

# Wenn das Bauen zum Spiessrutenlauf wird

**Region Thun/Oberland** Wer bauen will, muss teils zähe Bewilligungsverfahren durchlaufen. Das zeigen Beispiele aus der Region. Nicht

immer siegt der Pragmatismus.

**Marco Zysset** und **Nik Sarbach**

Seldwyla liegt im Kanton Bern. Auch wenn Gottfried Keller ein Zürcher war. Er ist der geistige Vater des Dorfes, dessen Bewohner nicht eben mit Zielstrebigkeit und Gewerfleiss gesegnet sind. Dass Seldwyla im Kanton Bern liegt, könnte also meinen, wer sich die folgenden, zufällig gesammelten Beispiele zu Gemüte führt. Gemeinsam ist ihnen: Sie sind real.

Da ist der Eisbahnbetreiber, der zwischen Parkplatz und Eishalle einen Gehweg den Wald entlang bauen musste. Bäume wurden für den Weg keine gefällt. Aber weil das Grundbuch nie lügt, ist klar: Der Weg führt durch den Wald, und wer im Wald etwas baut, muss eine Ersatzmassnahme vornehmen. Zum Beispiel in Form von Froschteichen im Wald, wo es bisher keine solchen hatte.

Es gibt auch die Gemeindebehörde, die zusammen mit den Grundeigentümern ein qualifiziertes Verfahren für die Planung einer grösseren Gewerbe-Entwicklung durchführt – und im Prozess auch den Kanton ins Boot holt. Eine andere Stelle dieses Kantons bringt die Planung am Ende zum Absturz. Begründung: Ein Hochhaus verträge sich nicht mit der Landschaft. Das Hochhaus wäre notabene mitten im Industriegebiet zu stehen gekommen.

**Schweigen, um es sich nicht zu verschmerzen**

Dann lag da auch eine Baulandparzelle brach. Sie wurde provisorisch als Parkplatz genutzt, und der Besitzer hätte sie auch Dritten zur Verfügung gestellt. «Hätte», weil für die Nutzung als Parkplatz nie eine Baubewilligung erteilt worden war. Dass der Platz trotzdem zum Abstellen von Autos genutzt wurde, war toleriert, weil Kontrollen und Sanktionen zu aufwendig gewesen wären. Aber um den Platz so richtig als Parkplatz zu nutzen, hätte es dann doch eine Bewilligung gebraucht.

Dies sind drei zufällig ausgewählte Beispiele, die im Raum Thun / Berner Oberland in den letzten Jahren passiert sind und die Fragen aufwerfen. Namentlich die, ob der veritable Dschungel an Regeln und Vorgaben, die heute im Bauwesen gelten, das Leben tatsächlich erleichtert – oder nicht doch eher Bauwillige abschreckt. Weitere Vorfälle s sind dieser Redaktion bekannt. Aber nicht über alle wollen die Betroffenen sprechen. Denn: Mit dem Kanton als Planungs- und Bewilligungsbehörde will es sich niemand verschmerzen.

**Illegal ausbauen oder legal verlottern lassen**

Unfreiwillig in die Schlagzeilen geraten sind in den letzten Wochen und Monaten Besitzerinnen und Besitzer von Alphanthen und Vorräumen, die ihre Gebäude – teils unerlaubterweise – um- oder ausgebaut haben und sie nun als Ferienwohnungen vermieten. Tatsächlich stehen gerade Alphanthen und Maiensässe in einem besonderen Spannungsfeld: In aller Regel unterliegen bauliche Eingriffe hier

**Eine andere Stelle dieses Kantons bringt die Planung am Ende zum Absturz.**



Das Bild von Gwatt mit dem TCS-Camping, dem Bonstettenpark mit Blick auf den Thunersee verdeutlicht, was die Herausforderung beim Planen ist:

Der Boden ist begrenzt. Die Interessen, wie er genutzt werden soll, sind derweil vielfältig. Foto: Christoph Gerber

## Austausch erwünscht



Als Thuner Stadtpräsident und Grossrat kennt Raphael Lanz (SVP, Bild) beide Rollen: jene als Behörde, die bewilligen oder verbieten muss, und jene als Legislative, welche die Vorgaben macht, an welche sich die Behörden halten müssen. «Ich stelle fest, dass wir in vielerlei Hinsicht immer weniger Platz, immer mehr Leute – und damit auch immer mehr Regeln haben», sagt er. «Gerade als Behörde ist es nicht immer leicht, allen Ansprüchen gerecht zu werden.» Mit Blick auf die «Alphüttli»- und Zweitwohnungsthematik sagt er: «Nutzen die Behörden vorhandenen Spielraum nicht, wird ihnen das vorgeworfen. Reizen sie ihn aus, werden sie genauso scharf kritisiert.»

Trotzdem plädiert Lanz dafür, «mutiger» zu entscheiden. «Ein Entscheid ist immer auch eine Interessenabwägung – und ich würde begrüssen, dass diese Abwägung aktiver gemacht würde, anstatt dass man krampfhaft versucht, allen gerecht zu werden.» Denn der Ansatz, allen gerecht zu werden, führe oft dazu, Projekte unnötig zu verkomplizieren.

«Ferner setze ich mich dort, wo es möglich ist, dafür ein, dass Fachstellen und Fachbereiche sich in einem konferenziellen Austausch einbringen können.» Dies könne verhindern, dass Fachbereiche, die meist unabhängig voneinander verfasst werden, einander diametral widersprechen.

### Kompetenzen klar regeln

«Aber», sagt Raphael Lanz weiter, «dafür sind auch klare Regeln und Kompetenzen nötig.» So hat er im Grossen Rat erreicht, dass der Kanton derzeit daran ist, den Einfluss der Kommissionen für Ortsbild- und Landschaftsschutz zumindest bei qualifizierten Wettbewerbsverfahren zu präzisieren. «In solchen Verfahren müssen Schutzauflagen so wieso erfüllt werden», sagt Lanz. «Da muss sich nicht noch ein Gremium darüber beugen.»

Auch im Rahmen der Revision der Thuner Ortsplanung hat er mit dem Gemeinderat die Kompetenzen eines umstrittenen Gremiums präziser formuliert, als sie das bis dato sind: Der Fachausschuss Bau- und Aussenraumgestaltung wird künftig explizit als beratendes Organ bezeichnet. «Bewilligungskompetente oder ganze Dörfer zu erarbeiten. «Was fürs Lerchen-

## Regeln vs. Kreativität



Architekt Fabian Pauli (33, Bild) ist in Faltischen aufgewachsen und wohnt heute in Thun, wo er Mitinhaber des Architekturbüros akkurat bauteil ist. «Grundsätzlich», sagt Pauli, «wäre ein weniger eng gesteckter regulatorischer Rahmen auf jeden Fall wünschenswert.» Am Beispiel der immer wieder aufflammenden Diskussion um Hochhäuser in der Region Thun skizziert Pauli seine Vorstellungen einer zeitgemässen Baureglementierung: «Anstatt immer sofort über Gebäudehöhen zu diskutieren, sollten wir uns daran machen, ein Konzept zu erarbeiten, das aufzeigt, wo und in welcher Umgebung solche Bauten ganz grundsätzlich Sinn machen könnten und wo nicht», sagt er.

### Handbuch für Quartiere?

Angelehnt an diesen Gedanken plädiert er dafür, den Regel-Dschungel eher zu lichten – und gleichzeitig eine Art «Gestaltungshandbuch» für Quartiere, Ortsteile oder ganze Dörfer zu erarbeiten. «Was fürs Lerchen-

feld richtig und wichtig ist, muss fürs Westquartier nicht mehr zwingend der richtige Ansatz sein», begründet er die Idee. Zudem könnte ein zweistufiges Baubewilligungsverfahren sinnvoll sein, sinniert der Architekt. Sodass in einem ersten Schritt die grundsätzliche Machbarkeit einer Idee geklärt werden könnte und erst in einem zweiten Schritt ein detaillierter Plan vorgelegt werden müsste. «Damit könnte viel Zeit und Geld eingespart werden», ist Pauli überzeugt.

### Kommt Kreativität zu kurz?

Im heute schon dichten Dschungel an Regeln und Leitlinien für Bauprojekte ortet Architekt Fabian Pauli zudem die Gefahr, dass der kreative Aspekt des Bauens immer mehr zu kurz komme. «Aus Angst, bei Behörden oder Kritikern anzuecken, werden Bauten immer belangloser», sagt er, und führt als Gegenbeispiel das historische Freibad Gruebi in Adelboden an, dessen Sanierung sein Büro plante. «Heute wäre es undenkbar, ein solches Terrain für eine Badi aufzuschütten – und diese dann auch noch so farbig inmitten der Berglandschaft zu gestalten.» (maz)

## «Öffentliche Angelegenheit»



Als Geschäftsführer der Stiftung Landschaftsschutz vertritt Raimund Rodewald (Bild) die Position: «Viele Grundeigentümer leben immer noch gedanklich in einer Welt, in der sie ein absolutes Verfügungsrecht über ihren Grund und Boden vermuten», sagt er. «Bauen ist aber längst eine öffentliche Angelegenheit, besonders ausserhalb der Bauzone.» Das Bundesparlament habe das Raumplanungsgesetz im Bereich Bauen ausserhalb Bauzone in den letzten Jahren über «kontinuierlich ausgehöhlt und verkompliziert». Hier brauche es den Mut, zum Grundsatz zurückzukehren: Bauen in der Landwirtschaftszone ist grundsätzlich der Landwirtschaft vorbehalten.

### Nichtbaugebiete respektieren

«Auch müsste der Grundsatz Baugebiet/Nichtbaugebiet sowie Wohnen bleibt Wohnen, Wirtschaften bleibt Wirtschaften wieder im Zentrum stehen», sagt Rodewald. «Heute träumen zu viele von der Landwirtschaftszone als Bauzone für

alle.» Auch wenn die Vorgaben vom Bund gemacht würden, liege der Vollzug bei den Kantonen, betont der Landschaftsschützer. Hier sei nebst Normendenken auch Augenmass und Verständnis für Lösungen zugunsten aller gefragt. Zwar habe er ein gewisses Verständnis, dass manche Auflagen bei Laien für Irritation sorgen würden. Doch die Normen seien zu respektieren. Hier seien von den öffentlichen Stellen aus auch vermehrte Kontrollen nötig, «da Illegalitäten leider zunehmen».

### Ist Innovation möglich?

Landschaftsschutz und Innovation würden sich nicht gegenseitig ausschliessen, ist Rodewald überzeugt. Um beide Bestrebungen zu vereinen, müssten aber die bestehenden Instrumente vermehrt angewendet werden, etwa die Überbauungsordnung. Das neue Landschaftsentwicklungskonzept des Kantons Bern (Klek) liefere «eine wertvolle Grundlage für Innovationen, die Landschaft, Biodiversität und Baukultur verbinden und sich einbetten in diese wunderbaren geschichtsträchtigen Kultur- und Naturlandschaften des Kantons.» (nik)

## Im Clinch



Als Geschäftsführer der Regionalkonferenz Oberland-Ost (RKO) kennt Stefan Schweizer (Bild) die Position zwischen dem behördlichen Planungshammer und dem stahlharten Amboss in der Person von bauwilligen Personen. Er konstatiert: «Die Besiedlung, aber auch die Regeln sind heute sehr dicht», und fügt die These an: «Es gibt in der Schweiz kaum einen Quadratmeter, der nicht einer Planung unterliegt. Eher sind es zwei Planungen – die sich dann auch noch widersprechen.»

Diese Widersprüche aufzulösen, sehe er als Aufgabe von Organen wie der Regionalkonferenz. «Wir müssen Interessen abwägen und mit kreativen Ansätzen versuchen, Kompromisse zu finden», sagt er – im Wissen darum: «Wir haben praktisch nirgends mehr freie Hand, um Entscheide zu fällen.» Das verlangsame Planungsprozesse und Bauprojekte tendenziell. «Was aber nicht immer schlecht ist», sagt Schweizer. «Weil man bisweilen am Ende gemeinsam eine Lösung findet, die besser ist als die ursprüngliche Idee.» (maz)

## «Für Einzelne ist es schier unmöglich, den Durchblick zu haben»

Regierungsrätin Evi Allemann (SP) ist die oberste Raumplanerin des Kantons. Sie setzt auf den Dialog, um Entwicklungen trotz strenger Regeln zu ermöglichen.

**Wie viel Verständnis haben Sie für frustrierte Bauwillige, deren Projekte scheitern oder teils schwer nachvollziehbare Auflagen erfüllen müssen?**

Dafür habe ich grosses Verständnis. Die Leute möchten ihre Idee verwirklichen. Wenn einem dann Regeln einen Strich durch die Rechnung machen, kann das Frustration auslösen – vor allem, wenn man die Regeln nicht auf Anhieb nachvollziehen kann.

**Ist die Raumplanung überreglementiert?**

Ich stelle fest, dass die Dichte der Regeln auf nationaler Ebene zunimmt. Allein das zu kritisieren, greift aber zu kurz, denn gleichzeitig nehmen auch die Ansprüche der Gesellschaft zu. Dass mit der Raumplanung gewisse Regeln gesetzt werden, finde ich richtig.

**Auf Kosten der Innovation?**

Nicht zwingend. Mir ist es ein Anliegen, dazu beizutragen, dass Entwicklungen möglich sind.

**Wie das?**

Da müssen wir zwischen Baugebiet und Nichtbaugebiet unterscheiden: Im Nichtbaugebiet setzt der Bund die Regeln fest. Da hat der Kanton derzeit wirklich einen sehr kleinen Spielraum.

**Und im Baugebiet?**

In den Planungsfragen, bei denen das kantonale Baugesetz einiges regelt, können wir mehr selber gestalten – wobei wir natürlich trotzdem an nationale Regeln gebunden sind. Da haben wir einen Dialog zwischen dem Verband bernischer Gemeinden und den kantonalen Behörden lanciert, um neue Regeln zu definieren mit dem Ziel, speditiver zu sein und partnerschaftlicher zusammenzuarbeiten.

**Wie zum Beispiel?**

Eine Massnahme ist etwa, dass vor jeder Planung ein Startgespräch stattfindet. Dabei machen die Beteiligten eine Auslegeordnung, was die Herausforderungen und konkreten Themen in jenem bestimmten Planungsfall sind. So wollen wir Stolpersteine frühzeitig erkennen und aus dem Weg räumen.

**Worin sehen Sie die Rolle der Gemeinden?**

Die Rollen sind eigentlich klar: Der Kanton hat in den Planungsverfahren Genehmigungskompetenz und sagt ja oder Nein zur Rechtmässigkeit einer Planung – explizit nicht zur Zweckmässigkeit. Die Interessenabwägungen nimmt die Gemeinde vor. Diese Rollenteilung kann in komplexen Situationen aber zum Problem werden.

**Inwiefern?**

Wenn eine Gemeinde in ihrem Kompetenzbereich etwas plant



Regierungsrätin Evi Allemann (SP) steht der Direktion für Inneren und Justiz vor. Foto: Beat Mathys

und der Kanton dann erst sagt, was möglich ist, ist man sofort in einer konfrontativen Situation. Eigentlich muss die Rechtmässigkeit von Anfang an berücksichtigt werden. Ebenso muss man gleich zu Beginn den Spielraum besprechen, den der Kanton ja gut kennt und auch bereit ist auszunutzen. Hier muss sich das Selbstverständnis der Gemeinden und des Kantons ändern.

**Derzeit haben Besitzerinnen und Besitzer von Hütten, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, faktisch keinen Anreiz, sie zu erhalten. Wie lässt sich das ändern?**

Das lässt sich nicht so pauschal sagen. Es gibt Hütten, die so abgelegt sind, dass sich grundsätzlich die Frage stellt, ob sie erhaltenswert sind. Es gibt aber auch Hütten, die im Perimeter einer Siedlung liegen, wo man sich durchaus fragen kann, ob eine Entwicklung möglich wäre. In der Regel sind Alphanthen aber nicht als Ferienwohnungen gedacht, und das sollen sie auch künftig nicht sein. Das Raumplanungsgesetz will genau verhindern, dass verstreut über unsere Alpen zweckfremde Nutzungen zugelassen werden.

**Ganz grundsätzlich: Wie lassen sich Entwicklung und Regulierung vereinen?**

Im Dialog. Es geht darum, möglichst früh Projektideen mit anderen zu besprechen, und zwar nicht nur mit solchen, die Geld investieren wollen, sondern auch mit den Behörden. Ich arbeite mit meinen Leuten stark darauf hin, auch für ungewöhnliche Ideen offen zu sein. Viele davon sind auf irgendeine Art realisierbar.

**Trotz der komplexen Gesetze?**

Für Einzelne ist es schier unmöglich, den Durchblick zu haben, das stimmt. Umso mehr ist man darauf angewiesen, dass die Behörde einem aufzeigt, was die Möglichkeiten sind. Da sollen die Bauwilligen den Kontakt nicht scheuen. Und wir können Hand bieten, indem wir eine offene Haltung einnehmen und Unterstützung bieten, statt einfach Nein zu sagen.

**In die Schlagzeilen geraten sind vor allem Alphanthen:**

**Nik Sarbach**