

Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber: Hochparterre
Band: 23 (2010)
Heft: [8]: Das grüne Dorf : warum die Gemeinde Fläsch den Wakkerpreis gewinnt

Artikel: Verdichten nach aussen : vom Umzonen und kontrollierten Bebauen ausserhalb
Autor: Marti, Rahel
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-154437>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 17.03.2025

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

VERDICHTEN NACH AUSSEN Auf dem Ruhaberg bei Fläsch könnte entstehen, wovon anderswo nur geredet wird: Auszonen von Bauland im Dorfkern und verdichtetes Bauen am Rand.

Text: Rahel Marti

Christian Wagner zeichnet eine Kurve aufs Papier, sie steigt zuerst steil an, flacht dann ab und endet in einer langen Geraden. «Jetzt sind wir hier», meint Wagner und setzt den Stift an jene Stelle, wo die Kurve abflacht. Die Kurve zeigt den Verlauf der Planung für das Areal Ruhaberg-Patschära, am Rand des Dorfs zwischen der Strasse zur St. Luzisteig und dem Bach gelegen. Im Zug der Ortsplanrevision lagerte die Gemeinde Bauzonen aus dem Kern an die Dorfränder, Ruhaberg-Patschära ist die erste dieser neuen Bauzonen, offiziell «Neugestaltungsbereiche» genannt, auf der nun geplant wird. Die Parzellen umfassen rund 10 250 Quadratmeter, 6000 davon sind der Dorfzone zugeteilt, die übrige Fläche liegt vorläufig in der «Zone für künftige bauliche Nutzungen», kann also bei Bedarf eingezont werden.

DAS BEISPIEL Christian Wagner, der Professor für Architektur an der Hochschule für Technik und Wirtschaft Chur HTW, dem wir in diesem Heft schon da und dort begegnet sind, betreut zusammen mit Kurt Hauenstein und der Planungskommission der Gemeinde die Planung Ruhaberg-Patschära, wo Ein- und Mehrfamilienhäuser für gut 200 Menschen entstehen könnten. Der steile Start von Wagners Kurve meint den begleiteten Studienauftrag, der im Frühling 2009 an drei Architekturbüros erging: Maurus Frei Partner, Jüngling und Hagmann, beide in Chur, sowie Boltshauser Architekten, Zürich. Ihr Auftrag lautete, für den Ruhaberg eine Bebauungsstruktur auszuarbeiten. Das Fläschers Baugesetz schreibt für die «Neugestaltungsbereiche» einen übergeordneten Gestaltungsplan vor, hier einen Arealplan. Dafür mussten sich die ursprünglich 9 Parteien des Ruhabergs, darunter Erbgemeinschaften, zu einer Planungsgemeinschaft zusammenschliessen. Der Arealplan wird vieles regeln: Anordnung und gestalterische Formulierung der Strassen und Wege, die Parzellierung, die Setzung der Bauvolumen durch Mantellinien sowie die architektonische Gestaltung der Gebäude. Damit wird der Arealplan Ruhaberg zur Referenz für kommende Planungen, und er soll als Tatbeweis für den Anspruch der Gemeinde erhalten, auch am Rand qualitativ überzeugend und so zu bauen, dass der Dorfcharakter weiterentwickelt wird.

LEERRÄUME «Eine Erkenntnis bei der Planung betraf nicht die Gebäude, nicht ihre Grösse und Anordnung, nicht die Architektur – sondern die Leerräume», erklärt Architekt Andreas Hagmann. «Der Wechsel von Bebauung und Freiraum, die Gestaltung der Strassen und Mauern, die Bepflanzung der Zwischenräume: All dies transportiert den Charakter eines Dorfs so stark wie die Bauten. Selbst Trockenmauern, Hecken und Gärten prägen als Zäsuren das Dorfbild. Sie eignen sich auch, um neue Dorfteile, etwa die verschiedenen Bauetappen des Ruhabergs, räumlich zu schliessen und voneinander abzugrenzen.»

Bald wurde klar, dass die Neubaugebiete diesen Wechsel von bebauten und leeren Räumen wiederholen sollen. Darum fügten die Architekten in das Areal Ruhaberg-Patschära einen Zwischenraum, zum Beispiel für einen Obstgarten. Sie berücksichtigten auch Wünsche der Eigentümerinnen und Eigentümer: Auf dem oberen Teil sollen mehrheitlich grosszügige Einfamilienhäuser entstehen, auf dem unteren Teil nach dem Obstgarten Mehrfamilienhäuser. Hier wird auch eine zweigeschossige Tiefgarage gebaut werden, um die meisten Autos zu versorgen.

WEITGEHENDER PLAN Konsequenterweise hören die Vorgaben des Arealplans nicht bei der Setzung der Strassen und Bauten auf. Sie reichen in deren Gestaltung hinein, wie die Empfehlungen der Architekten zeigen. Statt Zementsteinen der billigen Art werden Kies, Asphalt oder Natursteinpflaster die Vorplätze belegen, die Mauern werden den bestehenden Flurmauern gleichen. Bei den Parkplätzen entlang den Strassen sollen Kastanien und Ahorne wachsen, in den Gärten einheimische Obstbäume; Nadelbäume sind nicht erlaubt. Die Häuser werden mural wirken mit einem groben Putz in Naturfarben; Kunststoffenster sind nicht erlaubt, als Dach-eindeckungen sind naturfarbene Tonziegel vorgesehen, Kupferblech oder bei Sonnenkollektoren dunkle Metalldächer. Die Quintessenz dieser Überlegungen fasst Andreas Hagmann zusammen: «Die Präsenz des Materials soll die einzelnen Bauten zum Ensemble zusammendenken.» Zwar ist architektonischer Spielraum gegeben, doch die Vorschriften schränken die Eigentümer ein. Ohne sie aber würde der Ruhaberg nicht aussehen wie ein Fläschers Quartier, sondern bald wie die Sammlerurien aus Träumereien und Renditegier landauf, landab.

HOHER ANSPRUCH Ein Blick auf den Plan und das Modell – sie zeigen den Stand der Arbeiten vom Januar 2010 – bestätigt: Dieser Entwurf könnte den Anspruch erfüllen, den Dorfcharakter am Rand weiterzubauen. Dazu trägt auch die auffallend hohe bauliche Dichte bei. Dichte? Im Städtebau bezeichnet dieser Begriff, wie viel Gebäudevolumen auf einem Grundstück steht. In den Zentren der Städte ist die bauliche Dichte höher als an den Rändern, in den Kernen der Dörfer höher als in deren Neubaugebieten. Fläsch erlaubt in den neuen Bauzonen mit 0,45 dieselbe Überbauungsziffer wie in den alten Teilen; die Bebauung auf dem Ruhaberg wird



^Im Dorfkern werden Baumgärten und Rebberge ausgezont, am Rand gibt es Platz für Bauetappen im Ruhaberg 1, in Pradaschan 2 und unter dem Bofel 3. Plan: Lutz, Schmid Ingenieure



^Ruhaberg-Patschära: Die Wiese ist Ersatz für ausgezontes Land im Dorf.

✓Der Bebauungsplan Ruhaberg verpflichtet die Eigentümer zur geordneten Siedlung mit Mehr- und Einfamilienhäusern in hoher Verdichtung.



0,4 zwar kaum überschreiten, das ist aber noch immer markant. So könnte in Fläsch entstehen, wovon andernorts nur geredet wird: verdichtetes Bauen, zwar nicht im Dorffinnern, dafür aber an den Rändern.

Zu bedenken sind dabei aber die Folgen für das gesamte Dorf: Wird die maximale Bebauungsdichte realisiert, könnte auf dem Ruhaberg Wohnraum für bis zu 200 neue Bewohnerinnen und Bewohner entstehen. Damit würde die 600-köpfige Gemeinde um ein stolzes Drittel wachsen, was Folgen für die Infrastruktur hätte, gar ein neues Schulhaus könnte nötig werden. Aber Gemeindepräsident Heinz-Urs Kunz winkt ab: «Realistisch betrachtet wird es kaum so viele Zuzüger geben, das zeigen unsere Erfahrungen mit den letzten Neubauten im Dorf.» «Man darf sich vom heutigen Planungsstand nicht täuschen lassen», warnt auch Christian Wagner. Erstens wird darüber noch verhandelt. Zweitens werden die Bauten auf dem Ruhaberg-Patschära etappenweise entstehen, in einem ersten Schritt voraussichtlich die Mehrfamilienhäuser im unteren Teil, dann die Einfamilienhäuser am Bach auf dem oberen Teil. Bis alles steht, können gut und gerne zwanzig Jahre vergehen. Auch dieser lange Zeitraum kann dazu beitragen, den neuen Teil in den Köpfen der Fläscher dem Dorf anwachsen zu lassen.

ZÜGIG VORWÄRTS Nach der Entwurfsarbeit verhandeln Architekten, Gemeinde und Eigentümer über den gültigen Arealplan. Danach wird er öffentlich aufgelegt, genehmigen muss ihn der Regierungsrat. Die Gemeinde hat in den Verhandlungen mit den Eigentümern einen kräftigen Hebel in der Hand: Erstens gehört ihr eine Parzelle auf dem Areal, zweitens muss sie den Arealplan genehmigen, und drittens hat sie dafür keinen Zeitdruck. Heinz-Urs Kunz spielt eine Doppelrolle: Er ist als Gemeindepräsident involviert, aber auch als Eigentümer im unteren Arealteil. «Der Entwurf löst unsere Anliegen ein», sagt Kunz, er erfülle die Ziele der Ortsplanung und jene der Eigentümer, er lege mit den baulichen Vorgaben den roten Gestaltungsfaden. «Bereits melden sich Interessierte, Leute aus der Umgebung, Pensionierte, die zurück ins Bündnerland wollen, junge Familien, die Bauland suchen.» Wem allerdings 2000 Quadratmeter Umschwung vorschwebten, sei in Fläsch am falschen Ort. Doch mit wem er bisher auch gesprochen habe, die bauliche Dichte habe niemanden abgeschreckt.

ZWISCHENBAUTEN? Die in kleinen Dörfern seltene Chance einer Arealplanung bringt die Gelegenheit nicht nur eines einheitlichen Bau-, sondern auch eines einheitlichen Nutzungskonzepts. Am Ruhaberg könnte ein Modellquartier mit energieeffizienten Bauten entstehen, sogar autofrei. Gemeindepräsident Heinz-Urs Kunz ist zwar offen für die Überlegung, wägt aber ab: «Wir dürfen das Fuder nicht überladen, die Einschränkungen sind schon höher als üblich. Können wir die Ortsbauliche Gestaltung so realisieren, haben wir für Fläsch schon viel erreicht.» Bauen im Passivhausstandard sei selbstverständlich auch am Ruhaberg möglich, sagt Architekt Andreas Hagmann – die Kompaktheit der dörflichen Baustruktur und die eher grossen Volumen kämen der Energieeffizienz entgegen. Hagmann gibt aber zu bedenken, die Setzung und die Bauweise der Objekte könne und dürfe bisweilen städtebaulich begründet sein, um dem Ortsbild gerecht zu werden. Statt zwischen Ortsbild und Energieeffizienz zu polarisieren, ist Hagmann dafür, bei jedem Objekt differenziert abzuwägen.

Christian Wagner spricht eine Knacknuss an: Im Dorfkern sei die bauliche Dichte zwar ähnlich hoch, aber nicht mit Wohnungen ausgefüllt. Ställe, Schuppen oder Garagen sorgen dafür, dass man nicht zu nahe beieinanderlebt. Solche Nebenbauten könnten auch am Ruhaberg für Leerräume und Abstand sorgen. Die Garagen etwa würden sich dafür anbieten; nun ist aber im unteren Planungsbereich, unter den Mehrfamilienhäusern, eine Tiefgarage vorgesehen wie in jeder beliebigen Überbauung. Christian Wagner plädiert deshalb dafür, künftig zu prüfen, ob ein Teil des Bauvolumens als Nebenbauten realisiert werden soll. «Das Bedürfnis dafür besteht – bedenken wir nur, wie viel Zeit die Menschen auf Vorplätzen, in Hobbyräumen und zu Werkstätten umfunktionierten Garagen verbringen mit Tischtennispielen, beim Flickern und Basteln, beim Pflanzenpflegen.»

