

Innenentwicklung in historisch wertvollen Ortsbildern

Herausforderungen und mögliche Herangehensweisen mit Fallstudie im Weindorf Malans GR.

Diplomandin



Marion Villinger

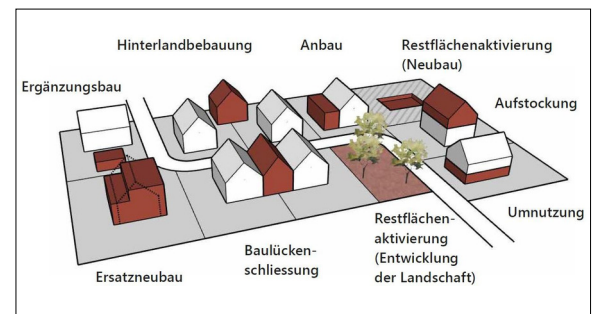
Problemstellung: Ein intaktes Ortsbild besteht aus einem harmonischen Zusammenspiel von Gebäuden und ihren Zwischenräumen, d. h. dem öffentlichen Raum. Doch viele einst historisch geprägte Ortsbilder sind durch das Siedlungswachstum der letzten Jahrzehnte mit moderner Architektur ergänzt worden, die in keinem Bezug zum Bestand steht. Das Raumplanungsgesetz fordert zurecht, dass Siedlungen sich zunächst auf verfügbaren Flächen innerhalb der Siedlungsgrenzen erweitern müssen. Dadurch entstehen Konflikte, denn es stehen sich die Interessen der Innenentwicklung, des Ortsbildschutzes und der Landschaft entgegen. Es muss wieder stärker in den Fokus gerückt werden, welchen Wert das Ortsbild und die Landschaft haben, um zu verhindern, dass weitere Qualitäten bei Innenentwicklungsprozessen verloren gehen.

Vorgehen: Zunächst wird in einem theoretischen Rahmen behandelt, welche Herausforderungen zwischen den Interessen des Ortsbildes, der Innenentwicklung und der Landschaft bestehen und welche Ansätze es gibt, um diese zu bewältigen. Anschliessend wird aufgezeigt, wie bei einer geplanten Innenentwicklung in einem schützenswerten Ortsbild vorgegangen werden kann. Diese Anlehnung an die Praxis ist als Arbeitshilfe formuliert und bezieht sich darauf, wie Qualitäten im Rahmen einer Ortsbildanalyse in einem Ort erfasst und analysiert werden können und wie eine zeitgemässe Adaption abgeleitet werden kann. Darauf folgend werden die Instrumente der Raumplanung erläutert, welche dafür relevante Werkzeuge sind. Zur Anwendung der vorangestellten theoretischen Grundlagen und der erstellten Arbeitshilfe wurde eine Fallstudie im Weindorf Malans in der Bündner Herrschaft durchgeführt. Dafür werden zunächst die Qualitäten und Defizite von Malans in einer ausführlichen Bestandsaufnahme und -analyse herausgearbeitet. Darauf aufbauend wird ein Entwicklungskonzept erstellt, das für die verschiedenen Siedlungsbereiche formuliert, wo und nach welchen Prinzipien die weitere Innenentwicklung stattfinden muss, um die Ortsbildqualität zu sichern und wie die planerische Implementierung stattfinden sollte.

Ergebnis: Malans konnte in fünf Quartiere unterteilt werden mit jeweils unterschiedlichen Charakteristiken in Bezug auf die Qualität. Im Allgemeinen zeigen sich die Qualitäten und Besonderheiten von Malans unter anderem durch die Weinberge, den historischen Dorfkern mit seiner schützenswerten Bausubstanz, die schmalen Strassen mit umrahmenden Mauern und die diverse Dachlandschaft. Je nach Quartier und Nähe zum Dorfkern müssen mehr oder weniger «strenge» Regeln gelten mit unterschiedlich hohen Anforderungen an die Qualität bei der zukünftigen Innenentwicklung von Malans. Im erstellten Regelwerk zeigen sich die Entwicklungspotenziale

und dazugehörige notwendige Leitlinien in Bezug auf die Struktur, Landschaft und Architektur. Wenn Bauvorhaben in Malans zukünftig stärker nach diesen einheitlichen Leitlinien projektiert werden, kann eine erfolgreiche Innenentwicklung stattfinden, welche die Ortsbildqualität langfristig sichert. Die Gemeinde muss dafür vor allem mehr Fachwissen mobilisieren, um Ortsbildkriterien fundiert beurteilen und in die Planung übersetzen zu können.

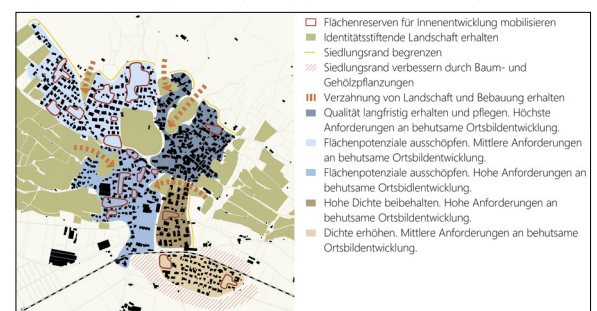
Innenentwicklung besteht unter anderem aus verschiedenen Verdichtungsmöglichkeiten und der Landschaftsentwicklung.
Eigene Darstellung



Die Weinreben und die historische Bausubstanz sind prägend für das Ortsbild von Malans.
Eigene Darstellung



Konzeptplan für ortsbildgerechte Innenentwicklung in Malans.
Eigene Darstellung. Kartengrundlage: Amtl. Vermessung Kt. GR



Examinator
Prof. Dr. Dominik Siegrist

Experte
Philipp Maurer,
Wallisellen, ZH

Themengebiet
Raumentwicklung und
Landschaftsarchitektur