

Dorfkernentwicklung Schiers 2025 / Areal Grüe Land Protokoll Forum 2

Veranstaltung: Forum 2: Szenarien diskutieren

Wann: 22. Juni 2022, 19.30 – 21.45 Uhr

Wo: Schiers, Palottis

Wer: Gemeinde Schiers, Bürgergemeinde, Region Prättigau/Davos, Projektleitung
Modellvorhaben, Bevölkerung Schiers

Ausgangslage

Am 22. Juni 2022 fand das zweite Forum «Dorfkernentwicklung Schiers 2025 / Grüe Land» statt. Vertreter der Gemeinde und der Bürgergemeinde diskutierten mit rund 25 Interessierten sehr engagiert und kontrovers, welchen Beitrag das Areal «Grüe Land» zur Dorfentwicklung leisten kann. Die Veranstaltungsreihe ist Teil des Modellvorhabens «Wohnraumstrategie für Senioren und andere Neustarter», das die Region Prättigau/Davos gemeinsam mit der Region Albula mit der Unterstützung von sieben Bundesämtern und dem Kanton Graubünden umsetzen.

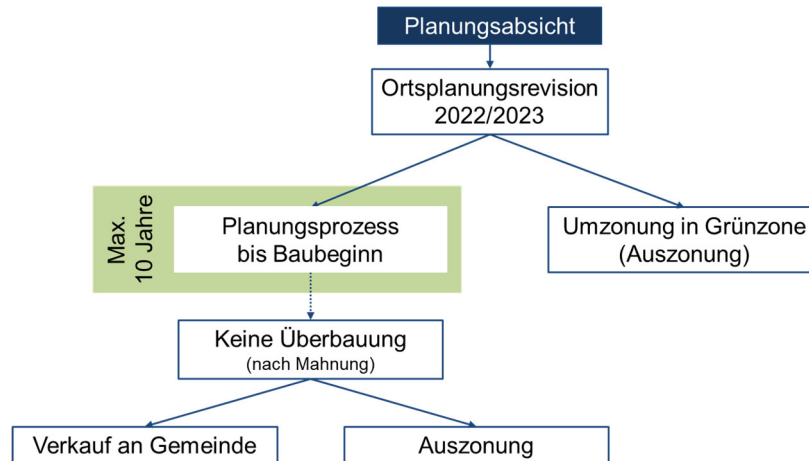
1. Teil, Rekapitulation und Präsentation von Entwicklungsszenarien

Gemeindepräsident Ueli Thöny begrüsst die Teilnehmenden. Einige waren bereits beim ersten Forum dabei, andere sind neu dazugestossen. Christian Brütsch fasst für alle die wichtigsten Ergebnisse und Erkenntnisse aus dem ersten Forum zusammen:

- Schiers muss sich einen Ruck geben: der öffentliche Raum soll aufgewertet werden, es braucht ein breiteres und moderneres Gastroangebot und niederschwellige Treffpunkte.
- Das Dorf soll sich nicht auflösen und Angebote und Gewerbe dürfen nicht verschwinden: Eine grosse Befürchtung ist, dass sich das Dorf zu einer leblosen Wohn- und Büroklisse entwickelt. Befürchtet wird auch, dass der Dorfkern zugebaut und Flächen versiegelt werden.
- Der Dorfkern muss für eine Belebung breiter gefasst und neu gedacht werden: Die Verkehrssituation im Dorf verunmöglicht eine Entwicklung entlang der Achsen Bahnhof- und Dorfstrasse. Die engen Strassen werden bleiben, auf absehbare Zeit kommt keine Umfahrung, die oberirdische Parkierung verstellt den öffentlichen Raum.
- Obwohl viel gebaut wird, wird nicht zwingend das Richtige gebaut: es braucht altersgerechte und bezahlbare (moderne) Wohnungen. Es gibt auch Interesse an genossenschaftlichem und gemeinschaftsorientiertem Wohnraum.
- Es gibt viele Ideen zur Belebung des Dorfkerns und zur Ergänzung und Entlastung des «Strasendorfs», auf dem Grüe Land oder an anderen Standorten.
- Ob bzw. wann das Grüe Land entwickelt werden soll, wird kontrovers eingeschätzt: Die einen sehen in der Bebauung einen «Befreiungsschlag»: Ein Signal, dass das Dorf neuartige Begegnungsräume, Treffpunkte, eine zentrale unterirdische Parkierung, bezahlbares altersgerechtes Wohnen usw. schaffen will. Die anderen sehen das Areal als «letzte Reserve für die nächste Generation»: Ein Bebauungsmoratorium signalisiert Weitsicht und gibt kommenden Generationen den nötigen Spielraum, um das Dorf weiterzuentwickeln.
- Ob Bebauung oder Moratorium: es gibt viel Interesse an Zwischennutzungen und «Ausprobieren».

Christian Brütsch erinnert weiter daran, dass der Beitrag des «Grüe Land» an die Dorfkernentwicklung auch in der kommenden Ortsplanungsrevision ein Thema sein wird, und dass die schwierige Diskussion über Nutzungen und Entwicklungsszenarien schon im Vorfeld geführt werden sollte. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision muss die Bürgergemeinde mit Blick auf die Baulandmobilisierung eine «Planungsabsicht» formulieren. Eine vereinfachte Darstellung der beiden Entwicklungspfade «Bebauung» und «Reserve» illustriert, wie diese Planungsabsicht in der Ortsplanung verankern werden könnte.

Abbildung 1: Folgen der Planungsabsicht für die Ortsplanungsrevision, vereinfachte Darstellung



Ein Mitglied des Bürgerrats der Bürgergemeinde nimmt zur Planungsabsicht Stellung: Für ihn ist eine Bebauung nur denkbar, wenn es ein überzeugendes Konzept gibt, das die Dorferweiterung von Schiers weiterbringt. Die Bürgergemeinde will sich nicht unter Druck setzen lassen. Es ist nicht unbedingt nötig, das Areal zu entwickeln.

Joëlle Zimmerli stellt drei Entwicklungsszenarien vor, die illustrieren, wie das Grüe Land eine Erneuerung und Belebung des Dorfkerns unterstützen kann.

Entwicklungsszenario 1: «Loslegen»

Im ersten Szenario wird die Planung der Überbauung rasch angegangen. Wohn- und Zentrumsnutzung sind ab ca. 2028 möglich. Die Entwicklungsschritte könnten folgendermassen aussehen:

- Die Bürgergemeinde entwickelt als Eigentümerin und unter Einbezug der Einwohnerinnen und Einwohner ein breit abgestütztes Nutzungskonzept.
- Die Bürgergemeinde sucht eine passende Trägerschaft für das Vorhaben oder unterstützt die Gründung einer Trägerschaft.
- Die Trägerschaft setzt das Nutzungskonzept mit einem Bauprojekt um.
- Baubeginn wäre ca. 2026 und der Erstbezug ab ca. 2028.
- Bis zum Baubeginn kann das Areal für Zwischennutzungen / Dorfkernaktivitäten genutzt werden.

Entwicklungsszenario 2: «Aufbauen»

Im zweiten Szenario bestätigt die Bürgergemeinde ihre Planungsabsicht, lanciert eine Zwischennutzung, damit Ideen für die Entwicklung ausprobiert und konkretisiert werden können. Im Sinn der Vorgaben zur Baulandmobilisierung erfolgt der Baubeginn ca. 2033. Die Entwicklungsschritte könnten folgendermassen aussehen:

- Die Bürgergemeinde wählt eine Trägerschaft für die Zwischennutzung aus oder schafft Anreize, dass eine Trägerschaft gegründet wird.

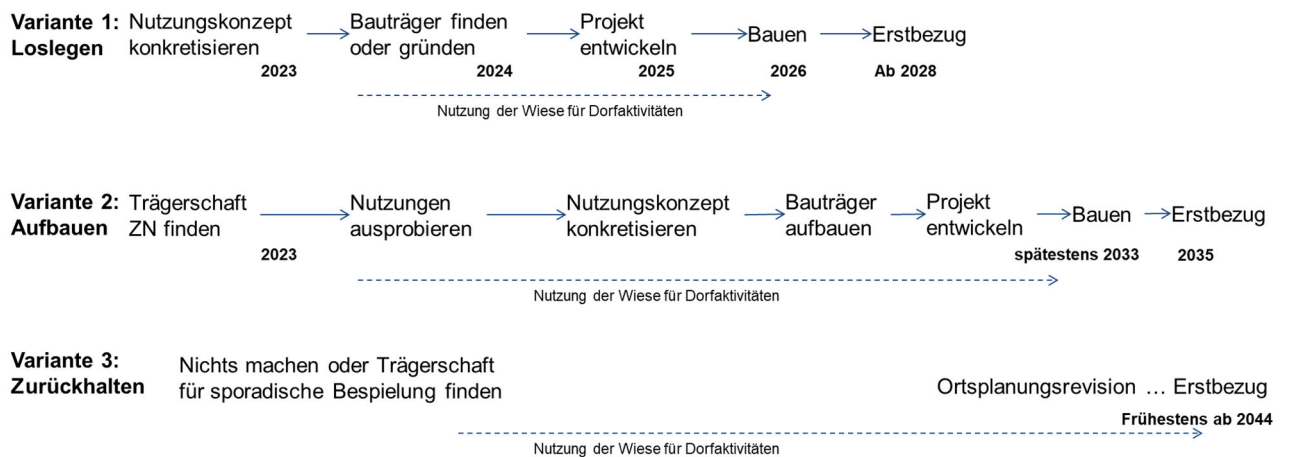
- Die Trägerschaft setzt Dorfaktivitäten um und probiert aus, welche Nutzungen funktionieren und nachgefragt werden.
- Die Bürgergemeinde nutzt die Erkenntnisse aus der Zwischennutzung, um in einem partizipativen Prozess mit den Einwohnerinnen und Einwohnern ein Nutzungskonzept zu entwickeln.
- Die Bürgergemeinde wählt eine passende Bauträgerschaft für das Projekt aus oder unterstützt die Gründung einer Trägerschaft.
- Die Trägerschaft setzt das Nutzungskonzept mit einem Bauprojekt um.
- Baubeginn wäre 2033 und der Erstbezug ca. 2035.
- Bis 2033 kann die Wiese für Dorfaktivitäten genutzt werden.

Entwicklungsszenario 3: «Zurückhalten»

Im dritten Szenario wird das Grüe Land als strategische Reserve zurückgehalten und im Rahmen der Ortsplanungsrevision konsequenterweise in eine Grünzone umgezont. Eine Wohn- und Zentrumsnutzung wird dadurch frühestens nach der nächsten Ortsplanungsrevision in ca. 20 Jahren möglich. Damit das Areal einen Beitrag an die Dorfentwicklung leistet, sorgt die Bürgergemeinde für eine Bespielung der «grünen Reserve»:

- Die Bürgergemeinde schafft als Eigentümerin die Rahmenbedingungen für eine (zonenkonforme) Bespielung des Areals.
- Sie wählt eine Trägerschaft aus oder unterstützt die Gründung einer Trägerschaft.
- Die Trägerschaft organisiert niederschwellige Dorfaktivitäten.
- Eine Projektentwicklung ist bis zur nächsten Ortsplanungsrevision (ca. 2038) kein Thema.

Abbildung 2: Drei Entwicklungsszenarien für das Grüe Land auf einen Blick



2. Teil, Diskussion der Entwicklungsszenarien für die Dorfkernentwicklung und das Grüne Land in Gruppen

Im zweiten Teil der Veranstaltung diskutierten die Teilnehmenden in drei Gruppen, was die Entwicklungsszenarien für die Dorfkernentwicklung zur Folge haben. Im Fokus standen jeweils vier Fragen, zu denen Argumentarien entwickelt werden sollten:

1. Szenario-konforme Nutzungen: Was ist möglich, was geht nicht?
2. Szenario-kompatible Dorfkernentwicklung: Was ist möglich, was geht nicht?
3. Was muss eine Trägerschaft erfüllen, damit die erwünschten Nutzungen entstehen?
4. Welche Argumente sprechen für das Szenario?

Entwicklungsszenario 1: Loslegen

In der Gruppe «Loslegen» haben sich folgende Argumente herauskristallisiert:

1. Mit einer raschen Bebauung kann eine zentral gelegene Tiefgarage erstellt werden, die öffentlichen Raum im Dorfkern freispielen und Frequenzen erhöhen kann.
2. Mit einer raschen Bebauung können allwettertaugliche Aufenthaltsräume für Kinder und Familien und Treffpunkte für alle Generationen geschaffen werden, unabhängig der Jahreszeiten.
3. Eine rasche Bebauung erhöht die Aufenthaltsqualität, wertet das Arbeitsplatzgebiet auf und hilft den grossen Arbeitgebern, mehr qualifizierte Fachkräfte anzusprechen.
4. Eine rasche Bebauung durch die Bürgergemeinde oder eine Genossenschaft könnte Raum für neue Wohnformen schaffen, die in kommerziellen Bauprojekten keinen Platz haben.
5. Eine rasche Bebauung schafft Entwicklungsimpulse im Zentrum und nimmt Druck von der baulichen Entwicklung auf dem „grünen Land“ am Rand der Gemeinde.

«Loslegen» wird nicht einfach. Es braucht einen breiten Konsens, dass eine rasche, aber weitsichtige Entwicklung laufende und geplante Bauprojekte (wie z.B. den Umbau Bahnhof) sinnvoll ergänzt, und dass sich die Dorfkernentwicklung nicht verzettelt. Eine bedürfnisorientierte Nutzungsplanung und eine partizipative Entwicklung verlangen der Eigentümerin und dem Dorf viel ab: es braucht Ideen und Kompromisse, aber auch einen Sinn für das Machbare. Die Gruppe ist sich aber einig, dass die Entwicklung eine Chance ist: für das Dorf, für das Arbeitsplatzgebiet, aber auch für die Bürgergemeinde, die sich mit einem guten Projekt auch selbst als Bauherrin positionieren könnte. Eine grosse Sorge ist, dass Dritte – auch z.B. eine Genossenschaft – die Erwartungen, die an das Projekt gestellt werden, nicht erfüllen können oder eine eigene Agenda entwickeln.

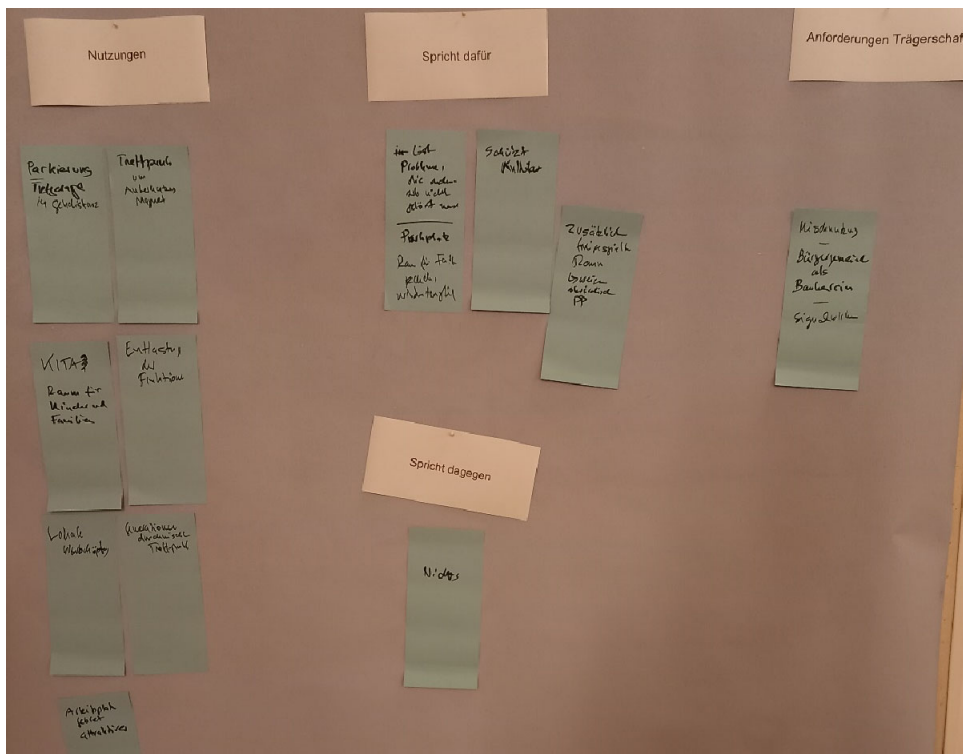


Bild: Zusätzliche Notizen der Gruppe «Loslegen»

Entwicklungsszenario 2: Aufbauen

Die Gruppe «Aufbauen» hat folgende Argumente entwickelt:

1. Für die Zwischennutzungen könnten die lokalen Vereine eingebunden werden, die kleinere oder grössere Aktivitäten realisieren, mit denen sie das Dorfleben voranbringen und das Areal als Erweiterung des Dorfkerns etablieren.
2. Die Zwischennutzung gibt der Bürgergemeinde – und dem Dorf – Zeit zu beobachten, wie sich die aktuellen baulichen Entwicklungen (Braui, Post, Bahnhof) auf das Dorfleben auswirken und einzuschätzen, welche Lücken ein Projekt auf dem Grüe Land füllen müsste.
3. Die Zwischennutzung schafft eine robuste Grundlage für die partizipative Entwicklung eines nachhaltigen und breit abgestützten Nutzungskonzepts. Wer bereits engagiert ist, könnte eingebunden werden.
4. Zwischennutzungen für Familien, Jugendliche und junge Menschen würden die Gemeinde attraktiver für diese Zielgruppen machen.
5. Eine Zwischennutzung nimmt den Druck von einer raschen Bebauung. Trotzdem wäre es möglich, sofort mit einer Entwicklung anzufangen, wenn eine passende Nutzungsidee da ist.

In der Gruppe ist man sich einig: «Aufbauen» ist kein Selbstläufer. Weder die Umsetzung von Zwischennutzungen noch die Entwicklung eines breit abgestützten Nutzungskonzepts passieren automatisch. Für eine nachhaltige Entwicklung müssten Vereine (möglichst verbindlich) einbezogen werden, z.B. mit der Aufforderung, dass jeder Verein einmal pro Jahr ein Angebot für das Dorfleben umsetzt, sei es ein Spielnachmittag oder eine mehrwöchige Aktivität im Sommer. Die Gemeinde oder Bürgergemeinde müsste die Basisinfrastruktur (Wasser, Elektrizität sowie WC) zur Verfügung stellen. Damit Nutzungen ins Rollen kommen, müsste auch jemand beauftragt werden, der mit den Vereinen ein Jahresprogramm erstellt und sie bei der Umsetzung unterstützt. Damit die Erkenntnisse aus der Zwischennutzung und weiteren Entwicklungen im Dorf auch tatsächlich zu einem Nutzungskonzept führen und die Zwischennutzungen nicht als Vorwand dienen, nichts zu tun, müssten die Gemeinde und Bürgergemeinde in einem gemeinsam definierten Rahmen Erkenntnisse auswerten und weitere Entwicklungsschritte auslösen.

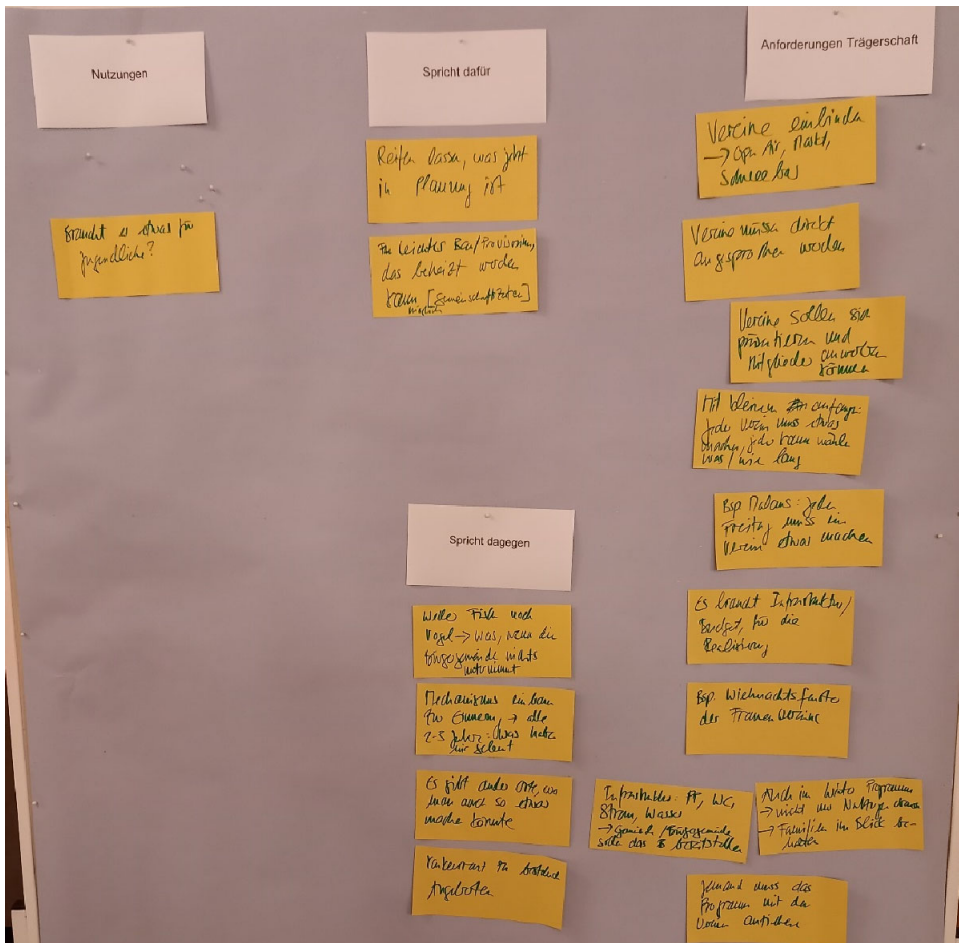


Bild: Zusätzliche Notizen der Gruppe «Aufbauen»

Entwicklungsszenario 3: Zurückhalten

Die Gruppe «Zurückhalten» bringt folgende Argumente ein:

1. Der Erhalt der grünen Wiese steigert die Attraktivität des Dorfkerns.
2. Der Erhalt einer zentral gelegenen Reserve ermöglicht der nächsten Generation, das Dorf weiterzuentwickeln.
3. Der Erhalt ermöglicht es dem Dorf, einen Begegnungsraum im Grünen für Nutzungen zu schaffen, für die es sonst keinen Platz gibt.
4. Das unbebaute Areal könnte als Garten oder Bündte genutzt werden und zur Biodiversität beitragen.
5. Das erhaltene Bauland könnte langfristig als Reserve für die Erweiterung der umliegenden öffentlichen Institutionen dienen.
6. Mit dem Erhalt der Wiese wird darauf reagiert, dass in der Gemeinde bzw. im Dorfzentrum mit dem aktuellen Bau der zahlreichen neuen Wohnungen (neben Unternehmen Spiess und im Feld) und den Veränderungen im Bahnhofsgebiet ein grosses Angebot entsteht.

«Zurückhalten» ist eine Entscheidung für eine andere Art der Dorfkernentwicklung. Die Gruppe ist sich einig, dass in Schiers genügend gebaut wird, und dass es deshalb in den nächsten 20 Jahren keinen Bedarf für eine Entwicklung des Grüne Land gibt. Viel wichtiger ist, die Wiese mit klugen Nutzungen als Freiraum im erweiterten Dorfkern zu verankern und einen Treffpunkt und Begegnungsraum zu schaffen. Es geht also nicht darum, nichts zu tun, sondern das Dorfleben ohne eine feste Bebauung zu stärken. Damit das funktioniert, müsste die Bürgergemeinde als Eigentümerin

den Rahmen für eine nachhaltige und niederschwellige Nutzung abstecken und die nötigen Ressourcen und Infrastruktur bereitstellen.

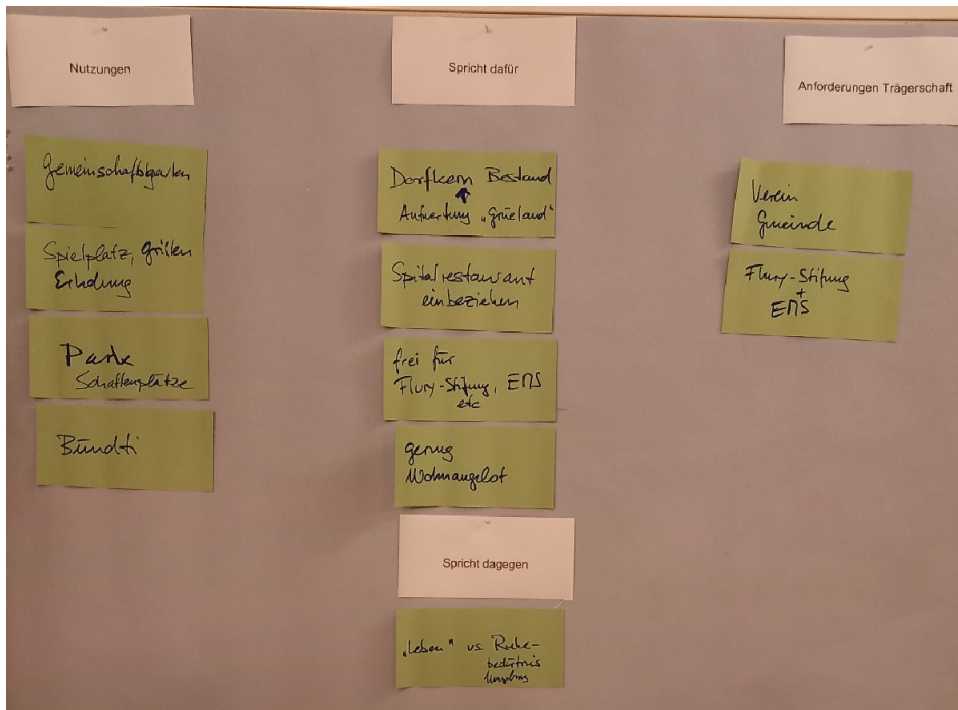


Bild: Zusätzliche Notizen der Gruppe «Zurückhalten»

Erkenntnisse

Im Forum 2 sind die Grundsatzdiskussionen aus dem ersten Forum mit drei Entwicklungspfaden vertieft worden. Es ist klar geworden, dass die drei Entwicklungsszenarien Vor- und Nachteile haben, die unterschiedlich eingeordnet und eingeschätzt werden. Klar ist auch, dass es (noch) keinen Konsens gibt und auch (noch) keine klare Tendenz erkennbar ist, wie ein Konsens aussehen könnte. Die Gruppendiskussionen zeigen auch, dass alle drei Wege Mut brauchen: «Loslegen», «Ausprobieren und Aufbauen» und «Zurückhalten und Bespielen» erfordern alle ein breites Engagement und die Bereitschaft, die Dorfentwicklung gemeinsam anzugehen.

Ausblick

Im Forum 3 vom 24. August 2022 soll vertieft werden, mit welchen Massnahmen die drei Szenarien umgesetzt werden könnten und wie interessierte Akteure, die Eigentümerschaft und die Gemeinde eine bedürfnisgerechte, zukunftsorientierte und nachhaltige des Grüe Land konkret vorantreiben können.

Schiers/Klosters, 18. Juli 2022 / jz, cb

Weitere Informationen:

Ueli Thöny, Gemeindepräsident Schiers, Tel. 081 300 21 13,
ueli.thoeny@schiers.ch

Georg Fromm, Geschäftsleiter Regionalentwicklung Prättigau/Davos, Tel. 081 414 32 31,
georg.fromm@praettigau-davos.ch

Christian Brütsch, Projektpartner, Stratcraft GmbH, Tel. 076 348 65 51
cb@stratcraft.ch

Die Veranstaltungsreihe ist Teil des Projekts «Wohnraumstrategie für Senioren und andere Neustarter». Das Projekt wird im Rahmen des Modellvorhabens Nachhaltige Raumentwicklung 2020-2024 von acht Bundesämtern, den Ämtern für Raumentwicklung sowie Wirtschaft und Tourismus des Kantons Graubünden, den Regionen Albula und Prättigau/Davos, dem Parc Ela und der Age-Stiftung unterstützt. Der Themenschwerpunkt «Demographischer Wandel: Wohn- und Lebensraum für morgen gestalten» wird vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) begleitet. Zimraum GmbH und Stratcraft GmbH setzen das Projekt als externe Beauftragte um.