

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Band:** 31 (2018)  
**Heft:** [8]: Raumlabor  
  
**Artikel:** Verdichten ohne Verlierer  
**Autor:** Poldervaart, Pieter  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-816374>

### **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:** 08.11.2024

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

# Verdichten ohne Verlierer

**Jahrzehntelang wuchs Brig-Glis in die Fläche. Heute will man überdimensionierte Bauzonen an den Rändern eliminieren und innerstädtische Reserven nutzen.**

Text:  
Pieter Poldervaart

Fast wie aus dem Bilderbuch wirkt sie, die Oberdorfgrasse, die von der Gliser Kirche den Südhang hinaufklettert. Ein paar verrostete Bauteile und ein wild parkierter Geländewagen stören das Idyll. Dennoch wecken die alten Walliser Häuser beim Städter Feriengefühle. Ein Schild verweist auf eine «spätmittelalterliche Giebelkonstruktion». Ein paar Schritte weiter plätschert ein historischer Brunnen, 1899 von «J. Mutti» aus Stein gehauen. Zwei Katzen miauen um Streicheleinheiten, und im sonnenverbrannten Stall nebenan meckern die Geissen. Hier, im alten Dorfkern von Glis, dominieren Kalkputz und Bruchsteinmauern. Hier ist das Wallis noch in Ordnung.

Einen Steinwurf entfernt endet die heile Welt abrupt: In den letzten Jahrzehnten wurden am Siedlungsrand zahlreiche Ein- und Mehrfamilienhäuser von zweifelhafter Qualität aufgestellt. Auf der Hälfte einer ehemals 350 auf 150 Meter grossen Wiese westlich der Kirche reihen sich Einfamilienhäuser aneinander. Es wäre nur eine Frage der Zeit gewesen, bis die 16 Eigentümer ihre noch freie Parzelle bebaut hätten – schön individuell natürlich.

## Dorfstruktur fürs Einfamilienhausquartier

Doch Roland Imhof hakte ein. Als der heute 42-jährige Architekt 2011 Stadtbaumeister von Brig-Glis wurde, wusste er zwar, dass die Tage der grünen Wiese gezählt sind. Doch dem wilden «Jeder-kann-Mitmachen» das Feld überlassen wollte er nicht. Also lud er zwei Architekturbüros für eine Testplanung über die 16 noch unbebauten Parzellen ein. Heraus kamen die beiden möglichen Extreme: einerseits ein einziger, dominanter Baukörper, der viel Abstand zum Dorfkern fordert; andererseits eine flächige Einfamilienhausstruktur, die die Altstadtgassen als Fussgängerwege weiterführt und weniger Puffer braucht. Demnächst treffen sich die 16 Grundeigentümer zur zweiten Mitwirkungsveranstaltung, Favorit ist die Variante Einfamilienhäuser. Sollten in einigen Jahren die ersten Familien einziehen, können die Kinder in wenigen Gehminuten die Primarschule erreichen.

## Kaum Geld aus der Mehrwertabgabe

Die Entwicklungsplanung «Oberdorf West» ist Teil des Modellvorhabens «Win-win-Raumentwicklung in Brig-Glis». Hierfür arbeitete Imhof mit dem Büro Planteam S zusammen. Gemeinsam hatten sie bereits das Leitbild «Räumliche Entwicklung Brig-Glis» erarbeitet, das dem Modellvorhaben zugrunde liegt. Der Anstoss dafür war 2014 die Annahme der Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG), notabene gegen den Willen von achtzig Prozent der Walliserinnen und Walliser. Nach der Abstimmung wollte der Stadtrat wissen, wie man gemeindeweit 39 Hektaren zu viel eingezontes Bauland loswerden und gleichzeitig übergeordnete Interessen berücksichtigen könnte.

«Leider hat es nicht geklappt, Gewinner und Verlierer aus der ganzen Stadt zusammenzubringen», räumt Roland Imhof ein. Für einen Abtausch von Flächen verschiedener Quartiere fehlte die Motivation, denn es gibt schlicht zu viel Bauland. Eine wegweisende Lektion – nicht nur für Brig-Glis, sondern für viele andere Gemeinden im Wallis und in der gesamten Schweiz. Gleichzeitig fehlen dem Oberwalliser Zentrum die Mittel, um mit der Mehrwertabgabe zu operieren. Einzig am Bahnhof ist auf dem nicht mehr benötigten Rangierareal ein Hochhaus geplant, wo der Mehrwert teilweise abgeschöpft und für die Freiraumgestaltung eingesetzt wird. →



Im Ortskern ist in Brig-Glis alles bestens. Doch ausserhalb muss die Gemeinde – wie andere im Wallis – viel Bauland auszonieren. Der Weg dorthin ist steinig.



Roland Imhof, Stadtbaumeister von Brig-Glis, ist im Oberwallis gross geworden – dennoch hat er den Ruf, Baugesuche restriktiv zu behandeln.



Die noch grüne Wiese im alten Dorfkern von Glis wird verbaut – doch die geplanten Einfamilienhäuser sollen die Gassenstruktur der Altstadt aufnehmen.

→ In Brig-Glis funktionieren Rückzonungen somit nur selten ohne Verlierer. Um die Folgen abzufedern, setzt der Stadtbaumeister auf Kooperation. Wie bei der noch grünen Wiese von «Oberdorf West» will er aus Bausünden lernen und anstehende Bauvorhaben möglichst dicht und im Dialog zum angrenzenden Dorfkern gestalten. Häufig bedeutet Imhofs Arbeit reagieren statt agieren. Für einen Eindruck davon genügt ein Blick aus seinem Bürofenster an der viel befahrenen Überlandstrasse. Am Südrand der Gemeinde ist eine Baulücke am Hang zu erkennen. Als das Baugesuch für eine opulente Terrassenbebauung bei Imhof landete, intervenierte er. Denn seit der RPG-Revision darf man in der zweiten Erschliessungsetappe nur neu bauen, wenn drei Bedingungen erfüllt sind: Baulücke, bereits von einer Strasse erschlossen und maximal dreissig Gehminuten von einer Schule entfernt.

#### **Kloster baut sozial und kompakt**

Die letzte Bedingung war beim Terrassenprojekt nicht erfüllt. In Gesprächen will Imhof nun gleich alle sechs Eigentümer des Perimeters dazu bewegen, die Hälfte des Baulands auszunutzen. Das verbleibende Bauland sollen sie dafür möglichst dicht und bis an den Strassenrand nutzen dürfen, was zu einer Gasse führt wie im angrenzenden Kern des Weilers. «Die ersten drei Gespräche verliefen positiv», sagt Imhof, der aus der Nachbargemeinde Naters stammt und mit den lokalen Befindlichkeiten vertraut ist.

Am Stadtrand von Brig ist eine ähnliche Auszonung bereits gelungen. Als das Kloster St. Ursula vor drei Jahren seine Schwimmhalle an den Kanton verkaufte, wurde der Geldsegen wegen Minuszinsen zum Klotz am Bein. Um das Geld wohltätig einzusetzen, beschlossen die Klosterfrauen, auf einer zweieinhalb Hektaren grossen Wiese oberhalb des Stockalperpalasts in sozialen Wohnungsbau zu investieren. Fünf Projekte lagen vor, Imhof machte sich mit Erfolg zum Fürsprecher der kompakten Variante. «Die 70-jährigen Klosterfrauen sind aufgeschlossener für Neues als viele Junge, mit denen ich zu tun habe», sagt er. Aktuell wirkt der Betonrohbau auf der grünen Wiese beinahe brutal. Selbst Imhof, sonst meist mit lausbübischem Lächeln im Gesicht, wirkt perplex. Aber nach seiner Fertigstellung im Herbst werde sich der Bau sehr wohl ins Ortsbild einfügen. Gebaut aus regionaler Lärche und mit Schafwolle gedämmt werde er dann an eine grosse Walliser Scheune erinnern. Langfristig denkbar, aber noch keineswegs geplant sind drei weitere Baukörper, die das Siedlungsgebiet abschliessen würden. Der wichtigste Erfolg ist allerdings, dass auf der Hälfte des früheren Baulands nun ein Bauverbot gilt.

Das Kloster ist für die Stadt ein Glücksfall. Aber auch kommerzielle Investoren berücksichtigen zunehmend nebst ihrer Rendite – und dank des sanften Drucks aus dem Bauamt – auch die Bedürfnisse der Allgemeinheit. So kaufte eine Pensionskasse eine zusätzliche Parzelle.

Diese bleibt zwar grün, doch im Gegenzug dürfen einzelne Gebäude im Quartierplan «Undri Glismatte» höher werden. Auch ein anderer Investor darf sein Projekt im Quartierplan «Wieri» verdichten – im Gegenzug für ein Bauverbot auf einer Freifläche neben dem Supersaxoschloss. Imhof bilanziert: «Es spricht sich herum, dass wir Bauge-suche restriktiv handhaben. Aber gerade die Architekten merken auch, dass sich eine Konzentration aushandeln lässt, wenn man gleichzeitig auszont.»

Der erste Schritt auf dem steinigen Weg der Bauzo-nenverkleinerung, die Verdichtung und Rückstufung, ist somit auf gutem Weg. Die mit gut 13 000 Einwohnerinnen grösste deutschsprachige Gemeinde des Kantons Wallis kann sich dabei nicht nur auf die Bundesgesetzgebung und auf einen engagierten Stadtbaumeister abstützen. Auch der Kantonsplaner Damian Jerjen hat das Modellvorhaben eng begleitet und stellt sich hinter die Ergebnisse: «Von Brig-Glis haben wir gelernt, dass auf Quartierebene vieles möglich ist, was auf Gemeindeebene harzt.» Zudem sei die Kommunikation mit den verschiedenen Betroffen-fen für die Akzeptanz von Planungen entscheidend. Zu-sammen mit den Ergebnissen der anderen vier Walliser Modellvorhaben wird Jerjen auch die Erfahrungen aus Brig-Glis in Arbeitshilfen giessen und den Walliser Ge-meinden ab 2019 zur Verfügung stellen.

### Neudefinition als Nagelprobe

Der Bund ist mit den Ergebnissen des Modellvorha-bens und seiner Weiterentwicklung ebenfalls zufrieden: «Dass ein Baulandausgleich über das ganze Stadtgebiet nicht funktionierte, ist keine Katastrophe, sondern eine wohl schweizweit wichtige Lektion des Modellvorhabens», sagt Reto Ghezzi, der das Projekt beim Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) betreute. Deutlich sei auch ge-worden, dass ein Austausch am besten funktioniere, wenn nur ein Grundeigentümer von der Auszonung betroffen sei – gerade wenn das Geld aus der Mehrwertabgabe fehle.

All diese Einzelfalllösungen sind ansehnliche Erfolge. Doch langfristig ermöglichen solche Lösungen nur etwa ein Viertel der nötigen Auszonungen. Der Stadtrat will deshalb bald die Definition des Siedlungsgebiets anpa-cken – ein heisses Eisen, an dem sich leicht die Finger ver-brennen lassen. Es geht um Auszonungen im zweistelligen Hektarbereich. Heftiger Widerstand ist programmiert. ●

#### «Win-win-Raum-entwicklung in Brig-Glis», 2014–2018

Themenschwerpunkt:  
Siedlungsentwicklung  
nach innen umsetzen

Beteiligte Ämter:  
ARE, BAFU, BLW, SECO  
Trägerschaft:  
Stadtgemeinde Brig-Glis

Weitere Beteiligte:  
Planteam S, Schweizeri-  
sche Vereinigung  
für Landesplanung VLP-  
ASPAN, Dienststelle  
für Raumentwicklung Kan-  
ton Wallis, Agglomeration  
Brig-Visp-Naters (lediglich  
Informationsaustausch)  
Budget: Fr. 100 000.–  
(Bundesbeitrag 50 000.–,  
Gemeinde Brig-Glis  
34 000.–, Kanton Wallis  
16 000.–)  
Weitere Informationen:  
hochparterre.ch/  
movo-briggliis-de



Der Rohbau macht einen bedrohlichen Eindruck. Doch nach der Fertigstellung wird der soziale Wohnungsbau an eine grosse Walliser Scheune erinnern – und ermöglicht gleichzeitig, dass ein grosser Teil der Wiese unbebaut bleibt.