels comme des architectes, des notaires ou des banquiers.

La commune a financé la stratégie

Pour la commune, la démarche a livré, au travers de l'évaluation du potentiel concret de densification, des informations précieuses pour les plans de développement des quartiers de faible densité. Elle a révélé l'importance d'une discussion sur les critères de qualité pour l'intégration de nouveaux volumes dans le tissu bâti existant et pour l'aménagement des espaces extérieurs.

La commune a pris en charge l'ensemble des coûts de la stratégie, y compris le travail individuel avec les propriétaires privés. Compte tenu des intentions des participants de créer des habitations supplémentaires, on peut considérer que l'investissement de la commune produit des résultats et que les propriétaires privés ne sont pas motivés seulement par la gratuité de la démarche. L'expérience de Villars-sur-Glâne montre que même sans réserve à construire, il est parfois possible de réaménager les

compte du potentiel concret de densification, MétamorpHouse complète le relevé des réserves à construire (différence entre la surface de plancher autorisée par le règlement d'urbanisme et la surface de plancher effectivement bâtie) par un relevé – plus subjectif – des réserves à transformer et à habiter.

La réserve à transformer désigne une surface non habitable qui pourrait être transformée en surface habitable. Dans le canton de Fribourg, toutes les surfaces accessibles et fermées de toute part comptent pour le calcul de l'Indice brut d'utilisation du sol, y compris un garage ou des combles non habitables. Or, dans certaines situations, ces espaces peuvent être transformés en espaces habitables. Le garage fermé peut également être remplacé par un couvert à voiture et le toit en pente par un toit plat, afin de récupérer leur surface en réserve à construire (voir l'exemple ciaprès). La réserve à habiter désigne des surfaces et des pièces habitables rarement utilisées dont les propriétaires seraient prêts à se séparer pour aménager un appartement supplémentaire.

> Mariette Beyeler Architecte EPFL, Lausanne

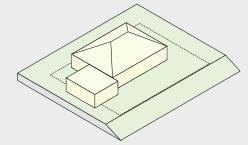
Infos:

https://www.metamorphouse.info

Exemple: valorisation de la réserve à transformer pour créer une deuxième habitation par surélévation de la maison existante

surfaces disponibles pour créer un loge-

ment supplémentaire. Pour rendre



La maison est située en zone résidentielle à faible densité 1 (ZRFD1), ce qui implique un Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) de 0,55. Elle est organisée de plain-pied sur un seul étage entièrement excavé et dispose d'un grenier non habitable dont la hauteur sous plafond ne dépasse pas 2,00 mètres.

Réserve à construire 43,00 m² Surface parcelle x IBUS –

 SBP réalisée
 $981,00 \text{ m}^2 \times 0.55 - (3 \times 153 \text{ m}^2 + 38,00 \text{ m}^2)$

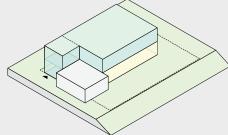
 Réserve à transformer
 $191,00 \text{ m}^2$

 Grenier
 $153,00 \text{ m}^2$

 Garage
 $38,00 \text{ m}^2$

 Surface consacrée à l'habitation
 $153,00 \text{ m}^2$

 Logement rez
 $153,00 \text{ m}^2$

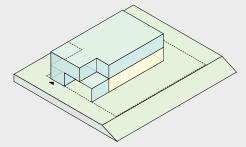


Variante 1

Le grenier (153 m²) est remplacé par une surélévation habitable à toiture plate. La réserve à bâtir (43 m²) est utilisée pour construire une cage d'escalier permettant un accès indépendant au nouveau logement de l'étage.

Un espace extérieur privatif pour l'appartement de la surélévation est aménagé sur le toit du garage.

Réserve à construire	0,00 m²
Réserve à transformer	38,00 m²
Garage	38,00 m²
Surface consacrée à l'habitation	349,00 m ²
Logement rez	153,00 m ²
Nouveau logement 1er	196,00 m ²



Variante 2

Le garage fermé est remplacé par un couvert à voiture. La surface ainsi récupérée (38 m²) peut être ajoutée à la surface de la surélévation.

Réserve à construire	0,00 m²
Réserve à transformer	0,00 m²
Surface consacrée à l'habitation	387,00 m²
Logement rez	153,00 m ²
Nouveau logement 1 ^{er}	234,00 m ²

Les villes et les communes mettent le turbo pour le recyclage



Dans le domaine du recyclage, les communes jouent un rôle central. Sans le ramassage du vieux papier et du vieux carton dans les villages et les villes, une matière première très utile serait perdue. Parallèlement, les communes ont de plus en plus besoin de l'aide extérieure d'entreprises pour l'élimination sans risque de leurs documents confidentiels et de données sensibles.

Pascal Krauthammer

Les plus jeunes ramassent le vieux papier avec des chariots à bras, les plus âgés avec des véhicules agricoles, les professionnels utilisent des immenses camions. Les communes sont indemnisées pour ce ramassage. Mais l'aspect financier serait malgré tout secondaire, explique l'expert en vieux papier communal Alex Bukowiecki: «L'aspect environnemental est le facteur déterminant pour la récolte traditionnelle du vieux papier.» Depuis 2006, un accord-cadre existe entre l'Union des villes de suisse, l'association des communes et la branche du vieux papier. On y garantit que les entreprises du vieux papier prennent en charge l'entier du vieux papier ramassé. Pour les communes et les villes, cet accord correspond à une assurance. Le vieux papier représente la plus grosse quantité de matériel de recyclage après les déchets verts. «Si ces tonnes de matériel devaient ne plus être reprises, cela représenterait un immense problème», déclare l'expert Alex Bukowiecki.

Inauguration du plus grand centre de tri de vieux papier en Suisse

Lorsque le vieux papier et le carton sont ramassés, les équipements de tri du vieux papier peuvent intervenir. La plus grande et la plus moderne de ces installations fonctionne depuis quelques semaines auprès de l'entreprise Alpabern AG à Berne-Wankdorf. «Recycling-City» a été inaugurée sur une surface de 7500 m². Le vieux papier et le carton y sont livrés en vrac. «Cela facilite le travail de ramassage pour les communes et a des avantages logistiques», explique l'expert Bukowiecki. En effet, ce «ramassage combiné» devrait devenir une réalité sur l'ensemble du territoire suisse, en partant du principe que le papier et le carton pourraient être triés de manière aussi efficace que dans la nouvelle installation de Berne. «Il s'agit de la première installation de tri avec des modules de tri proche infrarouge. L'équipement high-tech remplit ainsi les hautes exigences de qualité de l'industrie du papier», expliqueThomas Leu de Papirec SA. Le décartonneur balistique sépare le carton des produits de la collecte des ménages, et les petites impuretés, comme les composés plastiques par exemple, sont retirées dans le décartonneur fin suivant. Cet équipement de tri le plus moderne et le plus grand en Suisse - recycle près de 50000 tonnes par année.

Même si dès l'année prochaine l'usine de papier de Perlen sera la seule à fabriquer

du papier en Suisse, la demande de papier recyclé se maintient, notamment grâce à la fabrication de papier à journaux, confirme Thomas Leu. Avec le changement des habitudes de lecture au sein de la population, la part de journaux et de magazines baisse d'année en année dans le vieux papier. Il en va tout autrement pour le carton. Avec le développement du commerce en ligne pour les habits, l'électronique et tous les produits de consommation livrés à domicile, on utilise de plus en plus de matériel d'emballage en Suisse. A «Recycling-City», environ 20000 tonnes de carton sont triées chaque année pour réutilisation. Mais l'offre dépasse de loin la demande en Suisse. Il existe en revanche une demande pour la matière première de l'autre côté de la frontière. Thomas Leu explique: «Le vieux carton va ainsi par exemple de Suisse vers le sud de l'Allemagne ou en Alsace, où sont fabriqués de nouveaux emballages en carton - également à destination de la Suisse.»

Parce que le papier est parfois sensible: l'élimination sans risque de documents confidentiels

Les communes sont irremplaçables pour le ramassage du vieux papier. Mais les documents confidentiels ne peuvent atterrir dans le ramassage général. Alex Bukowiecki précise: «Les communes accordent beaucoup d'importance à la protection des données et confient la destruction de leurs documents et données confidentiels à des professionnels.» Les supports de données électroniques comme les disquettes ou les sticks USB sont emmenés, puis broyés en ferraille de 1 centimètre cube. C'est dans ce contexte qu'une installation automatique de haute technologie a été construite avec «Recycling-City». Elle est entièrement construite en béton, protégée par un système d'alarme et surveillée avec des caméras. Des sas de sécurité et des dispositifs de surveillance garantissent une parfaite sécurité. Une installation automatique de haute technologie de broyage et de compaction réduit avec une capacité de 5000 kg par heure les documents-papier et les dossiers en de miniparticules. Le résidu peut au final être le plus souvent réutilisé pour fabriquer du simple papier toilette.

https://www.recycling-city.ch/

«Se développer vers l'intérieur ne signifie pas que densifier

Les prescriptions relatives à la densification représentent un défi pour de nombreuses communes. Anita Grams de l'Institut ETH pour le développement territorial et du paysage livre des pistes pour des solutions.

Madame Grams, la loi sur l'aménagement du territoire révisée requiert que les communes orientent à l'avenir le développement de l'urbanisme vers l'intérieur. Qu'est-ce que cela signifie pour les communes?

Anita Grams: Il y a plusieurs possibilités pour la mise en œuvre. La densification urbaine est l'une d'entre elles, mais de loin pas la seule. Le développement vers l'intérieur n'est pas forcément la densification! Le développement vers l'intérieur est bien plus l'équilibre permanent entre milieu bâti, trafic et espace libre. La densification signifie éventuellement même de ne pas construire du tout. Pour nombre de communes suisses, cela signifie un changement de paradigme. Jusqu'ici, les conflits ont surtout été résolus par l'augmentation des surfaces. A l'avenir, l'aménagement du territoire devra être négocié en collaboration avec les acteurs importants.

Comment procéder?

Grams: Il n'existe pas de «voie idéale». Ce qui cependant est commun à toutes les communes est l'obligation de planifier leur développement pour les 15 années suivantes. Dans le cadre d'une révision des plans d'aménagement, l'on ne pourra plus procéder comme jusqu'ici à l'extension des zones à bâtir vers l'extérieur. La révision des plans d'aménagement de la «troisième génération» prévoit plutôt de poser des priorités à l'intérieur de la commune, de définir quels territoires seront transformés lors de la prochaine période de planification et lesquels seront «laissés tranquilles». Ainsi, les ressources financières et en personnel toujours rares des communes sont utilisées de manière ciblée. La commune doit donc agir de façon bien plus active que cela n'était le cas lors des révisions de plans d'aménagement ultérieurs; elle ne peut plus seulement s'appuyer sur le procédé formel. Le développement vers l'intérieur sera négocié entre les propriétaires fonciers et les citoyens d'une part, et les autorités communales et le canton de l'autre.

Comment est-ce que des communes de taille plus modeste disposant de peu de ressources pourront se livrer à un bon développement?

Grams: L'aménagement du territoire dans les petites et moyennes communes est en grande partie laissée au système de milice. Cela signifie que ceux qui s'engagent au sein du conseil municipal ou dans des commissions de construction et de planification posent les jalons pour l'avenir. C'est par là qu'il faut commencer. La clé d'un bon développement vers intérieur se trouve dans la mise sur pied de processus de négociation sur mesure axés sur la situation spécifique en termes de personnel et de finances de la commune. Le canton ou des bureaux de planification privés spécialisés en développement vers l'intérieur fournissent là un appui concret.

Il faut trouver des solutions avec différents acteurs.

Grams: Les projets de développement vers l'intérieur échouent souvent parce que les citoyens ne les acceptent pas ou que les propriétaires fonciers ne veulent pas libérer une parcelle disponible. Aller de manière ciblée vers les propriétaires fonciers est la clé de la mobilisation des réserves. Là, les petites communes ont un avantage de taille, puisque le territoire de leur commune est circonscrit. Le conseil municipal et les commissions sont proches des propriétaires fonciers. La plupart du temps, l'on sait si et quand une parcelle pourrait être disponible. Les autorités municipales devraient être en mesure d'estimer quels propriétaires fonciers sont disposés à investir dans le développement vers l'intérieur. Que celui-ci est dans l'intérêt public l'a montré la très large acceptation du projet de la loi en mars 2013.

Comment est-ce que les communes profitent elles-mêmes de ce développement?

Grams: Le développement vers l'intérieur favorise l'augmentation de la quantité et de la qualité dans les zones largement construites. Le fait que les centres



Anita Grams, EPF Zurich, Réseau Ville et Paysage, NSL. Photo: màd

des villages se vident peut par exemple être évité en changeant l'affectation d'immeubles existants au lieu d'étendre la zone urbanisée. Dans des territoires proches des centres, l'on peut créer des unités d'habitation permettant à des citoyennes et citoyens plus âgés de résider dans leur commune jusqu'à un âge avancé. Les distances courtes entre appartement, arrêt de bus et possibilités de faire les courses ne sont possibles qu'à partir d'une certaine densité bâtie. Par ailleurs, il ne faut pas oublier que la densification peut faire baisser les dépenses des pouvoirs publics. Dans une structure d'urbanisation dense, les coûts d'entretien de l'espace public comme par exemple l'enlèvement de la neige et l'éclairage sont plus bas que dans des modèles où la densité est plus faible. Finalement, chaque commune doit aussi examiner de quelle manière compenser les plus-values de planification, c'est-àdire la création d'une valeur ajoutée lors de changements d'affectation. De tels moyens peuvent par exemple être utilisés pour des procédures sur mesure visant à la densification vers l'intérieur et ainsi bénéficier à toute la population.

Interview: Fabrice Müller Traduction: Claudine Schelling

Infos:

www.masraumplanung.ethz.ch

Morges se développe aussi grâce à l'achat de droits à bâtir

Une petite commune de la Broye-Vully (VD) doit redimensionner massivement ses zones constructibles. Elle a mis son surplus de droits à bâtir sur le marché. L'échange entre propriétaires privés permet à d'autres de se développer.



La densification de l'ouest morgien s'exprime à travers divers projets d'envergure dont le Plan Partiel d'Affectation (PPA) «Prairie-Nord/Eglantine». Le domaine de la Prairie appartient à une famille, l'hoirie de Goumoëns. Il est divisé en deux parcelles, Prairie Nord et Prairie Sud. Les terrains de l'Eglantine sont la propriété de la commune de Morges. Une promesse d'échange des parcelles Prairie-Nord, (46069 m² PPA) et Eglantine (40775 m² en PPA) engage l'hoirie des Goumoëns et la commune. A terme, des infrastructures scolaires et sportives seront construites sur la parcelle Prairie-Nord, un écoquartier est prévu sur le terrain de l'Eglantine. Identifiés comme sites à enjeux paysagers élargis, la qualité du patrimoine architectural et paysager occupera une place importante.

Un écoquartier bloqué par le moratoire

La société Losinger-Marazzi a été mandatée par l'hoirie de Goumoëns pour assurer le développement du Plan de Quartier en synergie avec les autorités communales et cantonales. Thierry Denuault, en charge du dossier pour Losinger-Marazzi, explique: «Nous allons concevoir un quartier en tant que développeur-constructeur. Nous élaborons un concept de quartier durable sur un foncier qui détient les droits à bâtir, ce qui était au cœur du dossier et tout l'enjeu du PPA.» La société est également chargée de proposer le projet à des investisseurs qui deviendront alors les propriétaires du quartier. Les logements seront principalement mis en location, une faible part sera vendue en PPE, tandis que 10% du projet resteront la propriété de la commune de Morges qui les proposera, avec une société coopérative, en logements subventionnés.

L'ensemble des surfaces était colloqué en zone intermédiaire et en surfaces d'assolement (SDA).

Seulement voilà: pour démarrer ce projet d'envergure, il fallait légaliser les parcelles du PPA en zone à bâtir. Or, pendant le moratoire légal après l'acceptation de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) par le peuple suisse en mars 2013 et jusqu'à la validation du plan directeur cantonal vaudois par le Conseil fédéral, pour une superficie colloquée en zone à bâtir il faut déclasser simultanément l'équivalent en zone agricole. Simultanéité qui a été confirmée par le Tribunal fédéral dans une affaire qui opposait le canton

Un écoquartier est prévu sur le terrain de l'Eglantine. Des infrastructures scolaires et sportives seront construites sur la parcelle juste en dessous, Prairie-Nord.

Photo: Losinger-Marazzi SA



au services de la Confédération. Simultanéité inconcevable à Morges, petite ville à l'essor démographique important.

Villarzel met sa croissance en berne

La solution est finalement arrivée de l'extérieur: dans le district de la Broye-Vully, la commune de Villarzel est née de la fusion de trois villages, Rossens, Sédeilles et Villarzel, le 1er juillet 2006. Max Blaser, syndic depuis 2011, a repris avec l'équipe municipale le dossier compliqué de la révision du Plan Général d'Affectation (PGA), conséquence directe de la fusion. Dès 2011, la municipalité travaille sur le surdimensionnement massif des zones à bâtir. Villarzel devance la LAT dans sa réflexion sur la nécessité de dézoner, touchant ainsi aux bien-fonds de nombreux propriétaires. En 2014,

lorsque le moratoire est entré en vigueur, Max Blaser imagine de «vendre les droits à bâtir de nos propriétaires, puisqu'on a trop de zones à bâtir chez nous et qu'ailleurs certaines communes en manquent». Il ne s'agit pas seulement d'indemniser des intérêts privés, mais également de donner les moyens à la commune d'investir dans des projets. En effet, en se calant dans le cadre de la LAT, Villarzel perd son potentiel de développement et des revenus, mettant ainsi sa croissance en berne.

Les autorités communales font le lien, le canton donne son aval

Afin de se donner toutes les chances de succès, le syndic de Villarzel communique avec les autorités cantonales et informe la conseillère d'Etat en charge, Jaqueline de Quattro. L'Exécutif de la commune veut s'assurer de la légalité de la démarche d'un transfert rétribué de droits à bâtir. «Avec l'accord du Conseil d'Etat et du Service de développement territorial, on a mis notre surplus de droits à bâtir sur le marché. En fait, on a répondu à une demande. Nous avons écrit à 35 communes dotées de zones d'importances cantonales. Nous avons eu beaucoup d'intérêt en retour.» Max Blaser ajoute que cette solution leur permettrait également de respecter l'esprit de la LAT. «Nous avons cherché les meilleures issues.» Dans un premier temps, une zone réservée a été instaurée sur les parcelles sélectionnées pour le

La Ville de Morges avec les porteurs du projet au nom de l'hoirie de Goumoëns a approché la Commune de Villarzel dès 2015. La société Losinger-Marazzi a joué un rôle primordial pour mettre en contact les deux communes, «ainsi les procédures ont été coordonnées, condition sine qua non pour qu'elles soient couronnées de succès auprès des autorités cantonales. Le Service de développement territorial (SDT) a été aussi à l'œuvre dans ce dossier», relate Thierry Denuault. Max Blaser affirme de son côté que le niveau des interlocuteurs de tous côtés a grandement facilité la collaboration sur ce dossier exigeant, difficile et compliqué.

Dans l'intérêt de Morges

Eric Züger, municipal de l'urbanisme, construction et mobilité, chargé du dossier à Morges, affirme que «la commune de Morges toute seule n'y serait pas allée. Les communes ont joué un rôle de facilitatrices dans un dossier entre propriétaires privés.» Quoique, pas seulement. «La commune avait tout intérêt à ce que l'hoirie de Goumoëns obtienne

ses droits à bâtir étant elle-même propriétaire de la moitié du terrain, sans même évoquer l'importance de la concrétisation du PPA.» Le PPA a été adopté par le Conseil communal de Morges. Et à Villarzel, un nouveau PGA, actant le déclassement de zones à bâtir équivalent aux besoins du PPA morgien, a été voté par le Conseil général à quelques jours d'intervalle début mars 2017. Les dossiers ont été déposés le 24 mars auprès du service cantonal pour approbation conjointe par la cheffe du Département, Jacqueline de Quattro. Celle-ci a signé les plans des deux communes liés par la compensation des zones le 12 juillet 2017. Le 25 septembre, les modifications des plans de zones de Villarzel et le PPA Prairie-Nord/Eglantine à Morges entraient en vigueur.

Dézoner «sans psychodrame»

La convention d'indemnisation qui a été signée entre Villarzel et l'hoirie de Goumoëns relève du droit privé; par ailleurs, aucune information n'est donnée sur les montant impliqués. La Ville de Morges ne prenait pas part à cette discussion qui ne concernait que les propriétaires privés. Dans un premier temps, l'hoirie de Goumoëns est la débitrice de la commune de Villarzel. Dans un second temps, l'Exécutif de Villarzel indemnisera les propriétaires concernés par le dézonage. Max Blaser est très clair sur le sujet: «On a promis pour tous une indemnisation. On a réussi à procéder au dézonage sans psychodrame dans la commune. J'ai le souci d'expliquer les critères d'indemnisation et d'y procéder proprement, de façon, là aussi, à éviter tout psychodrame. L'aspect social va perdurer bien au-delà des plans de zones.» Il ajoute que la procédure de transfert des droits n'était pas déjà écrite dans les livres. Le préavis portant sur le transfert des droits à bâtir, ainsi que la convention sous le sceau du secret, représentent des moments forts dans sa vie de syndic. A ceux qui lui reprochent d'avoir été opportuniste, il répond: «Oui, on a été opportuniste dans la mesure où on a saisi une opportunité pour la commune et nos concitoyens.»

Une première qui pourrait donner des idées à d'autres?

Dans le communiqué de presse en date du 25 avril 2017 signé conjointement par Morges et Villarzel, à propos du partenariat novateur entre les deux communes, le chef du Service de développement territorial du canton, Pierre Imhof, a salué «cet exemple de collaboration entre deux communes et avec le canton, qui constitue à ce jour une première».

UN ÉCHANGE DE DROITS À BÂTIR



La Ville de Morges, ici vue depuis son port, veut réaliser d'importants projets d'habitations et d'infrastructures.

Photo: Marc Baertsch

Concernant l'avenir de l'application de la LAT, Pierre Imhof précise que le canton sortira de la période transitoire dès que le Plan directeur cantonal transmis au Conseil fédéral au mois de juin 2017 sera approuvé par les autorités, probablement en début d'année 2018. Selon Imhof, le canton dispose aujourd'hui de suffisamment de zones à bâtir déjà légalisées pour faire face aux besoins à court terme. Concernant la procédure de compensation imposée par le moratoire, il affirme que ce processus ne perdurera pas. Les possibilités de croissance des communes définies par le Plan cantonal s'imposeront aux communes. L'enjeu à l'avenir, selon lui, ne sera pas une pénurie de surfaces constructibles, mais la concrétisation de projets taillés aux besoins de l'évolution démographique du canton.

Pierre Stampfli, vice-président de l'Association des communes vaudoises (Adcv), qui souligne qu'il s'exprime là à titre personnel, est très critique à propos de l'exigence de compensation des terrains selon leur classification: «Elle est purement théorique et ne tient pas compte de la réalité sur le terrain. Par exemple, une commune souhaite aménager un quartier, mais dans le périmètre se trouve une petite parcelle en zone agricole, cela n'a pas de sens d'entamer des démarches compliquées pour compenser le classement en zone à bâtir par le déclassement d'une aussi petite parcelle.» Pour se mettre en conformité avec les quotas de zone exigés par la

LAT, beaucoup de zones à bâtir, validées en tant que telles mais laissées à l'agriculture par les propriétaires, vont retourner en zones agricoles. En fait, il soutient l'exception valaisanne qui repose sur la création à l'échelon communal d'un périmètre d'urbanisation. Le but est de conserver une partie des zones à bâtir qui devraient être déclassées, en attente pendant les 15 années à venir. Si après cette période la pression démographique l'exige, ces terrains en attente pourraient accueillir des constructions sans aucune formalité de reclassement. En attendant, ils peuvent toujours servir à l'agriculture, selon Pierre Stampfli.

Anne Devaux

La promesse d'une famille faite à la Commune de Morges

En 2001, la Direction de l'aménagement du territoire de la Ville de Morges approche la famille de Goumoëns pour négocier l'achat de la moitié nord du domaine de la Prairie, dont la superficie est légèrement inférieure aux terrains de l'Eglantine. L'objectif est d'échanger les parcelles, car Prairie-Nord se prête particulièrement bien à l'aménagement d'équipements publics et les terrains de l'Eglantine à la construction d'un habitat à forte densité. Une promesse d'échange immobilier entre la Commune de Morges et Henri de Goumoëns est signée le 22 mars 2002, qui décède peu après. C'est alors l'hoirie de Goumonëns, composée de quatre personnes, qui reprend la promesse de leur père. Elle sera prolongée en 2010 et renouvelée encore deux fois, en 2012 et 2014. Entre temps, un premier PPA a été présenté

au canton en 2002, modifié et soumis une seconde fois en 2005. En 2007, l'agglomération Lausanne-Morges est créée, et ses objectifs sont exposés puis modifiés en 2012. Cette année-là, la LAT est modifiée en réponse à l'initiative pour le paysage «De l'espace pour l'homme et la nature». La volonté du peuple s'exprime en faveur des modifications de la loi fédérale le 3 mars 2013. Cette dernière entre en vigueur le 1er mai 2014. Une couverture s'étend sur les cantons, ouvrant une période de droit transitoire de cinq ans, pour leur permettre de se mettre en conformité avec les nouvelles exigences d'aménagement du territoire.

Le projet «Prairie-Nord/Eglantine» est emporté dans un siphon législatif, administratif et réglementaire d'instruments de planifications communaux, régionaux et cantonaux, soumis à de

nombreuses études nécessaires qui l'étudient sous toutes les coutures. C'est un PPA ciselé par la volonté de l'ensemble des parties et polie par une démarche participative des associations locales et des habitants invités à réfléchir et à s'exprimer sur le projet qui est soumis à l'enquête publique du 11 mai au 9 juin 2016. Lorsque le préavis est déposé au Conseil communal le 2 novembre 2016, il lui manque encore la compensation des parcelles en zones à bâtir, soit quelque 85000 m². Il est adopté par le Conseil communal de Morges le 1er mars 2017. L'exigence légale de compensation des zones était le dernier obstacle franchi grâce à la Commune de Villarzel lors de l'adoption du dézonage de ses parcelles.

Anne Devaux

Ce que dit la loi sur la procédure de compensation

Art. 38a83 Dispositions transitoires de la modification du 15 juin 2012

1 Les cantons adaptent leurs plans directeurs aux art. 8 et 8a, al. 1, dans les cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de la modification du 15 juin 2012.

2 Jusqu'à l'approbation de cette adaptation du plan directeur par le Conseil fédéral, la surface totale des zones à bâtir légalisées ne doit pas augmenter dans le canton concerné.

Mise en œuvre des révisions partielles du 15 juin 2012 et du 22 mars 2013 de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire Rapport explicatif relatif à la révision partielle du 2 avril 2014 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire

art. 52a al. 2 OAT

Alinéa 2

La période transitoire prévue par l'article 38a, alinéa 2, LAT débute à l'entrée en vigueur de la révision le 1er mai 2014 et se termine avec l'approbation de l'adaptation du plan directeur cantonal par le Conseil fédéral. Afin d'éviter toute confusion, il sera précisé lors de cette approbation que l'article 38a, alinéa 2, LAT ne s'applique plus dans le canton concerné.

Lettre a

La lettre a confirme que la compensation requise par l'article 38a, alinéa 2, LAT doit, sur le principe, être effectuée au plus tard en même temps que le classement en zone à bâtir. Si le déclassement est attaqué, le classement en zone à bâtir fera partie intégrante de l'objet de ce litige, attendu qu'il ne saurait survenir si le déclassement ne devait pas

Message relatif à une révision partielle de la loi sur l'aménagement du territoire du 20 janvier 2010 Sous la partie 1.3.1 Définition des objectifs et mesures Les cantons auront cinq ans pour adapter leur plan cantonal aux prescriptions fédérales. Dans l'intervalle, seuls les classements compensés par des déclassements de même surface sont autorisés.

Selon l'interprétation jurisprudentielle du Tribunal fédéral, cette partie du message «laisse entendre une idée de simultanéité entre les opérations de classement et de déclassement. Aussi, si cette simultanéité ne ressort pas de la lettre de la loi, elle ressort bien des intentions du législateur. » Extrait de l'arrêt de la Ire Cour de droit public dans la cause Office fédéral du développement territorial contre Conseil communal d'Orbe et Département du territoire et de l'environnement du canton de Vaud (recours en matière de droit public) 1C_562/2015 du 26 mai 2016

Anne Devaux



LE VÉHICULE ROBUSTE ET POLYVALENT.

FUSO CANTER À BENNE.

Le FUSO Canter est une camionnette de 3,5 tonnes économique, extrêmement maniable et prête à accomplir toutes vos tâches. Elle est actuellement disponible avec une benne pour les modèles avec cabine simple standard ou simple confort. Profitez de conditions avantageuses sur nos véhicules en stock.

www.fuso-trucks.ch À PARTIR DE CHF 27 500.–*. Egalement disponible avec un leasing à 1,9 %. Disponible immédiatement, dans la limite des stocks disponibles.

* FUSO Canter 3S13 avec benne. Prix de vente net au comptant; à partir de CHE 27 500.—, hors TVA. En ce moment, disponible également avec un leasing à 1,9 %. Une offre de Mercedes-Benz Financial Services Schweiz AG, Assurance casco complète obligatoire. L'octroi d'un crédit est interdit s'il est susceptible d'entraîner le surendettement du preneur de leasing. Offre valable dans la limite des stocks disponibles.





Une aide au dézonage pour désamorcer les conflits

En Valais, un logiciel développé par la HES-SO aide les communes à réduire leurs zones constructibles surdimensionnées. Testé à Evolène, dans le val d'Hérens, il a déjà été utilisé avec succès dans deux autres communes.

L'application de la loi révisée sur l'aménagement du territoire constitue un défi de taille pour le Valais (voir encadré). Pas moins d'une centaine de communes sur les 134 que compte le canton seront en effet contraintes de déclasser une partie de leurs terrains à bâtir. Afin d'aider les autorités communales dans cet exercice délicat, la HES-SO du Valais a mis au point un instrument qui permet d'identifier les zones les plus propices au dézonage.

Surplus théorique de 70 hectares

La méthode a été testée à Evolène, une commune particulièrement concernée par cette problématique du dézonage. Selon les estimations effectuées par le canton, le surplus théorique de terrains constructibles, c'est-à-dire la surface de zones à bâtir dévolues à l'habitat qui dépasse les besoins prévisibles de la commune pour les 15 prochaines années (2030), y avoisine les 70 hectares. D'importantes surfaces sont donc menacées de déclassement. Pour les propriétaires,

qui pourraient voir leurs terrains perdre une grande partie de leur valeur, cette perspective n'a rien de réjouissant et elle risque de provoquer de violentes levées de boucliers.

Des critères objectifs pour désamorcer les conflits avec les propriétaires

L'outil développé par la HES-SO Valais étant basé sur des critères objectifs, il devrait permettre de désamorcer ou du moins d'atténuer les potentiels conflits avec les propriétaires. C'est là son principal intérêt. «Avoir des arguments scientifiques à disposition nous aidera certainement à faire passer plus facilement la pilule», confiait ainsi en octobre dernier Damien Métrailler, ancien président d'Evolène, au quotidien valaisan «Le Nouvelliste». Jean-Christophe Loubier, le professeur de la HES-SO qui a eu l'idée de créer cet instrument, abonde dans le même sens. «Notre outil peut aider à dépassionner le débat. On ne pourra ainsi pas reprocher aux responsables communaux de biaiser et de favoriser certains propriétaires au détriment d'autres.» Le chercheur en géographie quantitative tient toutefois à préciser qu'il s'agit uniquement d'apporter un support technique et non de se substituer aux autorités politiques. Ce sont elles qui fixent les critères à prendre

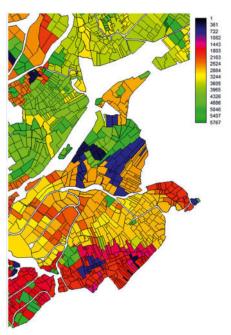


Jean-Christophe Loubier, professeur à la HES-SO, est l'initiateur du logiciel. Photo: màd



La méthode développée par la HES-SO a été testée à Evolène, une commune particulièrement concernée par la problématique du dézonage.

Photo: Ueli Raz



Exemple d'un dézonage fictif. Plus le score est élevé, plus la parcelle est sujette à un dézonage. Photo: màd

en compte pour déclasser ou non des terrains.

A Evolène, 14 critères avaient été définis au départ. Ils ont ensuite été ramenés à sept. Parmi eux, on peut citer la valeur de la pente, l'éloignement des zones de danger, la distance aux routes et au bâti, le raccordement aux réseaux d'eau potable et des eaux usées, par exemple. La méthode informatique permet non seulement d'analyser tous ces critères simultanément, mais aussi de les pondérer en fonction des priorités fixées par la commune. «Cette pondération peut être du ressort du Conseil communal ou de l'assemblée primaire. Il appartient à chaque commune de décider du degré de démocratie qu'elle entend injecter dans le processus», fait valoir Jean-Christophe Loubier. Les combinaisons sont multiples et il est impossible au départ de savoir quels résultats on va finalement obtenir. Une incertitude qui est un gage d'impartialité. Une fois ce travail d'analyse et de hiérarchisation des préférences achevé, des cartes géographiques avec des variations de couleurs du rouge au vert sont établies, les zones les plus rouges étant les plus exposées au dézonage. Testé gratuitement à Evolène, le logiciel a toutefois un coût. Une douzaine de milliers de francs, selon le professeur Loubier. Mais tout dépend du nombre de critères choisis et de leur

pondération. Jusqu'ici, il a déjà été utilisé avec succès à Ayent et à Arbaz. Des contacts ont également été pris avec les communes d'Albinen et d'Anniviers ainsi qu'avec celles du district de Martigny. «La souplesse de notre instrument permet de l'appliquer à tous les types de communes. Seuls les critères peuvent changer. Important en montagne, le plan de déneigement des routes ne l'est par exemple quère en plaine», souligne-t-il. Du côté des praticiens, l'instrument développé par la HES-SO Valais suscite également de l'intérêt. Pour Eddy Favre, ingénieur géomètre breveté et conseiller communal d'Evolène en charge de l'aménagement du territoire, il a une utilité certaine. «Comme il est basé sur une méthode mathématique, il est ensuite plus aisé de justifier les résultats obtenus.» Selon lui, c'est toutefois un élément parmi d'autres pour prendre des décisions.

Une fois les cartes des zones établies, il s'agit ensuite de les analyser. Une tâche qui ne peut être accomplie que par des spécialistes connaissant bien le terrain. «A Evolène, nous nous sommes ainsi rendu compte que le maillage choisi n'était pas assez serré», relève le géomètre qui est par ailleurs membre de la direction de IG Group SA. Notamment actif dans les domaines de la géomatique, de l'aménagement du territoire et du traitement des géodonnées, ce groupe a été chargé de contrôler les résultats produits par l'utilisation du logiciel dans les communes d'Ayent et d'Arbaz. Là aussi, le système s'est révélé pertinent. Reste qu'un outil informatique ne remplace pas une véritable stratégie de développement et une vision à long terme, «Un très lourd défi à relever,»

Marie-Jeanne Krill

La LAT valaisanne plébiscitée

Alors qu'ils avaient massivement rejeté la loi fédérale sur l'aménagement du territoire en 2013, les Valaisans ont en revanche plébiscité son application cantonale en mai dernier. Présenté par les autorités comme la solution du moindre mal, le projet permettra, dans un premier temps, de limiter le dézonage à «seulement» 1100 hectares.

Sorte d'exception valaisanne, cette loi d'application (LcAT) divise la zone à bâtir en trois catégories basées sur diverses projections démographiques. La première est celle du besoin dans les 15 ans. Les terrains figurant dans cette catégorie resteront constructibles. La deuxième dépend des besoins d'urbanisation projetés pour les 25 à 30 prochaines années. Dans ce cas, les parcelles seront placées en «zones réservées». Elles ne seront pas constructibles mais ne redeviendront pas non plus agricoles. Enfin, la troisième catégorie correspond à des terrains qui ne seront pas nécessaires selon des projections allant au-delà de 30 ans. Ces terrains devront être dézonés.

Grâce à cette stratégie particulière qui a reçu l'aval de la Confédération, seuls 1100 hectares sur les 2200 hectares

excédentaires du canton seront ainsi effectivement déclassés, du moins dans un premier temps. Diverses étapes devront toutefois encore être franchies pour que la mise en œuvre de la LAT soit finalisée en Valais. Il est prévu que le Grand Conseil traite du Plan directeur cantonal à la fin de cette année. Celui-ci sera ensuite soumis au Conseil fédéral pour approbation, de manière à ce qu'il puisse entrer en vigueur conjointement avec la LcAT début 2019. Il appartiendra alors à chaque commune de réviser son plan d'affectation des zones.

Medizinische Grundversorgung: Resolution eingereicht

Um die Herausforderungen in der medizinischen Grundversorgung bewältigen zu können, sind eine bessere Zusammenarbeit und neue Modelle nötig. Der Schweizerische Gemeindeverband und fünf weitere Organisationen haben Bundesrat Alain Berset eine Resolution übergeben.

Der Schweizerische Gemeindeverband (SGV), der Schweizerische Städteverband, der Apothekerverband Pharma-Spitex Schweiz, Curaviva suisse, Schweiz und mfe Haus- und Kinderärzte Schweiz sind sich einig: Es braucht eine Neuausrichtung der Versorgungsstrukturen und eine bessere Zusammenarbeit aller Leistungserbringer mit neuen Finanzierungsmodellen in der medizinischen Grundversorgung. Ziel sind möglückenlose und effiziente Versorgungs- und Betreuungsketten.

Politik muss Anreize schaffen

Die Gemeinden und Städte sind beim Aufbau integrierter Versorgungsmodelle sowohl im ambulanten Bereich als auch bei der stationären Pflege für ältere Menschen von grosser Bedeutung. Die Leistungserbringer sind gefordert, flexible, individuell beziehbare Dienstleistungen anzubieten. Die Nachfrage nach neuen Versorgungsmodellen wie betreutem Wohnen und nach weiteren in

termediären Strukturen ist zu decken. Weiter ist ein flexibler Übergang von ambulanter und stationärer Versorgung zu gewährleisten.

Die sechs Organisationen haben am Forum Medizinische Grundversorgung vom 16. Oktober 2017 Bundesrat Alain Berset eine Resolution übergeben. Sie fordern die Politik auf, die notwendigen Rahmenbedingungen für neue Modelle der Gesundheitsversorgung zu schaffen und alle finanziellen Fehlanreize zu beseitigen, welche die Bildung von integrierten Modellen hemmen. Dazu bedarf es der Definition, Zuweisung und Abgeltung entsprechender Koordinationsleistungen. Die Rahmenbedingungen bzw. Anreizmechanismen müssen so ausgestaltet werden, dass die Grundversorgung flächendeckend gestärkt wird. Zumüssen die intermediären Strukturen wie das betreute Wohnen ausgebaut werden. Damit wird älteren Menschen ermöglicht, länger selbständig oder mit ambulanter Unterstützung zu Hause leben zu können. Dies bedeutet aber auch, dass die Inanspruchnahme von Kurzzeitaufenthalten in stärker betreuten Strukturen vereinfacht werden muss. In der laufenden Reform der Ergänzungsleistungen sind im Hinblick auf eine bessere Koordination und Zusammenarbeit in der medizinischen Grundversorgung die notwendigen tariflichen Anreize zu schaffen.

Verschiedene Pilotprojekte

Die Gemeinden, Städte und Leistungserbringer wollen die Modelle für eine integrierte Versorgung gemeinsam weiter vorantreiben. Sie werden zu diesem Zweck Pilotprojekte in unterschiedlichen Versorgungsregionen initiieren, gemeinsam weiterentwickeln und die Übernahme der erfolgreichen Versorgungsmodelle in anderen Regionen fördern.

Download Resolution:

www.tinyurl.com/med-grundversorgung

Gegen tiefere Wasserzinse

Der SGV lehnt die Senkung des Wasserzinsmaximums ab. Sie hätte für viele Gemeinden, vor allem im Wallis und in Graubünden, massive Einnahmeverluste zur Folge. Dies steht in Widerspruch zu den Zielen der regionalen Autonomie und Regionalpolitik.

Der Bundesrat schlägt vor, in einer Übergangsperiode in den Jahren 2020 bis 2022 die Wasserzinsen von maximal 110 auf 80 Franken pro Kilowatt Bruttoleistung zu senken. Nach der Übergangsregelung soll ein flexibles Modell für den Wasserzins eingeführt werden. Die genaue Ausgestaltung soll dem Parlament zu einem späteren Zeitpunkt mit einer separaten Vorlage vorgelegt werden. Alternativ könnte laut Bundesrat in der Übergangszeit vorgesehen werden, die Senkung nur für klar defizitäre Wasserkraftwerke vorzusehen. Weiter wird vorgeschlagen, Kraftwerken, denen Investitionshilfen aus dem Netzzuschlag gewährt werden, die Wasserzinsen

während der Bauzeit und während zehn Jahren nach Inbetriebnahme zu erlassen.

Der SGV lehnt die vorgeschlagene Senkung des Wasserzinsmaximums ab. Eine Reduktion der Wasserzinsen würde Ausfälle in den Kantons- und Gemeindekassen von insgesamt 150 Millionen Franken bedeuten. Betroffen sind mit einer Ausnahme alle Kantone. Dazu kommen jene Gemeinden, die an den Erträgen beteiligt sind. Ohne die Möglichkeit, diese Einnahmenausfälle im Rahmen des Finanz- und Lastenausgleichs zu kompensieren, spüren vor allem strukturschwache Regionen und Gemeinden die Auswirkungen. Eine Senkung der

Wasserzinsen läuft den Zielen der Autonomie der Gebietskörperschaften und der Regionalpolitik zuwider. Den Vorschlag, einem Kraftwerk, das einen Neubau oder eine Erweiterung nur mit Investitionshilfen aus dem entsprechenden Netzzuschlag tätigen kann, die Wasserzinsen während der Bauzeit und während zehn Jahren ab Inbetriebnahme zu erlassen, lehnt der SGV nicht grundsätzlich ab. Allerdings müsste eine entsprechende Regelung hinsichtlich Verzichtsumfang und Dauer flexibler ausgestaltet werden.

Stellungnahme:

www.tinyurl.com/wasserzinsen

«in comune» – die Zukunft ist partizipativ

Gemeinden motivieren und darin unterstützen, Bürgerinnen und Bürger vermehrt in die Gemeindepolitik einzubeziehen – das ist das Ziel des Projekts «in comune». Der Name ist Programm: «in comune» – gemeinsam – die Gemeinde voranbringen.

Immer mehr Gemeinden gehen die Gestaltung der Zukunft zusammen mit der Bevölkerung an. Diese Beispiele und Erfahrungen möchte der SGV mit «in comune» an andere Gemeinden weitertragen. Auf der Website in-comune.ch finden Interessierte laufend neue, inspirierende Projekte aus der ganzen Schweiz.

Mit Gemeinden Projekte entwickelt

Mit verschiedenen Gemeinden ist das SGV-Projektteam von «in comune» im letzten halben Jahr das Thema Partizipation direkt angegangen und hat Projekte entwickelt. So wurden in Bühler (AR) neue Wege gefunden, um mit den Vereinen in einen Dialog zu treten, ein Jugendtreff in Zusammenarbeit mit Jugendlichen umgebaut und ein Vernetzungshöck für Pensionierte organisiert. In Bussigny (VD) ist ein Austausch mit den Bewohnern des südlichen Ortsteils, eines Quartiers mit einem hohen Anteil an Migrationsbevölkerung, im Gang. Das Ziel ist, das Quartier gemeinsam aufzuwerten.

Interessant, effizient und gewinnend

Mit dem Einbezug ihrer Bevölkerung schlagen Gemeinden gleich mehrere Fliegen mit einer Klappe. Die zunehmende Komplexität der Geschäfte verlangt Fachwissen, das in der Bevölkerung häufig vorhanden ist und abgeholt werden kann. Durch die Mitarbeit in Projekten identifiziert sich die Bevölkerung zudem mit der Gemeinde und ist vermehrt bereit, sich weiter für die Gemeinde zu engagieren. Schliesslich erhält der Gemeinderat eine direkt Rückmeldung zu seiner Politik. Gerade bei Bauvorhaben können dadurch langwierige und kostspielige Rekurse oder eine Ablehnung an der Urne vermieden wer-

in-comune.ch neu mit Blog

Den kosteneinsparende Effekt kann auch Andrea Meier, Projektleiterin bei EBP, bestätigen. EBP hat in den letzten Jahren viele Gemeinden bei Raumentwicklungs- und Verkehrsprojekten beraten und mit den Gemeinden Mitwirkungsprozesse durchgeführt. Gemeinsam mit

ihrem Team haben Fabienne Perret und Andrea Meier diese Erfahrungen ausgewertet. Exklusiv für das neue Blogformat auf in-comune.ch stellen sie die Erfolgsfaktoren von partizipativen Planungsprozessen aus Sicht von EBP vor. Einer sei schon hier verraten: Partizipation muss Spass machen!

Im Blog soll künftig das Thema Partizipation in Gemeinden aus verschiedenen Blickwinkeln beleuchtet werden. Es kommen regelmässig Personen von verschiedenen Organisationen zu Wort, um uns an ihren Erfahrungen und an ihrem Wissen teilhaben zu lassen. Haben Sie dazu Wünsche oder Anregungen? Oder ganz allgemein Fragen zu Partizipation in Gemeinden? Bei uns stossen Sie auf offene Ohren.

> Judith Wenger, Projektleiterin «in comune»

Kontakt:

www.in-comune.ch/in-comune/kontakt Informationen:

www.in-comune.ch www.tinyurl.com/beteiligungsprozesse

Neue Mitarbeiterinnen im SGV-Team

Im Oktober ist das Team der SGV-Geschäftsstelle durch zwei neue Mitarbeiterinnen ergänzt worden. Florène Zufferey ist als Praktikantin schwerpunktmässig für das Projekt «in comune» tätig. Sie schliesst demnächst an der Universität Genf ihren Master in Europäischen Studien ab. Ihre Hobbys sind fremde Länder und Kulturen entdecken und Gastronomie. Martina Rieben ist neue Layouterin der «Schweizer Gemeinde». Sie hat ihre Ausbildung zur Polygrafin 2010 bei der Egger AG in Frutigen abgeschlossen. Ihre Hobbys sind Malen, Fotografie, Musik, Sport, in der Natur sein und Reisen. Das Team der SGV-Geschäftsstelle freut sich auf die Zusammenarbeit mit Florène Zufferey und Martina Rieben. рb



Florène Zufferey



Martina Rieben

Bilder: zvg

«Verdichtungen bringen erhebliche Mehrkosten»

Die Herausforderungen für die Gemeinden hätten mit dem revidierten Raumplanungsgesetz (RPG) eindeutig zugenommen, sagt Lukas Bühlmann, der Direktor der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung (VLP).



Lukas Bühlmann, Direktor der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung (VLP). Bild: VLP-ASPAN

Herr Bühlmann, das Wort Verdichten ist zum Sinnbild für einen haushälterischen Umgang mit dem Boden geworden. Doch was heisst Verdichten genau? Lässt sich das in Zahlen ausdrücken?

Lukas Bühlmann: Verdichtung lässt sich nicht in Zahlen ausdrücken, sie ist relativ. Was in einer ländlichen Gemeinde als dicht erscheint, muss dies in einer grossen Stadt überhaupt nicht sein. Verdichtung muss auch nicht heissen, Hochhäuser zu bauen. Neben Quartieren mit zwei- bis dreigeschossigen Bauten und eigentlichen Hochhäusern gibt es viele Zwischenformen. Zur Verdichtung gehört auch das Füllen von Baulücken. Darunter versteht man die Überbauung eingezonter und baureifer Grundstücke, die bisher gehortet wurden. Die Kantone müssen neu rechtliche Massnahmen gegen die Baulandhortung vorsehen. Dichte ist im Übrigen nicht nur eine Frage der Quantität, sondern auch der Qualität.

Gleichzeitig verlangt bauliche Verdichtung nach ästhetischen Kriterien. Wird eine höhere Ausnützung erlaubt, muss ein Projekt speziell gut gestaltet sein. An welchen Kriterien können sich lokale Baubehörden orientieren?

Bühlmann: Das Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt in der Tat eine hochwertige Verdichtung. Es sollen keine gesichtslosen Quartiere mit ungenügender Siedlungs- und Lebensqualität entstehen und schon gar keine sozialen Ghettos. Kriterien für eine hochwertige Verdichtung sind ein guter Nutzungsmix zwischen Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Begegnung, die Sicherstellung einer guten Grundversorgung für Einkaufen, Gesundheit und Schule, ein breites Wohnraumangebot für einen guten Bevölkerungsmix, Plätze und Strassenräume mit hoher Aufenthaltsqualität, Grünräume, eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr, ein attraktives Fuss- und Radwegnetz.

Das sind viele Faktoren. Welche Freiheiten bleiben den Gemeinden?

Bühlmann: Das revidierte Gesetz schränkt die Gemeinden bei der Siedlungserweiterung ein. Bei der Frage, was innerhalb der Bauzonen geschieht, haben die Gemeinden jedoch einen grossen Gestaltungsspielraum, den sie zum Wohle der Gemeinde verstärkt nutzen sollten. Die Herausforderungen für die Gemeinden haben mit dem revidierten RPG eindeutig zugenommen.

Die geplante Ringling-Siedlung in Zürich-Höngg wurde durch das Bundesgericht gestoppt, unter anderem wegen fehlender baulicher Eingliederung in das Ortsbild. Auch hier fragt sich: Ist die Gemeindeautonomie in der Raumplanung noch garantiert?

Bühlmann: Die Ringling-Siedlung wurde über das zürcherische Instrument der «Arealüberbauung» ermöglicht. Diese erlaubt es, im Rahmen der Baubewilligung erheblich von der Bau- und Zonenordnung abzuweichen. So hätte bei der Überbauung Ringling ein siebengeschossiges Gebäude in einer dreigeschossigen Wohnzone erstellt werden sollen. Bei einer derartigen Mehrnutzung sind die Anforderungen an die Qualität der Baute und ihre Einordnung in die Umgebung richtigerweise sehr hoch. Gemäss Bundesgericht wurden sie nicht erfüllt. Besser wäre es wohl gewesen, ein solches Gebäude über einen Sondernutzungsplan, also einen Gestaltungsplan, zu realisieren. Dies hätte eine breitere Mitsprache der Bevölkerung ermöglicht und wohl auch zu einer höheren Akzeptanz geführt.

Qualität heisst nicht selten, dass es teuer wird. Rentieren sich Verdichtungsprojekte für die Immobilienwirtschaft? Bühlmann: Qualität kostet zweifellos. Aber die Investition lohnt sich. Ein gutes Wohnumfeld und eine hohe Siedlungsqualität schaffen Identität und führen zu einer grösseren Zufriedenheit der Bewohnerschaft. Damit verbunden sind oft auch eine höhere Anbindung der Bevölkerung an den Ort und eine höhere Bereitschaft für gemeinwirtschaftliche Leistungen. Auch die Immobilienwirtschaft ist an einer hohen Siedlungsqualität interessiert, wie dies ein Kongress zum Spannungsfeld von Dichte und Rendite zeigte, den die VLP-ASPAN im vergangenen September durchführte. Die Leute sind bereit, für Wohnraum mit hoher

Finanziell Schwächere könnten demnach aus verdichteten und aufgewerteten Quartieren verdrängt werden?

Siedlungsqualität mehr zu bezahlen.

Bühlmann: Eine hohe Siedlungsqualität kann durchaus zu Verdrängungseffekten führen, in dem Sinne, dass sich Leute mit tiefem Einkommen die Mieten nicht mehr leisten können. In solchen Fällen ist es wichtig, dass die Gemeinden über Nutzungsvorschriften in der Bau- und Zonenordnung oder die Abgabe von gemeindeeigenem Land an einen gemeinnützigen Wohnbauträger für preisgünstigen Wohnraum sorgen.

Der Bund prognostiziert heute ein höheres Bevölkerungswachstum, als dies bei der Annahme der Raumplanungsrevision der Fall war. Ist davon auszugehen, dass in der Schweiz nur wenig Bauland ausgezont wird? Bühlmann: Der Bund hat zur Bemessung der Bauzonen zusammen mit den Kantonen technische Richtlinien erarbeitet. Diese orientieren sich an den Bevölkerungsszenarien des Bundesamtes für Statistik. Da diese aufgrund der zu erwartenden Entwicklung nach oben korrigiert wurden, hat dies zur Folge, dass weniger Bauland ausgezont werden muss.

Siedlungsqualität für alle soll auch über die Mehrwertabgabe erreicht werden, bei Neueinzonungen sowie bei Um- und Aufzonungen. Bringt das Instrument aus Ihrer Sicht den gewünschten Effekt?

Bühlmann: Verdichtungen bringen den Gemeinden erhebliche Mehrkosten. Die Erschliessung, insbesondere der öffentliche Verkehr, muss ausgebaut werden. Es müssen Schulräume erstellt werden. Die öffentlichen Räume sind aufzuwerten und Grünräume zu schaffen. Dass sich die Grundeigentümer an einem Teil dieser Mehrkosten beteiligen, ist richtig. Die Infrastrukturen bringen ihnen ja wiederum einen Mehrwert, beispielsweise, indem vor ihrer Haustüre ein neuer Park oder eine Bushaltestelle erstellt wird. Die Bevölkerung trägt zudem die Verdichtung eher mit, wenn sie dafür etwas zurückerhält und nicht über die Steuern für alle Infrastrukturkosten aufkommen muss. Insofern braucht es auch bei Um- und Aufzonungen einen Mehrwertausgleich. Die Ausgangslage und damit der Bedarf an einem Mehrwertausgleich ist in Städten und grossen Gemeinden jedoch oft anders als in kleinen oder ländlichen Gemeinden.

Haben Sie ein Lieblingsmodell?

Bühlmann: Ich bin ein überzeugter Befürworter kantonaler Regelungen, die es den Gemeinden überlassen, ob sie bei Um- und Aufzonungen einen Mehrwertausgleich einführen wollen oder nicht, ganz im Sinne der Gemeindeautonomie.

Welches sind heute die drängendsten Fragen, die von den Gemeinden an den VLP gestellt werden? Wie erleben Sie das Echo aus den Gemeinden zu den neuen Vorgaben im RPG?

Bühlmann: In vielen Gemeinden ist der Leidensdruck im Ortszentrum am grössten. Läden und Gasthäuser verschwin-

den, mitten durchs Dorf geht eine verkehrsreiche Strasse, zum Wohnen sind die Orte teilweise unattraktiv, für den Unterhalt der Liegenschaften fehlt zunehmend das Geld. Es kommt zu eigentlichen Abwärtsspiralen. Gleichzeitig sind diese Orte Visitenkarten der Gemeinden. Der Handlungsbedarf ist entsprechend gross. Die VLP-ASPAN kann die Gemeinden hier beratend unterstützen. Wir verfügen bei diesen Fragen über reichhaltige Erfahrung und können auf ein Netzwerk kompetenter Experten zurückgreifen. Anhand von Beispielen und Erfahrungen aus anderen Gemeinden können wir auch aufzeigen, wie Innenentwicklung und Verdichtung am besten angegangen werden können und wie die Zusammenarbeit mit Grundeigentümern, Investoren und der Bevölkerung verlaufen kann.

Interview: Denise Lachat

Infos:

http://www.vlp-aspan.ch/de

Geodaten – die optimale Ergänzung für eigene Adressverzeichnisse

Für Gemeinden und ihre Einsatzkräfte geht es oft darum, Gebäude schnell zu finden, Routen präzis zu planen oder Adressen fehlerfrei zu verifizieren. In all diesen Fällen helfen die Geodaten der Schweizerischen Post weiter. Sie ergänzen die Adressdaten von Gemeinden – kombiniert ergeben sich besonders aktuelle und vollständige Daten.

Bei Einsätzen der Feuerwehr zählt jede Minute. Da muss der Einsatzort eindeutig klar sein, und die Feuerwehrleute sind auf den kürzestmöglichen Anfahrtsweg angewiesen - gerade in weitläufigen oder gebirgigen Gemeinden oft keine leichte Aufgabe.

So profitieren Gemeinden

- Punktgenaue Verortung von Gebäuden und Adressen
- Integration in eigene geografische Informationssysteme (GIS)
- Qualitätskontrolle der bestehenden Adressen für Einsätze von Feuerwehr und Polizei
- Tourenplanung und Zeit-/Wegberechnungen für Gemeindedienste
- Netzentwicklung, zum Beispiel für Wasser und Abwasser

Unter anderem für diesen Zweck gibt es die Geodaten der Post. Das vollständige Adressverzeichnis aller postalisch bedienten Gebäude dient Gemeinden dazu, ihre bestehenden Adressdaten abzugleichen und zu ergänzen.

In der Datenbank «Geodaten» sind die postalisch bedienten Gebäudeadressen mit Koordinaten offizieller Koordinatensysteme versehen und lassen sich zum Beispiel auf digitalen Karten visualisieren. So können sie Gemeinden als Basis für eigene geografische Informationssysteme (GIS) nutzen.

Aktuellste Daten

Die Geodaten der Post sind die umfassendste und aktuellste Datensammlung mit Gebäudeadressen der Schweiz. Denn die Post kontrolliert bei ihren Zustelltouren nicht nur täglich die Adressangaben, sie



Die Geodaten der Post reichern die Adressdaten der Gemeinden mit den Koordinaten der offiziellen Landestopografie an.

überprüft und aktualisiert auch regelmässig die Koordinaten.

Gemeinden können die Geodaten über den Onlinedienst «Geodaten bestellen» der Post anfordern: www.post.ch/geodaten

Mehrwertausgleich – Chancen nutzen, Fehlanreize vermeiden

Die Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) verfolgt als übergeordnetes Ziel den haushälterischen Umgang mit dem Boden. Zentrales Instrument ist der Mehrwertausgleich. Wie aber wird Mehrwert berechnet? Eine Auslegeordnung.

Bei der ersten Etappe der RPG-Revision wurde festgelegt, dass die Planungsvorteile, die sich aus neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenem Boden ergeben, mit einem Satz von mindestens 20 Prozent zu belasten sind; die Abgabepflicht beschränkt sich dabei auf Neueinzonungen. Ob die Abgabepflicht zusätzlich auf Um- und Aufzonungen angewendet werden soll, bleibt den Kantonen überlassen. Die grosse Mehrheit hat sich dafür entschieden.

Das Gesetz auf Bundesebene legt also die Grundsätze fest, die Umsetzung obliegt den Kantonen. Entsprechend unterschiedlich werden die Regelungen ausgestaltet. Viele Kantone lassen ihrerseits den Gemeinden Flexibilität bei der Reglementierung.

Anspruchsvoller als das «Bauen auf der grünen Wiese»

Die Umsetzung der kompakten, vor allem aber auch qualitätsvollen Siedlungsentwicklung ist gegenüber dem «Bauen auf der grünen Wiese» weit anspruchsvoller und komplexer - Städte und Gemeinden werden gefordert sein, aktive Rollen im Planungsprozess einzunehmen und (Vor-)Investitionen in die Innenentwicklung zu tätigen. Eine Finanzierung dieser Investitionen über den Mehrwertausgleich kann beschleunigend auf die Raumentwicklung wirken und somit die Realisierung von Mehrwerten für die Bevölkerung, für die Gemeinde und insbesondere auch für die Grundeigentümer fördern.

Andererseits ergeben sich durch den Mehrwertausgleich auch Herausforderungen, die unter Umständen gar das Gegenteil des Beabsichtigten bewirken können, wie nachfolgend auch anhand von Fallbeispielen erläutert wird.

Parameter sinnvoll justieren

Der Mehrwertausgleich wird verschiedentlich bereits seit den 1970er-Jahren praktiziert. Die pragmatische Vorgehensweise ist in einzelnen Städten und Gemeinden erprobt und geniesst dort eine breite Akzeptanz. Für andere ist er neu, seine Umsetzung noch unklar. Zu den

Matthias Weber ist Dipl. Architekt ETH und Spezialist für Bau- und Immobilienmärkte, Immobilienbewertung sowie ortentwicklung beim Wüest Partner.



Bodenmehrwert ist massgebend für die Bemessungsgrundlage

Bemessungsgrundlage. Der letztge-

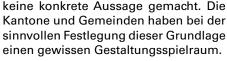
nannte Parameter birgt einige Tücken,

weshalb in diesem Artikel etwas aus-

führlicher auf diesen eingegangen wird.

Als Bemessungsgrundlage massgebend für die Höhe des Mehrwertausgleiches ist der Bodenmehrwert. Als Mehrwert ist grundsätzlich die Differenz des Landwertes vor und nach der Neueinzonung zu verstehen. Was den Mehrwertausgleich bei Um- und Aufzonungen anbelangt, so

wird im RPG zur Bemessungsgrundlage keine konkrete Aussage gemacht. Die



Mehrwerte als Folge von planerischen Massnahmen

Eine grosse Herausforderung stellt die Ermittlung der Mehrwerte dar, die sich aufgrund von planerischen Massnahmen ergeben. Die Wertschöpfung ist in wesentlichem Masse abhängig von der Nutzungsart: Handelt es sich mehrheitlich um Wohnungen (in Miete oder Eigentum) oder um geschäftliche Nutzungen wie Büros, Laden- und Gewerbslokale oder Lager? Zur Beantwortung dieser Fragen sind realistische und marktnahe Einschätzungen notwendig. Zudem ist festzulegen, wie mit späteren Veränderungen umgegangen werden



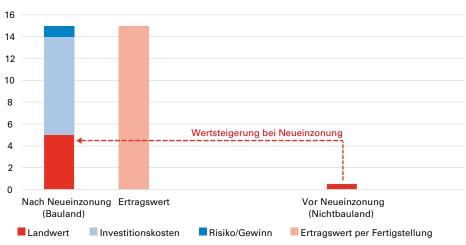
soll: Was geschieht zum Beispiel, wenn ursprünglich geplante Mietwohnungen zu einem späteren Zeitpunkt als Eigentumswohnungen verkauft werden? Oder wenn im umgekehrten Fall unverkäufliche Eigentumswohnungen langfristig vermietet werden?

So werden Wertsteigerungen bei Neueinzonungen berechnet

Im Fall der Neueinzonung ist die Komplexität der Mehrwertermittlung vergleichsweise beschränkt: Diese entspricht der Differenz zwischen dem Landwert des in der Regel nicht bebauten Grundstückes (zum Beispiel Landwirtschaftsland) und dem Landwert nach der Neueinzonung. Dieser lässt sich mit der Residualwertmethodik (siehe Grafik rechts) aus dem Ertragswert eines optimierten Bauprojektes abzüglich der Investitionskosten und Projektrisiken herleiten. Mögliche Projektrisiken sind:

- Bewilligungs- und Einspracherisiken: Einschränkungen oder im schlimmsten Fall Verunmöglichen des Bauprojektes
- Kostenrisiken: erhöhte Investitionskosten aufgrund unvorhersehbarer Umstände
- Vermarktungsrisiken: Veränderung der Marktsituation bis zur Fertigstellung des Bauprojektes mit negativer Beeinflussung der Vermiet- oder Verkäuflichkeit.

Residualwertmethodik



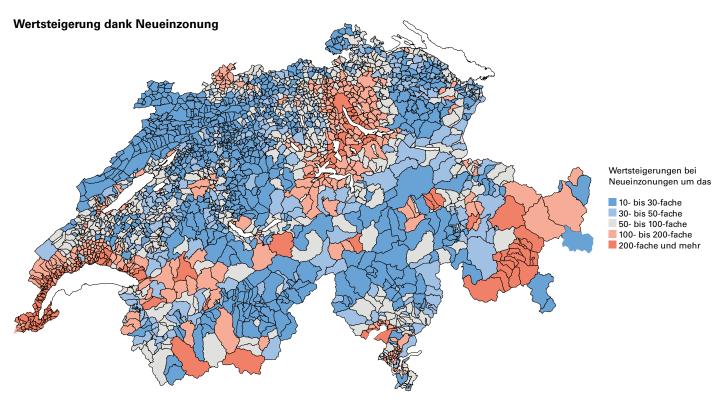
Bei einer Neueinzonung entspricht der Mehrwert der Differenz zwischen dem Landwert des nicht bebauten Grundstückes und dem Landwert nach der Neueinzonung. Grafik: Wüest Partner

· Wird das Projekt erfolgreich abgeschlossen, verwandeln sich die Risiken hingegen in Gewinn.

Um- und Aufzonungen: So werden Anreize zum Verdichten geschaffen

Weitaus komplexer ist die Mehrwertermittlung bei Um- und Aufzonungen, insbesondere bei bereits bebauten Grundstücken. Wird in diesem Fall der Mehrwert des Grundstückes mit der beschriebenen Residualwertmethodik ermittelt, stellt sich die Frage, zu welchem Basiswert dieser Wert sinnvollerweise in Relation gesetzt werden soll, damit die übergeordnete Zielsetzung der Raumplanung – die Verdichtung nach innen mit effizienterer Nutzung der bestehenden Bauzonen - erreicht wird.

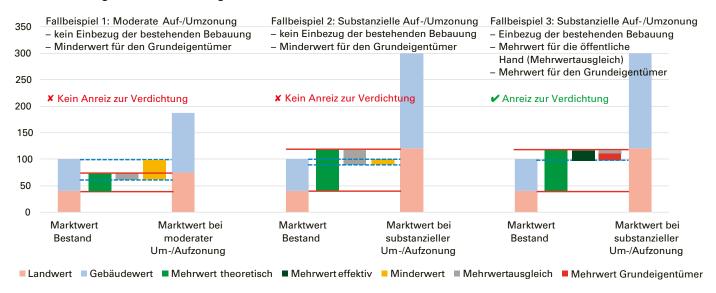
Diese Fragestellung wird nachfolgend anhand von drei realistischen Fallbeispielen mit schematischen Darstellungen veranschaulicht und beantwortet.



Je nach Lage kann der Bodenwert bei Neueinzonungen um das 200-fache des Ursprungswerts oder noch höher steigen.

Grafik: Wüest Partner/Quellen: BFS, Wüest Partner

Wertentwicklung bei Um-/Aufzonung



Um dem Credo der Verdichtung nachzuleben, wird künftig der Ersatzbau von bestehenden, nicht abbruchreifen Gebäuden an Bedeutung gewinnen. Entscheidend ist dabei, dass der effektive Mehrwert unter Einbezug der bestehenden Bebauung ermittelt wird. Sonst wird kein Anreiz zum Verdichten geschaffen. Grafik: Wüest Partner

• Fallbeispiel 1: Der Marktwert einer bestehenden, bebauten Liegenschaft setzt sich im Grundsatz zusammen aus dem Landwert und dem Gebäudewert (Substanzwert). Erfährt das Grundstück eine moderate Um-/Aufzonung, wird die Realisierung einer höherwertigen Überbauung ermöglicht, was zu einem höheren Ertragswert führt. Abzüglich der Investitionskosten und Projektrisiken resultiert mit der Residualwertmethodik ein höherer Landwert als vor der planerischen Massnahme. Der planerische beziehungsweise theoretische Mehrwert ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Landwert vor und nach der planerischen Massnahme.

Solange der theoretische Mehrwert kleiner ist als der Wert des bestehenden Gebäudes, ergibt sich für den Grundeigentümer ein Minderwert (vgl. Abbildung oben). Es besteht also keine Veranlassung, kurzfristig eine bauliche Verdichtung herbeizuführen und einen Mehrwertausgleich einzufordern.

Anders präsentiert sich die Lage, wenn die bestehende Bebauung am Ende der Lebensdauer angelangt ist und nur noch ein geringer Gebäudewert verbleibt: In diesem Fall lohnt sich eine maximal mögliche Neubebauung des Grundstückes. Es entsteht ein Mehrwert, wodurch auch die Forderung nach einem Ausgleich plausibel ist.

• Fallbeispiel 2: In diesem Beispiel erfährt dasselbe Grundstück eine substanzielle Um-/Aufzonung (z.B. Umzonung von einer Gewerbezone in eine Wohnzone mit Erhöhung des Nutzungsmasses). Der theoretische Mehrwert ist grösser als der Wert des bestehenden Gebäudes. Solange aber der Mehrwertausgleich gleich hoch oder höher ist als die Wertdifferenz zwischen dem bestehenden Marktwert und dem Landwert nach erfolgter Planungsmassnahme, resultiert für den Grundeigentümer auch in diesem Fall ein Minderwert. Es besteht also ebenfalls keine Veranlassung zur baulichen Verdichtung und zur Einforderung eines Mehrwertausgleichs.

Wie im Fallbeispiel 1 lohnt sich eine maximal mögliche Neubebauung des Grundstückes erst, wenn der Gebäudewert des Bestandes geringer ist als der theoretische Mehrwert abzüglich des Mehrwertausgleichs.

• Fallbeispiel 3: Anders präsentiert sich die Situation im Fallbeispiel 3, das sich vom Fallbeispiel 2 lediglich darin unterscheidet, dass der Wert der bestehenden Bebauung in die Beurteilung miteinbezogen wird: Dadurch wird anstelle eines theoretischen Mehrwertes, der ausschliesslich die Wertentwicklung des Landes beinhaltet, der effektive Mehrwert berücksichtigt. Dieser effektive Mehrwert resultiert aus der Differenz des Landwertes nach erfolgter Planungsmassnahme, abzüglich des Marktwertes vor der Planungsmassnahme.

Dadurch lohnt sich eine Neubebauung und Verdichtung des Grundstückes unmittelbar, die übergeordneten Zielsetzungen können zeitnaher erreicht werden. Mehrwert und Mehrwertausgleich fallen aber deutlich tiefer aus als im Fallbeispiel 2.

Die Fallbeispiele illustrieren, dass zur Förderung der baulichen Verdichtung und im Hinblick auf einen fairen Ausgleich in bebauten Gebieten der Einbezug des bestehenden Gebäudebestandes sinnvoll ist. Dadurch ergeben sich in der Praxis diverse Folgefragestellungen: Von welcher wirtschaftlichen Restlebensdauer soll bei bestehenden Gebäuden ausgegangen werden? Wie werden Rückbaukosten oder erhöhte Planungsaufwände aufgrund komplexer Planungsverfahren berücksichtigt? Sinnvollerweise können diese vom ermittelten Mehrwert in Abzug gebracht werden. Kostenbeteiligungen der Grundeigentümer an der öffentlichen Infrastruktur und Rechtsabtretungen an das Gemeinwesen, wie zum Beispiel Land oder Dienstbarkeiten, sind hingegen eher direkt vom Ausgleich in Abzug zu bringen.

Erfolgsfaktoren für die Umsetzung des Mehrwertausgleiches

Erfahrungsgemäss sind für eine erfolgreiche Einführung einer sinnvollen Gesetzgebung im Zusammenhang mit dem Mehrwertausgleich einige kritische Faktoren zu berücksichtigen:

- Ganzheitliche Perspektive: Damit für alle Beteiligten optimale und realisierbare Lösungen gefunden werden können, ist durch die gesetzgebenden Stellen die Einnahme einer ganzheitlichen Perspektive unabdingbar. Es sind insbesondere auch die Interessen der Bevölkerung und der Grundeigentümer angemessen zu berücksichtigen.
- Förderung der Verdichtung: Um dem Credo der Verdichtung nachzuleben, wird künftig der Ersatzbau von bestehenden, nicht abbruchreifen Gebäuden an Bedeutung gewinnen. Es ist sicherzustellen, dass der effektive Mehrwert unter Einbezug der bestehenden Bebauung ermittelt wird. Ansonsten kann die Abschöpfung von Planungsmehrwerten die innere Verdichtung verhindern - es würde also der übergeordneten Zielsetzung der Verdichtung durch Fehlanreize entgegengewirkt.
- Transparente und nachvollziehbare Liegenschaftsschätzungen: Für die Akzeptanz von Mehrwertberechnungen braucht es transparente und nachvollziehbare Liegenschaftsschätzungen. Für ein optimales Verhältnis zwischen Aufwand und Ertrag empfiehlt es sich, den Mehrwertausgleich auf der Basis von konservativen Einschätzungen vorzunehmen: Damit können langwierige und aufwendige Rechtsfälle vermieden werden.
- Klarer reglementarischer Rahmen und effiziente Verfahren anstelle von indi-

«Der Mehrwertausgleich ist nicht bloss eine zusätzliche Einnahmeguelle für die öffentliche Hand. Er hat das Potenzial, Anreize für qualitätsvolle städtebauliche und raumplanerische Lösungen zu schaffen, wenn er richtig eingebettet ist.»

viduellen, vertraglichen Lösungen: Individuelle vertragliche Lösungen haben vor allem den Vorteil, spezifischen Aspekten einer Projektentwicklung gerecht werden zu können. Demgegenüber besteht die Gefahr, dass mit diesem Instrument die Gleichbehandlung aller Akteure nicht sichergestellt werden kann. Zudem ist es fraglich, ob vertragliche Lösungen mit einem sinnvollen Arbeitsaufwand zu bewältigen sind, wenn der Druck auf innere Verdichtungen zunimmt und eine grosse Zahl von Mehrwertberechnungen ansteht.

Professionelle Kommunikation als Schlüsselfaktor: Die Kommunikation stellt bei der Umsetzung des Mehrwertausgleichs einen weiteren Schlüsselfaktor dar. Er darf nicht unterschätzt werden: Eine klare und empfängergerechte Information der Beteiligten stellt das Verständnis sicher, fördert die Akzeptanz und vermindert das Risiko von Polemik.

Der Mehrwertausgleich ist nicht bloss eine zusätzliche Einnahmequelle für die öffentliche Hand. Er hat weitaus mehr Potenzial. So sollte er in einem übergeordneten Kontext richtig eingebettet sein und so ausgestaltet werden, dass Anreize für qualitätsvolle städtebauliche und raumplanerische Lösungen geschaffen werden. Es sollen flexible, innovative Nutzungsmöglichkeiten gefördert werden, die mit dem gesellschaftlichen Wandel Schritt halten können.

Matthias Weber, Dipl. Architekt ETH, Spezialist für Bau- und Immobilienmärkte, Immobilienbewertung sowie die Raum- und Standortentwicklung beim Beratungsbüro Wüest Partner

Infos:

www.wuestpartner.com

Um Mehrwert wird gestritten

Wann ist bei einer Aufzonung die Mehrwertabgabe fällig? Wie viel? Einige unklare Bestimmungen im neuen Raumplanungsgesetz (RPG) haben in etlichen Gemeinden zu Verwirrungen und juristischen Auseinandersetzungen geführt.



Die Behörden von Köniz haben mit ihrem ersten Versuch, die Mehrwertabschöpfung bei Aufzonungen einzuführen, erbosten Widerstand unter den Liegenschaftsbesitzern ausgelöst. Inzwischen ist die Ortsplanung überarbeitet worden. Bild: Gemeinde Köniz

Nochmals zurück auf Feld 1. Die Berner Gemeinde Köniz hat bereits erste Erfahrungen mit der Komplexität der neuen Regelungen in der Raumplanung gemacht. Ein erster Versuch, die sogenannte Mehrwertabschöpfung bei Aufzonungen überbauter Grundstücke nach neuem Recht einzuführen, hat zu erheblichen Verstimmungen in der Bevölkerung geführt.

Fälligkeit bei Realisierung?

Der ursprüngliche Plan: 380 Liegenschaften hätten so umgezont werden sollen, dass die Eigentümer auf ihren Parzellen künftig grössere und höhere Häuser hätten bauen dürfen. Bei den meisten Liegenschaften handelte es sich um Einfamilienhäuser. Klar deklariertes Ziel der Könizer Behörden war eine Verdichtung innerhalb der bestehenden Baugebiete, so wie es das neue eidgenössische Raumplanungsgesetz RPG (siehe Box) stipuliert. Mit dem Planungsakt wäre der Wert dieser Liegenschaften logischerweise in den meisten Fällen gestiegen. Doch die Gemeinde hätte umgehend 40 Prozent dieses Mehrwerts einkassieren wollen. Der springende Punkt dabei: Sie hätte das Geld hauptsächlich wegen der neuen rechtlichen Bestimmungen nicht erst bei einem allfälligen Ausbau der Liegenschaft verlangen müssen, sondern bereits beim Verkauf oder im Erbfall, und zwar sobald ein Nachkomme die anderen auszahlt. «Fälligkeit bei Realisierung», heisst die umstrittene Bestimmung. Etliche Liegenschaftsbesitzer hätten bei einem Hausverkauf also mehrere Hunderttausend Franken auf den Tisch legen müssen. «Nicht mit uns», haben da die Betroffenen erklärt. In Köniz hagelte es Einsprachen von Hausbesitzern, aber auch von Bauern. Insgesamt 340 Mal.

Nochmals über die Bücher

Nach dieser massiven Kritik hat die Berner Vorortsgemeinde die Ortsplanungsrevision nochmals gründlich überarbeiten müssen, insbesondere beim Nutzungsplan und beim Mehrwertausgleich. Neu müssen die Eigentümer nur dann eine Mehrwertabschöpfung abliefern, wenn sie auf ihrem Grundstück auch tatsächlich bauen. Und dies in Quartieren, die zonenmässig aufgewer-

tet werden. Zudem wird die Abgabe an die Gemeinde bei Aufzonungen gesenkt, und die Eigentümer können ihr Grundstück dichter bebauen als ursprünglich geplant. So soll die Verdichtung auf bereits bebautem Gebiet stärker gefördert werden. Und besonders wichtig: Der Mehrwert soll grundsätzlich konservativer verfügt werden. Gleichzeitig sollen die bestehenden Gebäude berücksichtigt werden und die Mehrwertabgabe erst fällig werden, wenn ein konkretes Bauprojekt realisiert wird. Nach der früheren Regelung hätte die Gemeinde allenfalls auch bei Scheidungen oder Erbgängen zulangen können. Schliesslich bleibt ein Mehrwert bis zu 150000 Franken in jedem Fall abgabefrei. Nach der alten Regelung wäre ab 150000 Franken auf dem ganzen Betrag Mehrwert abgeschöpft worden.

Die Könizer stimmen 2018 ab

Mitte September hat das Könizer Parlament diesen Revisionsvorschlägen des Gemeinderates zugestimmt. Klar wurde bei den Verhandlungen im Parlament, weshalb die neuen Regelungen bei der Mehrwertabgabe für so viel Verwirrung gesorgt hatten. Die gesetzlichen Vorgaben seien zum Teil so neu, dass Bund und Kanton die Praxis noch nicht bis ins letzte Detail entwickelt hätten. Deshalb sei es auch nicht falsch, wenn Köniz den vorhandenen Ermessensspielraum ausgeschöpft habe. Die Regelung, wann die Abgabe fällig sei, könnte allerdings noch zu einem juristischen Hickhack führen, befürchten einige Könizer Parlamentarier. Das Volk wird sich wohl 2018 zur verbesserten Ortsplanungsrevision äussern können, die nach Ansicht von Fachleuten auf dem richtigen Weg sei.

Münchenstein bis vor Bundesgericht

Von wegen juristischen Problemen. Im Falle der Baselländer Gemeinde Münchenstein endete die Auseinandersetzung um die Mehrwertabgabe sogar vor Bundesgericht. Gewehrt haben sich dort aber nicht etwa erboste Bürger, denen diese Abgabe ein Dorn im Auge war, sondern die basel-landschaftliche Regierung und das Kantonsgericht. Sie lehnten die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Münchenstein im Plangenehmigungsverfahren und im anschliessenden Beschwerdeverfahren kurzerhand ab. Das Parlament sei auf eine frühere Gesetzesvorlage zur Mehrwertabschöpfung nicht eingetreten und habe damit zum Ausdruck gebracht hat, dass man dieses Instrument im Kanton Basel-Landschaft schlicht nicht einführen wolle. Und die Gemeinde habe nicht die

Kompetenz, eine solche Regelung einzuführen.

Doch, widerspricht das Bundesgericht in seinem Urteil vom 16. November 2016. Die Gemeinden könnten gestützt auf die Gemeindeautonomie sehr wohl eine Planungsmehrwertabgabe einführen. Dies, solange der Kanton diese Kompetenz nicht selbst wahrnehme. «Aufgrund eines weiteren Bundesgerichtsurteils aus dem Kanton Tessin und zusätzlicher Auflagen des Kantons hat die Gemeinde Münchenstein die Mehrwertabgabe in einzelnen Punkten überarbeitet und erneut erfolgreich vor die Gemeindeversammlung gebracht», sagt Stefan Friedli, Geschäftsleiter der Gemeindeverwaltung. Das überarbeitete Reglement dürfte im Verlaufe von 2018 rechtskräftig werden. Bis eine Mehrwertabschöpfung möglich sei, werde man mit Infrastrukturverträgen arbeiten, ergänzt Friedli. Die völlige Gemeindeautonomie in diesem Bereich wird jedoch in Bälde hinfällig sein. Mitte Dezember hat die basel-landschaftliche Regierung nämlich eine kantonale Regelung zuhanden des Landrats verabschiedet, welche die Mehrwertabgabe auf kantonaler Ebene einführt. Sie sieht vor, dass sich Kanton und Gemeinden die Mehrwertabgabe teilen.

Keine Auseinandersetzungen in Biel

Weniger Dispute um die Regelung der Mehrwertabgabe gab es in der Gemeinde Biel (BE). Die Seeländer Metropole kennt dieses Instrument bereits seit August 2016. Das neue Raumplanungsgesetz (RPG) des Bundes hat dann aber sowohl in der kantonalen Gesetzgebung wie auch in jener der Gemeinde Biel einige Änderungen nötig gemacht:

· Eine Pflicht zur Mehrwertabschöpfung gibt es nur noch bei Neueinzonungen. Bei Auf- und Umzonungen ist sie mög-

- lich. In Biel sind es in allen drei Fällen 40 Prozent.
- Die Gemeinde erhält nur noch 90 Prozent des abgeschöpften Betrags, 10 Prozent gehen an den Kanton Bern.
- Die Mehrwertabschöpfung wird nicht mehr vertraglich mit den betroffenen Grundeigentümern geregelt, sondern wird von der Gemeinde verfügt.
- Die Mehrwertabschöpfung wird zum Zeitpunkt der Planungsgenehmigung vorgenommen.

Das Instrument der Mehrwertabschöpfung sei in der Seeländer Metropole nie infrage gestellt worden, sagt Florence Schmoll, Abteilungsleiterin Stadtplanung in der Stadt Biel: «Dass Planungsgewinne zum (Bien commun) einen Beitrag leisten müssen, scheint für Bielerinnen und Bieler selbstverständlich. Wichtig ist es, die betroffenen Privaten von Anfang an über die Bedingungen der Mehrwertabschöpfung zu informieren, und der Mehrwert muss unbedingt durch neutrale, hochqualifizierte Experten geschätzt werden. Dabei sollten die Betroffenen soweit als möglich einbezogen werden.»

Fredy Gilgen

Zum Boden Sorge tragen

Die 2013 vom Volk genehmigte Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) will in erster Linie für einen haushälterischen Umgang mit dem Boden sorgen. In der ersten Etappe der RPG-Revision ist festgelegt worden, dass Planungsvorteile von neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenem Boden mit einem Satz von mindestens 20 Prozent auszugleichen sind. Die Gesetzgebung auf Bundesebene legt die nötigen Grundsätze fest. Eine Abgabepflicht beschränkt sich aber auf

Neueinzonungen. Die Umsetzung des Gesetzes liegt bei den Kantonen. Diese können zum Beispiel selber festlegen, ob die Abgabepflicht zusätzlich auch auf Um- und Aufzonungen angewendet wird, was in den meisten Kantonen auch der Fall ist. Auch die Höhe der Abgabe kann kantonal festgelegt werden. In vielen Kantonen besteht sodann auch für die Gemeinden viel Gestaltungsraum bei der Reglementierung des Mehrwertausgleichs.

	Abgabetatbestand	Abgabesatz	Fälligkeit
Mindestregelung	(dauerhafte) Neueinzonungen	20%	Bei der Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks
Erweiterte Regelung	 Um- und Aufzonungen Befristete Nutzungen Ausnahmebewilligungen ausserhalb der Bauzonen Abparzellierungen aus BGBB 	Bis zu 60%	
Aargau (in Kraft seit 1.5.2017)	 Neueinzonungen Umzonungen von der Zone, in der das Bauen verboten ist, oder nur für öffentl. Bauten und Anlagen zulässig Gemeinden können MWA erhöhen und auch für andere Planungsvorteile erheben 	20% Maximal 30%	Bei Veräusserung des Grundstücks oder Erteilung der Baubewilligung
Appenzell Ausserrhoden (Entwurf Regierungsrat an Landrat 9.5.2017)	Neueinzonungen Auf- und Umzonungen Intensivere Nutzung bei Sondernutzungsplänen Gemeinden können Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen und Sondernutzungsplänen vertraglich vereinbaren für Sach- und Dienstleistungen	20%	Bei Veräusserung oder Beginn der Bauarbeiten
Appenzell Innerrhoden (in Kraft seit 1.5.2017)	 Neueinzonungen Abparzellierungen aus bäuerlichem Bodenrecht Bezirke können MWA vertraglich erhöhen und auch für Aufzonungen vorsehen 	20%	Bei Veräusserung und Übertragung des Grundstücks oder ab Rechtskraft Baubewilligung Ausnahmen auf Verordnungsstufe
Basel-Landschaft (Vorlage Regierungsrat an Landrat 13.12.2016)	 Neueinzonungen Kommunal mit Reglement oder Verträgen Um- und Aufzonungen 	20%	 Ab Rechtskraft Baubewilligung, Veräusserung des Grundstücks oder Begründung eines Baurechts
Basel-Stadt In Kraft seit 1977	 Vergrösserung der zulässigen Geschossfläche; Umzonungen, wenn dabei neue Nutzflächen entstehen 	50%	Bei Baubeginn
Basel-Stadt (Vernehmlassungsvor- lage 9.6.2016)	Vergrösserung der zulässigen Geschossfläche Verdichtung	50%	Bei Baubeginn
Bern In Kraft seit 1.4.2017	Dauerhafte Neueinzonung Kommunal mit Reglement: Neueinzonungen Um- und Aufzonungen Kommunal mit Verträgen: Deponien / Materialabbau	20% 20–50% 20–40%	Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD / Veräusserung
Freiburg (Referendumsvorlage 15.3.2016, Urteil BGer Baulandmobilisierung 16.8.2017)	Neueinzonungen Um- und Aufzonungen	20%	Innert 6 Monate ab Rechtskraft Baubewilligung oder bei Veräusserung des Grundstücks
Genf In Kraft seit 1.1.2011 mit Revision seit 1.5.2014	Zuweisung einer Nichtbauzone in eine Bau- oder Entwicklungszone	20% der MWA Summe werden pauschal mit Fr. 30/m² abgez.	Bei Veräusserung, spätestens 90 Tage nach Rechtskraft der Baubewilligung
Glarus (angenommen an Landsgemeinde 7.5.2017 Inkraftsetzung durch RR)	Neuzuweisung in Bauzone und Abbau- oder Deponiezone Um- oder Aufzonungen Sondernutzungsplanungen mit Mehrnutzung Abparzellierungen aus bäuerlichem Bodenrecht Die Gemeinden können die Mehrwertabgabe auch vertraglich vereinbaren	mind. 20%	 Veräusserung oder bei Bauabnahme In Härtefällen Stundung bis 5 Jahre Eigentümer, die Boden im Baurecht abgeben: jährliche Abzahlung der MWA auf Antrag
Jura In Kraft seit 1.1.2016	 Neueinzonungen Ausnahmebewilligung ausserhalb Bauzone (ohne Art. 24b RPG) Um- oder Aufzonungen in der Bauzone 	30% 30% 20%	Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks
Luzern (Angenommen im Kan- tonsrat 19.6.2017, in Kraft voraussichtl. am 1.1.2018)	 Neueinzonungen Um- und Aufzonungen Gemeinden können bei Um- und Aufzonungen anstelle der Veranlagung MWA verwaltungsrechtl. Verträge abschliessen 	20% 20%	Neueinzonungen • Überbauung des Grundstücks • Verkauf des Grundstücks Um- und Aufzonungen • Vollendung Neubauten oder erheblichen Änderungen bestehender Bauten • Verkauf des Grundstücks

SCHWEIZER GEMEINDE 11 I 2017

Variable de la constant de la consta	Alanda ada alan ada alƙallina a Fatana	BAC	D-f	Al bai Danashaana daa
Verwendung des Ertrags	Abgabeerhebung, allfälliges Ertrags- splitting	Mindestbetrag des Mehr- werts für Abgabepflicht	Befreiung von der Ab- gabepflicht	Abzug bei Berechnung des Mehrwerts
Entschädigungen für Auszonungen Weitere Massnahmen der Raumplanung nach Art. 3 RPG	Erhebung durch Kanton oder Stand- ortgemeinde Ertragssplitting (Kanton – Standort- gemeinde)	Sollte nicht allzu hoch sein; im Ständerat stand ein Betrag von Fr. 30000.– zur Diskussion	Das Gemeinwesen kann befreit werden	Kürzung des Mehrwerts um den Betrag, der zur Beschaf- fung einer landwirtsch. Er- satzbaute verwendet wird
Weitere Massnahmen der Raumplanung				
Materielle Enteignung Andere Massnahmen nach Art. 3 RPG	Erhebung Gemeinde 50% Gemeinde 50% Kanton bei Neueinzonungen	Festlegung des Mindest- betrags wurde an Exeku- tive delegiert	Kanton, Gemeinden, Gemeindeverbände in Erfüllung öffentl. Auf- gaben und für Flächen, die der Ausgleichsab- gabe der Waldgesetz- gebung unterstehen	Festlegung der angemesse- nen Frist an Exekutive dele- giert
 Betrag aus Einzonungen für Entschädigung der Rückzonungen und gemäss Art. 5 Abs. 1^{ter} RPG Betrag aus Um- und Aufzonungen gemäss Art. 5 Abs. 1^{ter} RPG 	 Erhebung Gemeinde Betrag bei Neueinzonungen 100% Kanton Betrag bei Um- und Aufzonungen oder Sondernutzungspläne 100% Gemeinde 	Mehrwerte unter Fr. 20000.– abgabefrei	Kanton und Gemein- den	Angemessene Frist festge- legt: 5 Jahre
Raumplanerische Massnahmen der Bezirke z.B. Entschädigung von Auszonungen	Erhebung Bezirk 100% zugunsten Bezirk		Kanton, Bezirke, Kirch- und Schulgemeinden	Angemessene Frist festge- legt: 3 Jahre
 Abgeltung von Eigentumsbeschränkungen Subsidiär auch Massnahmen Wohnbauförderung und weitere raumpl. Massnahmen 	Erhebung Gemeinde Betrag bei Neueinzonungen 75% Kanton 25% Gemeinde Betrag bei Um- und Aufzonungen 100% Gemeinde	Von der Mehrwertabgabe wird ein Freibetrag von Fr. 30000.– abgezogen.	Kanton, Einwohner-, Bürger-, Burger- und Landeskirchgemeinden sowie Stiftung Kir- chengut in Erfüllung öffentlicher Aufgaben	
Schaffung neuer oder Aufwertung bestehen- der öffentlicher Grünräume	Erhebung Kanton 100% Gemeinde	Kein Mindestbetrag Aber: Festsetzung der Abgabe wird aufgescho- ben, wenn nicht mehr als 10% der zus. Geschoss- fläche realisiert wird und der Bodenmehrwert Fr. 5000.– nicht übersteigt.	Kanton, Gemeinden, Organisationen, in Er- füllung öffentlicher Aufgaben	
 Schaffung neuer oder Aufwertung bestehend. öffentlicher Grünräume Erschliessungsmassnahmen mit öfftl. Verkehr Naturschutzmassnahmen Ausnahmsweise für Grün- und Freiräume in anderen Gemeinden und Kantonen 	Erhebung Kanton 100% Gemeinde	Mehrwerte unter Fr. 10000.– abgabefrei	Kanton, Gemeinden, Organisationen, in Erfüllung öffentlicher Aufgaben	Angemessene Frist nicht defi- niert
• Gemäss Art. 5 Abs. 1ter RPG	Erhebung Gemeinde90% Gemeinde10% Kanton	Mehrwerte unter Fr. 20000.– abgabefrei	Bund, Kanton, Ge- meinden und Dritte nur bei Erfüllung öfftl. Aufgaben	Angemessene Frist festge- legt: 2 Jahre
 4% an Bodenverbesserungsfonds Materielle Enteignung aus Rückzonungen Regionale/kommunale Studien zur Siedlungsrevitalis. und -verdichtung Infrastrukturen 	Erhebung Kanton Betrag zugunsten Kanton	Mehrwerte unter Fr. 20000.– abgabefrei	Öffentlrechtl. Körper- schaften bei Erfüllung von Aufgaben im öffentlichen Interesse	Angemessene Frist nicht defi- niert
 Entschädigungen für Auszonungen Kant. Wohnungsbau Komm. Infrastrukturanlagen Fonds zur Förderung der Landwirtschaft 	Erhebung Kanton 100% Kanton	Mehrwerte unter Fr. 100 000.– abgabefrei	Ausnahmen für den Kanton und das Ge- meinwesen	
Finanzierung von Entschädigungen bei mate- rieller Enteignung und weitere raumpl. Mass- nahmen nach RPG	Erhebung Gemeinde 100% Gemeinde	Festlegung des Mindest- betrags auf Verordnungs- stufe	Umzonung von Land der Gemeinden und des Kantons in die ZöBA Anpassungen von Nutzungsvorschriften im kommunalen Baureglement oder der übergeordneten Gesetzgebung	Angemessene Frist festge- legt: 5 Jahre
 Entschädigungen für Auszonungen Finanzierung von: Regionalplanungen Kommunalplanungen von regionalem Interesse Massnahmen für Ortsbild- und Landschaftsschutz Programme für haushälterische Bodennutzung 	Erhebung Kanton 100% Kanton, der die Gemeinden und öffentlichen Körperschaften un- terstützt.		Bei Erfüllung öffentl. Aufgaben im öffentl. Interesse	Angemessene Frist festge- legt: 3 Jahre
 Betrag aus Einzonungen für Entschädigung der Rückzonungen Betrag aus Um- und Aufzonungen für Mass- nahmen nach Art. 3 RPG, insbesondere Ver- dichtung 	 Erhebung Gemeinde Einzonungen: 100% Kanton Um- und Aufzonungen: 100% Gemeinde 	Mehrwerte unter Fr. 100000.– abgabefrei Einzonungen unter 300 m² abgabefrei	Bund, Kanton, Luzer- ner Gemeinden	Angemessene Frist festge- legt: 2 Jahre

Quelle: Schweizerische Vereinigung für Landesplanung (VLP) stand 21.9.2017

	Abgabetatbestand	Abgabesatz	Fälligkeit
Mindestregelung	(dauerhafte) Neueinzonungen	20%	Bei der Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks
Erweiterte Regelung	 Um- und Aufzonungen Befristete Nutzungen Ausnahmebewilligungen ausserhalb der Bauzonen Abparzellierungen aus BGBB 	Bis zu 60%	
Neuenburg 1986	Zuweisung des Grundstücks in eine Bauzone oder eine Spezialzone (z. B. Abbauoder Deponiezone)	20%	Wird individuell vom Kanton bestimmt, spätestens bei Veräusserung des Grund- stücks
Neuenburg (Vernehmlassungsvor- lage vom 18.4.2017)	 Dauerhafte Neueinzonung Einzonung in Spezialzone Umzonungen Aufzonungen 	30%	
Nidwalden (Referendumsvorlage 12.4.2017, Inkraftsetzung durch RR)	Neueinzonungen	20%	Bei Bauabnahme oder Veräusserung des Grundstücks
Obwalden (Vernehmlassungsvorlage 16.1.2017)	 Dauerhafte Neueinzonung Um- und Aufzonungen, Quartierpläne mit erhöhter Nutzung Abparzellierungen aus bäuerlichem Bodenrecht Gemeinden können bei Abbau-, Deponie- und Intensivlandwirtschaftszonen vertraglich eine angemessene MWA vereinbaren oder durch Verfügung festlegen 	20% 15% 20%	Bei Rechtskraft Baubewilligung oder Ver- äusserung des Grundstücks
Schaffhausen (Antrag Regierungsrat an Kan- tonsrat 5.9.2017)	 Neueinzonungen Zuweisung zu einer Materialabbauzone Umzonungen von der öffentlichen Zone und Grünzonen etc. in Wohn-, Mischoder Arbeitszone Gemeinden können bei Aufzonungen im Reglement eine MWA festlegen oder 	30% 30% 20% max. 20%	Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks
Schwyz (2. Vernehmlassung 30.3.2017)	vertraglich vereinbaren • Dauerhafte Neueinzonungen • Um- und Aufzonungen, durch Gemeinde mit Reglement oder gleichwertigem Infrastrukturvertrag	20% 15%	Nach Bauabnahme oder Veräusserung des Grundstücks Bei Grundstücken im Baurecht in 3 Etappen
Solothurn (Entwurf Regierungsrat an Kantonsrat 12.09.2017)	Neueinzonungen und Umzonungen Kommunal mit Reglement auch Auf- und andere Umzonungen sowie Erhöhung der MWA bis max. 40% Ausgleich über verwaltungsrechtlliche Verträge zulässig	20% bis 40%	Ab Rechtskraft Baubewilligung oder Veräusserung des Grundstücks
St. Gallen (Voraussichtl. in Kraft am 1.10.2017)	Neueinzonungen	20%	Beginn der Nutzung oder Veräusserung des Grundstücks
Tessin In Kraft seit 10.2.2015	 Neueinzonungen Aufzonungen, wenn Ausnziffer um mind. 0,2 oder Volumen- bzw. Baumassen- ziff. um 1,5 erhöht wird Andere Umzonungen 	30% 20% 20%	Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks
Thurgau In Kraft seit 1.1.2013	Neueinzonungen Umzonungen von der öffentlichen Zone in andere Bauzonen	20%	 Veräusserung des Grundstücks ab Rechtskraft des Erschliessungsprojekts oder bei Überbauung der Parzelle. Steuerbehörde kann Stundung gewähren
Uri (angenommen an Ab- stimmung 21.5.2017 In- kraftsetzung durch RR)	Neueinzonungen Um- und Aufzonungen	20%	bei Überbauung mit Bauabnahme bei Veräusserung mit Änderung Rechtslage
Waadt (Vorlage Regierungsrat 7.10.2016)	Dauerhafte Neueinzonungen Umzonungen oder Massnahmen zur Verdichtung Ausnahmebewilligung ausserhalb Bauzone	20%	Ab Rechtskraft Baubewilligung oder Veräusserung des Grundstücks
Wallis (angenommen an Ab- stimmung 21.5.2017 In- kraftsetzung durch RR)	 Dauerhafte Neueinzonungen Umzonungen Bei Aufzonungen können Gemeinden maximal erheben 	20% 20% 20%	Bei Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks
Zug (Entwurf Regierungsrat an Kantonsrat vom 11.04.2017)	 Dauerhafte Neueinzonung Umzonungen einer Zone des öffentlichen Interesses zu übrigen Bauzonen Gemeinden können in ihren Bauordnungen festlegen: bei Umzonungen den Mehrwert von mehr als 50% vertraglich zu erheben bei Aufzonungen und Bebauungsplänen mit über 50% Nutzungserhöhung den Mehrwert vertraglich zu erheben 	20% 20% 20%	30 Tage nach Bauabnahme oder Veräusserung des Grundstücks
Zürich (Vernehmlassungsvorlage 25.5.2016)	Dauerhafte Neueinzonungen Umzonungen aus einer Zone für öffentliche Bauten Um- und Aufzonungen der übrigen Bauzonen Gemeinden können bei Auf- oder Umzonungen in ihren Bauordnungen eine Erhebung von max. 15% vorsehen als Alternative einen Ausgleich über städtebauliche Verträge zulassen auf einen Ausgleich verzichten	20% 20% 5%	Bei Bauvollendung einer Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks

bundesrechtlicher Mindestinhalt

Bestimmungen angenommen oder/und in Kraft

Bestimmungen in Erarbeitung

Verwendung des Ertrags	Abgabeerhebung, allfälliges Ertrags- splitting	Mindestbetrag des Mehrwerts für Abgabepflicht	Befreiung von der Abgabepflicht	Abzug bei Berechnung des Mehrwerts
	Erhebung durch Kanton oder Stand-	Sollte nicht allzu hoch	gabeptiicnt	Kürzung des Mehrwerts um
 Entschädigungen für Auszonungen Weitere Massnahmen der Raumplanung nach 	ortgemeinde	sein; im Ständerat stand	Das Gemeinwesen	den Betrag, der zur Beschaf-
Art. 3 RPG	 Ertragssplitting (Kanton – Standort- gemeinde) 	ein Betrag von Fr. 30000.– zur Diskussion	kann befreit werden	fung einer landwirtsch. Ersatzbaute verwendet wird
	gemeinde)	Fr. 30000 Zur Diskussion		satzbaute verwendet wird
Weitere Massnahmen der Raumplanung				
Workers Massinaninan asi Maampianang				
Entschädigungen für Auszonungen				
Unterstützung von Landwirten beim Kauf von	Erhebung Kanton			
Landwirtschaftsland	• 100% Kanton	Kein Mindestbetrag	Keine Ausnahmen	
Andere Massnahmen der Raumplanung				
		Erhebung Kanton		Angemessene Frist festge-
		• 100% Kanton		legt: 5 Jahre
Entschädigungen für Auszonungen				
Andere kantonale und kommunale	Erhebung Kanton	Flächen unter 50 m² ab-	Kanton und Gemein- den, wenn im öfftl. In-	Angemessene Frist festge-
Massnahmen der Raumplanung	• 100% Kanton	gabefrei	teresse eingezont wird	legt: 2 Jahre
• Entachädigungen für Augzanungen	Erhebung Kanton		Kanton und Gemein-	
 Entschädigungen für Auszonungen Andere kantonale und kommunale 	Neueinzonung 100% Kanton	Mehrwerte unter	den für Grundstücke	Angemessene Frist festge-
Massnahmen der Raumplanung	Um- oder Aufzonung und Abparzel- lierung 100% Gemeinde	Fr. 30 000.– abgabefrei	im Verwaltungsvermö- gen	legt: 2 Jahre
	nerung 100% demenide		gen	
Entschädigungen für Auszonungen	• Erhebung Kanton			
Finanzierung anderer Massnahmen der	100% Kanton bei kantonaler MWA			
Raumplanung nach Art. 3 RPG	Erhebung Gemeinde	Mehrwerte unter	Grundeigentum der öf- fentlichen Hand	Angemessene Frist festge-
Finanzierung Massnahmen der Raumplanung	100% Gemeinde bei kommunaler	Fr. 10000.– abgabefrei	renuichen Hand	legt: 5 Jahre
nach Art. 3 RPG	MWA			
• Entachädigung materialler Entaignungen	Erhebung Gemeinde		Ein-, Um- und Aufzo-	
 Entschädigung materieller Enteignungen Landumlegungen 	Neueinzonung 50% Kanton / 50% Ge-		nungen im öffentlichen	Angemessene Frist festge-
Andere raumplanerische Massnahmen	meinde • Um- oder Aufzonung 100% Gemeinde	Fr. 100 000.– abgabefrei	Interesse	legt: 5 Jahre
Materielle Enteignung	Erhebung/Ertrag		Kanton und Gemein-	
 Finanzierung anderer Massnahmen, insbe- 	Gemeinden bei kommunalen Nut	Kein Mindestbetrag	den für Grundstücke	
sondere Art. 3 Abs. 2 Bst. a und 3 Bst. a ^{bis} RPG	zungsplänen • Kanton bei kantonalen Planungen		im Verwaltungsvermö- gen	
Entschädigungen für Auszonungen	- Kanton ber kantonalen i landrigen	Mehrwerte unter	gen	
Andere kantonale und kommunale	Erhebung Kanton	Fr. 30000.– abgabefrei		Angemessene Frist festge-
Massnahmen der Raumplanung	• 100% Kanton		gehalten	legt: 5 Jahre
Entschädigungen für Auszonungen	Erhebung Gemeinde		Ausnahmen für Bund,	
Finanzierung anderer Massnahmen der	• 33,33% Kanton;	Mehrwerte unter	Kanton, Gemeinden,	
Raumplanung	• 66.66% Gemeinde	Fr. 100 000.– abgabefrei	Organisationen in Erfüllung öffentl. Aufgaben	
Rückerstattung Mehrwertabgabe bei späteren			, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	
Auszonungen • Finanzierung von Infrastrukturanlagen	Erhebung Kanton			
Förderung des ÖV	• 50% Kanton	Kein Mindestbetrag	Keine Ausnahmen	
Finanzierung anderer Massnahmen der	• 50% Gemeinde			
Raumplanung			Öffentlrechtl Körper-	
Entschädigung materieller Enteignungen Dei Übersehmen auch weitere Massachenen	Erhebung Kanton	Flächen unter 50 m² ab-		Angemessene Frist festge-
Bei Überschuss auch weitere Massnahmen nach Art. 3 RPG	Betrag zugunsten Kanton	gabefrei	telbar die Erfüllung	legt: 2 Jahre
Kosten für die Erhebung der Mehrwertabgabe			öfftl. Aufgaben ansteht	
und Verwaltung des Fonds	• Erhohung Kanton	Mehrwerte unter	Ausnahmen für öf-	Angemesses Erict feeter
Entschädigungen für materielle Enteignungen	Erhebung KantonBetrag zugunsten Kanton	Fr. 10000.– abgabefrei	fentlrechtl. Körper-	Angemessene Frist festge- legt: 5 Jahre
 Finanzierung von Schutzmassnahmen o. Wiederaufforstungen im Falle von Rodungen 	Domag Laganoton Hamon	and a second and a second a	schaften vorgesehen	loga o camo
acraanorstangen ini i ane von noudrigen	Erhebung Kanton	Feetlegung des Mindest	Venwaltungovermögen	
Materielle Enteignung Anders Management Act 2 BBC	• 50% Kanton	Festlegung des Mindest- betrags wurde an Exeku-	Verwaltungsvermögen öffentlrechtl Körper-	Angemessene Frist festge-
Andere Massnahmen nach Art. 3 RPG	50% GemeindeAufzonungen 100% Gemeinde	tive delegiert	schaften	legt: 3 Jahre
	• Erhebung Gemeinde			
	Davide for No.			
	Dauerhafte Neueinzonung und Umzo- nungen von Zonen im öfftl. Interesse			
Entschädigung für Rückzonungen	• 60% Gemeinde	Abgabefrei sind:	Verwaltungsvermögen	Angemessene Frist festge-
Andere Massnahmen der Raumplanung	• 40% Kanton	 Einzonungen von unter 100 m² sind abgabefrei 	der Gemeinwesen	legt: 2 Jahre
	Um- und Aufzonungen sowie Bebau-	22.239.20.701		
	ungspläne			
	• 100% Gemeinde			
• Enterhädigungen für Aussessungen				
 Entschädigungen für Auszonungen Andere kantonale und kommunale 	Erhebung Kanton	Mehrwerte unter		Angemessene Frist festge-
Massnahmen der Raumplanung	• 100% Kanton	Fr. 30000.– abgabefrei	gehalten	legt: 3 Jahre

Quelle: Schweizerische Vereinigung für Landesplanung (VLP) stand 21.9.2017

«Innenentwicklung ist nicht gleich Verdichtung»

Die Vorgaben zur Verdichtung sind für etliche Gemeinden eine Herausforderung. Anita Grams vom ETH-Institut für Raum- und Landschaftsentwicklung und Autorin des Buches «Spielräume für Dichte» gibt Tipps.



Die Ortsplanungsrevision «der dritten Generation», wie Anita Grams sie nennt, sieht vor, innerhalb der Gemeinde Prioritäten zu setzen. Damit würden auch die personellen und finanziellen Ressourcen gezielt eingesetzt. Im Bild das Beispiel Manno (TI). Bild: zva.

Frau Grams, mit dem revidierten Raumplanungsgesetz sind die Gemeinden verpflichtet, ihre zukünftige räumliche Entwicklung gegen innen zu lenken. Was bedeutet dies für die Gemeinden?

Anita Grams: Für die Umsetzung gibt es verschiedene Möglichkeiten. Bauliche Verdichtung ist eine davon, aber bei Weitem nicht die einzige. Innenentwicklung ist nicht gleich Verdichtung! Vielmehr ist Innenentwicklung die permanente Ausbalancierung von Siedlung, Verkehr und Freiraum. Innenentwicklung heisst unter Umständen sogar, Freiräume zu erhalten – also gar nicht zu bauen. Für viele Gemeinden der Schweiz bedeutet dies

einen Paradigmenwechsel in der Raumplanungspraxis. Bis anhin wurden schwierige Nutzungskonflikte vor allem mit einem «Ausweichen in die Fläche» gelöst - also mit Zersiedelung. In Zukunft müssen die räumliche Entwicklung durch besondere Verfahren und das Zusammenwirken der wichtigen Akteure gemeinsam ausgehandelt werden.

Wie müssen Gemeinden vorgehen?

Grams: Es gibt keinen «idealen Weg», wie die Gemeinden Innenentwicklung konkret umsetzen sollen. Was allen Gemeinden jedoch gemeinsam ist, ist die Pflicht, ihre Entwicklung auf die kommenden 15 Jahre hinaus zu planen. Da-

bei kann im Rahmen einer Ortsplanungsrevision nicht wie bis anhin vorgegangen werden, indem das Baugebiet an den Rändern erweitert wurde. Die Ortsplanungsrevision «der dritten Generation» sieht vielmehr vor, innerhalb der Gemeinde Prioritäten zu setzen, welche Gebiete in der kommenden Planungsperiode transformiert und welche Gebiete «in Ruhe gelassen» werden. Damit werden die stets knappen finanziellen und personellen Ressourcen der Gemeinden gezielt eingesetzt. Die Gemeinde muss also viel aktiver vorgehen, als dies in früheren Ortsplanungsrevisionen der Fall war; sie kann sich nicht mehr nur auf das übliche formelle Verfahren stützen. Innenentwicklung wird verhandelt zwischen Grundeigentümern und Stimmbevölkerung auf der einen und den Gemeindebehörden und dem Kanton auf der anderen Seite.

Wie können auch kleinere Gemeinden mit wenig fachlichen und finanziellen Ressourcen eine gute Innenentwicklung leisten?

Grams: Die Raumplanung in kleinen und mittleren Gemeinden ist grösstenteils dem Milizsystem überlassen. Das heisst: Laien, die sich im Gemeinderat oder in Bau- und Planungskommissionen engagieren, stellen die Weichen für die räumliche Zukunft der Gemeinde. Hier gilt es anzusetzen. Der Schlüssel für eine gute Innenentwicklung liegt in der Gestaltung

ist im öffentlichen Interesse, wie die sehr deutliche Annahme der Abstimmungsvorlage zum Raumplanungsgesetz von März 2013 gezeigt hat.

Wie profitieren die Gemeinden von einer Verdichtung respektive der Innenentwicklung?

Grams: Innenentwicklung bedeutet die Steigerung von Quantität und Qualität innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets. Beispielsweise können Abwärtsspiralen der Dorfkernentleerung gestoppt werden, indem bestehende Liegenschaften umgenutzt werden, statt am Rande der Siedlung weiter einzuzonen. In zentrumsnahen Gebieten können Wohneinheiten geschaffen werden, die es älteren Bürgerinnen und Bürgern er-



Anita Grams, ETH Zürich, Netzwerk Stadt und Landschaft. Bild: zvg.

eng gehalten und optimal ausgelastet werden. Ausserdem sind in einer dichten Bebauungsstruktur die Kosten für den Unterhalt des öffentlichen Raums wie etwa Schneeräumung oder Beleuchtung tiefer als in dispersen Siedlungsmustern. Schliesslich muss jede Gemeinde auch prüfen, wie mit dem Ausgleich von Planungsmehrwerten, also der Mehrwertabschöpfung, bei Aufzonungen umgegangen werden soll. Solche Mittel können zum Beispiel für massgeschneiderte Verfahren zur Innenentwicklung eingesetzt werden und so der ganzen Bevölkerung zugutekommen.

Interview: Fabrice Müller

«Gezieltes Zugehen auf Grundeigentümer ist der Schlüssel zur Mobilisierung von Reserven. Hier haben kleine Gemeinden den gewichtigen Vorteil, dass ihr Gemeindegebiet überschaubar ist.»

von massgeschneiderten Verhandlungsprozessen, die auf die spezifische personelle und finanzielle Situation der Gemeinde ausgerichtet sind. Kanton oder auf Innenentwicklung spezialisierte private Planungsbüros leisten hier konkrete Unterstützung.

Es gilt, mit verschiedenen Akteuren Lösungen zu finden.

Grams: Oft scheitern Innenentwicklungsprojekte an der Akzeptanz der Stimmbevölkerung oder an der mangelnden Bereitschaft der Grundeigentümer, eine freie Parzelle nicht zu horten, sondern im Zuge der Innenentwicklung zu bebauen. Gezieltes Zugehen auf Grundeigentümer ist der Schlüssel zur Mobilisierung von Reserven. Hier haben kleine Gemeinden den gewichtigen Vorteil, dass ihr Gemeindegebiet überschaubar ist. Gemeinderat und Kommissionen sind nahe an den Grundeigentümern. Meistens ist bekannt, ob und wann eine Parzelle für die Innenentwicklung verfügbar sein könnte. Die Gemeindebehörden sollten abschätzen können, welche Grundeigentümer bereit sind, in Innenentwicklung - also auch Planungsprozesse - zu investieren. Innenentwicklung

möglicht, in ihrer Gemeinde bis ins hohe Alter wohnen zu bleiben. Kurze Wege zwischen Wohnung, Bushaltestelle und Einkaufsmöglichkeiten sind erst ab einer gewissen baulichen Dichte möglich. Weiter ist nicht zu vergessen, dass bauliche Verdichtung auch die Ausgaben der öffentlichen Hand senken kann. Das Netz von Kanalisation, Frischwasserversorgung oder anderen Medienträgern kann



www.masraumplanung.ethz.ch



Buchtipp: Spielräume für Dichte

Der Innenentwicklungskompass als problemorientierte Methode für Verdichtung in kleinen und mittleren Gemeinden Buchreihe: IRL-Berichte – Publikationsreihe des Instituts für Raum- und Landschaftsentwicklung IRL, ETH Zürich Band 8

Autorin: Anita Grams Auflage: 1., 2017 236 Seiten

Abbildungen: zahlreiche Abbildungen, farbig

Format in cm: 21,0 × 26,5 Einbandart: broschiert ISBN: 978-3-7281-3794-4

CHF 68.-

Geodaten von swisstopo als Basis für die Raumplanung

Das Bundesamt für Landestopografie produziert landesweite drei- wie auch zweidimensionale Geodaten. Die daraus abgeleiteten Vektorprodukte dienen zur Erstellung von 3-D-Modellen, Raumplanungsanalysen und Hintergrundkarten.



Mit 3-D-Gebäudemodellen haben Spezialisten den vorhandenen Gebäudebestand der Stadt Nyon (VD) modelliert. Die nachträglich im Modell integrierten Massnahmen aus dem Entwicklungskonzept der Stadt können optimal im Kontext ihrer Umgebung beurteilt werden. Screenshot: swisstopo, Quelle: Stadt Nyon. Link zum Video: https://youtu.be/um-NPiEUicM.

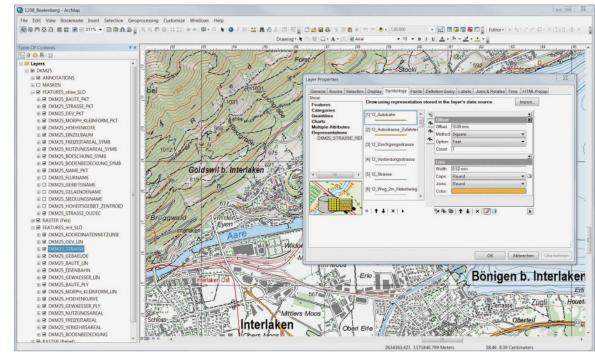
Die Stadt Nyon will ihr Stadtzentrum neu beleben und hat für diesen Zweck das Projekt «Cœur de ville» lanciert. Das Stadtplanungsamt erarbeitete dazu ein Entwicklungskonzept. Mit konkreten Massnahmen im Herzen der Stadt soll Nyon ein dynamischer, lebendiger und zugänglicher Ort zum Wohnen, Arbeiten und Verweilen werden. Die Stadt hat in Zusammenarbeit mit der HEPIA (Hochschule für Landschaftsbau, Technik und Architektur Genf) ihr Planungsvorhaben anschaulich in einem animierten 3-D-Modell visualisiert. Als Grundlage für die Erstellung dieses 3-D-Modells diente das Produkt swissBUILDINGS3D 2.0 von swisstopo. Mit den 3-D-Gebäudemodellen haben Spezialisten den vorhandenen Gebäudebestand modelliert. Die nachträglich im Modell integrierten Massnahmen aus dem Entwicklungskonzept können auf diese Weise optimal im Kontext mit ihrer Umgebung beurteilt werden.

Zusehends komplexere Raumplanung

An die Stadt- und Raumplanung werden zunehmend höhere Anforderungen gestellt. Planerinnen und Planer müssen bei ihrer Arbeit Lösungen für immer komplexere raumplanerische Fragestellungen finden. Dabei sind viele gesetzliche Vorgaben einzuhalten und Interessen gegeneinander abzuwägen. Am Schluss gilt es, diese vielschichtige Thematik wichtigen Entscheidungsträgern und der breiten Bevölkerung plausibel vorzustellen. Behörden und Planungsbüros sind für die Erfüllung dieser Aufgaben auf moderne und zielführende Grundlagendaten angewiesen.

Einbezug der dritten Dimension

Für viele Planungsaspekte reichen heute zweidimensionale Informationen nicht mehr aus. Der Einbezug der dritten Dimension ist bei Verdichtungsanalysen, Lärmstudien, Beurteilungen von Naturgefahren oder Sichtbarkeits- und Schattenwurfprognosen notwendig. Ausserdem können Planungsvorhaben mit 3-D-Modellen einfacher und verständlicher kommuniziert werden. swisstopo bietet noch andere Geodatenprodukte an, die für den Aufbau eines 3-D-Modells nützlich sind. Das Höhenmodell swissALTI3D ermöglicht die Geländedarstellung, mit dem Orthofotomosaik SWISSIMAGE kann das Gelände einfach mit einer Luftbildansicht überlagert werden, und swissTLM3D eignet sich bestens für die Bestimmung sowie die Darstellung von landschaftsprägenden Objek-



Inhalt und Aussehen der vektoriellen Landeskarte, im Bild die Swiss Map Vector 25, können in geografischen Informationssystemen (GIS) flexibel angepasst werden.

Screenshot: swisstopo

ten. Informationen über den Standort von Einzelbäumen, Waldflächen oder Seen wie auch zum Verlauf von Fliessgewässern, Strassen oder Eisenbahnlinien sind in diesem Landschaftsmodell enthalten.

Hohe Genauigkeit in 3 D

swisstopo produziert digitale, dreidimensionale und landesweite Geodaten. Für das grossmassstäbliche topografische Landschaftsmodell werden die künstlichen und natürlichen Objekte der Landschaft, zum Beispiel Gewässer- und Verkehrsnetze oder Bauten, mit einer hohen Genauigkeit in 3 D erfasst. Die aus diesem Datenpool abgeleiteten Vektorprodukte swissTLM3D (Landschaftsmodell) und swissBUILDINGS3D 2.0 (3-D-Gebäudemodelle) eignen sich sehr gut als Grundlage für die Erstellung von 3-D-Modellen oder für die Durchführung von Raumplanungsanalysen. Die Produkte von swisstopo werden in verschiedenen Datenformaten angeboten und lassen sich bequem mit weiteren Geodatensätzen wie Orthofotos oder Höhenmodellen kombinieren.

Swiss Map Vector

swisstopo hat in den letzten Jahren die Produktionsschritte der Landeskarte durchgehend digitalisiert. Dank dieser Umstellung stehen symbolisierte und generalisierte Daten im Vektorformat bereit. Mit der Produktelinie Swiss Map Vector stehen diese neuen Daten der Öffentlichkeit zur Verfügung. Die Inhalte sind thematisch gegliedert und können mithilfe von geografischen Informationssystemen (GIS) bearbeitet werden. Aktu-

ell stehen die Daten in den Massstäben 1:10000 und 1:25000 (Betaversionen), sowie 1:500000 und 1:1000000 zur Verfügung. Sie eignen sich insbesondere zur Verwendung in GIS-Applikationen, wenn hohe Ansprüche an die kartografische Darstellung und Individualisierbarkeit gestellt werden. Die vektoriellen Daten sind generalisiert, symbolisiert und editierbar. Durch das Ausblenden oder Anders-Symbolisieren einzelner Objekte oder ganzer Objektkategorien können spezifische Anpassungen an einer Karte vorgenommen werden. Gerade bei der Nutzung der Landeskarte als Hintergrundkarte bietet dies neue Möglichkeiten. Der Einsatz der kartografischen Vektordaten ist in vielen Sachbereichen denkbar, gerade auch in der Raum- und Verkehrsplanung. Die Kleinmassstäbe Swiss Map Vector 500 (1:500000) und Swiss Map Vector 1000 (1:1 Million) sind kostenlos erhältlich, die grossmassstäblichen Produkte sind gebührenpflichtig. Swiss Map Vector hat sich in der Praxis bewährt. So wurde im Auftrag der Landesgeologie für den Geologischen Atlas der Schweiz eine massgeschneiderte Hintergrundkarte im Massstab 1:25000 abgeleitet. Typisch für dieses Produkt ist der sehr umfangreiche geologische Inhalt, der mit einer dichten und farbigen Thematik dargestellt wird. Trotzdem muss die Grundkarte gut lesbar bleiben. Dies wird durch eine starke Reduktion der Farben sowie durch die Anpassung und das Weglassen von Kartenobjekten erreicht.

Patrik Aeby, Christoph Streit, swisstopo

Infos:

Umfassende Produkteinformationen, Musterdaten, Downloads der kostenlosen Produkte und Angaben zum Datenbezug sind auf https://www.swisstopo.ch/shop zu finden. Das Video zur Stadtplanung von Nyon: https://tinyurl.com/y7q7gzv6

Vernetzen, damit verdichten kein «Diktat von oben» ist

Gemeinden sehen sich mit Auflagen zur Verdichtung konfrontiert. Im Bundesmodellvorhaben «Netzwerk Innenentwicklung» wurden dafür Werkzeuge entwickelt. Acht Gemeinden haben sie erprobt.



Die basel-landschaftliche Gemeinde Oberwil beteiligt sich am Bundesmodellvorhaben «Netzwerk Innenentwicklung», um die Quartierplanung gesamthaft anzugehen und die verschiedenen Eigentümer ins Boot zu holen. Bild: Gemeinde Oberwil

In der Gemeinde Oberwil (BL) stösst der Siedlungsraum an seine landschaftlichen und politischen Grenzen. Um der künftigen Nachfrage nach Wohnraum und der wirtschaftlichen Entwicklung gerecht zu werden, ist die Gemeinde mit ihren 11 200 Einwohnern auf eine verstärkte Siedlungsentwicklung nach innen angewiesen. Im Siedlungsgebiet «Talsohle» (vgl. Kartenausschnitt auf der rechten Seite) sehen der kommunale Richtplan wie auch die Innenentwicklungsstrategie Potenzial für urbane Erneuerung und Nachverdichtung. Der Projektperimeter «Talstrasse, Marbachweg, Langegasse, Hallenstrasse» besteht aus 19 Einzelparzellen, die sich in Privateigentum befinden. Dazu zählen laut Gemeinderat Christian Pestalozzi

unter anderem ältere Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser. Das Quartier ist gut an den öffentlichen Verkehr angebunden und eignet sich, so Christian Pestalozzi, bestens für eine Verdichtung.

Eigentümer für Planungsvereinbarung

«Wir wollten die Quartierplanung gesamthaft angehen und dabei die verschiedenen Eigentümer ins Boot holen. Deshalb haben wir uns für eine Beteiligung am Bundesmodellvorhaben «Netzwerk Innenentwicklung entschieden.» Zwischen März 2015 und April 2016 erarbeitete die Gemeinde gemeinsam mit den Fachpersonen der Hochschule Luzern und der Planungsfirma Metron sowie der Eigentümerschaft mögliche

Entwicklungsrichtungen. Die Eigentümer wurden dabei gleich von Beginn an eingebunden. Als grosse Herausforde-



Ulrike Sturm, Projektleiterin «Netzwerk Innenentwicklung», Hochschule Luzern.

rung bezeichnet Christian Pestalozzi die verschiedenen Interessen der Eigentümer. «Es galt, in Erfahrung zu bringen, wer was plant oder eben nicht. Ebenso wichtig ist es aus unserer Sicht, die raumplanerischen Ziele der Gemeinde klar zu kommunizieren.» Während im Nordteil des Quartiers bereits klare Absichten für neue Projekte bestanden, sahen die Eigentümer im Südguartier noch keinen Bedarf an Veränderungen. Mittlerweile haben fünf von acht Eigentümern eine Planungsvereinbarung unterschrieben. Drei der fünf Beteiligten zahlen die Anteile jener drei, die nicht dabei sind. Die Planungskosten belaufen sich auf 80000 Franken. Das daraus entstehende Richtprojekt bildet die Grundlage für den Quartierplan, der bis Ende 2018 fertig erstellt werden soll.

Das Beispiel von Oberwil ist natürlich kein Einzelfall. Denn das revidierte Raumplanungsgesetz schreibt vor, dass Gemeinden in bereits bebautem Gebiet

die Reserven ausschöpfen müssen, bevor sie neue Bauzonen ausweisen. Damit soll die weitere Zersiedelung der Landschaft eingedämmt werden. Für die Gemeinden bringt dies jedoch komplexe Herausforderungen mit sich. Mit einer Planung über die Köpfe der betroffenen Grundeigentümer hinweg sind Einsprachen und Unstimmigkeiten oft vorprogrammiert. «Hinzu kommt, dass die Verdichtung nicht selten als Diktat von oben betrachtet wird und vielerorts als Reizwort gilt», sagt Ulrike Sturm, Projektleiterin der Hochschule Luzern - Technik & Architektur.

Vorgehen in acht Gemeinden der Kantone Luzern und Basel-Landschaft

Die Hochschule Luzern hat in Zusammenarbeit mit der Dienststelle Raum und Wirtschaft des Kantons Luzern (rawi) und dem Amt für Raumplanung des Kantons Basel-Landschaft ein Vorgehensmodell für die Quartierentwicklung inner-



Christian Pestalozzi, Gemeinderat von Oberwil (BL). Bild: zvg.

halb des bestehenden Siedlungsgebiets erarbeitet. Unterstützt wurde das Projekt im Rahmen des Bundesprogramms «Modellvorhaben Nachhaltige Raument-



Es sind Parzellen mit Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern, die sich im Quartier «Talsohle» in der basel-landschaftlichen Gemeinde Oberwil für eine Verdichtung eignen. Der partizipative Prozess wird von der Hochschule Luzern begleitet und vom Bund unterstützt. Fünf von acht Eigentümern haben eine Planungsvereinbarung unterschrieben. Bild: Hochschule Luzern



wicklung 2014-2018» vom Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) und vom Bundesamt für Landwirtschaft (BLW). Das mehrstufige, lokalspezifische Vorgehen stellt gemäss Ulrike Sturm sicher, dass die Erwartungen und Anliegen der verschiedenen Akteure Gehör und Eingang in die Planung finden. In acht Gemeinden in den Kantonen Luzern und Basel-Landschaft wurde es bereits erprobt.

Quartiere mit hohem Konfliktpotenzial

«Das neue Verfahren eignet sich besonders für Quartiere, in denen zahlreiche Eigentümerinnen und Eigentümer - institutionelle und private - mit unterschiedlichsten Interessen betroffen sind und daher das Konfliktpotenzial höher ist als anderswo», wirbt Ulrike Sturm für das Projekt. Die Ausgangslage für das Projektteam in den Pilotgemeinden hiess: Wie können wir Gemeinden helfen, die das Zentrum oder ein Quartier weiterentwickeln wollen, aber zu keiner umsetzbaren Lösung kommen? «Wichtig ist es, den Grundeigentümern aufzuzeigen, dass ihre Interessen ernst genommen werden und in den Planungsprozess einfliessen», betont Ulrike Sturm. Auch wenn Verdichtung vielerorts ein Reizwort ist, gelte es, die Notwendigkeit der Entwicklung einer Gemeinde ins Zentrum zu stellen. «Strategien für Verdichtung und Innenentwicklung sind häufig die Initialzündung für Bauprojekte, die vielleicht bisher so nicht möglich gewesen wären», sagt Ulrike Sturm. Dabei sollten stets lokalverträgliche Lösungen angestrebt werden mit dem Ziel, Bestehendes zu erhalten und - wo möglich und notwendig - zu verdichten. Dies setze bei allen Beteiligten ein Umdenken voraus: «Ziel soll es nicht sein, einfach einen Acker für ein neues Einfamilienhausquartier einzuzonen, sondern dort zu verdichten, wo damit für alle ein Mehrwert entstehen kann», so Ulrike Sturm. Für manche ländlichen Gemeinden bedeute dies eher Neuland, während Agglomerationsgemeinden diese Strategien meist schon seit Längerem pflegen. Dies verlange von den Gemeinden, künftig eine aktivere Rolle bei den Planungs- und Bauprojekten zu übernehmen, Prozesse zu initiieren und zu begleiten. Ulrike Sturm empfiehlt hierzu die Zusammenarbeit mit einem Planungsbüro, das auch bei der Prozessbegleitung Hand bieten kann. Gerade bei schwierigen Prozessen müsse jedoch die Gemeinde als neutrale Instanz die Federführung übernehmen oder für die Vermittlungsaufgabe eine neutrale externe Begleitung beauftragen.

Traumlage mit Grenzen

Dies war zum Beispiel bei der Gemeinde Vitznau der Fall. Nicht alle Gemeinden haben das Privileg einer solch traumhaften Lage wie die 1400-Seelen-Gemeinde. Vorne der Vierwaldstättersee, im Rücken die Rigi. Die damit verbundenen Schattenseiten werden dabei gerne übersehen, wie die Fallstudie der Hochschule Luzern - Technik & Architektur ergeben hat. Die Lage zwischen See und Berg setzt einem Wachstum der Gemeinde natürliche Grenzen. Will sie sich auch künftig entwickeln, ist sie auf eine Entwicklung ihres bestehenden Siedlungsgebietes angewiesen. Viele Gebäude in



Noldi Küttel, Gemeindepräsident von Vitznau (LU).

MODELLVORHABEN DES BUNDES



Links: Die Lage zwischen See und Berg setzt dem Wachstum der Gemeinde Vitznau (LU) natürliche Grenzen. Will sie sich auch künftig entwickeln, ist sie auf eine Entwicklung ihres bestehenden Siedlungsgebietes angewiesen.

Unten: Im Oberdorf von Vitznau (weiss umrandet) gilt die Pflicht zum Bebauungsplan. Vier Grundeigentümer müssen Projekte gemeinsam planen.

Bild: zvg



Vitznau sind so angeordnet, dass sie mit der schmalen Seite zum Wasser stehen. Dies erlaubt insbesondere im Gebiet Oberdorf den Blick auf den See, wie Gemeindepräsident Noldi Küttel erklärt. Als wichtigen Schritt hin zu einer verdichteten Bauweise bezeichnet Küttel die Einführung der Bebauungsplanpflicht im Gebiet Oberdorf. Diese schreibt vor, dass vier Grundeigentümer Bauprojekte gemeinsam planen. «Die Bebauungsplanpflicht ist für die Gemeinde ein wichtiges Werkzeug, um die Verdichtung voranzutreiben», betont der Gemeindepräsident.

Abstimmung im November

Um eine gute und optimale Eingliederung von neuen Wohnbauten zu erreichen, sei für das Gebiet Oberdorf kürzlich ein Wettbewerbsverfahren lanciert worden. Im November 2017 werden die Stimmberechtigten von Vitznau über die Ortsplanrevision abstimmen. «Wir sind zuversichtlich, dass die Gesamtrevision angenommen wird. Bereits warten einige Investoren darauf, ihre Bauprojekte auf unserem Gemeindebann realisieren zu können.» Im Rahmen der Revision der Ortsplanung werden Vorgaben zur inneren Entwicklung über die Geschosshöhen und Grenzabstände erlassen. Weiter wird bestehendes Bauland im Randbereich für die Landwirtschaft ausgeschieden. Im Rahmen eines integralen Schutzkonzepts der Vitznauer Bäche sollen künftig vier Bachzonen gezielt gegen Hochwasser geschützt und dadurch künftig teilweise weiterhin als Bauzonen genutzt werden.

Zu einem gemeinsamen Nenner dank breiter Mitwirkung

Die enge Zusammenarbeit zwischen Gemeinde, Eigentümern und Planern erwies sich auch in Vitznau als erfolgreiches Instrument. Deshalb ist im von der Hochschule Luzern entwickelten Modellvorgehen eine zusammengesetzte Begleitgruppe aus Vertretern der Gemeinde, Planungsexperten und einer neutralen Prozessbegleitung zentral. Die Begleitgruppe sorgt dafür, dass alle Beteiligten in Workshops zusammenarbeiten und lokales Wissen sowie Fachwissen gleichermassen eingebracht werden. Das idealtypische Vorgehen beginnt mit der Auftragsklärung. Diese beinhaltet die Klärung des Projektperimeters sowie finanzieller Möglichkeiten und Entwicklungsabsichten seitens der Gemeinde. In der darauffolgenden Analysephase werden verschiedene Perspektiven kombiniert: Die ortsbauliche Analyse umfasst - je nach Auftrag - die Analyse der Verkehrsund Gebäudestruktur, Bausubstanz, Freiräume und Grünzonen, spezifischer Quartiermerkmale sowie der Eigentumsverhältnisse. Wesentlicher Teil dieser Projektphase ist die Aktivierung der Eigentümerschaft. Indem die Eigentümer bereits zu Beginn des Projekts einbezogen werden, können gemeinsame Vorstellungen und Ideen zur künftigen Entwicklung erarbeitet werden. In einem nächsten Schritt entwickelt das Planungsteam mögliche Entwicklungsvarianten. Die Eigentümer und allenfalls weitere Anspruchsgruppen haben die Möglichkeit, in Workshops an den Vorschlägen aktiv mitzuarbeiten. Die Mitwirkungsveranstaltungen dienen gleichzeitig dazu, den Konsens zwischen den Eigentümern zu fördern und einen gemeinsamen Nenner für die künftige Entwicklung zu finden. Schliesslich werden die definitiven Entwicklungsvarianten und -schritte an einer abschliessenden Informationsveranstaltung vorgestellt. «Wichtig ist es, genau aufzuzeigen, welche weiteren Schritte bei der Gebietsentwicklung erfolgen und wie die Resultate in ein rechtsverbindliches Instrument überführt werden können», betont Ulrike Sturm.

Fabrice Müller

Infos:

www.hslu.ch/cctp www.oberwil.ch www.vitznau.ch www.hslu.ch www.rawi.lu.ch (Netzwerk Innenentwicklung)

Auch Einfamilienhausquartiere lassen sich verdichten

Einfamilienhäuser gelten als Symbol für Privatbesitz schlechthin. Doch auch diese Quartiere werden von der demografischen und territorialen Entwicklung eingeholt. Die Gemeinde Villars-sur-Glâne (FR) testet die sanfte Verdichtung.



Bauzonen für den Bau von Einfamilienhäusern sind in Villars-sur-Glâne nicht mehr verfügbar, obwohl diese Wohnform sehr gefragt ist. Nun begleiten die Behörden die Erhöhung der Bauziffern mit konkreten Massnahmen (im Bild das Quartier de la Fenetta). Bild: www.vision-air

Ist in Einfamilienhausquartieren der Planungs- und Bauprozess einmal abgeschlössen, werden diese Siedlungen in der Regel als «fertig» betrachtet. Doch auch wenn sie das Symbol für Privatbesitz schlechthin darstellen, werden auch diese Gebiete von der demografischen und territorialen Entwicklung eingeholt. MetamorpHouse ist eine Strategie, die das Transformationspotenzial von Einfamilienhäusern durch die Aktivierung «stiller» Reserven aktiviert und eine sanfte Innenentwicklung ermöglicht.

Eine Partnerschaft im Interesse der Hausbesitzer und der Behörden

Die Strategie schlägt Gemeinden vor, Hauseigentümer in einen partizipativen Prozess einzubinden. Dieser Prozess wird zwar von der Gemeinde getragen, konzentriert sich aber auf die Eigentümer sowie auf deren Häuser, Parzellen und das entsprechende konkrete Innenentwicklungspotenzial. Die Strategie will den Eigentümern die Innenentwicklung

als eine Chance aufzeigen, um ihre individuelle Wohnsituation sowie die Zukunft ihres Hauses in die Hand zu nehmen.

Obwohl Einzelinteressen der Hauseigentümer im Zentrum der Strategie stehen, reichen die positiven Folgen der Innenentwicklung weit über den Kreis der Eigentümer hinaus und rechtfertigen die Unterstützung des Projekts durch die Gemeinden. Die Strategie MetamorpHouse kann somit als öffentlich-private Partnerschaft betrachtet werden, bei der sich die Interessen der Eigentümer und der Behörden begegnen.

Pilotgemeinde Villars-sur-Glâne

In Villars-sur-Glâne, einer Gemeinde mit 12000 Einwohnern in der Agglomeration von Freiburg, wurde die Strategie MetamorpHouse als Pilotprojekt erstmals umgesetzt. Die Umsetzung erfolgte im Rahmen der Revision des lokalen Ortsplans (OP), die eine Erhöhung der Baurechte vorsah, insbesondere in

Wohnzonen schwacher Dichte, und so die Schaffung zusätzlicher Wohnungen anstrebte. Mit der Strategie möchten die Gemeindebehörden die Erhöhung der Bauziffern durch konkrete Massnahmen zur Nutzung des neuen Potenzials begleiten. In Villars-sur-Glâne sind keine Bauzonen für den Bau von Einfamilienhäusern mehr verfügbar, obwohl diese Wohnform in der Gemeinde sehr gefragt ist. Die bestehenden Häuser werden heute vor allem von Kleinhaushalten bewohnt, bestehend aus Personen im Alter von über 50 Jahren.

Die einzelnen Etappen der Strategie wurden erfolgreich umgesetzt, mit Ausnahme der Quartiergespräche. Mit diesen Gesprächen sollten die Teilnehmenden die Idee der Innenentwicklung im Quartier diskutieren, damit Synergien entstehen, Projekte parzellenübergreifend angegangen werden können und Blockaden durch Einsprachen möglichst vermieden werden. Doch den Teilnehmenden waren die familiären, finanziel-

len und rechtlichen Fragen, die sich in Zusammenhang mit Innenentwicklung stellen, zu persönlich, als dass sie sich mit ihren Nachbarn darüber hätten austauschen wollen. Dafür waren sie bereit, ihre Nachbarschaft zur Informationsveranstaltung einzuladen, die im Rahmen der Etappe Expertengruppe organisiert wurde. An dieser Veranstaltung nahmen schliesslich 120 Personen teil.

Sieben konkrete Projekte

Die Strategie MetamorpHouse hat das Ziel erreicht, Hauseigentümer für die Vorteile der sanften Innenentwicklung zu sensibilisieren, ihnen das konkrete Weiterbaupotenzial aufzuzeigen und sie zur Nutzung ihrer Baureserven für die Schaffung zusätzlicher Wohnungen zu motivieren. Die beiden öffentlichen Anlässe (Vorträge) wurden von 70 beziehungsweise 120 Personen besucht.

15 Einfamilienhausbesitzer haben alle Etappen der individuellen Ateliers durchlaufen. Neun von ihnen halten die Schaffung einer zusätzlichen Wohnung für durchaus machbar. Ein halbes Jahr nach der Teilnahme an den Workshops haben sieben bereits konkrete Absichten zur Aktivierung der Baureserven und zur Schaffung einer zusätzlichen Wohneinheit, und sechs haben bereits Fachpersonen wie Architekten, Notare, Banker kontaktiert. Durch die Erhebung des konkreten Innenentwicklungspotenzials konnte die Gemeinde wertvolle Informationen für die Entwicklung der Einfamilienhaussiedlungen gewinnen. Es hat sich gezeigt, dass die Diskussion über Qualitätskriterien für die Integration neuer Bauvolumen in bestehende Siedlungen und für die Gestaltung der Aussen- und Strassenräume geführt werden muss.

Gemeinde trägt Kosten der Strategie

Die Gemeinde hat die gesamten Kosten für die Umsetzung der Strategie übernommen, auch für die individuellen Ateliers mit den Hauseigentümern. Da zahlreiche Teilnehmende tatsächlich zusätzliche Wohneinheiten schaffen wollen, kann man sagen, dass die Investition der Gemeinde Resultate zeigt und die Hausbesitzer nicht nur mitgemacht haben, weil die Teilnahme kostenlos war. Die Erfahrungen in Villars-sur-Glâne zeigen, dass sich in gewissen Fällen auch an Orten, wo es keine Baureserven mehr gibt, die verfügbaren Flächen so umgestalten lassen, dass zusätzliche Wohneinheiten eingefügt werden können. Um das konkrete Innenentwicklungspotenzial aufzuzeigen, ergänzt MetamorpHouse die Erhebung der Baureserven (Differenz zwischen der ge-

mäss Bau- und Planungsreglement zulässigen Geschossfläche und der tatsächlich gebauten Geschossfläche) durch eine - subjektivere - Erhebung der Umbau- und Wohnreserven.

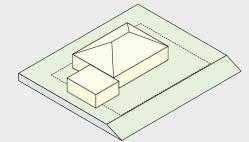
- Umbaureserve bezeichnet eine nicht bewohnbare Fläche, die zu einer Wohnfläche ausgebaut werden könnte. Im Kanton Freiburg werden alle zugänglichen und allseitig umschlossenen Flächen zur Berechnung der Geschossflächenziffer mitgerechnet, auch eine Garage oder ein nicht bewohnbares Dachgeschoss. In gewissen Fällen können solche Flächen in Wohnflächen umgewandelt werden. Eine geschlossene Garage lässt sich etwa durch einen Autounterstand ersetzen, ein Schrägdach durch ein Flachdach, damit die entsprechenden Flächen als Baureserven genutzt werden können (siehe Beispiel unten).
- Wohnreserve bezeichnet bewohnbare Flächen und Räume, die wenig genutzt werden und auf die die Hauseigentümer zugunsten einer zusätzlichen Wohneinheit verzichten würden.

Mariette Beyeler Architektin ETH Lausanne

Infos:

https://www.metamorphouse.info

Beispiel: Aktivierung der Umbaureserven zur Schaffung einer zweiten Wohneinheit durch Geschossaufstockung

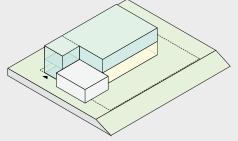


Das Haus liegt in einer Wohnzone schwacher Dichte 1 (WSD1). Die Geschossflächenziffer (GFZ) liegt bei 0,55. Das Haus besteht aus einem einzigen ebenerdigen, vollständig unterkellerten Geschoss und verfügt über einen nicht bewohnbaren Estrich, dessen Raumhöhe 2,00 Meter nicht übersteigt.

Baureserve 43,00 m² Grundstückfläche x GFZ -

981,00 m² x 0,55 bereits gebaute BGF (3 x 153 m² + 38,00 m²)

Umbaureserve 191,00 m² Estrich 153,00 m² Geschlossene Garage 38,00 m² Wohnfläche 153,00 m² Wohnung EG 153,00 m²



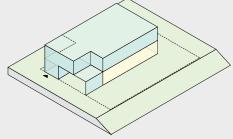
Variante 1

Der Estrich (153 m²) wird mittels Aufstockung durch ein bewohnbares Geschoss mit Flachdach ersetzt.

Die Baureserve (43 m²) wird für den Bau eines Treppenhauses genutzt, damit die neue Wohnung im Obergeschoss einen eigenen Zugang erhält.

Auf dem Dach der Garage wird ein privater Aussenraum für die Wohnung im OG geschaffen.

Baureserve	0,00 m²
Umbaureserve	38,00 m²
Garage	38,00 m²
Wohnfläche	349,00 m²
Wohnung EG	153,00 m²
Neue Wohnung OG	196,00 m²



Variante 2

Die geschlossene Garage wird durch einen Autounterstand ersetzt. Die so gewonnene Fläche (38 m²) kann als Wohnfläche für die neue Wohnung im Obergeschoss genutzt werden.

Baureserve	0,00 m²
Umbaureserve	0,00 m²
Wohnfläche	387,00 m²
Wohnung EG	153,00 m²
Neue Wohnung OG	234,00 m²

Wie Grossvorhaben heil über die Runden kommen

Grossprojekte der öffentlichen Hand stossen rasch auf Widerstände von allen Seiten. Umso wichtiger sind breite Mitwirkung, offene Kommunikation sowie konsequentes Projektmanagement, wie ein Beispiel aus Rothenburg (LU) zeigt.



Hier entsteht Platz für Schule, Sport und Vereinstätigkeit: Das neue Sekundarschulhaus Lindau mit Dreifachsporthalle soll im nächsten Sommer fertiggestellt sein. Bild: zvg Die Argumente der Opposition gegen ein Projekt sind vielfältig und gleichen sich trotz den unterschiedlichen Vorhaben immer wieder. Zu teuer, falscher Standort, nicht notwendig, überdimensioniert oder ungünstiger Zeitpunkt: Dies sind häufig gehörte Argumente, und darauf war auch die Luzerner Gemeinde Rothenburg gefasst, als sie sich mit der Forderung nach neuen Infrastrukturen konfrontiert sah. Die Sportund Kulturvereine verlangten mehrTrainings- und Probemöglichkeiten, die Schule platzte aus allen Nähten. Der Gemeinderat setzte eine breit abge-

stützte Kommission mit 23 Vertretern aus Vereinen, Politik, Bildung, Behörden und Verwaltung ein, um die Bedürfnisse und Möglichkeiten abzuklären. Wichtig war einerseits, sämtliche Interessengruppen einzubeziehen, um andererseits eine gesamtheitliche Sicht zu gewinnen. Das Ergebnis der Abklärung war eindeutig: Ein neues Schulhaus und eine Dreifachsporthalle sind erforderlich.

Planungskommission unter Mitwirkung der Anspruchsgruppen

Die Ziele für die Planungskommission leiteten sich aus den Ergebnissen der



geht im Sommer 2018 in Rothenburg (LU) in Betrieb

Sekundarschulhaus Lindau mit Dreifachsporthalle

Die Gemeinde Rothenburg (LU) realisierte das neue Sekundarschulhaus Lindau mit Dreifachsporthalle mit Investitionskosten von 25,45 Millionen Franken. Grundlage für das Projekt bildete ein Generalplanerwettbewerb, welchen Schwabe Suter Architekten, Zürich, gewonnen hatten. Das Baumanagement inklusive Bauleitung erfolgte über das Unternehmen Caretta + Weidmann Generalplaner AG, Zürich. Das neue Schulhaus umfasst zwölf Klassenzimmer, neun Gruppenräume, vier Fachzimmer, Lehrerzimmer sowie grosszügige Lernzonen über die drei Stockwerke. Die gesamte Nutzfläche des Schulhauses umfasst rund 2850 m². In der Sporthalle wurden drei Turnhallen, vier Laufbahnen (ca. 60 m), drei Geräteräume, sechs Garderoben, ein Kraftraum sowie weitere kleinere Serviceräume realisiert. Bereits bei der

Planung wurde grosser Wert auf die Mitwirkung der späteren Nutzer gelegt. Diese wurden in jeder Phase des Projektes in die Organisation eingebunden. Das Projekthandbuch definierte die Ziele, die Organisation sowie die Rollen der Beteiligten. Die Aufgaben, Verantwortungen und Kompetenzen waren zwischen Behörden, Schul- sowie Projektorganisation klar abgegrenzt. Die Planungs- und die Baukommission wurden fachlich unterstützt durch den Bauherrenvertreter, AK Bautreuhand AG, Luzern. Die Realisierung des Baus erfolgte im Einzelleistungsverfahren. Im August 2018 sollen das neue Sekundarschulhaus und die Sporthalle dem Betrieb übergeben werden. DieserTermin kann mit grosser Wahrscheinlichkeit eingehalten werden, und auch der gesprochene Sonderkredit wird nicht überschritten.

menarbeit mit PR-Profis wurde ein Kommunikationskonzept mit Kernbotschaften erstellt. Das Konzept legte fest, über welche Kanäle die jeweiligen Zielgruppen zu erreichen waren, und es stimmte die Kommunikation mit dem Projektverlauf ab. Mit der Genehmigung des Planungskredites durch die Gemeindeversammlung hatte die Planungskommission ihr primäres Ziel erreicht.

Teamwork von Planern, Nutzern, Behörden und Politik

Für die Ausarbeitung des Baukredites musste die Organisationsstruktur neu festgelegt werden. Zur fachlichen Unterstützung der Bauherrin wurde ein Bauherrenvertreter hinzugezogen. Die zukünftigen Nutzer sollten in der Organisation ein dem Bauprojekt entsprechendes Gewicht haben. Während des ganzen Prozesses der Bauplanung wurden die Bevölkerung, die Vereine und die politischen Parteien regelmässig über

Fredy Isler, Ressortleiter Zentrale Dienste, Rothenburg. Bild: zvg



Philipp Ackermann, Gemeinderat, Jonen. Bild: zvg



sion Einsitz nahmen. Die bisherige Kommission Masterplanung konnte in der neuen Organisationsstruktur als Echogruppe Einfluss nehmen. Entscheidungen der Planungskommission wurden der Echogruppe jeweils zur

Kommission Masterplanung ab. Als

wichtiges Instrument zur Projektsteue-

rung legte der Projektauftrag die Orga-

nisationsstruktur, Aufgaben und Meilensteine sowie das Projektbudget fest. Die

Mitwirkung durch die Anspruchsgrup-

pen wurde dadurch erreicht, dass Ver-

einsvertreter in der Planungskommis-

Stellungnahme vorgelegt. In Zusam-



den Stand der Planung informiert. Die Mitglieder der Echogruppe waren wich-Botschafter, und sie gaben ihr Wissen über das Projekt direkt und transparent an ihre jeweiligen Anspruchsgruppen weiter. Umgekehrt brachten sie wiederum wertvolle Anregungen aus den Sport- und Kulturvereinen in die Gruppe zurück. Dank dem Teamwork von Planern, Nutzern, Behörden und Politik gelang es, die Stimmbürger zu überzeugen, und der Baukredit über 23,38 Millionen Franken wurde an der Urne genehmigt.

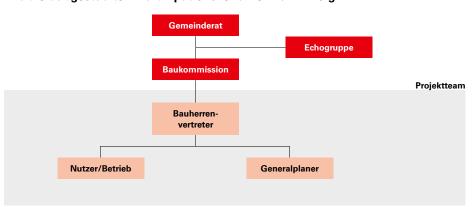
Finanzierungsstrategie mit moderatem Wachstum und Landverkäufen

Die grösste je in Rothenburg getätigte Investition sollte dank massvollem Bevölkerungswachstum und den daraus resultierenden höheren Steuererträgen sowie aus dem Verkauf von gemeindeeigenem Land ermöglicht werden. Mit einer Zonenplanrevision wurden Grundstücke eingezont, die in drei Etappen ein Bevölkerungswachstum von 700 Einwohnern ermöglichen. Der Verkauf der eigenen Grundstücke würde für die Gemeinde genügend Mittel generieren, um das gesamte Projekt ohne zusätzliches Fremdkapital zu finanzieren.

Opposition von links und von rechts

Doch dann durchkreuzte eine Initiative der SP die Finanzierungsstrategie des Gemeinderates. Die Partei verlangte, dass die gemeindeeigenen Grundstücke nur für den gemeinnützigen Wohnungsbau veräussert werden dürfen. Es drohte dadurch ein Finanzloch von 3 bis 5 Millionen Franken. Kurz vor der Abstimmung über den Planungskredit verteilte die SVP ein Flugblatt, auf dem sie zur Ableh-

Mit breit abgestütztem Partizipationsverfahren zum Erfolg



Die Planung eines neuen Sekundarschulhauses mit Dreifachsporthalle wurde von einem breit abgestützten Projektteam realisiert. So erhielt das bisher grösste Investitionsvorhaben der Gemeinde auch die Unterstützung der Bevölkerung.

Grafik: Céline Hoppler, Quelle: Gemeinde Rothenburg









nung des Kredites aufrief. Einerseits war die SVP gegen die Landverkäufe zur Finanzierung des Projektes, andererseits wollte sie nur die bestehenden Schulbauten erweitern. Ganz grundsätzlich wurden von der SVP die Grösse des Projektes und die Finanzierbarkeit infrage gestellt. Eine Baugenossenschaft positionierte sich gegen den Verkauf der gemeindeeigenen Grundstücke, und in Aussenkindergärten wurden innert kürzester Zeit 729 Unterschriften gegen eine mögliche Zentralisierung gesammelt. Denn aus pädagogischen und wirtschaftlichen Gründen war mit der Masterplanung auch die Aufhebung der dezentralen Kindergärten geplant worden; diese sollten künftig zentral in den Schulanlagen geführt werden.

Erfolgsfaktoren für Akzeptanz

«Sage, was du tust, und tue, was du sagst»: An dieses Motto hielt sich der Gemeindepräsident Bernhard Büchler. Die transparente und offene Kommunikation vermochte die Bevölkerung schliesslich vom Projekt zu überzeugen. Der Einbezug aller Interessengruppen über sämtliche Planungsphasen von der Initialisierung über die Bedürfnisabklärung bis hin zur Ausgestaltung der Räume

schaffte viel Vertrauen bei allen Beteiligten. Dank diesem partizipativen Vorgehen konnten die verschiedene Anliegen der Stakeholder eingebracht und umgesetzt werden. Denn die Steuerzahler befürchten bei der Verwendung von grossen Geldsummen durch die Gemeinde ja meistens eine Steuererhöhung. Eine klar kommunizierte Finanzierungsstrategie und das Aufzeigen der finanziellen Auswirkungen in Form von einfachen Kenngrössen sind starke Argumente. Projektaufträge mit genauen Zielsetzungen und unmissverständlichen Rollenzuteilungen sorgen für einen reibungslosen Projektablauf. Ein Projekt muss laufend kommunikativ begleitet werden, und die Abstimmung zwischen Projektablauf und dem Kommunikationsplan ist sehr wichtig.

Fredy Isler, Ressortleiter Zentrale Dienste, Rothenburg Philipp Ackermann, Gemeinderat Jonen

Die Autoren, Fredy Isler und Philipp Ackermann, sind Teilnehmer des Executive MBA der Hochschule Luzern – Wirtschaft. Sie haben diesen Beitrag im Rahmen ihrer Ausbildung verfasst

Links: Aussenansicht des geplanten Sekundarschulhauses Lindau. Bildgruppe oben: Blick in die Klassenzim-

mer, die Lernzone und die Sporthallen.

Bilder: zvg

Mit dem Zukunftsmobil durch die Zuger Quartiere

In Zug steht 2019 die Ortsplanungsrevision an. Um die «Bodenhaftung» bei der Raumplanung nicht zu verlieren, bereisen die Zuger Behörden die Quartiere: Die Bevölkerung soll kundtun, was ihr gefällt, missfällt und was sie sich wünscht.



Die Zuger Stadtplaner waren diesen Herbst mit dem Zukunftsmobil in verschiedenen Quartieren der Stadt unterwegs, um die Bedürfnisse der Bevölkerung im Hinblick auf die Ortsplanungsrevision 2019 abzuklären.

Bild: Fabrice Wullschleger

Es ist Ende September, die Sonne strahlt mit ihrer letzten sommerlichen Kraft. In der Mittagszeit hat sich das Leben im Zuger Quartier St. Michael entschleunigt. An der Verzweigung zur Meisenbergstrasse sind Diskussionsfetzen zu vernehmen: Hier wird über die Zukunft von Zug diskutiert. Ein Pavillon, Stehtische, Bänke aus Paletten und eine Gruppe von Menschen, die sich die Ortspläne von Zug anschaut; die einen machen sich Notizen, die anderen hören aufmerksam

«Quartierbewohner sind Experten»

Unter dem Motto «Zug2050 - bauen Sie mit uns die Stadt von morgen!» möchten die Zuger Stadtbehörden von der

Bevölkerung wissen, wie zufrieden sie in ihrem Quartier ist. Stadtarchitekt Christian Schnieper ist es wichtig, in die verschiedenen Quartiere hineinzuhören und mit den Bürgerinnen und Bürgern in direkten Kontakt zu treten. «Quartierbewohner sind Experten ihres Quartiers», sagt Schnieper. Angesichts der anstehenden Ortsplanungsrevision 2019 müsse die Chance gepackt werden, auch die Bevölkerung zur Planung ins Boot zu holen. Denn für eine erfolgreiche Revision sei es wichtig, auch die Ansichten der Bürgerinnen und Bürger miteinzubeziehen.

Dazu fahren Mitarbeiter des Baudepartements mit dem Zukunftsmobil durch die Zuger Quartiere. Während jeweils



Der Zuger Stadtarchitekt Christian Schnieper (rechts am mittleren Stehtisch) diskutiert mit Bewohnern des Quartiers St. Michael

Bild: Fabrice Wullschleger

dreier Stunden sind Christian Schnieper und seine Mitarbeitenden an einem Standort. Die Anwohnerinnen und Anwohner können dann vorbeikommen und mittels eines 30-minütigen Fragebogens ihre Meinung abgeben. Was finden sie gut in ihrem Quartier, welche Änderungen wünschen sie sich? Sie müssen den Fragebogen nicht selbst ausfüllen, sondern werden von den Mitarbeitenden des Baudepartements über ihr Quartier befragt. Danach gibt es einen Moscht und etwas zu Knabbern.

Vor dem Beginn der «Tour de Zoug» war Schnieper sehr nervös. Er fragte sich, ob denn auch das Interesse der Bevölkerung gross genug wäre. Die Zweifel waren unberechtigt: Im Quartier Herti zum Beispiel war das Interesse laut Schnieper immens. «Die Leute sagen uns, dass sie froh sind um den Dialog mit den Mitarbeitenden der Stadt.» Diese haben inzwischen drei Bundesordner mit Fragebögen gefüllt.

«Skepsis abbauen»

Viele Zuger sind der Meinung, dass zu ihrem Wohnquartier Sorge getragen werden müsse. So auch Heinz Gross und Fritz Wagner. «Das Siedlungsgebiet wird immer mehr verdichtet: Wo bleibt da noch Raum übrig?», fragt sich Gross. Er lebt seit vielen Jahren in St. Michael und hat Mühe damit, dass schöne und traditionelle Bauten wie der Zurlaubenhof modernisiert werden sollen. Die Möglichkeit, aktiv an der Diskussion teilzunehmen, ist für ihn deswegen wichtig. «Ob allerdings alle Wünsche realisiert werden, ist eine andere Frage», sagt Wagner. Diese Skepsis ist Bestandteil jedes partizipativen Prozesses. Er sichert aber die «nötige Bodenhaftung», die für die Städteplanerinnen und -planer im Projekt Zug 2050 essenziell ist, wie diese im Stadtmagazin schreiben. Die Stadt Zug soll auf Augenhöhe mit der Bevölkerung diskutieren. Dadurch entwickeln sich mehr fruchtbare Ideen. Nach

NEUSTADI ENBERG

der Befragung werden die gesammelten Aussagen evaluiert. «Die Ergebnisse sind die Basis für das weitere Vorgehen», erklärt Schnieper. Sie werden öffentlich präsentiert und zur Diskussion gestellt. Es bleibt also noch abzuwarten, wie es in Zug weitergeht. Man darf gespannt sein.

Fabrice Wullschleger

Ein Blick auf die zahlreichen Zuger Stadtquartiere, in denen das Zukunftsmobil unterwegs war. Bild: Fabrice Wullschleger

Die etwas andere Wohngemeinschaft

Nachhaltiges Wohnen verlangt nach koordinierter Planung und Siedlungsentwicklung nach innen. Doch auch bestehender Wohnraum kann geteilt werden: etwa durch Wohngemeinschaften von Jung und Alt.



Barbara Hugentobler-Rudolf und die ETH-Studentin Jia Zhang tauschen Wohnraum gegen Zeit.

Bild: Marianne Stünzi

Es war vor sechs Jahren, als die pensionierte Spitalseelsorgerin Barbara Hugentobler-Rudolf vom Angebot «Wohnen für Hilfe» von Pro Senectute Kanton Zürich hörte. Damals pflegte sie zu Hause in Zumikon bei Zürich ihren an Demenz erkrankten Mann. Auch wenn sie auf die Hilfe ihrer Umgebung zählen konnte, vermisste sie doch jemanden, der sie im Alltag mit kleinen Handreichungen oder einem freundschaftlichen Gespräch unterstützen konnte. Da kam das Angebot «Wohnen für Hilfe» wie gerufen. Sie meldete sich an, und schon bald zog ein junger Student bei ihr ein. Die Mitbewohner und Mitbewohnerinnen haben jeweils nach einigen Semestern gewechselt, aber der generationenübergreifenden Wohngemeinschaft ist Barbara Hugentobler-Rudolf seither mit viel Überzeugung treu geblieben.

Wohnraum gegen Zeit tauschen

«Wohnen für Hilfe» stammt ursprünglich aus Deutschland. Heute existieren in zahlreichen Regionen in Europa, den USA und seit einigen Jahren auch in der Schweiz ähnliche Angebote. Das Grundprinzip: Die Studentinnen und Studenten zahlen keine Miete, sondern leisten Arbeit - bei Pro Senectute Kanton Zürich beispielsweise eine Stunde Arbeit pro Quadratmeter Wohnfläche, der ihnen zur Verfügung steht. So lassen sich zwei unterschiedliche Bedürfnisse einfach und unbürokratisch befriedigen: Weil die

eigenen Kinder längst ausgeflogen sind, verfügen viele Seniorinnen und Senioren über mehr Wohnraum, als sie eigentlich brauchen. Auf Nebeneinkünfte durch die Vermietung der ungenutzten Zimmer sind sie nicht wirklich angewiesen, dafür wären sie froh um etwas Hilfe in Haus und Garten. Studentinnen und Studenten hingegen finden kaum bezahlbare Zimmer, können aber oft etwas Zeit aufwenden, um kleinere Arbeiten zu erledigen.

Gewinn für beide Seiten

Jia Zhang studiert Biomedizinaltechnologie an der ETH Zürich und lebt seit zwei Jahren mit der mittlerweile verwitweten 84-jährigen Barbara Hugentob-

ler-Rudolf unter einem Dach. Als Gegenleistung für das Zimmer, das sie kostenlos bewohnt, packt sie dort an, wo sie gebraucht wird. Zum Beispiel beim Schleppen der Kisten mit Büchern und Bildern für eine Gedenkausstellung, die Barbara Hugentobler-Rudolf zurzeit für ihren verstorbenen Mann organisiert, beim Einkaufen, bei der Umgebungspflege oder beim Lösen von Computerproblemen. Oft kochen oder waschen die beiden auch zusammen. Pflegeleistungen hingegen sind ausgeschlossen. So war denn auch die Spitex zugegen, als sich Barbara Hugentobler-Rudolf vor einiger Zeit bei einem Sturz mit dem Velo zahlreiche Blessuren zugezogen hatte. «Aber wenn Jia da war, hat sie mir ab und zu eine Tasse Tee gebracht. Das hat mir gutgetan».

Nicht allein sein

Die Arbeit steht für Barbara Hugentobler-Rudolf denn auch nicht im Zentrum. Viel wichtiger ist, dass sie nicht allein ist, und sie schätzt den Austausch mit ihrer jungen Wohnpartnerin. Die zwei Frauen lassen sich gegenseitig an ihren Freuden und Sorgen teilhaben. Hin und wieder unternehmen sie Ausflüge oder besuchen zusammen kulturelle Veranstaltungen. «Für mich ist das eine wunderbare Möglichkeit, mit Menschen in der Schweiz in Kontakt zu kommen und die hiesige Kultur hautnah kennenzulernen», ist Jia Zhang überzeugt.

Die Zahl der Wohnpartnerschaften steigt auch in der Schweiz

Der generationenübergreifende Austausch steht denn auch für Andrea Hofstetter von Pro Senectute Kanton Zürich im Vordergrund. Seit 2009 konnten weit mehr als 100 Partnerschaften vermittelt werden, die im Schnitt zwei bis drei Jahre halten. Die Nachfrage unter den Studierenden ist gross, und auch das Angebot an geeignetem Wohnraum steigt.

Ein analoges Angebot in der Ostschweiz trägt den Namen «BeneWohnen». Es wird von Benevol St. Gallen mit Unterstützung der Stadt St. Gallen und der drei St. Galler Hochschulen getragen. «Die Erfahrungen mit BeneWohnen sind sehr positiv», berichtet die Projektleiterin Antje Stoffel. «Personen, die bereits einmal eine Wohnpartnerschaft eingegangen sind, fragen erneut an, wenn die bisherige Wohnpartnerin auszieht, weil sie ihr Studium abgeschlossen hat oder im Ausland weiterstudiert.» Sowohl für Andrea Hofstetter wie für Antje Stoffel liegt der Schlüssel für die erfolgreiche Vermittlung bei einer frühzeitigen und sorgfältigen Ermittlung der Bedürfnisse und Wünsche beider Seiten. Und wie immer, wenn Menschen zusammenleben, sind klare Absprachen über die gegenseitigen Rechte und Pflichten eine wichtige Voraussetzung, dass die Wohnpartnerschaft gelingt.

Nicht zuletzt verlangt das generationenübergreifende Zusammenleben unter einem Dach von den Beteiligten ein gewisses Mass an Offenheit und Flexibilität. «Aber genau diese Flexibilität ist es, die mich jung hält», ist Barbara Hugentobler-Rudolf überzeugt.

> Marianne Stünzi, Pusch, und Susan Glättli, Ecotext

Pusch

Die Stiftung Pusch ist eine Non-Profit-Organisation. Sie setzt sich für eine gesunde Umwelt, die nachhaltige Nutzung der natürlichen Ressourcen sowie vielfältige und artenreiche Lebensräume ein. Sie motiviert und unterstützt Gemeinden, Schulen und Unternehmen mit praxisnahem Wissen, konkreten Handlungshilfen und Netzwerken in ihrem Engagement für Natur und Umwelt.

Ideen, Tipps und gute Beispiele

Mit ihrer Nähe zur Bevölkerung haben Städte und Gemeinden viele Möglichkeiten, zukunftsfähige Lebensstile zu fördern. Sie reduzieren damit nicht nur den Ressourcenverbrauch, sondern stärken gleichzeitig den sozialen Zusammenhalt. Die Suffizienz-Toolbox von Pusch vermittelt Ideen, Tipps und gute Beispiele: www-pusch.ch/suffizienz-toolbox. Projektleiterin Karin Schweiter berät auch gerne persönlich (karin.schweiter@pusch.ch, 044 267 44 73).

Infos:

Wohnen für Hilfe Zürich: http://tinyurl.com/y9y6po8u St. Gallen: http://tinyurl.com/yac6v7ra

Anzeige



Der differenzierte Winterdienst macht Schule in der Schweiz

Winterdienst ist anspruchsvoll, denn er erfordert meteorologische Kenntnisse und ein auf die lokalen Gegebenheiten abgestimmtes Konzept. Berggemeinden wollen weisse Pracht bieten, die Flachländer bevorzugen Strassen in Schwarz.



Angesichts der negativen Auswirkungen von Streusalz auf die Umwelt und aus Gründen des Budgetdrucks entscheiden sich immer mehr Städte und Gemeinden für einen differenzierten Winterdienst. Dabei werden die Art der Räumung und das Streumaterial der Verkehrsbelastung sowie den topografischen und klimatischen Bedingungen angepasst. An der Dorfgrenze von Engelberg (OW) beispielsweise weisen Schilder viersprachig auf einen «weissen Winterdienst» hin. Die Gebirgsgemeinde hat sich schon vor Jahren dafür entschieden, die Weissräu-

mung beizubehalten. Der Luftkurort auf 1013 Metern über Meer mit 4300 Einwohnern beherbergt in Spitzenzeiten bis zu 30000 Touristen. Mit seinem Winterdienstkonzept versucht Engelberg, dem Wunsch seiner Gäste nach einer winterlichen Atmosphäre zu entsprechen.

Eigenkreation senkt Splittverbrauch

Gleichzeitig möchte die Gemeinde dem Sicherheitsbedürfnis der Fussgänger und Autofahrer sowie den Belangen des Umweltschutzes nachkommen: Bei länger anhaltendem Schneefall wird eine zehn bis zwölf Zentimeter dicke Schneeschicht auf den Strassen belassen. Sobald die Fahrsohle gepflügt ist, wird sie mit einer dünnen Lage Splitt bestreut. Allerdings besuchen täglich 150 bis 200 Cars und mehrere Tausend Personenwagen die Obwaldner Gemeinde und verdichten die Schneeschicht zu Eis. Damit sich der festgefahrene Schnee nicht in eine zu dicke Eisschicht verwandelt, hobelt das Team von Sepp Häcki die Fahrrinnen regelmässig an und ebnet sie neu ein. Ausserdem werden täglich feine Rillen in die harte Schneedecke gezogen. Unten: Der Luftkurort Engelberg mit seinen 4300 Einwohnern beherbergt in Spitzenzeiten bis zu 30000 Touristen. Um weisse, aber trotzdem sichere Strassen zu bieten und gleichzeitig die Umwelt zu schonen, sind Fachwissen und Kreativität gefragt. Rechts: Der Sole-Sprühwagen der Zürcher Gemeinde Fällanden ist für die Schwarzräumung im Einsatz. Da sich Sole präventiv verwenden lässt, können teure Nachteinsätze vermieden werden.

> Bilder: Gemeinde Engelberg und Sascha Cornus, Werkhofleiter Fällanden



Dazu dient ein spezieller Eiskratzer, den ein ehemaliger Werkhofmitarbeiter selbst entwickelt hat. Auf diese Weise wird ein Teil des Splitts wieder an die Oberfläche geholt, und die Schneeschicht kann selbst mit Sommerschuhen begangen werden. «Seit wir dieses Gerät einsetzen, konnten wir den Splittverbrauch von jährlich 150 Tonnen um ein Drittel senken», so Häcki.

«Umweltschonend und günstig»

Salz verwendet der Strassenmeister nur noch an neuralgischen Kreuzungen oder



steilen Ausfallstrassen. Oder dann, wenn keine Fahrsohle vorhanden ist, es nachts zu einem Kälteeinbruch kommt und die Feuchtigkeit zu überfrieren droht. Denn unter solchen Bedingungen hat der Splitt keine dauerhafte Wirkung mehr. Einen Nachteil hat dieser Streustoff jedoch: Im Frühjahr muss er zusammengekehrt und als Sonderabfall entsorgt werden. So wird verhindert, dass sich das Material in Strassenabläufen und im Sandfang von Kläranlagen sammelt oder Grünflächen und landwirtschaftliche Nutzflächen verunreinigt. Aufgrund der hohen Schneemengen sei die Weissräumung dennoch die umweltschonendere und kostengünstigere Lösung für Engelberg, ist Häcki überzeugt. «Alternativ müsste die Gemeinde den mit Salz verunreinigten Schnee mit Lastwagen abtransportieren, um ihn auf einer Hartfläche abzulagern. Die Kosten dafür wären deutlich höher.»

Erst bürsten, dann sprühen

Einen anderen Ansatz in ihrem Winterdienstkonzept verfolgt die Zürcher Gemeinde Fällanden, die auf 459 bis 630 Metern über Meer liegt. Sie hat bereits während vier Jahren gute Erfahrungen mit dem Einsatz von Sole gesammelt: «Wir haben eine wichtige Busspur nach Zürich, die eine Höhendifferenz von 200 Metern überwindet. Mit unserer Solebehandlung war sie bisher immer durchgängig befahrbar, ohne dass wir zusätzlich Salz einsetzen mussten», erzählt der Strassenmeister Sascha Conus stolz. Zuerst erfolgt eine mechanische Schwarzräumung auf den Strassen, und auf den Trottoirs wird der trockene Schnee mit Bürsten entfernt. Gleich anschliessend setzt der Strassenmeister sowohl auf der Strasse als auch auf dem

Trottoir seine Sole-Sprühwagen ein. Salz benötigt beim Auftrag eine gewisse Feuchtigkeit, sonst wird es durch den Wind weggetragen. «Die Sole hingegen wirkt direkt und kann daher bereits ein paar Stunden vor dem Beginn eines nächtlichen Eisregens oder Schneefalls eingesetzt werden», erläutert Conus. So können teure und unbeliebte Nachteinsätze vermieden werden.

Im Sommer werden Soletanks zur Bewässerung eingesetzt

«Seit wir die Sole einsetzen, benötigen wir bis zu 57 Prozent weniger Salz. Ausserdem kann die Flüssigkeit präziser und gleichmässiger dosiert werden als Streusalz.» In Fällanden wird die Sole bei bis zu minus 8 Grad eingesetzt, Nachbargemeinden erzielen selbst bei minus 12 bis 13 Grad noch gute Resultate. Lediglich eine Schwäche hat dieser Streustoff: Anders als Salz kann Sole nicht in eine mehrere Zentimeter dicke Schneelage eingebracht werden. «Wer das notwendige Fachwissen besitzt, seine Region kennt und den Mut hat, neue Konzepte zu verfolgen und zu optimieren, der kann mit Sole die Umwelt schonen und gleichzeitig Kosten sparen», kommentiert Sascha Conus.

Am Ende der Wintersaison werden die Soletanks mit Wasser ausgespült. Dann können sie im Sommer für das Wässern der Blumenrabatten und zur Hochdruckreinigung der Brunnen eingesetzt werden. Das Beispiel von Fällanden hat bereits Schule gemacht: Unter anderen setzt nun die Gemeinde Rüti im Züricher Oberland ebenfalls erfolgreich Sole im kommunalen Winterdienst ein.

Yvonne Kiefer-Glomme

19. Nationale Gesundheitsförderungs-Konferenz und 4. NCD-Stakeholderkonferenz



Donnerstag, 18. Januar 2018 Eventfabrik, Bern

Anmeldung und weitere Informationen: www.konferenz.gesundheitsfoerderung.ch





Gesundheitsförderung Schweiz Promotion Santé Suisse Promozione Salute Svizzera





Tagungspartner





Fachtagung für Betreutes Wohnen und Pflege im Alter



«Alter – Challenge für die Gemeinde?»

Best Practices u.a. mit

Thomas Hardegger, Nationalrat, Gemeindepräsident Stephan Bolliger, Partner BDO, Gemeindepräsident

Donnerstag, 18. Januar 2018 ab 08.45 bis 12.00 Uhr, anschliessend Steh-Lunch Umwelt Arena Spreitenbach

seneforum@senevita.ch oder 031 960 99 99

Kosten CHF 150.-

www.seneforum.ch



ROTAVER Composites AG Kunststoffwerk CH-3432 Lützelflüh 034 460 62 62

Salzsilos Splittsilos

aus GFK 20 m³ - 150 m³ ab Werk unterfahrbar oder mit Seitenaustragung.



swiss made



ORGANISATOR

FAGSI Mietcontainer für Büros und Verwaltungsgebäude.

Schnell. Flexibel. Effizient. www.fagsi.ch



Testen Sie uns! Schweizer Gemeinde Probeabo

für Gemeindepersonal und Kommissionsmitglieder 3 Monate gratis / Jahresabo Fr. 50.-

Professionelle Lösungen rund um Tür und Tor ---> Individuallösungen --> Brandschutztore

- --- Entwicklung von Torantrieben
- ---> Planung und Produktion in Fehraltorf



Dahinden + Rohner Industrie Tor AG CH-8320 Fehraltorf → Tel. +41 44 955 00 22 info@darotor.ch --> www.darotor.ch







Erhaltungsmanagement emsg+ im Siedlungsgebiet

emsg+ ist eine von TechTalk betriebene und weiterentwickelte Fachapplikation basierend auf EMSG des ASTRA

Damit steht Gemeinden ein kostengünstiges und einfach zu bedienendes Instrument auf Basis des "Grundmodells Werterhalt" für das Erhaltungsmanagement kommunaler Strassen zur Verfügung.

www.emsgplus.ch



Kooperation macht auch im Winterdienst Sinn

Beim Winterdienst sind die Ansprüche in jeder Gemeinde verschieden. Dennoch machen Extrazügli selten Sinn. Effizienter sind Kooperationen beim Maschinenpark, der Beschaffung und Lagerung von Streugut und beim Personaleinsatz.



Die Gemeinde Illanz (GR) liegt auf 700 Metern über Meer und unterhält ein Strassennetz von 300 Kilometern Länge. Nur ein Teil davon wird vom Winterdienst abgedeckt.

Bild: Gemeinde Ilanz/Glion

Um einen effizienten, langfristig kostengünstigeren und zugleich ökologischen Winterdienst zu ermöglichen, setzen immer mehr Städte und Gemeinden auf ein Winterdienstkonzept, das auf die lokalen Gegebenheiten abgestimmt ist. Dafür besorgt sind meist die Werkhofverantwortlichen, die über die meteorologischen Fachkenntnisse und die praktischen Erfahrungswerte verfügen. «Das Konzept sollte jedoch auf Basis der VSS-Normen sowie der Vorgaben der Fachorganisation Kommunale Infrastruktur (OKI) formuliert sein und von

der Exekutive für verbindlich erklärt werden», fordert Daniel Schneeberger, früherer Winterdienstverantwortlicher der Stadt Chur und heute selbstständiger Berater im Bereich kommunale Infrastruktur. «Damit sind die Gemeinde und deren Personal besser geschützt, falls es zu Regressforderungen kommt, was heute leider an der Tagesordnung ist.» Zudem besteht mit dem Papier für alle Beteiligten Klarheit über die von der Bevölkerung gewünschte Dienstleistung im Wintereinsatz, wie etwa die Einsatzzeiten der Räumequipen. Schliesslich kann das Konzept als Argumentationsgrundlage herangezogen werden, wenn Investitionsentscheide anstehen.

Schneemaden korrekt entsorgen

Für den kommunalen Winterdienst gibt es kein Patentrezept, da die jeweiligen topografischen und klimatischen Verhältnisse sowie die spezifische Verkehrsbelastung beachtet werden müssen. Voraussetzung für die Umsetzung eines differenzierten Konzepts ist, dass die Werkhofmitarbeiter gut ausgebildet sind, über moderne Gerätschaften verfügen und allfällige Drittunternehmen wie Transportunternehmen oder Landwirte klare Verträge und Vorgaben für ihre Einsätze erhalten. Streugeräte beispielsweise müssen «wegabhängig» sein: Stoppt das Fahrzeug, darf es kein Streumittel mehr abgeben. Je nach Vorgaben der kantonalen Umweltschutzämter muss Schnee, der nicht innerhalb von zwei bis drei Tagen nach Schneefallende von den Strassenflächen entfernt wurde, auf dafür geeigneten Deponien entsorgt werden. Dies gilt unabhängig davon, welches Streumittel eingesetzt wurde. Denn nach dieser Zeit kann der Schnee mit Partikeln aus dem Reifenabrieb und Abfällen kontaminiert sein. Nur Schnee, der - ohne vorherigen Streumitteleinsatz - vor diesem Zeitraum abgeräumt wird, darf auf nahe gelegene Wiesen oder in grössere Fliessgewässer entsorgt werden.

Schulung hilft, den schädlichen Salzverbrauch zu reduzieren

Trotz der unbestritten negativen Auswirkungen von Salz auf Vegetation, Gewässer, Bauwerke und Fahrzeuge konnten sich mit Ausnahme der Sole in den letzten Jahren kaum alternative Streumittel durchsetzen. Wird Sole verwendet, hat sich dies als umweltschonender herausgestellt, denn insgesamt wird weniger Salz benötigt. «Komplett auf Streusalz kann jedoch nicht verzichtet werden, denn Sole ist kein Allheilmittel», so Schneeberger. Hinzu kommen Kosten für die Anschaffung der zur Ausbringung erforderlichen Streugeräte und Soleanlagen. Für kleinere Gemeinden kann sich diese Investition lohnen, wenn die Soletanks im Sommer für Bewässerungsund Reinigungszwecke eingesetzt werden. In grösseren Gemeinden, die bereits geeignete Fahrzeuge dafür besitzen, ergeben sich hingegen kaum Einsparungen.

Während im Mittelland Salz und Sole dominieren, ist auf Gehwegen und generell in höheren Lagen der Einsatz von Splitt teilweise in Kombination mit einer Weissräumung eine oft gewählte Methode. Dieses Verfahren ist jedoch mit einem höheren Nachbearbeitungsaufwand verbunden. Ansonsten sei Salz weiterhin das effizienteste und wirtschaftlichste Streugut, betont Schneeberger. «Entscheidend ist jedoch, dass die Werkhofmitarbeiter laufend geschult werden, die Steuerung an den Maschinen jährlich überprüft wird und der Einsatzleiter klare Anweisungen dazu gibt, wo und wann wie viel Salz gestreut werden darf.»

Geeignetes Fahrzeug am richtigen Ort Obwohl die Winter in den letzten Jahren etwas milder geworden sind, müssen

Märchenhaft verschneite Dächer und Bäume, aber geräumte Strassen: Ilanz setzt dafür Salz ein. Seit 2013 kommt dieses aus mobilen Silos. Bild: Gemeinde Ilanz/Glion



«Momentan fehlen uns in Ilanz die finanziellen Mittel, um eigene Salzsilos anzuschaffen. Daher stellt die Anmietung für uns eine gute Übergangslösung dar. Ausserdem spart das Mietsilo Lagerfläche, die andernfalls für die Aufbewahrung der 1600 Salzsäcke à 25 Kilogramm nötig wäre.»

die Gemeinden ihren Winterdienst weiterhin so planen, dass sie die zu erwartenden Schneemengen und die Eisglätte bekämpfen können. Ab einer gewissen Meereshöhe wirken sich die höheren Temperaturen übrigens eher in stärkeren Niederschlägen und damit Schneefällen aus, höchstens die Zahl der Frosttage dürfte künftig geringer ausfallen. Dennoch müssen die Gemeinden bezüglich Maschinenausstattung immer auf Eis und Schnee vorbereitet sein. «Die Anbaugeräte wie Pflug, Streuer und Schneefräse sollten im Besitz der Gemeinden sein, um Abhängigkeiten von den Fremdunternehmern zu vermeiden», kommentiert Schneeberger. Trotzdem gibt es Möglichkeiten, beim Maschinenpark Kosten zu sparen: «Auch kleine Gemeinden brauchen für das Trottoir einen Kleintraktor, für die Strasse ein grösseres Kommunalfahrzeug. Sinnvollerweise teilt man diese mit der Nachbargemeinde und hat damit für jede Anwendung das richtige Fahrzeug, wobei natürlich auch die Tourenplanung entsprechend erfolgen muss.» Im Sommer dann kann der Kleintraktor für das Mähen von Rasenflächen, das grössere Fahrzeug für bauliche Massnahmen eingesetzt werden.

Kooperationen auch beim Personalmanagement

Ähnliche Überlegungen gelten für den Personaleinsatz: Eine Gemeinde kann nur so viel Personal für den Winterdienst beschäftigen, wie sie auch über das ganze Jahr hinweg einsetzen kann. Die Spitzenzeiten im Winterdienst können mit privaten Unternehmern abgedeckt werden. Zwischen Weihnachten und Neujahr, in einer Zeit, in der viele Privatunternehmen gerne ihre Überzeiten abbauen, ist es jedoch zum Teil schwierig, externe Dienstleister zu verpflichten, und die Preise sind dementsprechend hoch. Andererseits spart der Einsatz von Fremdunternehmern Personalkosten, da der Dienstleister nur in Notfällen eingesetzt wird.

Auch im Pikettdienst lohnt sich eine gemeindeübergreifende Zusammenarbeit: Statt dass jede Gemeinde mit





ihren ein bis drei Mitarbeitern den ganzen Winter über auf Pikett steht, was ohnehin nicht den gesetzlichen Vorgaben entspricht, könnten mehrere Gemeinden eine gemeinsame Pikettorganisation betreiben, empfiehlt Schneeberger. Mit diesem System können auch krankheitsbedingte Ausfälle kompensiert und Engpässe vermieden werden.

Ein Salzsilo für mehrere Gemeinden

Die gemeinsame Lagerhaltung von Streumaterial hilft ebenfalls, Kosten zu sparen. «Bevor eine kleine Gemeinde mühsam und oft nicht den Anforderungen der Arbeitssicherheit entsprechend das Sacksalz verladen lässt, ist es sinnvoll, zentral ein gemeinsames Salzsilo aufzustellen», rät Schneeberger. Moderne Salzsiloanlagen und Streufahrzeuge sind in der Lage, zu messen, wer welche Menge Streustoff eingesetzt hat, sodass eine verbrauchsabhängige Abrechnung möglich ist. Die möglicherweise längere Anfahrtszeit zu einem zentralen Salzsilo fällt dabei ins Gewicht. Gute Erfahrungen mit einem Salzsilo hat die Gemeinde Ilanz (GR) gemacht. Die Kommune mit ihren 5000 Einwohnerinnen und Einwohnern entschied sich 2013 für die Anmietung zweier mobiler Salzsilos à 25 Kubikmeter, die von den Schweizer Salinen gestellt werden. Die Gemeinde liegt auf 700 Metern über Meer und unterhält ein Strassennetz von 300 Kilometern Länge, wobei nur ein Teil vom Winterdienst abgedeckt wird. Die Silos stehen neben dem Hauptwerkhof in Ilanz, die Streufahrzeuge können direkt an das Silo heranfahren, dann wird das Salz eingeblasen.

Mietsilos sind teurer, sparen aber Platz und schonen den Rücken

Die höchste Fraktion der Gemeinde liegt 500 Meter höher als das Gemeindezentrum und hat mit entsprechend härteren Wetterverhältnissen zurechtzukommen. Kommt es auf 1250 Metern über Meer zu einem Salzengpass bei den Streufahrzeugen, wird auf die Sackbefüllung umgestellt, denn unter winterlichen Verhältnissen extra wieder zum Werkhof nach Ilanz zurückzufahren, wäre zu zeitaufwendig. «Momentan fehlen uns die finanziellen Mittel, um eigene Silos anzuschaffen, daher stellt die Anmietung eine gute Übergangslösung dar», erläutert Strassenmeister Norbert Carigiet. Die Jahresmiete belastet das Budget nur wenig, sie ist planbar und wird nur einmal im Jahr fakturiert. Ausserdem spart das Silo Lagerfläche, die andernfalls erforderlich wäre, um 1600 25-Kilogramm-Säcke Auftausalz trocken und geschützt aufzubewahren. Zudem ist der Salzeinkauf in Kombination mit dem Mietsilo günstiger. Schliesslich spart die Befüllung per Hebelknopf Arbeitszeit und schont die Gesundheit der Werkhofmitarbeiter. Denn sonst müsste das Personal um vier Uhr früh vor dem Einsatz mehrere Dutzend 25-Kilogramm-Säcke heranschleppen und auf zwei Meter

Höhe anheben. Diese Vorteile überzeugen auch andere: Nach Auskunft der Salinen waren Ende Oktober 175 Mietverträge unter Dach und Fach.

Der Kauf eines Silos ist eine langfristige Investition, die von den politischen Instanzen verabschiedet werden muss. «2011 hatten wir einen harten Winter, die letzten drei Jahre hingegen war es relativ mild. Für politische Entscheidungen braucht es jedoch meist einen gewissen Leidensdruck», so Carigiet. Geht man von einer Lebensdauer des Silos von 20 bis 30 Jahren aus, ist die Miete die teurere Variante. Hinzu kommt, dass das kleine Mietsilo-Modell nicht über Sensoren verfügt, die den Füllstand anzeigen und rechtzeitig eine Nachbestellung auslösen. «Daher braucht es ein waches Auge, damit es - insbesondere um die Feiertage herum - nicht plötzlich zu einem Salzengpass kommt», erklärt der Strassenmeister. Trete dennoch eine solche Situation auf, helfe immerhin der Kanton aus. Die grösseren Mietsilos mit Sensorausstattung sind erst ab einer Mietdauer von fünf Jahren verfügbar. Carigiets Tipp: Zu Beginn kann die Silomiete für eine Gemeinde sinnvoll sein, um das Silokonzept an sich zu prüfen und einen definitiven Standort festzulegen. Nach diesem Test kann dann je eine spezifische Ausführung, welche die lokalen Betriebsabläufe berücksichtigt, fest zum Kauf bestellt werden.

Yvonne Kiefer-Glomme

Links: Vorbereitung für den Winterdienst: Ein grosses und breites Salzstreufahrzeug wird auf dem Gelände der Saline Riburg mit einem Seitenrohr befüllt.

Mitte: Detailansicht des Seitenrohrs. Rechts: Demonstrationssilo der Schweizer Salinen mit 25 Kubikmeter Inhalt.

Bilder: Schweizer Salinen AG





Lausanne

Happige Bussen für Spucker und Wildpinkler

Wer in der Stadt Lausanne künftig im öffentlichen Raum spuckt, uriniert oder einen Hundekot nicht beseitigt, wird zur Kasse gebeten. Die Stadtbehörden ziehen die Schrauben auch bei den Friedhöfen an. Ab Dezember ziehen insgesamt zehn Vergehen neu Ordnungsbussen nach sich. Davon betreffen sechs den öffentlichen Raum. Wer uriniert (200 Franken), spuckt (100 Franken) oder den Hundekot nicht wegräumt (150 Franken), muss bezahlen. Auch für weggeworfene Abfälle müssen 150 Franken berappt werden. Andere Vergehen betreffen bestimmte Orte. Wer in Begleitung eines Hundes einen Friedhof betritt, muss 70 Franken Busse bezahlen. sda

Zürich

Sozialhilfebezüger gezielter für den Arbeitsmarkt fördern

Von den rund 20000 Personen, die in der Stadt Zürich Sozialhilfe beziehen, sind etwa 30 Prozent eigentlich in der Lage zu arbeiten. Hauptgrund ist in der Regel ihre schlechte Qualifikation. Das Sozialdepartement will deshalb gezielt in deren Aus- und Weiterbildung investieren und sie so für den Arbeitsmarkt fit machen. Wer nah am ersten Arbeitsmarkt dran ist und eine hohe Motivation zeigt, soll gezielter gefördert, begleitet und qualifiziert werden. Anhand ihrer Chancen für eine Stelle und Motivation werden die infrage kommenden Personen in verschiedene Zielgruppen eingeteilt. Je nach Zielgruppe sind Kurse in Grundkompetenzen, Fachkurse oder aber auch eine Laufbahnberatung sowie Job-Coaching mögliche Angebote. Rund 70 Prozent der Sozialhilfebeziehenden kommen für eine Arbeitsintegration allerdings gar nicht infrage. Sie sind entweder gesundheitlich beeinträchtigt, betreuen Kinder unter einem Jahr oder warten auf die Leistungen anderer Sozialversicherungen wie AHV oder IV. sda

Eschenbach (SG)

Ein Bauer wehrt sich mit Erfolg gegen Skibetrieb

Ein Bauer aus der Gemeinde Eschenbach muss nicht dulden, dass der Betreiber eines Skilifts sein Land als Skipiste

präpariert. Das Bundesgericht bestätigte den Entscheid des Kantonsgerichts St. Gallen. Dieses hatte festgehalten, dass keine gesetzliche Grundlage bestehe, die den betroffenen Bauer dazu verpflichte, den Skibetrieb auf seinem Land zu dulden. Unerheblich sei, dass die betroffenen Grundstücke einer sogenannten Skizone zugeteilt seien. Diese Zonenzuteilung diene lediglich dazu, Flächen für den Skisport freizuhalten. Grundeigentümer müssten allein deshalb nicht zulassen, dass ihr Land mit Pistenfahrzeugen befahren werde. sda

Kriens (LU)

Gemeindeinitiative für bezahlbaren Wohnraum steht

In der Luzerner Vorortsgemeinde Kriens ist die Gemeindeinitiative «Bezahlbarer Wohnraum - für ein lebenswertes Kriens» zustande gekommen. Die Initianten haben rund 1000 Unterschriften der Gemeinde überreicht. Nötig gewesen wären 500. Dies sei ein klares Bekenntnis, dass bezahlbarer Wohnraum für Kriens ein gewichtiges Thema sei, schrieb das Initiativkomitee. Das Komitee setzt sich aus Vertretern der Grünen und der SP, Vertretern von Baugenossenschaften und dem Generalsekretär des schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands zusammen. Die als Anregung formulierte Initiative fordert den Gemeinderat und den Einwohnerrat auf, sich für den Erhalt und die Förderung bezahlbaren Wohnraums in der Gemeinde Kriens aktiv einzusetzen und dies gesetzlich zu verankern.

Basel-Land

Gemeinden sollen selber Gewässerraum ausscheiden

Baselbieter Gemeinden sollen den Gewässerraum im Siedlungsgebiet künftig im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung selber ausscheiden. Dies schlägt die Regierung aufgrund eines Urteils des Kantonsgerichts zu einem geplanten Neubau der Psychiatrie Baselland vor. Mit der vorgeschlagenen Änderung des kantonalen Raumplanungsund Baugesetzes sollen den Bedenken des Kantonsgerichts Rechnung getragen werden, heisst es in einer Mitteilung der Baselbieter Bau- und Umweltschutzdirektion. Im Planungsverfahren würden die Betroffenen einbezogen, andererseits würde den Gemeinden die Pla-

nungsautonomie in ihrem Siedlungsgebiet bestmöglich gewahrt. Bisher sah das Baselbieter Gesetz vor, dass Uferschutzzonen der Gemeinden in Bauzonen, Gewässerbaulinien oder bestehende gesetzliche Abstandsvorschriften «grundsätzlich als vom Kanton ausgeschiedener Gewässerraum» im Sinne des Gewässerschutzes des Bundes gelten sollen. Der Kanton wollte so die Bundesvorgabe umsetzen, wonach alle Kantone bis 2018 Gewässerräume ausscheiden müssen. sda

Basel-Stadt

E-Voting: Ausweitung auf alle Stimmberechtigten

In Basel-Stadt sollen neben Auslandschweizern und Behinderten auch im Kanton wohnhafte Stimmberechtigte elektronisch abstimmen können. Der Grosse Rat hat nach kontroverser Debatte 5,9 Millionen Franken für die Ausdehnung des E-Votings bewilligt. Behinderte können seit Juni 2016 - damals als Schweizer Premiere - an baselstädtischen Urnengängen online teilnehmen. Auslandschweizerinnen und -schweizern steht dies schon seit Ende 2009 offen. Über 60 Prozent der Letzteren nutzten diese Möglichkeit, sagte Regierungspräsidentin Elisabeth Ackermann vor dem Grossen Rat. Gemäss dem von der Basler Regierung 2014 verabschiedeten Fahrplan sollen bis 2019 alle Stimmberechtigten im Stadtkanton elektronisch abstimmen können. Dabei gelte das Motto «Sicherheit vor Tempo», betonte Ackermann nun. Geplant ist, E-Voting im kommenden Jahr vorerst auf die Wahlkreise Grossbasel-Ost und Kleinbasel auszudehnen.

Der Fahrplan ist indes durch einen Rechtsstreit infrage gestellt: Der Kanton Genf, dessen E-Voting-System bei der baselstädtischen Vergabe jenem der Schweizer Post unterlegen war, hat diese Vergabe angefochten. Der Fall ist beim baselstädtischen Appellationsgericht pendent. Basel-Stadt hatte das Genfer System zunächst probeweise eingesetzt, sich dann aber für das Postsystem entschieden. sda

Corippo (TI)

Die 13 Einwohner werden nun von auswärts regiert

Die nach Zahl der Einwohner kleinste Schweizer Gemeinde muss ohne Regie-

rung auskommen. Sowohl der Präsident als auch die beiden Gemeinderätinnen traten zurück. Sie sei «überglücklich», diesen Entscheid getroffen zu haben, sagte die Exgemeinderätin von Corippo, Clarina Scettrini. Gemeinsam mit Clarina Scettrini haben auch die Gemeinderätin Pia Scettrini und der «Sindaco» Claudio Scettrini den Rücktritt eingereicht - insgesamt zählte die Exekutive in Corippo nur drei Personen. Das Tessiner Bergdorf hat gemäss einer Statistik des Bundes ohnehin nur 13 Einwohner. Das zweitplatzierte Bister im Wallis kommt immerhin auf 31 Personen. Tessiner Medien hatten berichtet, dass vor allem die berufliche Belastung des Gemeindepräsidenten sowie das hohe Alter der Gemeinderätinnen ausschlaggebend für den Kollektivrücktritt waren. Clarina Scettrini wollte dies auf Anfrage weder bestätigen noch dementieren. Eigentlich hätte der Weiler Corippo im Zuge einer Gemeindefusion längst in der neuen Grossgemeinde Verzasca aufgehen sollen - bei diesem Vorhaben war es aber immer wieder zu Verzögerungen gekommen. Die Tessiner Kantonsregierung reagierte auf die Rücktritte, indem sie einen kommissarischen Verwalter nach Corippo schickte. Auch er heisst Scettrini, war allerdings zuletzt in Tenero wohnhaft. Demnach werden Vittorio Scettrini nun alle Geschäfte der Kleinstgemeinde Corippo anvertraut, wofür er eine Entschädigung erhalten soll.

Belprahon (BE)

Zweiter Rekurs gegen Abstimmung zu Jurafrage

Gegen die Abstimmung vom 17. September zur künftigen Kantonszugehörigkeit der Gemeinde Belprahon ist ein zweiter Rekurs eingegangen. Die Urheber finden, der Urnengang von Mitte September habe nicht im geeigneten Rahmen stattgefunden. Wie das Regierungsstatthalteramt des Verwaltungskreises Berner Jura bekannt gab, machen die Urheber des Rekurses etwa geltend, die Abstimmungsurne sei am Schluss des Urnengangs randvoll gewesen. Deshalb sei es möglich, dass einzelne Stimmzettel hätten entfernt werden können. Auch seien am 17. September und bei der eidgenössischen Abstimmung vom 24. September zwei Urnen zum Einsatz gekommen. Deshalb bestehe die Gefahr von Verwechslungen. Ein erster Rekurs war bereits am 26. September eingereicht worden. Darin machen zwei Bürger geltend, die Einwohner von Belprahon hätten nicht in voller Kenntnis des Abstimmungsgegenstands entschieden. Denn wegen Rekursen gegen das Abstimmungsresultat von Juni in Moutier sei die künftige Kantonszugehörigkeit dieses Regionalzentrums noch offen. In Moutier sagte das Stimmvolk Mitte Juni Ja zu einem Wechsel der Gemeinde vom Kanton Bern in den Kanton Jura, doch sind neun Rekurse noch hängig. In Belprahon und in Sorvilier sprach sich das Stimmvolk gegen einen Kantonswechsel aus. In Belprahon fiel der Entscheid knapp aus.

Uri

Nach Obwalden lagert auch Uri das Zivilstandswesen aus

Nach Obwalden lagert auch der Kanton Uri Aufsichtsaufgaben im Zivilstandswesen nach Luzern aus. Dort wird die Abteilung Gemeinden ab nächstem September etwa die Beaufsichtigung, Unterstützung und Beratung des Zivilstandsamtes Uri übernehmen. Auch das Angebot von Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten sowie diverse Supportleistungen werden künftig vom Kanton Luzern übernommen. Es handelt sich um Aufgaben im Umfang eines Pensums von rund zehn Prozent. Die entsprechende Verwaltungsvereinbarung habe der Luzerner Regierungsrat kürzlich genehmigt, teilte die Staatskanzlei mit. Der Kanton werde für die Arbeit angemessen entschädigt. Aufseiten des Kantons Uri braucht es zum Abschluss der Vereinbarung noch die Kreditbewilligung durch das Kantonsparlament. Die Justizdirektion Uri bleibt Rechtsmittelinstanz sowie Ansprech- und Auskunftsstelle für alle übrigen aufsichtsrechtlichen Anliegen. Die Vernetzung unter den Zentralschweizer Kantonen im Bereich Zivilstandswesen ist bereits heute eng. So wird das Obwaldner Zivilstandsamt in Sarnen seit August 2016 vom Kanton Luzern beaufsichtigt. Der damalige Obwaldner Zivilstandsinspektor, der in Pension ging, wurde darum nicht ersetzt. Die Ausübung der Funktion erfordere Fachwissen, stetige Weiterbildung und eine gute Vernetzung in Fachkreisen, hiess es. Das Luzerner Amt erfülle die Anforderungen optimal.

Graubünden

Gemeindeversammlungen werden öffentlich

Gemeindeversammlungen in Graubünden werden öffentlich. Das Kantonspar-

lament hat bei der Totalrevision des Gemeindegesetzes für einmal die Gemeindeautonomie nicht als höchstes Gut angesehen und schreibt allen Kommunen die Öffnung ihrer Versammlungen für jedermann vor. Eine knappe Mehrheit der vorberatenden Kommission hatte am Status quo festhalten wollen und die Gemeinden selber über die Zugänglichkeit der Gemeindeversammlungen entscheiden lassen. Der Grosse Rat folgte aber der Regierung und der Kommissionsminderheit, wenn auch mit 63 zu 51 Stimmen recht knapp. Damit sind die Versammlungen in Bündner Gemeinden nun für alle uneingeschränkt zugänglich, also auch für nicht Stimmberechtigte, für Ausländer, für Zweitwohnungsbesitzer und Medienschaffende. Offenbar überzeugte im Parlament das Argument, angesichts moderner Kommunikationsmittel seien die Versammlungen ohnehin nicht geheim zu halten. In anderen strittigen Punkten entschied das Parlament in der anderthalb Tage dauernden Diskussion in der Regel, am Status quo festzuhalten. So können Gemeinden weiterhin Gemeindeversammlungen abhalten und gleichzeitig ein Gemeindeparlament führen.

Klingnau (AG)

Die Goldbarren gehen nun an die Gemeinde über

Die von zwei Gemeindemitarbeitern beim Mähen einer Magerwiese im Juni 2012 gefundenen Goldbarren im Wert von 100000 Franken gehen an die aargauische Gemeinde Klingnau. Der Eigentümer des Goldes konnte nicht ermittelt werden. Wie die Regionalpolizei Zurzibiet mitteilte, hatten sich kurz vor Ablauf der fünfjährigen Frist diverse mögliche Besitzer des Goldes oder von Teilen davon gemeldet. Umfangreiche Ermittlungen hätten jedoch ergeben, dass das Gold niemandem zugeordnet werden könne. Weil der rechtmässige Eigentümer nicht eruiert werden konnte, geht der aussergewöhnliche Fund nun an die Gemeinde. Gemäss Zivilgesetzbuch geht eine Fundsache an den Finder - wenn sich innerhalb einer Frist von fünf Jahren der rechtmässige Eigentümer nicht meldet. Weil die beiden Gemeindemitarbeiter zum Zeitpunkt des Fundes in einem öffentlich-rechtlichen Anstellungsverhältnis standen, gehen die Goldbarren gemäss Obligationenrecht an ihren Arbeitgeber, also an die Gemeinde. Die beiden ehrlichen Finder sollen nach gängiger Praxis aber zehn Prozent des Fundwerts erhalten. sda





DER ALLES-KÖNNER WEYCOR BY ATLAS WEYHAUSEN MEHR AUSLASTUNG MIT WINTERDIENST

- · Anwendungsvielfalt auf höchstem Niveau (e-Generation)
- Modellpalette von 2150kg 14000kg
- · Kleines e Grosse Wirkung
- WEYCOR: KRAFTVOLL, PRÄZISE, VERLÄSSLICH

OHRINGEN LANGENTHAL AVENCHES Deisrütistrasse 17 Weissensteinstrasse 15 Impasse de la Plaine 6 CH-8472 Ohringen CH-4900 Langenthal CH-1580 Avenches

Verkauf 052 320 06 66 Verkauf 079 416 64 72 Verkauf 079 215 49 74

info@gurtner-baumaschinen.ch www.gurtner-baumaschinen.ch



Simolor AG, Laufen

Curvetronic – hochwertiges Design für den Public-Bereich

Öffentliche Sanitärräume nehmen eine wichtige repräsentative Funktion wahr. Um den Ansprüchen an Hygiene und Design gerecht zu werden, bietet Sanimatic die auf Infrarottechnologie basierende Waschtischarmatur Curvetronic an.

Mit Curvetronic bietet Sanimatic eine auf Infrarottechnologie basierende, Design-orientierte Selbstschlussarmatur für den Einsatz im öffentlichen und halböffentlichen Bereich an. Aufgrund der leicht zu reinigenden Form und der berührungslosen Bedienung erfüllt Curvetronic höchste hygienische Ansprüche.

Intelligente Technik

Die in der Selbstschlussarmatur integrierte Elektronik bietet zahlreiche, auf individuelle Bedürfnisse abgestimmte Funktionen an. Die Armatur lässt sich sowohl mittels Batterie als auch mit Netzanschluss betreiben. Auch für die einfache Wartung ist gesorgt: Der bogenförmige Auslauf ist mit einem abnehmbaren Deckel versehen, was einen raschen und einfachen Zugriff auf die integrierte Technik gewährt, ohne dass die Armatur demontiert werden muss. Optional kann Curvetronic mit einer Spray-Luftmischdüse ausgestattet werden. Die 84 be-

sonders weichen Anti-Kalk-Brausestrahlen erzeugen einen sparsamen Wasserstrahl und sorgen für eine angenehme, schnelle und effiziente Reinigung der Hände.

Similor an der Swissbau 2018

Die Similor AG steht mit ihren Marken arwa, Similor Kugler und Sanimatic für innoatives Schweizer Armaturendesign. Anlässlich der Swissbau 2018 stellt das Unternehmen unter anderem seine Lösungen für die digitale Vernetzung von Sanitärapparaten in öffentlichen Räumen vor und präsentiert erstmals das neue



Design der Marke Sanimatic. Halle 2.2, Stand A18 und B18.

Similor AG Wahlenstrasse 46 4242 Laufen T+61 765 73 33 info@similor.ch. www.similor.ch

Velopa AG, Spreitenbach

Veloparksystem von Velopa für die grösste Velostation der Schweiz

Velopa wurde von der Stadt Zürich mit der Lieferung und Installation der Veloparksysteme für die neu eröffnete Velostation am Hauptbahnhof Zürich beauftragt. Die Station bietet Platz für über 1600 Velos und ist damit die grösste der Schweiz. Zum Einsatz kommt das von Velopa konzipierte doppelstöckige Veloparksystem Etage'2'plus.

Spreitenbach, 2. Oktober 2017 -Velopa hat die neue unterirdische Velostation Europaplatz am Hauptbahnhof Zürich mit dem Veloparker Etage'2'plus ausgestattet. Die moderne Velostation bietet nebst insgesamt 1600 Parkplätzen auch eine Servicestation, eine Velowerkstatt, Ersatzteile, ein Informationsdesk sowie Schliessfächer an. Ausschlaggebend für den Entscheid des Amts für Hochbauten der Stadt Zürich war inshesondere die Benutzerfreundlichkeit des doppelstöckigen Parksystems, das ein komfortables Ein- und Ausparken ermöglicht. Aufgrund der geringen Einstiegshöhe des Etage'2'plus muss das Fahrrad nur leicht angehoben werden, um es auf die Schiene für die obere Parkebene zu platzieren. Dank eines innovativen hydraulisch-pneumatischen Federsystems kann die Parkschiene mit aufgesetztem Velo ohne Kraftaufwand bis zur Abstellposition der oberen Parkebene angehoben werden. Auch beeindruckte das Dämpfungssystem, welches die Auf- und Abwärtsbewegung dämpft und damit das Velo sanft und geräuschlos in die Endposition bringt. Ebenso überzeugte der lang gezogene Abschliessbügel, mit dem sich das Velo am Hinterrad oder am Rahmen effizient und bequem von der Rückseite aus ge-

gen Diebstahl sichern lässt. Dank diesem mühelosen Zugang muss sich der Velofahrer nicht zwischen die Abstellplätze zwängen - Verschmutzungen an Kleidung oder Händen werden vermieden. «Es freut uns, dass wir dank unserem stetigen Streben nach Innovation und dem hohen Qualitätsanspruch unserer Mitarbeitenden dieses Projekt realisieren konnten», so Claudio Ammann, CEO Velopa. «Wir sind stolz darauf, mit unserer langjährigen Expertise und unserer neuesten Entwicklung einen Beitrag zur Förderung der Mobilität in der Stadt Zürich zu leisten», so Ammann weiter. Die Installationszeit für das Veloparksystem Etage'2'plus war äusserst kurz – so standen die Velopa-Fachleute für die Montage der 1518 Abstellplätze insgesamt lediglich 550 Stunden im Finsatz



Marco Di Piazza consign identity communication design AG, Lavaterstrasse 45 CH-8002 Zürich T +41 44 210 30 61 velopa@consign.agency

Infra Suisse, Zürich Reglementiert und zugenäht!

Regeln, Gesetze und Normen bestimmen unser Leben. Doch wie viel Reglementierung braucht es überhaupt? Gibt es zu viele oder zu wenige oder einfach nur die falschen Regeln? Vor diesen Fragen stehen ganz besonders die Infrastrukturbauer. Diskutiert werden sie an der Infra-Tagung am 25. Januar 2018 im KKL Luzern. Die Tagung steht unter dem Titel «Reglementiert und zugenäht!». Unter anderen referieren UVEK-GeneralsekretärToni Eder, KBOB-Vorsitzender Pierre Broye oder

Abt Urban Federer vom Kloster Einsiedeln.

Die Infra-Tagung, das wichtigste Branchentreffen des Schweizer Infrastrukturbaus, vereint jedes Jahr rund 800 Teilnehmende im KKL Luzern. Hochkarätige Referenten aus Wirtschaft, Politik und Gesellschaft sprechen über Themen, die den Infrastrukturbau bewegen.

Informationen und Anmeldung

Die nächste Tagung findet am Donnerstag, 25. Januar 2018, im

Kultur- und Kongresszentrum KKL in Luzern statt. infra-suisse.ch/tagung

Infra Suisse Weinbergstrasse 49 8042 Zürich T +44 258 84 90 www.infra-suisse.ch



Abfall I Ordures



DÉCHETS SA

Conseiller technique de

l'Organisation Infrastructures Communales

www.csc-dechets.ch

info@csc-dechets.ch



Abfallentsorgungssysteme





Hunkeler Systeme AG CH-4806 Wikon Tel. +41 62 745 77 77 www.hunkeler-systems.com

Massgeschneiderte Entsorgungslösungen

Archivierung

www.tecnocor.ch

Scannen. Archivieren. Digitalisieren

Adressen

Die Geschäftsstelle des Schweizerischen Gemeindeverbandes verkauft die Post-, E-Mailund Websiteadressen der Schweizer Gemeinden. Die Adressen sind als Excellisten oder als Klebeetiketten erhältlich und können nach Kanton, Sprachregion oder Anzahl Einwohner sortiert werden.



Schweizerischer Gemeindeverband Laupenstrasse 35 3001 Bern Tel. 031 380 70 00 verband@chgemeinden.ch www.chgemeinden.ch

Ausbildung I Formation



School of Management and Law Institut für Verwaltungs-Management Bahnhofplatz 12, Postfach, 8401 Winterthur Tel. +41 58 934 79 25, Fax +41 58 935 79 25 Mail: info.ivm@zhaw.ch, www.zhaw.ch/ivm

Aussenraum-Gestaltung



Arbeitsbühnen







W S - S k y w o r k e r A G B a s e I - B e r n - L u z e r n Zürich - Mittelland - Winterthur - Lausanne Mietservice für die ganze Schweiz gratis unter 0800 813 813

Hauptsitz: WS-Skyworker AG Dünnernstrasse 24 4702 Oensingen

ws-skyworker.ch info@ws-skyworker.ch

Arbeitsschutzprodukte



Thomi + Co AG Rütschelenstrasse 1 Postfach 180 4932 Lotzwil

Telefon Telefax Internet E-Mail

062 919 83 83 062 919 83 60 http://www.thomi.com info@thomi.ch

Schutzartikel von Kopf bis Fuss:

Arbeitshandschuhe, Schutzbekleidungen, Schutzbrillen, Schutzhelme, Gesichtsschilde, Sicherheitsschuhe, Arbeitsstiefel, Gehörschutzartikel, Atemschutzmasken, Fallschutzartikel

Bewässerungsanlagen





Bewässerungsanlagen Installation d'arrosages

Tel. 031 747 85 44 office@perrottet-piller.ch

Elektrofahrzeuge



Facility Management/Software



Hundetoiletten







Lichtplanung I Architektur



+41 31 765 63 63

Markierungen I Signalisationen



Parkmobiliar



Reinigungs- und Hygieneartikel



DELTA Zofingen AG Reinigungsvlies und -papier, Arbeitsschutz-ausstattungen (PSA)

4800 Zofingen Tel. 062 746 04 04 Fax 062 746 04 02

sales@delta-zofingen.ch www.delta-zofingen.ch

Presscontainer



Sanitäre Anlagen I Installations sanitaires

Waschraumhygiene | Hygiène des locaux sanitaires



CWS-boco Suisse SA

Industriestrasse 20 | 8152 Glattbrugg Route de Pra de Plan 2 | 1618 Châtel-St-Denis Tel. 0800 800 297

info@cws-boco.ch | www.cws-boco.ch





Schneeräumung



Schwimmbadbau und Technik



Beck Schwimmbadbau AG

Bürglistrasse 29 CH-8400 Winterthur

Telefon +41(0)52 224 00 88 mail@beck-schwimmbadbau.ch www.beck-schwimmbadbau.ch

Spielplatzeinrichtungen







Spielplatzplanung



Versicherungsberatung



Véhicules électriques



Vitrinen



Save the date: Fachtagung «Demokratie im Wandel»

An der gemeinsamen Tagung des Schweizerischen Gemeindeverbandes, des Schweizerischen Städteverbandes und der Schweizerischen Konferenz der Stadt- und Gemeindeschreiber sollen verschiedene Handlungsfelder und Entwicklungstendenzen diskutiert werden, welche die Zusammenarbeit, das Bild und die Glaubwürdigkeit von Exekutive, Parlament und Verwaltung beeinflussen. Nähere Informationen folgen im Januar 2018

Wann: 16. März 2018 Wo: Neuenburg Kontakt: 031 380 70 00

Mail: verband@chgemeinden.ch Web: www.chgemeinden.ch

Save the date: séminaire «Démocratie en mutation»

Au printemps prochain, la Conférence Suisse des Secrétaires Municipaux, l'Union des villes suisses et l'Association des Communes Suisses organiseront ensemble un séminaire sur le thème: «Démocratie en mutation: comment les pouvoirs publics demeurent-ils crédibles?» De plus amples informations suivront en janvier 2018.

Quand: 16 mars 2018 Où: Neuchâtel

Contact: 031 380 70 00

Mail: verband@chgemeinden.ch Web: www.chcommunes.ch

Save the date: seminario «Democrazia in via di trasformazione»

La prossima primavera, la Conferenza Svizzera dei Segretari comunali, l'Unione delle città svizzere e l'Associazione dei Comuni Svizzeri organizzeranno insieme un seminario specialistico dedicato al tema «Democrazia in via di trasformazione: come mantenere la credibilità degli enti pubblici?». Maggiori informazioni seguiranno nel mese di gennaio 2018.

Quando: 16 marzo 2018 Dove: Neuchâtel Contatto: 031 380 70 00

Mail: verband@chgemeinden.ch

Web: www.chcomuni.ch

Recyclingkongress mit Netzwerkanlass am Vorabend

Der Recyclingkongress bietet einen aktuellen Überblick über relevanteThemen und analysiert Herausforderungen und Trends des Recyclings in der Schweiz. Der jährlich stattfindende Kongress hat sich als Branchentreffpunkt für die Akteure der Abfall- und Recyclingwirtschaft etabliert und bietet neben Fachreferaten eine Plattform zum persönlichen Austausch und für Diskussionen. Erstmals findet schon am Vorabend ein Netzwerkanlass statt.

Wann: 18. Januar 2018 Wo: Biel (Kongresshaus) Kontakt: 044 342 20 00 Mail: info@swissrecycling.ch Web: www.swissrecycling.ch

Congrès sur le recyclage avec événement de réseautage la veille

Le congrès sur le recyclage offre un éclairage sur des thèmes importants, et propose une analyse des défis et tendances du recyclage en Suisse. Ce congrès annuel est devenu le rendez-vous incontournable des professionnels du secteur des déchets et du recyclage. Une occasion d'écouter des exposés et de profiter d'une plateforme d'échanges et de discussions. Pour la première fois, une soirée de réseautage sera organisée la veille.

Quand: 18 janvier 2018

Où: Bienne (Palais des Congrès)

Contact: 044 342 20 00 Mail: info@swissrecycling.ch Web: www.swissrecycling.ch

Merkblatt «Das Steildach - Teil der Schweizer Baukultur»

Im Rahmen des Inkrafttretens der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ergaben sich diverse Auslegungsprobleme. In Zusammenarbeit mit der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung und dem Schweizerischen Gemeindeverband wurde ein Merkblatt erarbeitet. welches die Gemeinden bei der Umsetzung der IVHB unterstützen soll.

Download: www.tinyurl.com/steildach

Fiche technique «Le toit en pente – partie intégrante de la culture architecturale suisse»

Dans le contexte de l'entrée en vigueur de l'Accord intercantonal sur l'harmonisation de la terminologie dans le domaine de la construction (AIHC) se posent plusieurs questions d'interprétations. En collaboration avec l'Association suisse pour l'aménagement natioainsi que l'Association des Communes Suisses a été établi une fiche technique pour soutenir les communes dans l'implémentation de l'AIHC.

Téléchargement:

www.tinyurl.com/toit-en-pente



Impressum

54. Jahrgang / Nr. 551 / November/novembre

Herausgeber/éditeur

Schweizerischer Gemeindeverband Association des Communes Suisses

Partnerschaften/partenariats

Fachorganisation Kommunale Infrastruktur Organisation Infrastructures communales Konferenz der Stadt- und Gemeindeschreiber Conférence des Secrétaires Municipaux

Verlag und Redaktion/éditions et rédaction

Laupenstrasse 35, Postfach, 3001 Bern Tel. 031 380 70 00 www.chgemeinden.ch www.chcommunes.ch

Denise Lachat (dla) Chefredaktorin Philippe Blatter (pb), Verantwortlicher Verbandskommunikation

Céline Hoppler (hoc), Layout info@chgemeinden.ch

Christian Schneider, Redaktion SKSG

Nachdruck

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck nur mit Genehmigung der Redaktion. Verlinkung erwünscht.

Druck und Spedition/impression et expédition Anzeigenmarketing/marketing des annonces

Stämpfli AG, Postfach, 3001 Bern Tel. 031 300 63 82, Fax 031 300 63 90 inserate@staempfli.com

Die nicht autorisierte und ohne gewichtige Eigenleistung erfolgende Bearbeitung und Verwertung von abgedruckten oder in elektronische Datenbanken eingespeisten Inseraten durch Dritte ist unzulässig und wird vom Inserenten untersagt. Dieser überträgt der Werbegesellschaft insbesondere das Recht, nach Rücksprache mit dem Verlag mit geeigneten Mitteln dagegen vorzugehen.

Auflage/tirage (WEMF/REMP 2016/2017)

Verkaufte Auflage/tirage vendu 2402 Ex. Gratisauflage/tirage gratuit 1218 Ex. Total/total 3620 Ex





RÄUMEN. KEHREN. SAUGEN. MÄHEN.

Schneefreie Strassen im Winter, saubere Plätze und Wege, gepflegte Grünflächen – die Kommunen-Allrounder von Kärcher sind für alle Einsätze an allen Orten bestens geeignet. Infoline 0844 850 868. www.kaercher.ch













makes a difference



IHRE DREHSCHEIBE BEI SCHÄDEN

Rostige Geländer, verstopfte Kanäle, defekte Schaukeln oder versprayte Wände?

Bei jeder Schadenmeldung und Schadenbehebung sind alle Beteiligten direkt verbunden und jederzeit im Bild.

Einfach, mobil und zuverlässig.



Condecta









Appeler aujourd'hui, emménager demain.

Solutions efficientes et avantageuses, location, achat, leasing:

- Ecoles, jardins d'enfants, foyers
- Espaces de bureaux et d'administration
- Sanitaires, salles de sports, vestiaires