

Bauland im Zurzibiet – von der Übersicht zur Umsetzung

Seit eineinhalb Jahren setzt sich eine Arbeitsgruppe von ZurzibietRegio mit der Frage auseinander, ob und wie die vorhandenen Baulandreserven im Zurzibiet besser auf den Markt gebracht werden könnten. Die Ergebnisse sind leicht ernüchternd, zeigen aber, dass Potenzial vorhanden ist.

TEGERFELDEN (tf) – Dass im Zurzibiet Landparzellen und Gebiete vorhanden sind, die grosse Entwicklungschancen aufweisen, hatte schon der im Herbst 2016 publizierte Schlussbericht zur Potenzialkarte gezeigt. Der Bericht war das Ergebnis einer intensiven Beschäftigung mit dem Thema Siedlungsentwicklung, das seit 2015 auf der Agenda von ZurzibietRegio steht.

Ob die genannten Eigentümer der Parzellen in den Potenzialgebieten überhaupt ein Interesse haben, ihre Parzellen zu verkaufen oder zu entwickeln, diese Frage wurde mit dem Bericht «Potenzialkarte» noch nicht beantwortet. Und auch die Frage nach den übrigen, in den Gemeinden vorhandenen Baulandreserven, konnte im Oktober 2016 noch nicht umfassend beantwortet werden.

Das hat sich inzwischen geändert. Im Rahmen eines Folgeprojekts zur Potenzialkarte-Analyse hat sich die Arbeitsgruppe Siedlungsentwicklung von ZurzibietRegio im Detail mit den vorhandenen Baulandreserven im Zurzibiet auseinandergesetzt. Mit Unterstützung des Planungsbüros sapartners und in enger Zusammenarbeit mit den Gemeinden wurde eine Arbeitshilfe zur «Baulandmobilisierung» erarbeitet. Ausserdem wurde eine grosse Menge an Daten erhoben, die einiges an Aussagen enthalten zu den Parzellen in den einzelnen Gemeinden.

Bei den Eigentümern nachgefragt

19 von 25 ZurzibietRegio-Gemeinden haben sich am Prozess beteiligt und mitgeholfen eine tabellarische Übersicht zu erstellen mit allen Bauzonenreserven im Zurzibiet. Berücksichtigt wurde dafür alles eingezonte Bauland ab einer Parzellengrösse von 400m² und mehr.

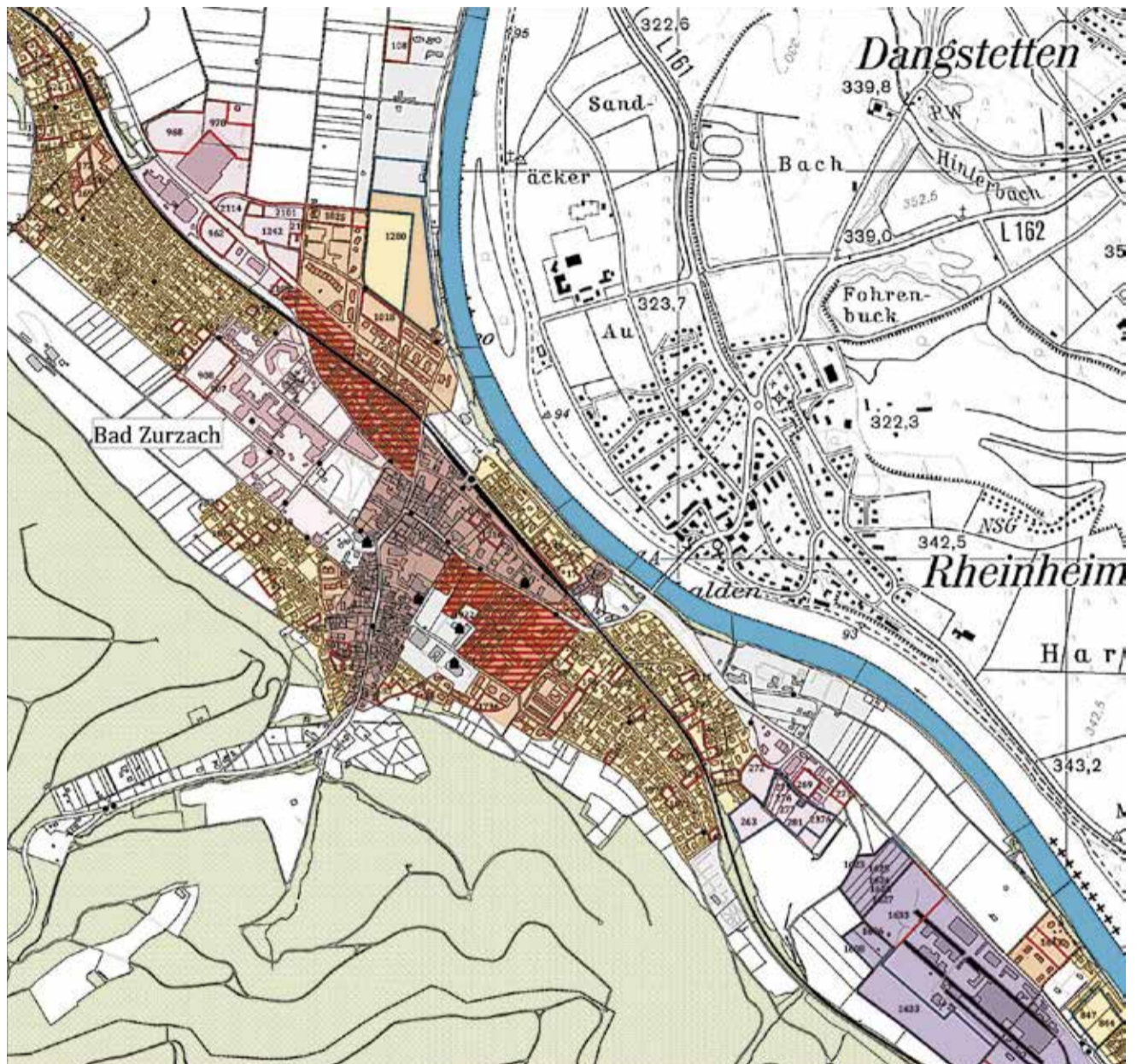
Die Gemeinden haben bei den Eigentümern der Parzellen nachgefragt, ob sie eine Absicht haben, Bauvorhaben umzusetzen auf ihren Parzellen. Ausserdem wurde nachgehakt, ob die Besitzer der Parzellen bereit wären, ihre Parzellen zu publizieren, das heisst, auszuschreiben respektive bekannt zu machen, dass sie eine Parzelle verkaufen wollen.

Schliesslich wurde geprüft, ob die genannten Parzellen bereits baureif sind oder ob sie noch erschlossen werden müssen und ob jene Parzellen die bereits erschlossen und baureif sind, überhaupt zum Verkauf stehen.

Überraschende Ergebnisse

Weil nicht alle Gemeinden teilgenommen haben an der Erhebung, umschreiben die gewonnenen Daten «nur» die Situation von 19 von 25 Gemeinden. Die Ergebnisse erstaunen zum Teil. So existieren in den 19 Zurzibietern Gemeinden insgesamt 767 Parzellen mit Bauland. Sie umfassen ein Gebiet von knapp 180 Hektaren. Eindrückliche 70 Prozent der Parzellen sind bereits erschlossen und baureif. Das heisst, in diesen Fällen haben die Gemeinden meist schon Geld in die Hand genommen, um ein Gebiet zu entwickeln.

Umso ernüchternder ist das Fazit, dass von allen Eigentümern dieser 767 Parzellen lediglich 28 Prozent ihre Parzelle überhaupt entwickeln wollen. Sie verfügen zusammen über eine Fläche von 50,6 Hektaren. Für 31 Prozent der Eigentümer ist eine Entwicklung gar keine Option und 41 Prozent der Befragten sind sich noch nicht sicher, ob sie eine Entwicklung anstreben. Fast noch erstaun-



Karten zu den einzelnen Gemeinden, die zeigen, wo Bauland liegt, sollen die Gemeinden bei Massnahmen zur Mobilisierung des Baulands unterstützen. Die Karte zeigt drei Kategorien an Bauland: Baureif (rote Umrandung), baureif in fünf Jahren (blaue gestrichelte Umrandung) und langfristige Bauzonenreserven (blau gestrichelte Umrandung).

licher ist, dass von jenen 28 Prozent, die ihre Areale entwickeln wollen, ein Grossteil gar nicht bereit wäre, die Entwicklungsabsicht zu publizieren.

Unabhängig davon ist interessant zu wissen, dass 30 Prozent aller Baulandparzellen im Zurzibiet eine Grösse zwischen 400 und 2000m² aufweisen und dass 27 Prozent der Parzellen mindestens 10000m² gross sind. Unter dem Strich sind fast 46 Prozent der Bauzonen grösser als 5000m².

Chancen aktiv angehen

Obschon die Ergebnisse der Erhebung zum Teil ernüchternd sind, sehen die Verantwortlichen bei ZurzibietRegio erhebliche Chancen in der Region und in den einzelnen Gemeinden. Sie appellierten am Donnerstagabend im Weinbaumuseum an die rund 50 Vertreter aus den Gemeinden, den Kontakt zu jenen 28 Prozent zu suchen, die entwickeln wollen. «Das ist ein grosses Potenzial», betonte Dunja Kovari. Ein Monitoring-Prozess sei geplant, damit die Datenlage periodisch angepasst werden könne. Damit habe die Region ein Entwicklungsinstrument in der Hand. «Die Daten sind nützlich und helfen uns weiter bei der Gestaltung konkreter Handlungsempfehlungen», fasste Dunja Kovari das Resultat der eingegangenen Unterlagen zusammen.

Arbeitsgruppenleiter Reto S. Fuchs betonte, dass es jetzt von der Übersichts- in die Umsetzungsphase gehe. Dazu habe man verschiedene Massnahmen zur Umsetzung erarbeitet. Möglich seien beispielsweise die Durchführung von Eigentümeranlässen zur Stärkung der Kontakte, die Durchführung von Informationsveranstaltungen zur Sensibilisierung der Eigentümer für eine aktive Entwicklungsplanung und die Bereinigung der Bauzonenreserven im Rahmen der Nutzungsplanung.

Ergänzend präsentierte Bruno Hofer, Geschäftsleiter von ZurzibietRegio, Ideen für die Kommunikation, um Angebote und Projekte den Zielgruppen verfügbar zu machen. Erste Massnahmen zur Stärkung der Siedlungsentwicklung im Zurzibiet seien bereits in Planung. Hierzu gehören einerseits weitere Gespräche mit Gemeinden und weiteren Ansprechpartnern sowie die Durchführung von Vernetzungsanlässen und Exkursionen. An diesen soll über Vorzeigebjekte berichtet werden.