

Zürcher Planungs- gruppe Weinland Integrative Zent- rums- und Orts- kernentwicklung

Eine Arbeitshilfe für die Weinländer Gemeinden

10. August 2020

Auftraggeber

Zürcher Planungsgruppe Weinland mit Unterstützung des Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich

Begleitung

Martin Zuber,
Präsident Zürcher Planungsgruppe Weinland

Peter Läderach,
Vorstand Zürcher Planungsgruppe Weinland

Matthias Stutz,
Vorstand Zürcher Planungsgruppe Weinland

Niko Wolfromm,
Gebietsbetreuer Ortsbild und Städtebau Kanton Zürich

Marcel Bertschinger,
Bauverwalter Feuerthalen

Peter Steinauer,
Leiter Bauamt Stammheim

Tamara Stüdle,
Gemeindeschreiberin Henggart

Bearbeitung

sa_partners
Dufourstrasse 95
8008 Zürich
+41 44 515 25 20
info@sapartners.ch

Lea von Moos,
M.Sc. ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme

Dominique Erdin,
M.Sc. Stadt- und Regionalplanung, TU Cottbus

Beat Lattmann,
B.Sc. FHO in Raumplanung

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Projektvorhaben	7
1.1	Lebendige Ortskerne: Eine Herausforderung	7
1.2	Ziele und Abgrenzung der Arbeitshilfe	9
1.3	Partizipativer Erarbeitungsprozess	9
2	Ortskerne und -zentren im Weinland	11
2.1	Charakteristiken und Qualitäten	11
2.2	Die 6 Schlüsselfunktionen	12
2.3	Die 3 Ortskerntypen	13
2.4	Trends und Chancen für ländliche Zentren	15
2.5	Handlungsbedarf	19
3	Strategien für die Weinländer Ortskerne	20
3.1	Der richtige Mix	20
3.2	Grundsätze der Ortskernentwicklung	22
3.3	Strategien, Stossrichtungen und Massnahmen für die 3 Ortskerntypen	22
4	Ansätze aus der Praxis	30
4.1	Best-Practice-Beispiele	30
4.2	Innovative Ansätze aus der Praxis	34
4.3	Ausgewählte Leitfäden	37
5	Fazit und Ausblick	39

Anhang

1	Beurteilung der Schutzwürdigkeit und Zentralitäten der Weinländer Gemeinden
2	Zuordnung Ortskerntypen
3	Übersicht Förderprogramme

1 Anlass und Projektvorhaben

1.1 Lebendige Ortskerne: Eine Herausforderung

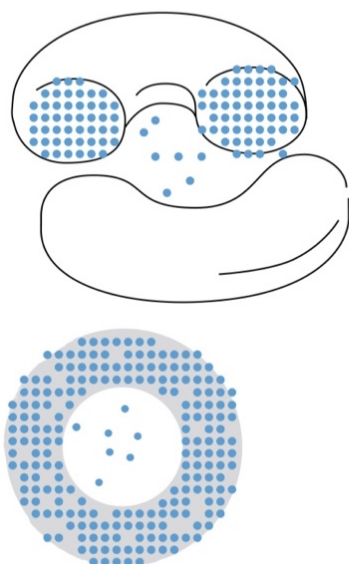
Ortskerne als wichtige Identitätsträger

Das baukulturelle Erbe und insbesondere die Ortskerne prägen die Gemeinden im Weinland sowie das Erscheinungsbild, die Identität und die Lebensqualität der gesamten Region in hohem Masse. Neben ihrer Rolle als Identitätsträger übernehmen Ortskerne als Zentren auch eine **Schlüsselrolle als Orte des öffentlichen Lebens, der Versorgung und des Aufenthalts**. Damit leisten sie einen wesentlichen Beitrag an die **Lebendigkeit und Attraktivität** einer Gemeinde. Gleichzeitig sind Ortszentren ideale Orte, um den einzigartigen Charakter einer Gemeinde sicht- und erlebbar zu machen und eine qualitative Siedlungsentwicklung nach Innen umzusetzen. Entsprechend kommt im ländlich geprägten Weinland der Stärkung, Weiterentwicklung und Belebung der Ortskerne sowie einem ortsbezogenen Versorgungsangebot eine tragende Rolle zu (vgl. Langfristige Raumentwicklungsstrategie Kanton Zürich, Regionaler Richtplan Weinland).

Ortskerne verlieren an Attraktivität

Entgegen ihrer Bedeutung verlieren Ortszentren immer mehr an Attraktivität. Im ländlichen Raum ist diese Entwicklung insbesondere auf die anhaltende Abwanderung von Bevölkerung und Versorgungsangeboten, den sozialen und demographischen Wandel (v.a. Überalterung, Rückgang der Erwerbsbevölkerung), die abnehmende Qualität öffentlicher Räume, den Zerfall der oftmals schutzwürdigen Ortsbilder und die teilweise stark frequentierten Ortsdurchfahrten zurückzuführen. Nicht zuletzt entleeren auch periphere Einfamilienhausquartiere und Versorgungsangebote die Ortszentren (vgl. Abbildung 1). Gemeinden, Region und Kanton stehen vor der Herausforderung, diesen Entwicklungen entgegenzuwirken und die Ortszentren zu stärken, aufzuwerten und zu revitalisieren.

**Aussterbende Gemeinde
(Donut-Effekt)**



**Vitale Gemeinde
(Krapfen-Effekt)**

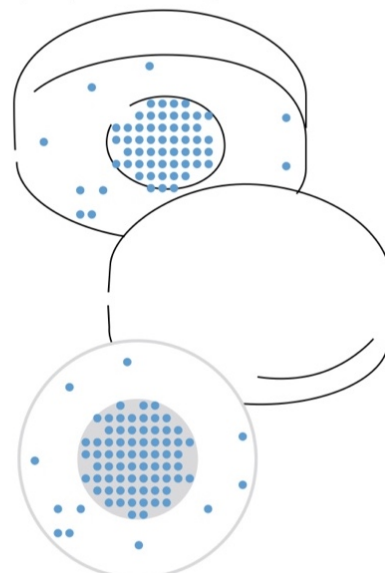


Abbildung 1: Entleerung der Ortskerne aufgrund dezentraler Wohn- und Versorgungsangebote (Quelle: Baukulturbericht 2016/17 Stadt und Land)

Bedeutung der Ortskerne im ländlichen Raum aus kantonaler Sicht

Nicht jeder Raum des Kantons Zürich soll und kann sich gleich entwickeln, daher formuliert auch der Kanton Zürich differenzierte Entwicklungsstrategien entsprechend den spezifischen räumlichen Qualitäten einer Region (Langfristige Raumentwicklungsstrategie Kanton Zürich, 2014). Im ländlichen Raum liegt der Fokus auf einer auf die lokalen Bedürfnisse ausgerichteten Entwicklung. Insbesondere die Vernetzung und Weiterentwicklung von Landschaftsqualitäten und Baukultur als lokale Identitätsträger stehen aus kantonaler Sicht im Vordergrund. Aber auch die Stärkung der Orts- und Quartierzentren als Begegnungsorte mit einer hohen Aufenthaltsqualität und einer attraktiven Nutzungsvielfalt sowie eine angemessene innere Verdichtung werden für die Ortskerne im ländlichen Raum als Entwicklungsstrategien festgelegt.

Integrative Zentrums- und Ortskernentwicklung als Chance

Ortszentren sind aufgrund ihrer Bedeutung sehr komplexe Räume: sie haben vielseitige Funktionen zu erfüllen, zahlreichen Nutzungsansprüchen gerecht zu werden und erhöhten Ansprüchen an Gestaltung zu genügen. Gleichzeitig befinden sie sich im Wandel, wobei Trends wie die Digitalisierung, der Strukturwandel im Detailhandel und der gesellschaftliche Wandel auch neue Chancen eröffnen. Bei der Zentrums- und Ortskernentwicklung kommt der Abstimmung der unterschiedlichen Funktionen, Sachbereiche und Interessen im Sinne einer integrativen (gesamtheitlichen) Zentrums- und Ortskernentwicklung eine Schlüsselrolle zu. Massgebende Themen sind unter anderem die Innenentwicklung, die Nutzungsdurchmischung, die Gestaltung und Aufwertung der öffentlichen Raum, der Verkehr und der Ortsbildschutz.

Schwerpunkt aktive Entwicklungsplanung ZPW

Konkrete Aussagen zur Bedeutung und wünschenswerten Entwicklung der Weinländer Ortskerne fehlen in den vorhandenen regionalen Grundlagen. Zur Unterstützung der Gemeinden bei dieser aus regionaler Sicht wichtigen Aufgabe hat die Zürcher Planungsgruppe Weinland (ZPW) deshalb im Rahmen ihrer aktiven Entwicklungsplanung in den Jahren 2019/20 einen thematischen Schwerpunkt auf schutzwürdige Ortsbilder und integrative Zentrumsentwicklung gelegt. In diesem Rahmen werden drei Teilprojekte umgesetzt:

Faktenblatt «Entwicklung in schutzwürdigen Ortsbildern»
vom 11. Juni 2019

Arbeitshilfe «Integrative Zentrums- und Ortskernentwicklung»
vom 10. August 2020 (vorliegend)

Exkursion «Zentrums- und Ortskernentwicklung»
vom 22. Oktober 2020

1.2 Ziele und Abgrenzung der Arbeitshilfe

Ziele	<p>Die vorliegende Arbeitshilfe verfolgt insbesondere folgende Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none">• Unterstützung der Gemeinden bei der Stärkung der charakteristischen und identitätsstiftenden Ortszentren und -kerne als Identitätsträger und zentrale Orte der Weinländer Gemeinden;• Unterstützung der Gemeinden bei der Umsetzung der übergeordneten Aufgaben wie der Stärkung der Ortszentren als Identifikations- und Begegnungsorte oder dem Ausbau von Vernetzung und Erlebbarkeit der Landschaftsräume sowie darüber hinaus der qualitativen und gesamtheitlichen Weiterentwicklung der Zentren und Ortskerne;• Sensibilisierung der Gemeinden für eine ganzheitliche Zentrums- und Ortskernentwicklung unter Berücksichtigung relevanter Themen wie z.B. öffentliche Räume und Strassenräume (Ortsdurchfahrten), Ortsbildschutz, Innenentwicklung, Nutzungen etc..
Stellenwert	<p>Die Arbeitshilfe dient den Gemeinden als Hilfestellung bei der Umsetzung einer ganzheitlichen, zukunftsorientierten und qualitativen Entwicklung Ihrer Zentren bzw. Ortskerne. Sie bietet eine Auslegeordnung von relevanten Themen und möglichen Lösungsansätzen, aus welcher jede Gemeinde individuell und ortsspezifisch die für sie passenden Ansätze auswählen und vertiefen kann (Baukastensystem).</p>
Begriffsklärung und Abgrenzung	<p>Ortskerne und -zentren zeichnen sich insbesondere durch eine grosse Nutzungsvielfalt, eine hohe soziale und bauliche Dichte sowie eine gute Erreichbarkeit aus (Zentralitäten). Die vorliegende Arbeitshilfe hat folgendes Verständnis von Ortskernen und -zentren:</p> <p>Ortskernen und -zentren sind Orte, die historisch bedeutsam sind, Identifikationscharakter haben und lange Zeit zentrale Funktionen wie Versorgung, Verwaltung, öffentliche oder private Dienstleistungen, Bildung oder Kultur übernommen haben oder heute noch übernehmen. (nach: VLP ASPAN (2016): Ortskerne beleben. Erfahrungen des Netzwerks Altstadt (Raum & Umwelt 5/16)</p> <p>Gegenstand der Betrachtung ist jeweils der Ortskern bzw. das Ortszentrum im Hauptort einer Gemeinde. Weitere Ortsteile oder Weiler konnten aufgrund des gesetzten Rahmens der vorliegenden Arbeitshilfe nicht berücksichtigt werden. Die Erkenntnisse können teilweise jedoch auch auf diese Räume übertragen werden.</p>

1.3 Partizipativer Erarbeitungsprozess

Die vorliegende Arbeitshilfe wurde zugunsten einer hohen Umsetzungsorientierung in einem breit abgestützten, partizipativen Prozess erarbeitet. Eine Arbeitsgruppe, zusammengesetzt aus Vertretern der Gemeinden, der Region und des Kantons, begleitete den Erarbeitungsprozess und gab fachliche Inputs. Im Rahmen von zwei Workshops im Dezember 2019 und Juni 2020 wurden zudem mit

jeweils rund 50 weiteren Gemeindevertretern und Delegierten Schlüsselfragen diskutiert und Erfahrungen aus den Gemeinden erfragt (vgl. Abbildung 2). Im 1. Workshop standen die Funktionen, Charakteristiken, der Handlungsbedarf und die Umsetzungsschwierigkeiten der Ortskernentwicklung im Weinland im Fokus. Der 2. Workshop setzte sich insbesondere mit möglichen Strategien, Stossrichtungen und Massnahmen für die Weinländer Ortskerne auseinander. Diese Veranstaltungen lieferten wichtige Inputs für die vorliegende Arbeitshilfe und schafften einen wichtigen Erfahrungsaustausch sowohl unter den Gemeinden als auch zwischen Gemeinden, Region und Kanton.



Abbildung 2: Wertvoller Informations- und Erfahrungsaustausch in den Workshops

2 Ortskerne und -zentren im Weinland

2.1 Charakteristiken und Qualitäten

Einzigartige Qualitäten im ländlichen Umfeld

Ortskerne und -zentren im Weinland weisen dank Ihrer ländlichen Umgebung einzigartige Qualitäten auf:

- Dorfcharakter, Kleinräumigkeit und Überschaubarkeit;
- Beschaulichkeit, Ruhe und Sicherheit;
- Selbstbewusstsein & Authentizität;
- Starker Bezug der Menschen zum Ort (Ortsverbundenheit);
- Starke und solidarische Gemeinschaft mit guten Nachbarschaften und sozialem Zusammenhalt (Wir-Gefühl, Jeder kennt jeden);
- Lage im Grünen mit Naturbezug und nahegelegenen sowie zumeist intakten Kultur- und Naturlandschaften;
- Lokale Versorgungsangebote.



Abbildung 3: Qualitäten der Weinländer Ortskerne

Diese Qualitäten gilt es zu stärken und weiterzuentwickeln. Sie tragen massgeblich zu attraktiven und lebenswerten Ortskernen, einer zufriedenen Bevölkerung und einer hohen Standortattraktivität bei. Darüber hinaus sind unter Berücksichtigung der lokalen Gegebenheiten auch neue Qualitäten zu schaffen.

2.2 Die 6 Schlüsselfunktionen

Ortskerne und -zentren übernehmen eine Vielzahl von zentralen Funktionen. Diese lassen sich vereinfacht in folgende sechs Schlüsselfunktionen gliedern:



Abbildung 4: Die 6 Schlüsselfunktionen von Ortskernen und -zentren im Weinland

Seit jeher sind Ortskerne und -zentren wichtige **Orte für Handel, Gewerbe, Dienstleistungen und Versorgung**. Mit diesen Dienstleistungs- und Verkaufsangeboten übernehmen sie eine wichtige **Versorgungsfunktion** und schaffen gleichzeitig zentralgelegene **Arbeitsplätze**. Die Vielfalt und **Publikumsorientierung** der Angebote trägt massgeblich zur Belebung bei und schafft Gelegenheiten für Kommunikation und Austausch. Den öffentlichen Räumen kommt als **Orte der Begegnung, der Freizeit und der Erholung** dabei eine besondere Bedeutung zu. Sie tragen neben der Beschaulichkeit und der Nähe zu Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten massgeblich zur **Wohn- und Aufenthaltsqualität** im Zentrum bei. Nicht zuletzt sind sie neben den Hochbauten ein wichtiger Bestandteil des Ortsbildes, welches als **Identitäts- und Imagerträger** die Einzigartigkeit und Identität einer Gemeinde widerspiegelt. Genauso prägend für die Weinländer Ortskerne sind die **Dorfkultur**, die guten Nachbarschaften und das Zusammengehörigkeitsgefühl. Hierzu leisten auch gemeinsame Planungsprozesse einen wichtigen Beitrag.

Die Schlüsselfunktionen beeinflussen sich gegenseitig bzw. stehen in Wechselbeziehung zueinander. Deshalb ist es von zentraler Bedeutung, die sich verstärkenden Effekte für eine positive Ortskern- und Zentrumsentwicklung zu nutzen.

2.3 Die 3 Ortskerntypen

Der regionale Ansatz:
3 Ortskerntypen

Die vorliegende Arbeitshilfe möchte die Gemeinden bei der Initiierung und Umsetzung einer qualitativen Zentrums- bzw. Ortskernentwicklung unterstützen. Zu diesem Zweck werden u.a. möglichst massgeschneiderte Stossrichtungen, Strategien und Massnahmen für die Weinländer Ortskerne formuliert (vgl. Kapitel 3). Im Zuge der regionalen Betrachtung ist eine einzelfallweise Ortskernbetrachtung der 22 Gemeinden allerdings nicht möglich (und aufgrund der fehlenden vertieften Ortskenntnisse auch wenig sinnvoll). Um trotzdem nicht bloss all-gemeingültige Empfehlungen zu formulieren, wurden die Weinländer Ortskerne im Sinne eines pragmatischen Ansatzes aufgrund Ihrer Schutzwürdigkeit und ihren Zentralitäten in **unterschiedliche Ortskerntypen** gegliedert.

Schutzwürdigkeit des Ortsbils

Der **Schutzwürdigkeit des Ortsbildes** ist bei der Zentrumsentwicklung in den Weinländer Gemeinden eine grosse Bedeutung beizumessen. Sie gibt Rahmenbedingungen für die Zentrumsentwicklung vor und bietet sowohl Chancen als auch Herausforderungen. Dies gilt insbesondere für Ortskerne im ISOS¹.

Zentralitäten

Die **Zentralitäten** eines Ortskerns bzw. -zentrums lassen Rückschlüsse auf die Funktion und Bedeutung desselben im regionalen Kontext zu: Je mehr Zentralitäten, desto eher übernimmt der Ort auch überkommunale Funktionen für die umliegenden Gemeinden. Im Weinland wurden folgende Zentralitäten beurteilt:

- Dichte der **zentralörtlichen Nutzungen** innerhalb eines 300m-Radius vom Zentrum (u.a. Bank, Post, Einkaufsmöglichkeit, Restaurant, Arzt, Verwaltung)
- **Einwohner- und Beschäftigtendichte** innerhalb eines 300m-Radius vom Zentrum (Einwohner und Beschäftigte pro Hektare)
- **Bauliche Struktur** (Haufen- oder Strassendorf)
- Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV-Gütekategorie)
- **Erreichbarkeit** mit dem **motorisierten Individualverkehr** (Einzugsbereich Agglomerationsräume Schaffhausen und Winterthur; Nähe zu Autobahn A4)
- **Qualität der öffentlichen Räume** (u.a. Materialisierung, Möblierung, ortstypische Vorzonen und Rückräume, Aufenthaltsqualität)
- **Zusätzliche Attraktoren** (z.B. Schloss, Flussnähe)

Die Beurteilung der Kriterien für die einzelnen Gemeinden kann Anhang 1 entnommen werden. Auf dieser Grundlage wurden die Gemeinden in einer Matrix eingeordnet (vgl. Anhang 2). Dabei ist es möglich, dass einzelne Ortskerne aufgrund Ihrer Charakteristiken zwei Ortskerntypen angehören.

Nachfolgend sind die drei Ortskerntypen, deren Kurzprofil und die Zuordnung der Gemeinden umschrieben.

¹ Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)

«STATT I'D STADT» ORTSZENTREN MIT HOHER ZENTRALITÄT

ANDELFINGEN | DACHSEN | FEUERTHALEN | FLURLINGEN | HENGGART | KLEINANDELFINGEN
MARTHALEN | OSSINGEN | STAMMHEIM

Dank der hohen Dichte an Einwohnern, Beschäftigten und zentralörtlichen Nutzungen im Zentrum sowie der guten Erreichbarkeit übernehmen diese Ortskerne eine überkommunale Versorgungsfunktion (u.a. Einkauf, Gesundheit, Bildung). Die zusätzlichen Besucher und die zentralen Wohnraumangebote begünstigen die Lebendigkeit des Zentrums und seine Funktion als Treffpunkt. Gleichzeitig stellt die siedlungsverträgliche Verkehrsabwicklung und Parkierung sowie der Erhalt der Nutzungsvielfalt die Gemeinden vor grosse Herausforderungen.



Dachsen, Bahnhof



Henggart, Volg



Ossingen, Markt

«DIE GESCHICHTE WEITERSPINNEN» SCHÜTZENSWERTE ORTSKERNE (ISOS)

ANDELFINGEN | BENKEN | FLAACH | MARTHALEN | OSSINGEN | RHEINAU | STAMMHEIM

Die schützenswerten Ortskerne im Weinland (gemäss ISOS) zeichnen sich durch ihr baukulturelles Erbe, ortstypische öffentliche Räume und eine hohe Wohnumfeldqualität aus. Sie fungieren aufgrund dieser Qualitäten als wichtige soziale Interaktions- und Begegnungsräume sowie Veranstaltungsorte für Anlässe unterschiedlicher Art. Zudem verfügen sie meist über vielfältige Angebote in den Bereichen Versorgung, Dienstleistungen, Kultur und Freizeit. Die zentrale Herausforderung besteht in der sorgfältigen Weiterentwicklung des Ortskerns unter Einbezug aller Interessen und Akteure.



Marthalen, Dorfbrunnen



Benken, Grünraum



Ossingen, Ortskern

«KLEIN ABER FEIN»

LÄNDLICHE DORFZENTREN

ADLIKON | BUCH A.I. | DORF | HUMLIKON | LAUFEN-UHWIESEN | THALHEIM A.D.T. | TRÜLLIKON
TRUTTIKON | VOLKEN



Adlikon, Riegelhaus



Berg am Irchel, Hofladen



Trüllikon, Dorf

Die ländlichen Dorfzentren übernehmen primär eine Wohnfunktion. Insbesondere die ruhige Lage im Grünen begünstigt die Wohnqualität. Gleichzeitig nimmt die Nutzungsvielfalt aufgrund der peripheren Lage und der geringen Einwohnerdichte stetig ab, wodurch die Grundversorgung teilweise nicht mehr sichergestellt ist und frühere Treffpunkte verschwinden. Der Erhalt der Begegnungsräume, die Inwertsetzung der Potenziale für die Wohnraumentwicklung und der Umgang mit den Ortsdurchfahrten sind zentrale kommunale Anliegen.

2.4 Trends und Chancen für ländliche Zentren

Megatrends wie die Digitalisierung, die Urbanisierung und der gesellschaftliche Wandel verändern die Form des Zusammenlebens. Die Transformation der Gesellschaft führt aufgrund der Individualisierung, d.h. der Freiheit der Wahl, von Biografien zu Multigrafien. Damit geht eine Zunahme der unterschiedlichen Lebensphasen sowie eine Ausdifferenzierung der Lebens- und Arbeitsmodelle als auch der Verhaltens- und Konsummuster einher. Für die Entwicklung der Ortskerne und -zentren im Weinland bieten sich damit neue Chancen.

Neue und diversifizierte Wohnformen

Mit der Vielzahl der Lebensphasen verändern sich auch die Anforderungen an den Wohnraum. Neue und flexible Wohnformen wie Mehrgenerationenwohnungen, Clusterwohnungen, Wohngemeinschaften oder Servicewohnungen sowie kleine Wohnungen gewinnen an Bedeutung. Dies bietet insbesondere für die Ortskerne und -zentren mit ihren kleinteiligen Strukturen grosse Chancen. Neben der Stärkung der Mantelbevölkerung steigt auch die Anzahl der Nutzer lokaler Angebote und die Belebung der öffentlichen Räume.



Abbildung 5: Neue Anforderungen an Wohnangebote

Vielseitigkeit des öffentlichen Raums

Mit den neuen Lebensmodellen verschwinden die Grenzen zwischen Wohnen, Arbeiten und Freizeit zunehmend. Diese Funktionen beginnen sich in unterschiedlichen Räumen verstärkt zu überlagern, sei es zu Hause, bei der Arbeit oder im öffentlichen Raum. Letzterer gewinnt dadurch vermehrt an Bedeutung und wird zunehmend privater und individualisierter. In Ortskernen und -zentren fungiert der öffentliche Raum immer stärker als Ort für Begegnungen und sozialen Austausch. Den Gemeinden als Ganzes bietet sich verstärkt die Möglichkeit der Positionierung als Nah-Destination für Freizeit und Wochenendausflüge.



Abbildung 6: Öffentlicher Raum als "shared space"

Reiz der Nähe und Hyperlokalität

Als Gegentrend zum ständigen «Online-Sein» (Digitalisierung) und der Globalisierung gewinnen die Lust am haptischen Erlebnis, das soziale Miteinander und die Ortsverbundenheit (wieder) stärker an Bedeutung. Lebendige und attraktive Ortskerne schaffen optimale Voraussetzungen für soziale Interaktionen. Mit einem intakten Ortsbild und Veranstaltungen wie dem Kürbisfest in Rudolfingen oder dem Weinländer Herbstfest wird deren Erlebniswert zusätzlich gesteigert. Dem Weinland bietet sich mit seiner einzigartigen Baukultur, der Vielfalt lokaler Traditionen und Produkten eine grosse Chance, die Ortsverbundenheit und Einzigartigkeit zukünftig stärker in Wert zu setzen. Insbesondere die Bedeutung der Landwirtschaft wird im Zuge der Digitalisierung und Technologisierung weiter zunehmen.



Abbildung 7: Authentizität und lokale Besonderheiten stärken Einzigartigkeit

Neue Arbeitsmodelle und Industrie 4.0

Der Wunsch nach Gemeinschaft prägt auch die neuen Arbeitsmodelle. Co-Working hat sich in vielen Branchen längst etabliert, auch im ländlichen Raum. Es wird überall und zu jeder Zeit gearbeitet: zu Hause, im Zug aber auch im Café. Diese Entwicklungen stärken die Kaufkraft und somit die Angebote in den Ortskernen und -zentren und reduzieren Pendlerbewegungen. Ausserdem bietet sich mit der Digitalisierung und Konnektivität die Chance, dass grössere Unternehmen Zweigstellen an dezentralen Orten errichten (Workplace-Satelites). Mit der zunehmenden Siedlungsverträglichkeit von Industrie- und Produktionsbetrieben erhalten diese wieder verstärkt Einzug in die Zentren und tragen zu einer hohen Nutzungsvielfalt bei.



Abbildung 8: Flexible Arbeitsmodelle und siedlungsverträgliche Betriebe

Innovative Nutzungskonzepte und Erdgeschosse

Mit dem zunehmenden Onlinehandel und dem veränderten Konsumverhalten schliessen viele Läden im Ortszentrum und hinterlassen leere Erdgeschosse. Hier bieten innovative Ansätze wie Co-Working, ein neuer Mix von Dienstleistungen mit einem Concierge-Prinzip, hybride Nutzungskonzepte (z.B. Strick-Café) oder die Schaffung von Erlebniswelten eine grosse Chancen. Auch ausgelagerte Wohnfunktionen wie beispielsweise Wohn- oder Gemeinschaftsräume können Erdgeschosse wiederbeleben.



Abbildung 9: Lebendigkeit und Authentizität als wichtige Qualitäten

Vernetzung und neue Reichweite

Mit der Digitalisierung und Konnektivität bieten sich neue Möglichkeiten der Vernetzung und eine neue Reichweite. Insbesondere der ländliche Raum kann sich diese für eine weiträumige Bekanntmachung und Vermarktung lokaler Angebote zunutze machen. Nicht zuletzt bieten sich so auch neue Chancen für die Stärkung des sozialen Austauschs (z.B. über digitale Plattformen).



Abbildung 10: Soziale Netzwerke

Smarte Mobilität

Neben der Elektrifizierung und Autonomität der Verkehrsmittel gewinnt zukünftig auch die Intermodalität, d.h. die Kombination unterschiedlicher Verkehrsmittel entlang von Mobilitätsketten, an Bedeutung. Hier spielt nicht zuletzt die Vernetzung der unterschiedlichen Angebote eine grosse Rolle. Ortskerne können durch die smarte Kombination von Angeboten von einer erhöhten Erreichbarkeit profitieren (z.B. mit E-Velos oder E-Scooter). Zudem bieten sich neue Möglichkeiten für eine Verkehrsberuhigung und eine Reduktion von Parkplätzen zugunsten der Aufenthaltsqualität. Auch hinsichtlich der Logistik bieten sich z.B. mit Lieferdiensten neue Möglichkeiten für den Warentransport im Umfeld.

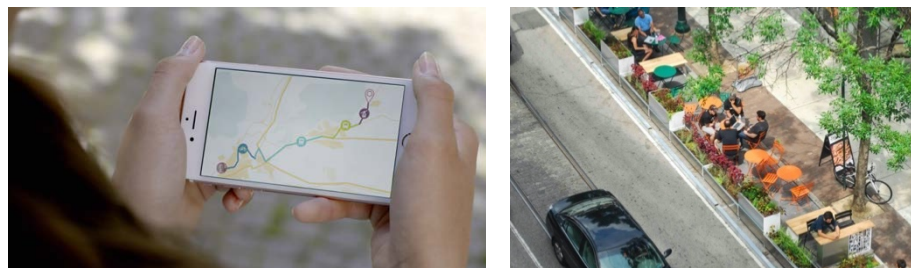


Abbildung 11: Nachhaltige Mobilität zugunsten der Aufenthaltsqualität

Fazit

Zukünftige Trends und Entwicklungen bieten auch für die Entwicklung von Ortskernen und -zentren im Weinland grosse Chancen. Diese gilt es bei der zukünftigen Entwicklung zu berücksichtigen.

2.5 Handlungsbedarf

Attraktive Ortszentren verbinden eine kleinteilige und zugleich dichte bauliche Struktur mit einem möglichst vielfältigen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsangeboten, kleineren Gewerbebetrieben sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen. Sie zeichnen sich durch Lebendigkeit, sozialen Zusammenhalt, attraktive öffentliche Räume und Treffpunkte, eine gute Erreichbarkeit mit allen Verkehrsmitteln sowie eine einzigartige Identität aus.

Basierend auf der Analyse der Weinländer Ortskerne und dem Erfahrungsaustausch mit den Gemeinden ergibt sich aus kommunaler und regionaler Sicht insbesondere folgender Handlungsbedarf:

Wohn- & Arbeitsort

- Innenentwicklung umsetzen (u.a. Reserven ausschöpfen, Personendichte erhöhen)
- Vielfältige und zukunftsorientierte Wohnraumangebote schaffen/fördern
- Kleinteilige Durchmischung fördern und siedlungsverträgliche Arbeitsplätze zentral ansiedeln

Freizeit- & Begegnungsort

- Zentrum beleben (z.B. Attraktoren, Programmierung)
- Raum für Freizeit und Begegnung bereitstellen (z.B. Mieträume, öffentliche Räume)
- Bestehende Angebote kommunizieren/vernetzen
- Gemeinschaft und soziale Netzwerke fördern

Identitäts- & Imageträger

- Bauliches Erbe sorgfältig weiterentwickeln und in die Zukunft überführen
- Ortsbildschutz/Denkmalpflege als Chance nutzen
- Ortsverbundenheit fördern

Dorfkultur & Wir-Gefühl

- Unterschiedliche Interessen und lokale Bedürfnisse kennen, berücksichtigen und abstimmen
- Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinde kennen und gezielt einsetzen
- Ortskerne partnerschaftlich entwickeln / Dritte motivieren (u.a. mit Bevölkerung, Eigentümern)

Versorgung & Publikumsnutzungen

- Kleinteilige Nutzungsdurchmischung, -vielfalt und -konzentration im Zentrum fördern
- Lokale Angebote und Infrastrukturen erhalten und Anwohner für die Nutzung derselben motivieren
- Zukunftsorientierte Formate zulassen

Erreichbarkeit & Mobilität

- Strassenraum im Zentrum als Teil des öffentlichen Raums verstehen und siedlungsorientiert gestalten
- Parkierung ortsverträglich und zentral organisieren
- Angebote für Mikromobilität fördern (kurze Wege)
- Innovative Logistklösungen unterstützen

3 Strategien für die Weinländer Ortskerne

Ausgehend von den räumlichen Charakteristiken der Weinländer Ortskerne, den Trends und Chancen, dem Handlungsbedarf und verschiedenen Ansätzen aus der Praxis (vgl. Kapitel 4) wurden Strategien für eine ganzheitliche und qualitative Ortskernentwicklung zuhanden der Gemeinden formuliert. Diese setzen sich zusammen aus Grundsätzen sowie spezifischen Stossrichtungen und Massnahmen für die einzelnen Ortskernentypen. Wichtig für die Ortskernentwicklung ist in jedem Fall, ein individuelles Profil und eine massgeschneiderte Strategie für den eigenen Ortskern festzulegen.

3.1 Der richtige Mix

Die 6 Schlüsselfunktionen von Ortskernen (Kapitel 2.2) tragen nicht nur einzeln, sondern in vielseitigen Wechselwirkungen mit positiven und sich konkurrierenden Effekten wesentlich zur Vielfalt und Attraktivität eines Zentrums bei. Für Gemeinden ist es daher wichtig, ihre Ortskerne unter Einbezug aller Schlüsselfunktionen und Akteure **ganzheitlich zu betrachten** und daraus ein **massgeschneidertes Profil** bzw. eine massgeschneiderte Strategie für den eigenen Ortskern abzuleiten. Dabei werden lokale Akteure und Entwicklungspotenziale aktiviert, ortsspezifische Charakteristiken, Stärken und Schwächen identifiziert und Schwerpunkte für den eigenen Ortskern festgelegt.

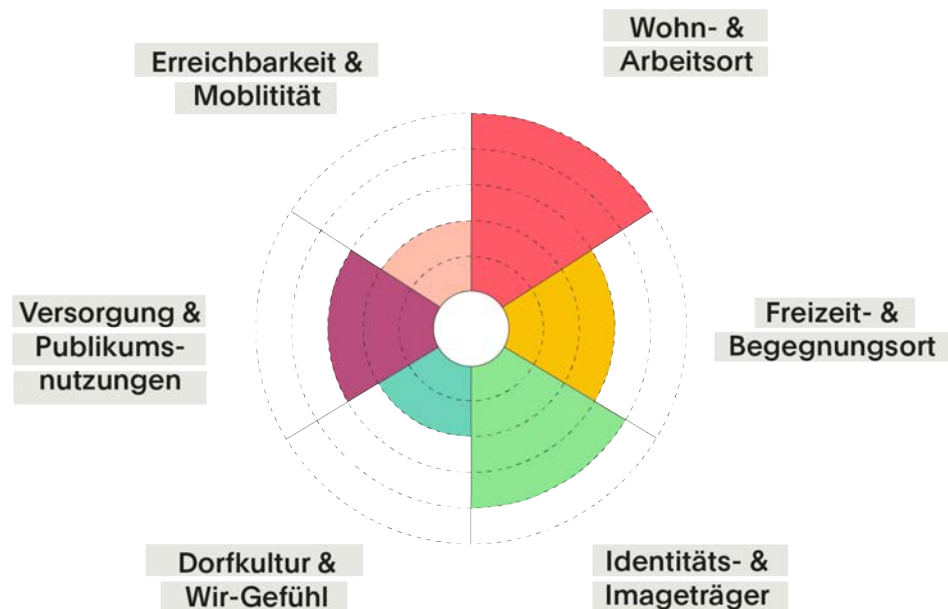


Abbildung 12: Mögliches Zentrumsprofil (basierend auf den sechs Schlüsselfunktionen)

Neben dem individuellen Nutzungsmix (Mischung) der sechs Schlüsselfunktionen im Ortskern kommt zunehmend der Kleinteiligkeit und dem Nutzen auf Zeit

(Timesharing) eine bedeutende Rolle zu (nicht zuletzt aufgrund des in Kapitel 2.4 beschriebenen Wandels).

Die **Kleinteiligkeit** fördert die kleinräumliche Nutzungsvielfalt und begünstigt so aufgrund der Nähe den Austausch und die Nutzung von Synergien der unterschiedlichen Funktionen (z.B. Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Versorgung). Der **Nutzen auf Zeit (Timesharing)** bezeichnet im Gegensatz zur dauerhaften die zeitweise Nutzung von Räumlichkeiten oder Orten. Er ermöglicht im Zuge des vermehrten Teilens (Sharing) mithilfe eines Raummanagements die bestmögliche Raumausnutzung (z.B. Auslastung über den Tag oder die Woche verteilt).

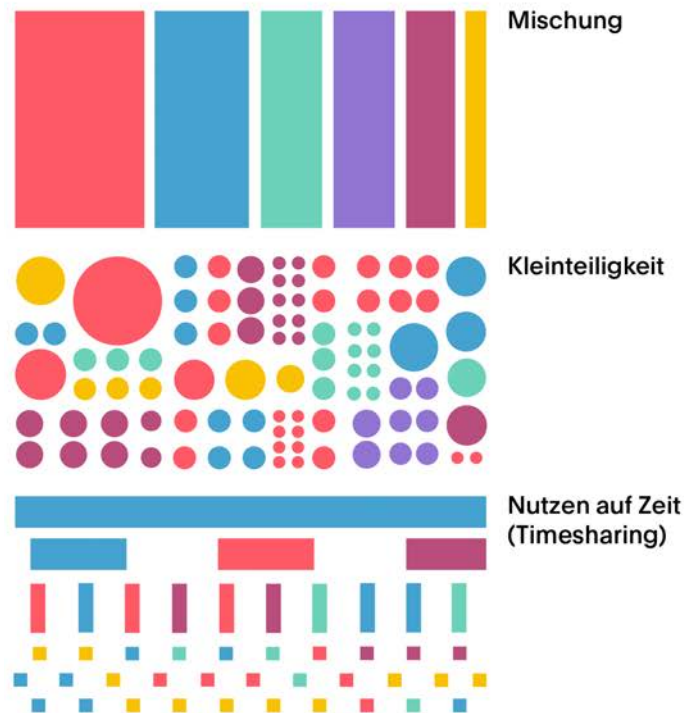


Abbildung 13: Kleinräumige Lösungen dank Nutzungsmischung, Kleinteiligkeit und Nutzen auf Zeit (Handlungsansätze für Ortszentren und Innenstädte im Wandel, Kanton Aargau 2020)

3.2 Grundsätze der Ortskernentwicklung

Basierend auf den Erkenntnissen der vorliegenden Arbeitshilfe können zuhanden der Weinländer Gemeinden nachfolgende Grundsätze für die Zentrums- und Ortskernentwicklung formuliert werden. Diese beziehen sich insbesondere auf die Herangehensweise und den Planungsprozess.

- Ortskernentwicklung ist als **ganzheitliche Aufgabe** zu verstehen, anzugehen und umzusetzen (räumlich, funktional, themen- und akteursbezogen).
- **Ortskernentwicklung ist Chefsache:** Die Gemeinde initiiert aktiv den Planungsprozess und schafft die notwendigen strategischen Grundlage zur Steuerung der Zentrumsentwicklung (z.B. Leitbild, Entwicklungsstrategien). Diese lassen einen angemessenen Entwicklungsspielraum offen.
- **Es gibt keine «pauschale» oder «richtige» Lösung:** Jede Gemeinde legt individuell ein **massgeschneidertes Profil** (bzw. eine Strategie) fest, welches die Einzigartigkeit und Authentizität des eigenen Ortskerns stärkt.
- Die **Kleinteiligkeit, die Durchmischung und die Konzentration von Nutzungen** im Ortskern begünstigen insbesondere im ländlichen Raum sich positiv verstärkenden Effekte für lebendige Zentren.
- Dank **parzellenübergreifenden Lösungen** können Spielräume und Synergien in den oftmals kleinteiligen Ortskernstrukturen besser genutzt werden.
- Lokale Akteure wie die Bevölkerung sind wichtige **«Experten» vor Ort** und daher aktiv in den Planungs- / Entwicklungsprozess einzubeziehen. Insbesondere im Weinland ist der Wunsch nach Mitgestaltung und Mitsprache aufgrund der starken Ortsverbundenheit oftmals gross.
- Als Schlüsselakteure für eine erfolgreiche Umsetzung ist die Zusammenarbeit mit den **Grund- bzw. Liegenschaftseigentümern** durch die Gemeinde gezielt zu stärken.
- Die Gemeinde unterstützt als **Partner und «Ermöglicher»** proaktiv öffentliche und private Akteure bei der Umsetzung der Ortskernentwicklung. Gleichzeitig braucht es auch einen **«Kümmerer»**.

Die Grundsätze erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern sind als Ergänzung zu den ortskerntypenspezifischen Stossrichtungen im nachfolgenden Kapitel zu verstehen.

3.3 Strategien, Stossrichtungen und Massnahmen für die 3 Ortskerntypen

Nachfolgend werden für die drei Ortskerntypen spezifische Strategien, Stossrichtungen und Massnahmen vorgeschlagen (vgl. Lesehilfe unten).



Abbildung 14: Lesehilfe Strategien, Stossrichtungen und Massnahmen

«STATT I'D STADT»

ORTSZENTREN MIT HOHER ZENTRALITÄT

ANDELFINGEN | DACHSEN | FEUERTHALEN | FLURLINGEN | HENGGART | KLEINANDELFINGEN
MARTHALEN | OSSINGEN | STAMMHEIM



Dachsen, Bahnhof



Henggart, Volg



Ossingen, Markt

Dank der hohen Dichte an Einwohnern, Beschäftigten und zentralörtlichen Nutzungen im Zentrum sowie der guten Erreichbarkeit übernehmen diese Ortskerne eine überkommunale Versorgungsfunktion (u.a. Einkauf, Gesundheit, Bildung). Die zusätzlichen Besucher und die zentralen Wohnraumangebote begünstigen die Lebendigkeit des Zentrums und seine Funktion als Treffpunkt. Gleichzeitig stellt die siedlungsverträgliche Verkehrsabwicklung und Parkierung sowie der Erhalt der Nutzungsvielfalt die Gemeinden vor grosse Herausforderungen.

STRATEGIEN, STOSSRICHTUNGEN UND MASSNAHMEN

1

Die öffentlichen Räume und Strassenräume werden aufgewertet und deren Attraktivität für Bewohner, Besucher, Handel und Gewerbe erhöht.

- Zugänglichkeit, Vernetzung sowie Flanier- und Aufenthaltsqualität von Aussenräumen, Plätzen und Strassenräumen fördern
 - ▶ Verkehrsberuhigung fördern
 - ▶ Oberirdische Parkplätze getalterisch integrieren
 - ▶ Öffentliche Räume und Strassenräume aufwerten
 - ▶ Attraktive und sichere Fusswege erstellen
 - ▶ Lückenloses, sicheres und hindernisfreies Fusswegnetz fördern
- Nutzbarkeit und Adaptierbarkeit durch unterschiedliche Nutzergruppen sicherstellen
 - ▶ Aktive und passive Infrastruktur für unterschiedliche Nutzergruppen schaffen (z.B. Spielgeräte, Sitzmöglichkeiten)
 - ▶ Attraktive Aussen- und Strassenräume gestalten (z.B. Verkehrsberuhigung, Begegnungsräume, Begrünung)
- Bespielung durch öffentliche und (in beschränktem Masse) kommerzielle Nutzungen fördern
 - ▶ Aktive Programmierung vornehmen (z.B. Aussenbestuhlung Café, Kunstinterventionen)
 - ▶ Veranstaltungen initiieren und Initiativen von Privaten fördern (z.B. Dorf- oder Flohmarkt)
- Ortstypische Gestaltung, Materialisierung und Möblierung sicherstellen
 - ▶ Grundlagen für stimmiges Gesamtbild schaffen (z.B. Gestaltungskonzept, Beurteilung durch Fachkommission)
 - ▶ Auflagen für Private formulieren
- Angenehmes Lokalklima fördern
 - ▶ Geeignete Massnahmen umsetzen bzw. Private dafür sensibilisieren (z.B. Begrünung, Beschattung, Wasserelemente)

2

Das Zentrum wird als Versorgungsstandort gezielt mit vielfältigen publikumsorientierten Nutzungen, Dienstleistungs- und Versorgungsangeboten gestärkt.

- Bestehende und neue Angebote kleinräumig im Zentrum konzentrieren
 - Öffentliche Nutzungen in den Erdgeschossen fördern
 - Umsiedlung siedlungsverträglicher Gewerbe- und Industrieunternehmen von peripheren an zentrale Lage fördern
 - Anbieter bzw. Angebote vernetzen und Reichweite erhöhen
 - Erreichbarkeit mit allen Verkehrsträgern von innerhalb und ausserhalb der Gemeinde sicherstellen
- ▶ Aktive Bodenpolitik oder Flächenmanagement betreiben, um Angebote zentral anzusiedeln
 - ▶ Geeignete Rahmenbedingungen schaffen (z.B. Bestimmungen in der Bau- und Zonenordnung)
 - ▶ Zwischennutzungen zulassen (z.B. niederschwellige Bewilligungspraxis, Mietreduktion)
 - ▶ Neuen Nutzungen (z.B. Gemeinschaftsräume, Vereinslokal, Tauschbörse) gegenüber offen sein und Rahmenbedingungen schaffen (z.B. Öffnung BNO-Bestimmungen)
 - ▶ Potenziell teure Erdgeschossflächen subventionieren durch Wohnen in den Obergeschossen
 - ▶ Freie Flächen vermitteln (z.B. Leerstandsmanagement)
 - ▶ Unternehmen aktiv für Möglichkeiten sensibilisieren
 - ▶ Angebote, Veranstaltungen etc. durch die Gemeinde kommunizieren (z.B. Mitteilungsblatt, Homepage, schwarzes Brett, Infoblatt für Neuzuzüger)
 - ▶ Neuen, auch digitalen Möglichkeiten gegenüber offen sein (z.B. digitaler Dorfplatz)
 - ▶ Netzwerkevents unterstützen (z.B. KMU-Frühstück)
 - ▶ Plattformen unterstützen (z.B. Online-Marktplatz, digitale Plattformen/Netzwerke)
 - ▶ Kommunale Grundlagen schaffen (z.B. Kommunale Gesamtplanung Verkehr, Parkplatzkonzept)
 - ▶ Parkierung zentral und ortsverträglich organisieren
 - ▶ Durchgängige Mobilitätsketten sicherstellen und Angebot bedarfsgerecht ergänzen (z.B. E-Bikes, Ruftaxi)

3

Eine gute Erreichbarkeit des Ortskerns mit allen Verkehrsmitteln wird sichergestellt und der Verkehr siedlungsverträglich organisiert.

- Gute Anbindung mit dem öffentlichen Verkehr sowie dem Fuss- und Radverkehr von innerhalb und ausserhalb der Gemeinde fördern
 - Siedlungsverträgliche Strassenraumgestaltung fördern
 - Rahmenbedingungen für smarte und intermodale Mobilitätsangebote schaffen und entsprechende Angebote fördern
 - Parkieranlagen angemessen dimensionieren, zentral organisieren und gestalterisch einbetten
- ▶ Durchgängige Mobilitätsketten und ergänzende Angebote unterstützen (z.B. Bike + Ride -Anlagen, Ruftaxi)
 - ▶ Bushaltstellen angemessen ausstatten (z.B. Veloparkierung)
 - ▶ Attraktive und sichere Fusswege schaffen
 - ▶ Strassenraumgestaltung an Fussgängern orientieren (z.B. Begegnungszone, Shared Space)
 - ▶ Lokale Akteure für Möglichkeiten sensibilisieren (z.B. Verleihstationen für E-Scooter, Bikesharing-Angebot, Cargo-Velo)
 - ▶ Kommunale Grundlagen schaffen (z.B. Parkplatzkonzept)
 - ▶ Parkplätze bewirtschaften
 - ▶ Mehrfachnutzung von Parkplätzen fördern

4

Mit der Umsetzung einer qualitativen Siedlungsentwicklung nach Innen wird das Zentrum gestärkt.

- Ortszentren als gut gelegene und oftmals mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Gebieten nach innen entwickeln und verdichten
 - Förderung einer klimagerechten Innenentwicklung
- ▶ Reserven aktivieren (z.B. Aufstockung/Ersatzneubau, Ausnützungsbonus)
 - ▶ Anreize für eine höhere Belegungsdichten pro Wohnung schaffen (z.B. Belegungsvorschriften, Mietreduktion)
 - ▶ Generationenwechsel fördern (z.B. aktiv über Wohnungsangebote für ältere Menschen informieren)
 - ▶ Parzellenübergreifende Entwicklungen fördern
 - ▶ Vielseitiges Wohnraumangebot fördern (z.B. Kleinstwohnungen, Cluster-Wohnungen, Wohnen mit Service)
 - ▶ Neue Gebäude- und Energiestandards einfordern
 - ▶ Massnahmen für ökologische Siedlungsräume formulieren
 - ▶ Wo möglich Bezug zu Gewässerräumen schaffen

«DIE GESCHICHTE WEITERSPINNEN» SCHÜTZENSWERTE ORTSKERNE (ISOS)

ANDELFINGEN | BENKEN | FLAACH | MARTHALEN | OSSINGEN | RHEINAU | STAMMHEIM



Adlikon, Riegelhaus



Berg am Irchel, Hofladen



Marthalen, Dorfbrunnen

Die schützenswerten Ortskerne im Weinland (gemäss ISOS) zeichnen sich durch ihr baukulturelles Erbe, ortstypische öffentliche Räume und eine hohe Wohnumfeldqualität aus. Sie fungieren aufgrund dieser Qualitäten als wichtige soziale Interaktions- und Begegnungsräume sowie Veranstaltungsorte für Anlässe unterschiedlicher Art. Zudem verfügen sie meist über vielfältige Angebote in den Bereichen Versorgung, Dienstleistungen, Kultur und Freizeit. Die zentrale Herausforderung besteht in der sorgfältigen Weiterentwicklung des Ortskerns unter Einbezug aller Interessen und Akteure.

STRATEGIEN, STOSSRICHTUNGEN UND MASSNAHMEN

1

Die Schutzwürdigkeit des Ortskerns wird als einzigartiger Rahmen für ein vielfältiges, attraktives und lebendiges Zentrum in Wert gesetzt.

- Leerstehende Gebäude oder Flächen (v.a. Erdgeschoss) durch neue Entwicklungsimpulse revitalisieren
 - ▶ Zwischennutzungen zulassen (z.B. niederschwellige Bewilligungspraxis, Mietreduktion)
 - ▶ Neuen Nutzungen (z.B. Gemeinschaftsräume, Vereinslokal, Tauschbörse) gegenüber offen sein und Rahmenbedingungen schaffen (z.B. Öffnung BNO-Bestimmungen)
 - ▶ Potenziell teure Erdgeschossflächen subventionieren durch Wohnen in den Obergeschossen
 - ▶ Freie Flächen vermitteln (z.B. Leerstandsmanagement)
- Historische Bausubstanz für individuelle Wohn- und Arbeitsräume in Wert setzen
 - ▶ Umbauten bzw. Sanierungen im Bestand unterstützen (z.B. finanzielle Anreize, Begleitung/Beratung durch Architekt/Fachperson)
 - ▶ Bauliches Erbe in die Zukunft überführen (z.B. Modernisierung, An- und Umbauten)
 - ▶ Liegenschaftsbesitzer für neue Bedürfnisse und Lösungen sensibilisieren (z.B. in Gesprächen)
- Nutzbarkeit und Adaptierbarkeit der öffentlichen Räume durch unterschiedliche Nutzergruppen sicherstellen
 - ▶ Unterschiedliche Bedürfnisse kennen, mit Schutzinteressen abwägen und bei der Gestaltung von öffentlichen Räumen / Strassenräumen berücksichtigen
 - ▶ Öffentliche Räume multifunktional und interaktiv ausstatten (z.B. Sitzgelegenheiten, Spielmöglichkeiten, Bepflanzung)
- Zentrum gezielt beleben
 - ▶ Bespielung von Aussenräumen fördern / erlauben (z.B. Aussenbestuhlung Café, Kunstinterventionen)
 - ▶ Geschichte lebendig machen (z.B. mit Infotafeln)
 - ▶ Veranstaltungen initiieren und Initiativen von Privaten fördern (z.B. Dorf- oder Flohmarkt)
- Möglichst vielseitiges und kleinräumliches Nutzungsangebot erhalten
 - ▶ Aktive Bodenpolitik oder Flächenmanagement betreiben, um Angebote zentral anzusiedeln
 - ▶ Rahmenbedingungen schaffen (z.B. Zonenbestimmungen adaptieren, ortsspezifische Lösungen erlauben)
 - ▶ Anreize für siedlungsverträgliches Gewerbe im Zentrum schaffen

2

Die einzigartige Identität des Ortskerns wird für die Zentrums- und Gemeindeentwicklung geschickt inszeniert und vermarktet.

- Erlebniswelt schaffen und baukulturelles Erbe und lokale Kultur / Geschichte inszenieren
 - ▶ Authentizität und Identität des Ortes gezielt vermarkten
 - ▶ Geschichte erlebbar machen (z.B. Führungen, Dorfspaziergänge, Ausstellungen)
 - ▶ Besonderheiten des Dorfkerns erkennen und weiterentwickeln (z.B. bedeutende Gebäude, Plätze)
- Einbezug der lokalen Akteure zugunsten der Ortsverbundenheit intensivieren
 - ▶ Partizipative Prozesse initiieren (z.B. runder Tisch, digitale Plattform)
 - ▶ Dritte zur Mitarbeit motivieren
- Kommunikation und Vermarktung des Zentrums als Freizeit- und Tourismusdestination verstärken
 - ▶ Reichweite erhöhen und neue Formate / Kanäle nutzen (z.B. Social Media, Homepage, Image-Broschüre)
 - ▶ In überkommunales Erlebnissnetzwerk einbinden
- Lokale Traditionen (z.B. Handwerk, Feste) und Produkte fördern
 - ▶ Plattform für die Präsentation lokaler Produkte unterstützen (z.B. Markt, Webseite, Volg)
 - ▶ Traditionen erlebbar machen (z.B. Führungen, Ausstellungen, Tag der offenen Tür)

3

Das baukulturelle Erbe wird sorgfältig in die Zukunft überführt, behält seine Authentizität und ermöglicht gleichzeitig zeitgemässe Nutzungen.

- Schutzwürdige und ortsprägende Elemente, Einzelobjekte und Strukturen unter Berücksichtigung des Umfelds punktuell erweitern
 - ▶ Ergänzungsbauten z.B. von Ensembles, Plätzen oder Strassenräumen unterstützen (z.B. finanzielle Anreize, Begleitung/Beratung durch Architekt/Fachperson)
- Anreize für Sanierungen und weitere Investitionen durch Eigentümer / Dritte schaffen
 - ▶ Finanzielle und/oder fachliche Unterstützung
 - ▶ Eigentümer für Entwicklungsmöglichkeiten sensibilisieren (z.B. Lösungen oder gute Beispiele aufzeigen)
 - ▶ Öffentliche Räume und Strassenräume als Entwicklungsimpulse aufwerten
- Überführung des baukulturellen Erbes in die Zukunft unterstützen
 - ▶ Modernisierungen, An- und Umbauten usw. unterstützen (z.B. finanzielle Anreize)
 - ▶ Qualifizierte Begleitung / Beratung fördern (z.B. Architekt, Planungsbüro, Kernzonenberater, Gutachter)
 - ▶ Liegenschaftsbesitzer für neue Bedürfnisse und Lösungen sensibilisieren (z.B. in Gesprächen)

4

Die Gemeinde fördert ganzheitliche und partnerschaftliche Entwicklungsprozesse zugunsten einer erfolgreichen Umsetzung.

- Die unterschiedlichen sach- und akteurbezogenen Interessen aufeinander abgestimmen
 - ▶ Ganzheitliche Betrachtung sicherstellen (z.B. Gesamtschau, Leitbild, Strategie)
- Partizipative Prozesse fördern und Liegenschaftsbesitzer für die besonderen Anforderungen an die Entwicklung schutzwürdiger Ortsbilder sensibilisieren
 - ▶ Partizipative Prozesse initiieren (z.B. runde Tische)
 - ▶ Akteure einbeziehen (z.B. Kanton, Eigentümer, Bevölkerung)
 - ▶ Liegenschaftsbesitzern Chancen und Herausforderungen im Dialog aufzeigen
- Bauvorhaben unter Berücksichtigung technischer und insbesondere auch gestalterischer Kriterien gesamtheitlich beurteilen
 - ▶ Einsetzen einer Fach- bzw. Beurteilungskommission

«KLEIN ABER FEIN» LÄNDLICHE DORFZENTREN

ADLIKON | BUCH A.I. | DORF | HUMLIKON | LAUFEN-UHWIESEN | THALHEIM A.D.T. | TRÜLLIKON
TRUTTIKON | VOLKEN



Adlikon, Riegelhaus



Berg am Irchel, Hofladen



Trüllikon, Dorf

Die ländlichen Dorfzentren übernehmen primär eine Wohnfunktion. Insbesondere die ruhige Lage im Grünen begünstigt die Wohnqualität. Gleichzeitig nimmt die Nutzungsvielfalt aufgrund der peripheren Lage und der geringen Einwohnerdichte stetig ab, wodurch die Grundversorgung teilweise nicht mehr sichergestellt ist und frühere Treffpunkte verschwinden. Der Erhalt der Begegnungsräume, die Inwertsetzung der Potenziale für die Wohnraumentwicklung und der Umgang mit den Ortsdurchfahrten sind zentrale kommunale Anliegen.

STRATEGIEN, STOSSRICHTUNGEN UND MASSNAHMEN

1

Die Dorfgemeinschaft, der Zusammenhalt und der soziale Austausch werden gezielt gefördert und gestärkt.

- Öffentliche, publikumsorientierte und soziokulturelle Einrichtungen/Angebote als Treffpunkte fördern
 - ▶ Private, Vereine und weitere bei Projekten unterstützen
 - ▶ Geeignete Räumlichkeiten vermitteln oder (temporär) zur Verfügung stellen (z.B. für Café, Jugend-/Seniorentreffpunkt, Spielnachmittag, Kurse, Ateliers)
 - ▶ Multifunktionale Einrichtungen fördern (z.B. Mehrgenerationenhaus, Mieträume)
 - ▶ Veranstaltungen initiieren und unterstützen (z.B. Dorffest, 1. August-Feier, Markt)
- Vorhandene Angebote kommunizieren und vernetzen
 - ▶ Angebote, Veranstaltungen etc. durch die Gemeinde (und ggf. Nachbargemeinden) kommunizieren (z.B. Mitteilungsblatt, Homepage, schwarzes Brett, Ortsplan)
 - ▶ Neuen, auch digitalen Möglichkeiten gegenüber offen sein (z.B. digitaler Dorfplatz)
- Versorgungsdefizite durch Freiwilligenarbeit bzw. persönliche Dienstleistungen ausgleichen
 - ▶ Plattform zur Kommunikation von privaten Dienstleistungen schaffen (z.B. schwarzes Brett, digitaler Marktplatz)
 - ▶ Menschen zusammenbringen, die z.B. Pflegedienstleistungen oder Fahrdienste anbieten
- Bevölkerung und weitere lokale Akteure aktiv in die Gemeindeentwicklung miteinbeziehen
 - ▶ Partizipative Planungs- und Entwicklungsprozesse initiieren (z.B. Workshops, runde Tische, Umfragen)
 - ▶ Gelegenheiten und Orte schaffen, wo lokale Akteure Ideen und Projekte einbringen können

2

Das Dorfzentrum wird als attraktiver Wohnort mit vielfältigen und zeitgemässen Wohnangeboten sowie attraktiven Aussenräumen gestärkt und weiterentwickelt.

- Erhöhung der baulichen Dichte sowie der Einwohnerdichte fördern
 - ▶ Innenentwicklung bzw. innere Reserven aktivieren (z.B. Aufstockung/Ersatzneubau, Ausnützungsbonus)
 - ▶ Anreize für eine höhere Belegungsdichten pro Wohnung schaffen (z.B. Belegungsvorschriften, Mietreduktion)
 - ▶ Generationenwechsel fördern (z.B. aktiv über Wohnungsangebote für ältere Menschen informieren)
- Vielfältiges, bedürfnisgerechtes und zukunftsorientiertes Wohnraumangebot unterstützen
 - ▶ Liegenschaftsbesitzer für unterschiedliche Wohnbedürfnisse sensibilisieren (z.B. Kleinwohnungen, Mehrgenerationenwohnungen, Alterswohnungen)
 - ▶ Wohnumbauten fördern (z.B. finanzielle Unterstützung)
- Brachliegende Erdgeschossflächen neuen Nutzungen zuführen
 - ▶ Zwischennutzungen zulassen (z.B. niederschwellige Bewilligungspraxis, Mietreduktion)
 - ▶ Neuen Nutzungen (z.B. Gemeinschaftsräume, Vereinslokal, Tauschbörse) gegenüber offen sein und Rahmenbedingungen schaffen (z.B. Öffnung BNO-Bestimmungen)
 - ▶ Potenziell teure Erdgeschossflächen subventionieren durch Wohnen in den Obergeschossen
 - ▶ Freie Flächen vermitteln (z.B. Leerstandsmanagement)
- Wohnumfeld und Aufenthaltsqualität durch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Alters- und Nutzergruppen attraktivieren
 - ▶ Aktive und passive Infrastruktur für unterschiedliche Nutzergruppen schaffen (z.B. Spielgeräte, Sitzmöglichkeiten)
 - ▶ Attraktive Aussen- und Strassenräume gestalten (z.B. Verkehrsberuhigung, Begegnungsräume, Begrünung)
- Anbindung an die umliegenden Natur- und Kulturlandschaften als siedlungsnaher Erholungsräume stärken
 - ▶ Fusswege sicher und hindernisfrei ausgestalten
 - ▶ Dorfzentrum an übergeordnetes Fuss- und Radwegnetz anbinden

3

Die Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden wird zur Nutzung von Synergien intensiviert.

- Angebote mit umliegenden Gemeinden koordinieren
 - ▶ Funktionsteilung und Ergänzung des Angebotes u.a. in den Bereichen Gesundheit, Einkauf, Bildung
- Erfahrungsaustausch fördern
 - ▶ Zuständigkeit der Zentrumsentwicklung seitens Gemeinde festlegen
 - ▶ Treffen / Veranstaltungen initiieren (z.B. runder Tisch)

4 Ansätze aus der Praxis

Eine ganzheitliche und qualitative Zentrums- und Ortskernentwicklung stellt nicht nur die Weinländer Gemeinden, sondern auch andere Gemeinden national und international vor grosse Herausforderungen. Von den gesammelten Erfahrungen sollen die Gemeinden im Weinland im Sinne von Denkanstössen profitieren können. Deshalb werden nachfolgend gute Beispiele, innovative Ansätze und ausgewählte Grundlagen aus dem In- und Ausland vorgestellt.

4.1 Best-Practice-Beispiele

Die folgenden Beispiele stellen eine Auswahl an gelungenen Planungsansätzen aus dem Weinland, dem Kanton Zürich und der gesamten Schweiz dar. Sie sind aufgrund der Gemeindegrösse, der räumlichen Voraussetzungen oder den Problemstellungen mit den Weinländer Ortszentren vergleichbar. Die Best-Practice-Sammlung zeigt in kompakter Form gute Ansätze zur Schaffung von Qualitäten / Mehrwerten im Ortskern und für gelungene Planungsprozesse.

Mehrwert / Qualität

Prozess

Zentrale Alterswohnungen mit Mehrwert

Dachsen, 1'920 Einwohner



- Entwicklung einer Genossenschafts-siedlung mit 24 **altersgerechten Wohnungen an zentraler Lage**
 - **Belebung des Ortszentrums** u.a. durch öffentliche Nutzungen (Bistro)
 - Zentraler **öffentlicher Platz**
 - **Zentralisiertes Gesundheits- und Betreuungsangebot**
 - Reduktion des Wohnflächenverbrauchs
- **Landkauf durch Genossenschaft** von der Gemeinde (Eigeninitiative, 2015)
 - Genehmigung **Gestaltungsplan** (2016)
 - Verzögerungen aufgrund von Beschwerden und Rekurs
 - Bundesgerichtsentscheid, Gestaltungsplan rechtskräftig (2019)
 - Baueingabe (2019)

Gemeindeverwaltung mit Dorfplatz

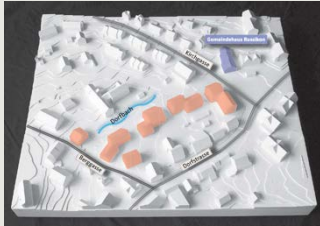
Kleinandelfingen, 2'110 Einwohner



- **Belebung des Ortszentrums** durch Ersatzneubau mit öffentlicher Nutzung (Gemeindeverwaltung) und Wohnungen als punktuelle Intervention
 - Neuer öffentlicher Dorfplatz
 - Anlehnung an historischen Gebäudebestand
- Bauvollendung (2014)

Weiterentwicklung Dorfzentrum

Russikon, 4'350 Einwohner



- **Inwertsetzung** vorhandener Entwicklungspotenziale durch **sorgfältige Ergänzung/Weiterentwicklung des Dorfkerns**
 - Erhalt prägender/geschützter Bauten
 - **Schaffung von Begegnungsräumen** (u.a. Freiflächen, Spielplatz)
 - Neuer (günstiger) Wohnraum
 - Unterirdische Parkierung
 - Inwertsetzung der Bachrenaturierung
- **Testplanung mit mehreren Teams** (2015)
 - Richtprojekt
 - Gestaltungsplan (derzeit kantonale Vorprüfung)
 - Architekturwettbewerb (folgt)

Verdichtung im ISOS-Ortskern

Rüti, 12'120 Einwohner



- Verdichtung im **historischen und geschützten Kontext**
 - Auseinandersetzung mit dem ISOS und **Entwicklung ortsspezifischer Lösungen in Zentrums- und Kernzone**
 - Neuer Wohnraum (u.a. «Wohnen mit Service»)
 - Unterirdische Parkierung
- Gestaltungsplan (2005)
 - Bundesgerichtsentscheid gegen Gestaltungsplan wegen Nichtberücksichtigung ISOS (2009)
 - Projektüberarbeitung
 - Fertigstellung (2017)

Zentrumsentwicklung mit Grossverteiler

Bassersdorf, 11'670 Einwohner



- **Verkehrsfreier Dorfplatz und Begegnungszone als öffentliche Räume**
 - **Kleinräumige Nutzungsdurchmischung** (Wohnen, Detailhandel, Kleingewerbe, Café)
 - Ansiedlung von zwei Grossverteilern im Zentrum
 - **Neue Identität durch Dorfplatz**
- 1. Gestaltungsplan (2006)
 - 2. Gestaltungsplan (2009)
 - Spatenstich (2012)
 - Fertigstellung (2015)

Eine neue Nutzungsstrategie für den Ortskern

Richterswil, 13'470 Einwohner



- **Auseinandersetzung mit den lokalen Qualitäten** und Erarbeitung einer Entwicklungsstrategie
 - Aufenthaltsqualität steigern und publikumsorientierte Nutzungen steuern
 - **Ortstypische Gegebenheiten in Wert setzen**
 - Ansätze zur **siedlungsverträglichen Verkehrsabwicklung** entwickeln
- **Stadtanalyse** (2014)
 - **Workshops mit Hauseigentümer und Gewerbe** (2015)
 - Nutzungsstrategie inkl. Handlungsfelder (2015)
 - Projekt Neugestaltung Dorfkern an der Urne angenommen (2018)
 - Baustart vorgesehen für 2021

Leitbild Weiterentwicklung Dorfkern

Hettlingen, 2'950 Einwohner



- Siedlungsentwicklung in **historischem und geschütztem Kontext**
 - Planung der **langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten**
 - Sicherstellung der kommunalen Voraussetzungen zur **qualitätsvollen Entwicklung**
 - Formulierung einer **vom Gemeinderat gestützten Haltung bzgl. Dorfentwicklung**
- Auftragserteilung Gemeinderat an Fachplaner (2019)
 - Entwicklung **Leitbild in Zusammenarbeit mit Gemeinde und Kanton**
 - Formulierung **Umsetzungsmassnahmen** mit dem **Gemeinderat** (2019)
 - Fertigstellung und Veröffentlichung Leitbild (2019)

Entwicklungsimpuls zur Wiederbelebung des Dorfes

Tinizong (GR), 350 Einwohner



- **Wiederbelebung des Dorfes und Erhaltung der Grundversorgung**
 - Verbesserung der **Aufenthaltsqualität** und **Verkehrssicherheit** entlang der Ortsdurchfahrt
 - Ansiedlung von öffentlichen Nutzungen durch **Umnutzung ehemalige Turnhalle in Restaurant und Dorfladen**
 - Sanierung überalterter Gebäudebestand und Ansiedlung von neuen Nutzungen (Dorfladen, Gastronomie)
- Sanierung Ortsdurchfahrt (2007)
 - **Workshop Zukunft Dorfleben** und Schulsituation (2011)
 - Aufgabe Schulstandort Tinizong, Leerstand Schule / Turnhalle (2014)
 - **Workshop mit Zweitwohnungsbesitzern und Gemeinde** (2014)
 - Baubewilligung Umnutzung Turnhalle (2015)
 - Gemeindefusion
 - Eröffnung Turnhalle (2016)

Öffentlicher Raum als Motor der Ortskernentwicklung

Manno (TI), 1'300 Einwohner



- **Verbesserung der Aufenthaltsqualität** im öffentlichen Raum (basierend auf Gestaltungskonzept)
 - Ansiedlung **öffentlicher Nutzungen** im Ortskern (u.a. Kindergarten, Bibliothek)
 - **Wiederbelebung durch neue Nutzungen**
 - Didaktischer Garten als neue Attraktion (dank **aktiver Bodenpolitik** seitens Gemeinde)
 - Aufhebung der oberirdischen Parkplätze (dank neuem Parkhaus)
 - Anstoss der Sanierung von Liegenschaften im Ortskern durch Private
- Gestaltungskonzept öffentlicher Raum (1990er-Jahre)

Revitalisierung historisches Städtli

Lichtensteig (SG), 1'910 Einwohner



- Formulierung einer **Siedlungsentwicklungsstrategie**
- Sicherung des attraktiven Wohnstandortes
- **Belebung des Ortskernes durch Um- und Zwischennutzung** von Verwaltungsgebäude an zentraler Lage (Kultur, Gastronomie, Kreativwirtschaft)
- Langfristige **Wiederansiedlung von Ladenlokalen und Arbeitsplätzen** (Bspw. durch Co-Working Space)
- **Kommunale Strategie „Mini.Stadt 2025“**
- Etablierung **Zwischennutzung** in ehemaligem Rathaus (2018)
- Entwicklung Co-Working Space in **ehemaliger Post**

Schaffung eines neuen Dorfcentrums

Sattel (SZ), 1'950 Einwohner



- Konzentration von Nutzungen im neuen Dorfcentrum mit Ansiedlung Gemeindeverwaltung, Bank, Post, ÖV, Einkaufsmöglichkeit, Restaurant, Bäckerei und Wohnungen
- Steigerung und Sicherung der Grundversorgung im Dorf
- Ablehnung Aufwertung historisches Zentrum durch Stimmvolk (2004)
- **Einreichung Gestaltungsplan durch Investor, Gemeinde startet Zusammenarbeit mit Investor** (2006)
- **Landkauf** durch Gemeinde (2011)
- Abschluss neue Zentrumsüberbauung (2015)
- **Verlegung des Bahnhofes** ins neue Zentrum ist geplant

Renovationsprogramm überalterte Bausubstanz

Pruntrut / Porrentruy (JU), 6'700 Einwohner



- **Erhalt von historischer Bausubstanz** und Qualität durch Unterstützung der Hauseigentümer durch Kanton, Gemeinden sowie Bund (Modellvorhaben)
- **Abwanderung der Bevölkerung verhindern** durch Revitalisierung der Altstadt als Wohnraum
- Zeitgemässe Architektur im historischen Ortsbild integrieren
- **Siedlungsentwicklung im Ortskern** und keine Erweiterung der Bauzonen
- **Finanzielle Beteiligung durch Gemeinde**
- Fachexperte und Kanton evaluierten Beitragsberechtigte Bauten
- 17 Projekte unterstützt (Stand 2013)

4.2 Innovative Ansätze aus der Praxis

Damit Ortskerne auch in Zeiten des Wandels ihre (Schlüssel)Funktionen wahrnehmen und attraktive, lebendige Orte sind, bedarf es neben einer Strategie und Offenheit für Neues auch konkreter Ideen und innovativer Lösungsansätze.

Nachfolgende Beispiele zeigen das breite Spektrum innovativer Ansätze aus der Schweiz und dem Ausland. Sie sind als Gedankenanstösse zu verstehen.

Tag der offenen Tür

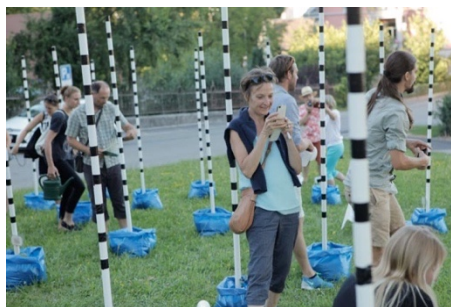


Um auf die Standortqualitäten im Ortskern aufmerksam zu machen, lädt die Gemeinde die Bevölkerung zu einem Wohntag ein. Bei diesem Anlass können Liegenschaften besichtigt werden. Im Fokus stehen derzeit zu mietende oder zu kaufende Objekte.

Kaiserstuhl (AG)

Der öffentliche Raum wird als «shared space» immer stärker für alltägliche Bedürfnisse genutzt. Um das Zentrum zu beleben und den sozialen Austausch zu fördern, luden in Muri im Sommer verschiedene Interventionen im öffentlichen Raum zum Verweilen und Entdecken ein.

Muri, AG (Bild: Ona Pinkus)



Interventionen im öffentlichen Raum

Ein Haus für Alle



Das «Haus für Alle» in der Innenstadt stellt als erweitertes Mehrgenerationenhaus Angebote für alle Altersgruppen zur Verfügung: Wohnungen, soziale Einrichtungen, Veranstaltungsräume, eine Kindertagesstätte, eine Cafeteria und ein öffentliches Foyer. So unterstützt es den sozialen Zusammenhalt und dient als wichtiger Treffpunkt.

Haldensleben, Deutschland (Bild: Plan und Praxis)

Die Dorfgemeinschaft schuf und betreibt das «DORV-Zentrum» mit einem 3-Säulen-Konzept: Grundversorgung, Dienstleistungen und Sozialleistungen. Zu den Angeboten zählen u.a. Güter des täglichen Bedarfs, Paket- und Postdienstleistungen, ein Apotheken-Bring-service, eine Anlaufstelle der Caritas sowie ärztliche Sprechstunden).

Gemeinde Möhnensee (DE; Bild: C. Dülberg)



Hybride Versorgungszentren

1-Euro-Häuser



Mehrere Dörfer in Italien versteigern sanierungsbedürftige Häuser im Ortskern mit einem Mindestgebot von 1 Euro. Die einzige Bedingung: Innerhalb von 6 Monaten müssen die Renovationsarbeiten beginnen. Dank einem Bericht von CNN wurde die Idee weltweit bekannt.

u.a. Sambuca (IT; Bild: Simone Padovani / Alamy)

Im alten Dorfkern wurde ein ehemaliges Bauernhaus mit Scheune in einen modernen Ort zum Wohnen, Arbeiten und Entspannen transformiert. Der Umbau erfolgte sehr sorgfältig unter Berücksichtigung baubiologischer Kriterien und im Geiste der vorhandenen Bausubstanz.

Maur (ZH; Bild: FBM Studio)



Moderne Wohn-(t)räume

Planen für und mit Menschen



Wählen Sie so viele wie Sie möchten

- A zum Einkaufen
- B zum Verweilen/Freizeit
- C um mich mit jemandem zu treffen

Ein partizipativer Prozess unter starkem Einbezug der Bevölkerung steht im Fokus der Dorfkernentwicklung Grosswangen. Die Bevölkerung ist neben Politik und Ortsplanungskommission in der Arbeitsgruppe vertreten und wird zudem in einer breit angelegten Online-Umfrage abgeholt.

Gemeinde Grosswangen (LU)

Der «Richtplan Zentrumzone» bildet die wichtigste Grundlage der Zentrumsentwicklung. Die Bestimmungen in der Bauordnung sind hingegen bewusst offen formuliert, da eine einzelfallweise Prüfung vorgesehen ist (u.a. städtebaulicher Einordnung, Freiraumsicherung, Qualität Bauvorhaben).

Gemeinde Neuhausen am Rheinfall (SH)



Offene Zonenbestimmungen

Beratungsgutscheine

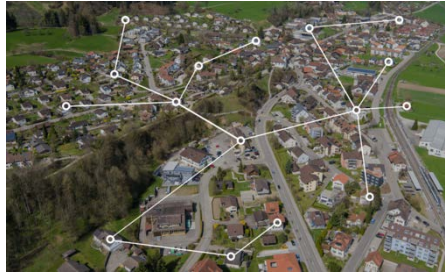


Um Eigentümer für Sanierungen und Modernisierungen ihrer Gebäude zu motivieren, gibt die Stadt Wittlich Beratungsgutscheine aus. Diese werden von regionalen Banken finanziert und berechtigen Hauseigentümer zu einer kostenlosen Architekturberatung (u.a. zu Sanierungsumfang, Kostenschätzung, Massnahmen).

Stadt Wittlich (DE; Bild: Architekturbüro Berdi)

Der digitale Dorfplatz vernetzt Menschen innerhalb einer Gemeinde oder eines Quartiers. Ziel ist es, den sozialen Austausch und die gegenseitige Unterstützung zu fördern und so das lokale Zusammenleben nachhaltiger und attraktiver zu gestalten.

Crossiety, Schweiz



Der digitale Dorfplatz

Leerstandsmanagement



Online-Plattformen / Apps vermitteln leerstehende Flächen bzw. Räume und bringen so Anbieter und Nachfrager zusammen (z.B. für Wohnen, Arbeiten, Pop-up-Stores). Leerstände werden so mit Zwischennutzungen überbrückt und Zentren belebt.

Projekt Interim, Schweiz

Plattform, welche die Vielfalt von Waren und Dienstleistungen im Ort präsentiert und Kunden die Möglichkeit gibt, unabhängig von Öffnungszeiten Produkte über das Internet im stationären Handel zu bestellen (und liefern lassen oder abholen); stärkt durch das gemeinsame Auftreten das Netzwerk der lokalen Einzelhändler

Wolfenbüttel (DE; Bild: Plan und Praxis)



Onlinecity

Auch in der Schweiz bzw. im Kanton Zürich gibt es Förderprogramme und Finanzhilfen für die Umsetzung einer nachhaltigen Raumentwicklung, wovon die qualitative Ortskernentwicklung ein Teil ist. Eine entsprechende Übersicht befindet sich in Anhang 3.

4.3 Ausgewählte Leitfäden

Zur Thematik der Zentrums- und Ortskernentwicklung besteht bis dato eine umfassende Sammlung an Grundlagen, Studien, Leitfäden o.ä.. Mit dem Fokus auf den Gegebenheiten in den Weinländer Gemeinden bezüglich Einwohnerzahl, Lage im ländlichen Umfeld und einem grossen Anteil historischer und oftmals erhaltenswerter Bausubstanz wurde die folgende Übersicht an Leitfäden zusammengestellt. Die absteigend nach Erscheinungsdatum aufgeführten Dokumente sollen dem Leser der vorliegenden Arbeitshilfe als wertvolle weiterführende Literatur dienen.

Leitfäden und Artikel

Titel	Autor, Jahr	Wichtigste Inhalte	Bezug
Handlungsansätze für Ortszentren und Innenstädte im Wandel	Amt für Raumentwicklung Kanton Aargau, 2020	Einfluss der Transformation von Raum und Gesellschaft auf Ortszentren, 6 Schlüsselfunktionen und Wirkungszusammenhänge, Handlungsfelder und Kernstrategien nach Raumtypen	www.ag.ch/raumentwicklung > Dokumente > Merkblätter und Empfehlungen > Ortsbild
Innenentwicklung gestalten. Zentrum entwickeln.	Hochschule Luzern, 2019	Arbeits- und Verfahrensschritte für eine partizipative Zentrumsentwicklung (illustriert)	www.hslu.ch > Wirtschaft > IBR > Kompetenzen > Regionalökonomie
Ortsentwicklung aktiv steuern (In: Inforum 3/2019)	Heidi Haag; 2019	Räumliches Leitbild als Instrument für die räumliche Entwicklung	www.espacesuisse.ch > Publikation Inforum
Ortskerne beleben. Erfahrungen des Netzwerks Altstadt (Raum & Umwelt 5/16)	VLP-ASPAN; 2016	Ortskerne im Wandel, Interventionsmöglichkeiten auf unterschiedlichen Planungsebenen, Die Werkzeuge des Netzwerks Altstadt, zentrale Erkenntnisse	www.espacesuisse.ch > Siedlungsberatung
RZU-Erfahrungsaustausch zur Zentrumsentwicklung, Veranstaltungen 1-3	Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU); 2015-16	Themenfelder Mobilität, Gemeinschaft und Versorgung, 27 Beispiele und Erkenntnisse, Empfehlungen	www.rzu.ch > Tätigkeit > Publikationen
Neue Qualität im Ortskern. Ergebnisse und Erfahrungen aus MELAP PLUS	Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg (MLR); 2015	Bausteine der Zentrums- und Innenentwicklung im ländlichen Raum, Handlungsempfehlungen für Gemeinden und Beispiele aus den 14 deutschen Modellorten	www.mlr.baden-wuerttemberg.de > Unser Service > Publikationen
Zukunftsfähige Ortszentren	Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich, Abteilung Raumentwicklung; 2014	9 Handlungsfelder für zukunftsfähige Ortszentren, Handlungsempfehlungen für Gemeinden (auch abhängig von deren Grösse), Regionen und Kanton	ww.are.zh.ch > Raumplanung > Strategien & Konzepte > Langfristige Raumentwicklungsstrategie
Revitalisierung von Stadt- und Ortskernen. Ein Leitfaden mit elf Praxisbeispielen	Schweizerischer Gemeindeverband (SGV) / Schweizerischer Gewerbeverband (sgv-usam); 2013	11 Beispiele aufgewerteter Ortskerne (mit unterschiedlichen Massnahmen); Erfolgskriterien und Handlungsempfehlungen für die Revitalisierung	www.chgemeinden.ch > Service > Publikationen

Arbeitshilfe zur Aufwertung von Ortskernen	aargauSüd Impuls; 2011/12	Charakterisierung von 5 Ortskerntypen für die Region aargauSüd (11 Gemeinden), Instrumente und Massnahmen für die Ortskernentwicklung	www.aargausued.ch > Wohnen / Leben > Ortskerne
Strukturwandel in Kerngebieten (Collage 1/10)	Fachverband der Schweizer Raumplanerinnen und Raumplaner FSU; 2010	Mehrere Artikel zum Strukturwandel in Ortskernen, Dorfkernerneuerung in ländlichen Gemeinden und Werkzeugen des Netzwerks Altstadt	www.f-s-u.ch > COLLAGE > Archiv

Beispielsammlungen

Titel	Autor, Jahr	Wichtigste Inhalte	Bezug
Das Leben kehrt zurück! (in: Kommunal 07-08)	Roland Gruber & Helmut Reindl; 2014	5 Best-Practice-Beispiele aus Österreich zur Entwicklung und Revitalisierung von Dorfkernen im ländlichen Raum	-
Ort schafft Mitte. Abschlussbericht des Modellvorhabens.	Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern für Bau und Verkehr; 2013	Erkenntnisse aus den 10 Modellprojekten zur Entwicklung von Ortskernen im ländlichen Raum von Bayern, Vorstellung der 10 Beispiele mit Herausforderungen und Handlungsansätzen	www.stmb.bayern.de > Bau > Städtebauförderung > Modellvorhaben

Tabelle 1: Ausgewählte Leitfäden, Artikel und Beispielsammlungen

5 Fazit und Ausblick

Die Ortskernentwicklung ist eine anspruchsvolle und langfristige, gleichwohl aber sehr wichtige Aufgabe der Weinländer Gemeinden. Die vorliegende Arbeitshilfe vermag die Bedeutung einer ganzheitlichen Ortskernentwicklung unter Berücksichtigung der 6 Schlüsselfunktionen sowie unter Besinnung auf die eigenen Stärken und Ziele aufzuzeigen und erste Stossrichtungen zuhanden der Gemeinden zu formulieren. Damit bildet sie eine wichtige Grundlage für die Initiierung und Umsetzung bzw. Begleitung des Entwicklungsprozesses durch die einzelnen Gemeinden.

Exkursion «Attraktive Zentren und Ortskerne»

Im Rahmen einer Exkursion werden die Inhalte der vorliegenden Arbeitshilfe im Oktober 2020 zusammen mit interessierten Gemeindevertretern aus Politik und Verwaltung gefestigt. Geplant ist die Vorstellung der wichtigsten Erkenntnisse der vorliegenden Arbeitshilfe sowie ausgewählter Best-Practice-Beispiele durch die Projektverantwortlichen. Zudem sollen bereits realisierte Beispiele vor Ort besichtigt werden.

Thematische und prozessuale Vertiefungen

Um die Zentrums- und Ortskernentwicklung im Weinland weiter zu vertiefen, könnten in einem weiterführenden Schritt konkrete Themen oder Fragestellungen fokussiert werden (z.B. Gestaltung von öffentlichen Räumen, neue Versorgungskonzepte, Instrumente / Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinden, Methoden für den Einbezug von Dritten wie Bevölkerung und Grundeigentümern).

Anhang

- 1 Beurteilung der Schutzwürdigkeit und Zentralitäten der Weinländer Gemeinden

Nr	Gemeinde	Schutzwürdigkeit Ortsbild	Zentralörtliche Nutzungen	Nutzungsichte	Bauliche Struktur	Ereichbarkeit ÖV	Ereichbarkeit MIV	Qualität öffentliche Räume	Zusätzliche Attraktoren	Total
			Wenig: 0 Pkt.; Mittel: 1 Pkt.; Hoch: 2 Pkt.; Überkommunal: +1 Pkt.	niedrig (bis 34 /ha): 0 Pkt.; mittel (35-49/ha): 1 Pkt.; hoch (ab 50/ha): 2 Pkt.	1 Pkt. für Haufendorf	ÖV GK A/B: 2 Pkt.; ÖV GK C/D: 1 Pkt.; ÖV GK < E: 0 Pkt.	Nähe Autobahn A4 (Distanz < 5km): 1 Pkt.; Einzugsbereich Agglomerationsraum Winterthur/Schaffhausen: 1 Pkt.	Geringe Qualität: 0 Pkt.; Einzelne Qualitäten: 1 Pkt.; Viele Qualitäten: 2 Pkt.	1 Punkt für zusätzliche Attraktoren	
1	Adlikon	Keine	0	0	0	0	0	1	0	0
2	Andelfingen	National (ISOS)	3	2	2	2	1	2	2	12
3	Benken	National (ISOS)	1	0	0	0	1	1	1	4
4	Berg a.l.	National (ISOS)	1	0	1	0	0	0	1	4
5	Buch a.l.	Keine	1	0	1	0	0	0	1	3
6	Dachsen	Regional	2	1	1	0	1	1	2	7
7	Dorf	Regional	0	1	1	1	1	1	1	5
8	Feuerthalen	Regional	2	2	1	1	2	2	0	9
9	Flaach	National (ISOS)	1	0	0	0	1	0	1	3
10	Flurlingen	Regional	1	1	0	2	1	1	2	7
11	Henggart	Keine	3	1	0	1	2	0	0	7
12	Humlikon	Keine	2	0	1	1	1	1	0	5
13	Kleinandelfingen	Regional	3	1	1	1	1	1	1	9
14	Laufen-Uhwiesen	Regional	1	1	1	1	1	1	1	5
15	Marthalen	National (ISOS)	3	1	1	0	1	2	0	8
16	Ossingen	National (ISOS)	3	1	1	1	1	1	2	9
17	Rheinau	National (ISOS)	1	1	0	0	0	1	1	4
18	Stammheim	National (ISOS)	3	1	0	1	1	0	0	5
19	Thalheim a.d.Th.	Keine	0	0	0	0	0	1	0	1
20	Trüllikon	Keine	1	0	1	0	1	1	1	4
21	Truttikon	Keine	1	0	1	1	1	1	1	4
22	Volken	Keine	0	0	0	0	0	0	0	1

Anhang

2 Zuordnung Ortskerntypen



Anhang

3 Übersicht Förderprogramme

Förderprogramme Schweiz

In der Schweiz gibt es auf Bundes-, Kantons, und Regionsebene unterschiedliche Förderprogramme zur Unterstützung einer nachhaltigen Raumentwicklung. Spezifische Förderprogramme für die attraktive Ortszentren gibt es (im Gegensatz zu Deutschland) bislang noch nicht. Für die Weinländer Gemeinden werden insbesondere die **grau hinterlegten** Programme als interessant beurteilt.

Förderprogramm	Förderstelle	Laufzeiten, Beiträge	Schwerpunkt	Förderberechtigung
URBACT (Fonds für regionale Entwicklung EFRE)	EU (Europäische territoriale Zusammenarbeit ETZ)	Alle drei Jahre; Keine finanzielle Unterstützung	Städtenetzwerkprogramm zur Förderung von Erfahrungsaustausch und Stadtentwicklungsstrategien	28 EU-Mitgliedsstaaten, Norwegen und Schweiz
Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung	Bund (ARE federführend und weitere u.a. BAFU, SECO, BLW)	Alle vier Jahre (aktuell: 2020-24); Beiträge projektabhängig bis zu 50%	Bund setzt Schwerpunkte (z.B. Digitalisierung und Grundversorgung, Mehrwert der Landschaft)	Lokale, regionale und kantonale Akteure sowie private Trägerschaften (in Zusammenarbeit mit öffentlicher Körperschaft)
Förderprogramm Nachhaltige Entwicklung	Bund (ARE)	Jährlich; Beiträge max. 50% oder 20'000 CHF	Bund setzt Schwerpunkte zur Umsetzung der Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung	Kantone, Regionen, Gemeinden, private Trägerschaften
Neue Regionalpolitik (NRP)	Bund (SECO), Kantone	Alle drei Jahre (nächster Termin: 2020-23); Beiträge projekt- und kantonsabhängig	Bund/Kantone setzen Schwerpunkte im Umsetzungsprogramm fest; Schwerpunkt liegt auf Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung	Regionale Akteure im Wirkungssperimeter (v.a. Berg- und Grenzgebiete, ländlicher Raum)
Ponte Projektfonds	Stiftung Ponte Projektfonds	laufend	Fördert Handlungs- und Denkansätze für nachhaltige Stadtentwicklung und städtische Lebensqualität	Gemäss Förderbedingungen
Verordnung über Staatsbeiträge für den Natur- und Heimatschutz	Baudirektion Kanton Zürich	max. 60% bei überkommunalen Ortsbildern, max. 30% bei kommunalen Objekten	Schutz von Ortsbildern von kantonaler / regionaler Bedeutung; Im Interesse von Objekten des Natur- und Heimatschutzes von kommunaler Bedeutung	Gemeinden, Planungsträger, Private, Körperschaften, Stiftungen, selbstständige Anstalten des öffentlichen und privaten Rechts

Zusätzlich haben die Gemeinden bei der Schaffung der notwendigen Grundlagen die Möglichkeit, aus dem kommunalen Mehrwertausgleichsfond raumplanerische Massnahmen (nach Art. 3 Abs. 3 RPG) z.B. im Zusammenhang mit der Ortskernentwicklung mitzufinanzieren (z.B. Gestaltung öffentlicher Raum, Verbesserung Lokalklima, soziale Infrastrukturen).