

Auftrag bzw. Pflichtenheft an den Beauftragten Dorfkernerneuerung (Ortskernbeauftragter)

Umfeld

Der kantonale Richtplan Uri misst der Innenentwicklung und damit der Mobilisierung der vorhandenen Siedlungsflächenpotenziale hohe Bedeutung zu. Die Gemeinden definieren im kommunalen Siedlungsleitbild, wie sie diese Potenziale verfügbar machen und entwickeln wollen. Dies bildet die Grundlage für zukünftige Revisionen der Nutzungsplanung.

Im Siedlungsleitbild können die Gemeinden ihre Entwicklungsvorstellungen und Strategien für ihre räumliche Entwicklung festlegen. Die Erstellung ist Sache der jeweiligen Gemeinde und es steht ihr offen, mit umliegenden Gemeinden ein gemeinsames, gemeindeübergreifendes Siedlungsleitbild zu erarbeiten. Der gesamte Planungshorizont umfasst dabei mindestens 15 Jahre.

Neben den rein raumplanerischen Massnahmen kann das Leitbild noch weitere Ziele und Massnahmen zur räumlichen Entwicklung definieren, welche mit anderen Mitteln umzusetzen sind. Diese können z.B. **die Innenentwicklung, die Aufwertung des Ortskerns und des öffentlichen Raums oder den Verkehr** betreffen.

Bessere Nutzung der Bausubstanz

Potenzial für die bessere Nutzung der Bausubstanz besteht bei den sanierungsbedürftigen Objekten, da einige Gemeinden aufgrund höherer früherer Einwohnerzahlen einiges an schlecht genutzter Bausubstanz aufweisen. Hierbei besteht jedoch die Herausforderung darin, die aktuellen Besitzer dazu zu animieren, Kapital, Zeit und Aufwand zu investieren und das Objekt entsprechend zu sanieren. Zudem sind die Eigentümer aus ideellen und emotionalen Gründen häufig nicht verkaufsbereit. Häufig stellen sich bei möglichen Sanierungen oder Entwicklungen Eigentümer quer, sei es, dass sie nicht investieren oder nicht verkaufen wollen. Damit werden Entwicklungen blockiert.

Im unmittelbaren Bereich des Wohnraumangebots dürften Zweitwohnungen entscheidend dafür sein, wie viel Wohnraum angeboten werden kann. Aktuell wird jedoch davon ausgegangen, dass wenige Zweitwohnungsbesitzer gewillt sein dürften, ihr Objekt für eine längere Zeit zu vermieten oder gar zu veräußern. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass sich der relative Anteil vermiet- oder veräußerungsbereiter Zweitwohnungsbesitzer bei einem Anstieg des Wohnpreisniveaus erhöhen dürfte.

Zur Rolle der/des Dorfkernbeauftragten

Der Dorfkernbeauftragte erarbeitet in Absprache mit dem Gemeinderat und in Zusammenarbeit mit Eigentümern und Erbgemeinschaften Massnahmen zur Sicherstellung der Belebung und baulichen Entwicklung in den Dorfzentren. Im Weiteren beschäftigt er sich mit dem Erhalt der schützenswerten Bausubstanz und Erhöhung der Vermietbarkeit von Zweitwohnungen im Interesse der gesamten Gemeinde.

Anforderungen an den Dorfkernbeauftragten (Musterpflichtenheft)

- Sorgfältige Arbeitsweise
- Sehr gute Umgangsformen, ethisches Bewusstsein
- Kenntnisse der Baubranche von Vorteil
-
-
-

Ziel und Zweck des Dokuments

Das Dokument soll als Entwurf eines Pflichtenheftes dienen, das den Gemeinden erlaubt ihre besonderen Bedingungen an den Dorfkernbeauftragten zu formulieren.

Musterpflichtenheft Dorfkernbeauftragter

Auftraggeber	Gemeinde X
Beweggründe des Gemeinderats	<p>Die Dorfkernerneuerung ist ein wichtiges Kernanliegen des Gemeinderates.</p> <p>Der eigentliche Impuls zur Erneuerung muss aber von den Grundeigentümern und Investoren realisiert werden.</p> <p>Der Gemeinderat will entsprechende Aktivitäten fördern bzw. unterstützen. Dazu setzt er einen Dorfkernbeauftragten ein, der mit Hilfe die beabsichtigten Strategien zur Dorfkernerneuerung umzusetzen.</p> <p>.....</p>
Rahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> • Modellvorhaben Wohnraumförderung oberes Reusstal / Urserental • Richtplan des Kantons Uri • Bestehende Ortsplanung • Siedlungsleitbild der Gemeinde X • Ortsplanungsrevision der Gemeinde X • Projekt X •
Zielsetzung	<p>Langfristige Sicherstellung der Belebung und baulichen Entwicklung in den Dorfkernen, Erhalt der schützenswerten Bausubstanz und Erhöhung der Vermietbarkeit von Zweitwohnungen im Interesse der gesamten Gemeinde</p>
Auftrag und Kompetenzen des Ortskernbeauftragten	<ul style="list-style-type: none"> • Der Dorfkernbeauftragte erhält vom Gemeinderat Auftrag und Kompetenz, insbesondere Eigentümer und Erbengemeinschaften, in Einzelfällen in Absprache mit den Gemeindeorganen, kantonale Stellen wie zum Beispiel Raumentwicklung, Denkmalpflege und weitere involvierte Stellen zu kontaktieren. • Der Dorfkernbeauftragte motiviert Eigentümer und Erbengemeinschaften von sanierungsbedürftigen Liegenschaften, eine Entwicklung in Gang zu bringen. Dabei muss er sich an ethische Prinzipien halten. • Der Dorfkernbeauftragte hat die Aufgabe, aufgrund komplizierter Besitzverhältnisse in Bezug auf einen Umbau, Bewohner, Mitbesitzer usw. «an den runden Tisch zu bringen.»

	<ul style="list-style-type: none"> • Der Ortskernbeauftragte hat die Aufgabe, in Gemeinden mit Zweitwohnungen, die Vermietbereitschaft von Zweit- und Ferienhausbesitzern abzuklären. • Der Ortskernbeauftragte arbeitet bei spezifischen Projekten (z.B. Belebung Ortszentren, Behebung von Parkplatzproblemen) mit weiteren Organen zusammen. • Der Ortskernbeauftragte koordiniert spezifische weitere Aktivitäten zur Erreichung der festgelegten Zielsetzung • Der Ortskernbeauftragte informiert periodisch die Gemeindeorgane über Fortschritte in den Bemühungen.
Festlegung des Perimeters	<ul style="list-style-type: none"> • In der Regel Ortszentrum/Dorfkern • Gewisse Aufgaben gemeindeweit
Zeitraumen	Die Wahl als Beauftragter Ortskernerneuerung erfolgt auf X Jahre, der Gemeinderat erstellt zusammen mit dem Ortskernbeauftragten eine jährliche Tätigkeitsplanung.
Informationsfluss und Reporting	<p>Gemeinderat und Ortsplanungskommission informieren den Ortskernbeauftragten laufend über alle Entwicklungen, welche die Ortskerne betreffen.</p> <p>Der Ortskernbeauftragte erstattet dem Gemeinderat regelmässig Bericht über den Stand der Arbeiten.</p>
Administrative Unterstützung	Für administrative Arbeiten wird der Ortskernbeauftragte durch das Sekretariat der Gemeindeverwaltung unterstützt.
Weiterbildung	Dem Ortskernbeauftragten ist zu ermöglichen, Weiterbildungen und Tagungen zu besuchen, um sein Fachwissen im Bereich der Ortskernerneuerung zu erhöhen.
Finanzieller Rahmen	<p>Die Aufwendungen des Ortskernbeauftragten werden mit Fr. XX' pro Stunde entschädigt. Übrige Spesen nach Aufwand.</p> <p>Für die Arbeiten im Rahmen der Ortskernentwicklung wird ein Kostendach von jährlich Fr. XX'XXX.- vereinbart. Die Abrechnung erfolgt innerhalb dieses Kostendachs nach Aufwand.</p>
Weitere Pflichten	Teilnahme bei Besprechungen, welche die mittel- und langfristige Sicherstellung, Belebung und bauliche Entwicklung in den Ortszentren, Erhalt der schützenswerten Bausubstanz und Erhöhung der Vermietbarkeit von Zweitwohnungen betreffen.

Dokumente	Checklisten und Wegleitungen
------------------	------------------------------