

**EspaceSuisse**

Verband für Raumplanung  
Association pour l'aménagement du territoire  
Associazione per la pianificazione del territorio  
Associazioni per la planisaziun dal territori

# Informa

Magazin für Raumentwicklung

Mai 2/2019

**z.B. Prangins VD: Verdichtung in einem ISOS-Ortszentrum  
Der Rat für Raumordnung wagt sich an die Utopie  
Wie sich die Städte auf den Klimawandel vorbereiten sollten  
Strenge Bundesgerichtsurteile zum Schutz des Bodens**



Die renovierte Auberge communale markiert das Zentrum von Prangins (VD) und zieht Liebhaber der guten Küche an. Auf der rechten Seite öffnet sie sich jetzt gegen die Place de la Broderie.  
Fotos: A. Beuret, EspaceSuisse

Zum Beispiel

## Prangins (VD): Ein Platz verbindet Mensch und Geschichte

Alain Beuret

Architekt, Raumplaner FSU, EspaceSuisse

Die Waadtländer Gemeinde Prangins hat ihr Dorfzentrum, das im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) verzeichnet ist, aufgewertet und verdichtet. Zu diesem Zweck hat sie in den letzten zehn Jahren Architekturwettbewerbe durchgeführt, um verschiedene Gebäude, die ihr gehören, umzugestalten und einen neuen öffentlichen Platz zu schaffen. Die Gemeinde nimmt damit eine Vorreiterrolle ein und beweist, dass Verdichtung auch in geschützten Ortsbildern, möglich ist – mit Fingerspitzengefühl und Qualität.

 **Impuls**  
Innenentwicklung

Ich sitze im Zug und sehe Prangins an mir vorbeiziehen. Dessen Bahnhof ist seit rund zehn Jahren geschlossen, denn das dritte Gleis zwischen Genf und Lausanne wird fertiggebaut. Dieses soll dereinst einen dichteren Zugsverkehr erlauben und dem Dorf, das 4000 Einwohnerinnen und Einwohner zählt, vielleicht wieder eine Haltestelle bringen. Mein Besuch beginnt deshalb eineinhalb Kilometer weiter entfernt, am Bahnhof von Nyon.

Der Bus der öffentlichen Nahverkehrsbetriebe fährt im Viertelstundentakt nach Prangins; der Anschluss ist nicht gewährleistet. Ich verpasse den Bus um drei Minuten und warte gute zehn Minuten auf den nächsten. Beim alten Bahnhof in Prangins steige ich aus und gehe zu Fuss weiter in Richtung Dorfzentrum. Die Weiterfahrt mit dem Bus hätte einen siebenminütigen Umweg durch die Wohnquartiere auf der anderen Gleisseite bedeutet. Die unlängst von den SBB erstellten Lärmschutzwände verstärken die Barrierewirkung, welche die Gleise auf das Wohngebiet haben.

### Neu gestaltete Strasse lädt zum Flanieren ein

Der Spaziergang ist kurz und angenehm. Die Gebäude aus den Siebzigerjahren weichen bald schönen, älteren Häusern. Die neu gestaltete Rue de la Gare ist eng und mit einer breiten, ausgepflasterten Abflussrinne versehen. Dies zwingt die Automobilisten, den Fuss vom Gas zu nehmen, was die gewollte Verlangsamung herbeizuführen scheint. Im Hintergrund erhebt sich das Schloss Prangins, in dem sich der Westschwei-

zer Sitz des Schweizerischen Nationalmuseums befindet. Das ländliche Ambiente bildet einen starken Kontrast zur nahen Stadt Nyon.

Dem Dorfkern wurde im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) das höchste Erhaltungsziel (A) zugewiesen. Dies bedeutet, dass die Substanz erhalten werden muss und die Bauten zu schützen sind. Aber leben in diesen Gebäuden auch Menschen oder werde ich nur Souvenirläden für Touristen antreffen, die das Museum besuchen?

### Attraktive Geschäfte im Gemeindehaus

Die wenigen Autos, die an mir vorbeifahren, halten auf dem Dorfplatz vor dem Gemeindehaus. Ursprünglich war dieses Gebäude aus dem Jahr 1728 ein zum Schloss gehörender Bauernhof. Beim näheren Hinschauen stelle ich anhand der Schriftzüge über den Türen fest, dass darin nicht nur die Gemeindeverwaltung, sondern auch ein kleiner Lebensmittelladen, ein Tearoom, ein Kindergarten und die Polizei untergebracht sind; es gibt auch einen Bancomaten. Und all das in einem öffentlichen Gebäude! Die Mischung scheint gut zu funktionieren. Ein Blick ins Innere des Gebäudes zeigt, dass Tearoom und Laden auch über Mittag geöffnet haben.

Jene, die ihr Auto vor dem Gemeindehaus geparkt haben, haben eine andere Richtung eingeschlagen: Sie überquerten die Strasse und wandten sich direkt dem Eingang der Auberge communale de Prangins zu. Das neu renovierte Gasthaus



Luftbild: Bundesamt für Landestopografie swisstopo

Die Gartenanlage vom Schloss stammt aus dem 18. Jahrhundert.



scheint äusserst beliebt zu sein und Gäste von weit her anzulocken. Ihren Gesprächen entnehme ich, dass die Küche gut ist.

### Renoviertes Gasthaus und neuer Dorfplatz voller Leben

Nichts deutet darauf hin, dass die Auberge communale schwierige Zeiten hinter sich hat. Martine Baud, die früher als Gemeinderätin für die Ortsplanung zuständig war, nahm sich damals der Sache an und zog verschiedene Gastronomen bei, um einen erfolgversprechenden Weg zur Aufwertung des Gasthauses einzuleiten. In der Folge renovierte die Gemeinde ihr Gasthaus umfassend und fand einen neuen Pächter. Besonders begehrt sind heute die Tische an der neuen Glasfront, von wo sich eine herrliche Aussicht über den Place de la Broderie bietet.

Aber woher kommt der Name «Broderie», was so viel wie «Stickerei» bedeutet? Das Wort geht auf die geometrischen Ziermuster in den Gartenanlagen des 18. Jahrhunderts zurück, die an Stickereimotive erinnern. Solche Gartenbeete sind heute noch in der Schlossanlage nebenan zu finden. Der Landschaftsarchitekt Jean-Yves Le Baron hat diesen Gestaltungsansatz auch für den Dorfplatz aufgegriffen und neu interpretiert. Der neue Platz erfüllt das Anliegen der Behörden, das Schloss nahtlos mit dem Dorfzentrum zu verbinden.

Prangins verfügt über ein schweizweit berühmtes historisches Zentrum, das eng mit der Geschichte des Schlosses verbunden ist. Doch dies war im Dorf bis vor wenigen Jahren nicht wirklich spürbar, weil das Dorfzentrum sehr klein ist und früher keine Einheit mit dem Schloss bildete. Diese Funktion übernimmt heute die Place de la Broderie. Der eher kleine, etwas über der Strasse angelegte Platz ist nicht mehr nur ein Durchgangsort, sondern ein Platz der Begegnung – analog zu den Gartenanlagen des angrenzenden Schlosses. Die grosse Holz-

bank lädt zum Verweilen ein: Hier kann man die Sonne, das Licht und die Ruhe geniessen. Der neue Platz im Herzen des dichten Dorfkerns bietet einen öffentlichen Raum, wo man es sich gut gehen lassen kann. An diesem ersten Frühlingstag ist es jedoch noch zu kalt, um draussen zu sitzen. Auch die Knospen der Bäume treiben noch nicht. Ich stelle mir vor, dass im Sommer auf der Terrasse der Auberge ein reger Betrieb herrscht.

### Neue Wohnungen in Altbauten

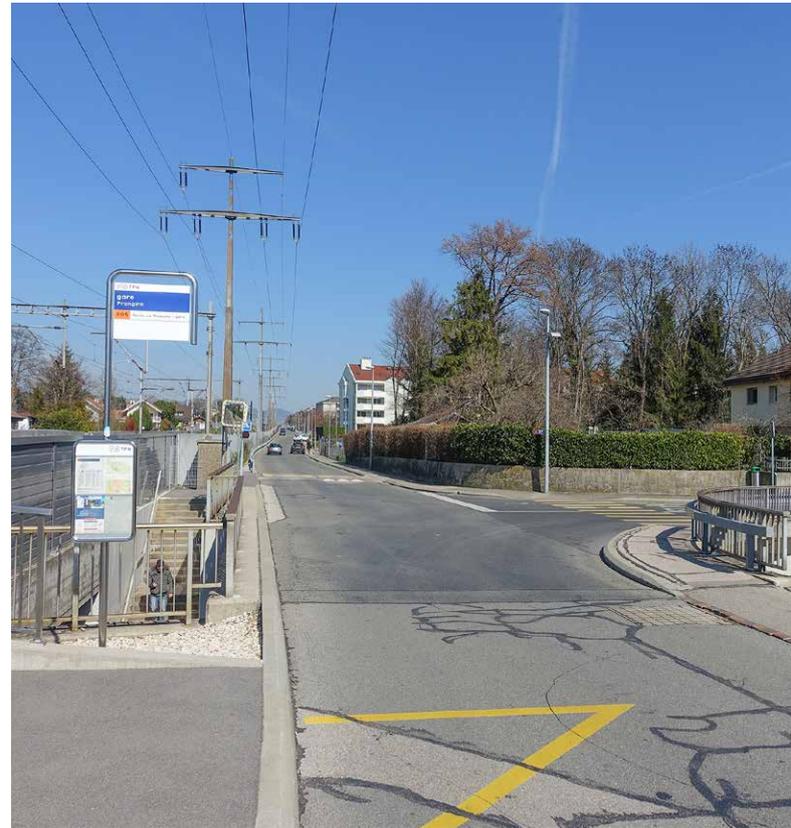
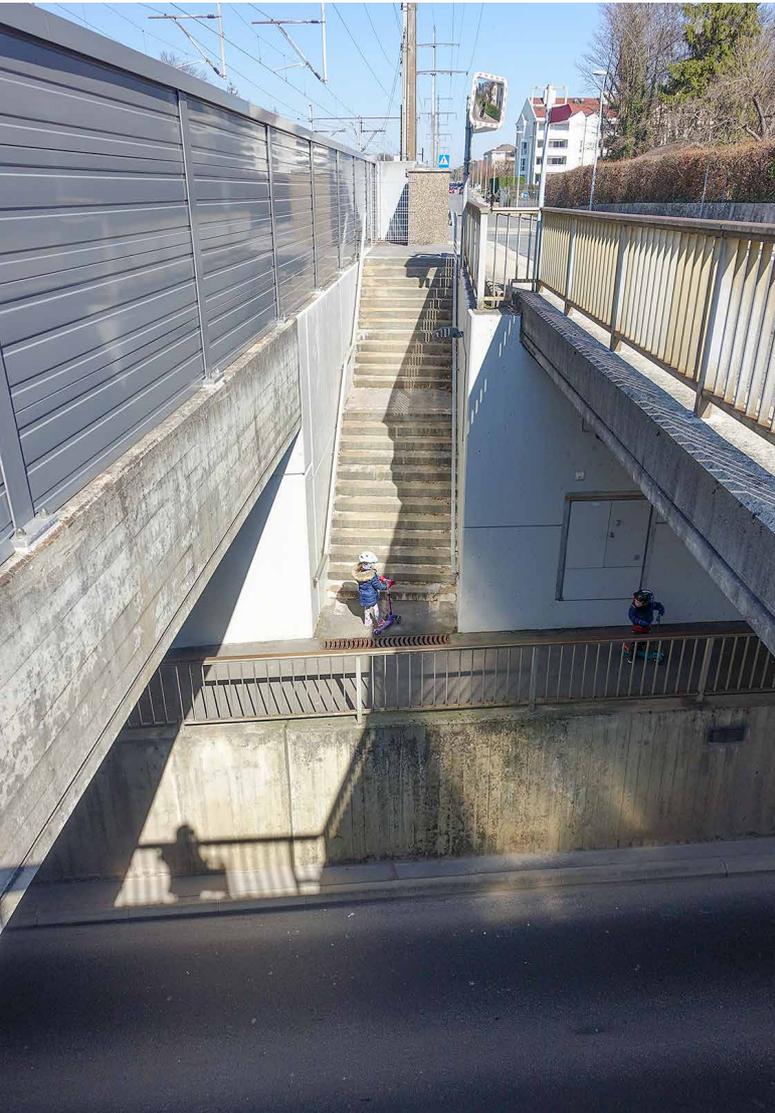
Eine Informationstafel erklärt, dass der Dorfplatz am Standort des ehemaligen Nebengebäudes der Auberge communale erstellt wurde. Der Abbruch des Nebengebäudes ermöglichte es, den Platz zu realisieren. Gleichzeitig konnten die drei dahinter gelegenen historischen Gebäude – die Passade (Passantenheim), die Forge (Schmiede) und die alte Post – vor dem Zerfall gerettet und wieder zur Geltung gebracht werden. Die Passade – das älteste Gebäude – stammt aus dem Jahr 1727 und ist gemäss kantonalem Denkmalschutzinventar von regionalem Interesse. Das Gebäude diente zuerst als Gemeindehaus, dann als Unterkunft für Reisende (daher der Name) und später als Notunterkunft für Bedürftige.

### Genossenschaftswohnungen mit Lebensqualität

Die drei komplett sanierten Liegenschaften umfassen 16 Wohnungen. Jene mit Blick auf den Platz verfügen über Balkone und bieten, zumindest in den oberen Stockwerken, wahrscheinlich auch Aussicht auf das Schloss und den See. Bei den Wohnungen im Parterre wird die Privatsphäre mit einer kleinen Hecke zwischen den Gartensitzplätzen und der Place de la Broderie gewahrt.



Das frühere Stallgebäude des Schlosses von Prangins beherbergt heute die Gemeindeverwaltung, die Polizei, ein Tearoom, ein Lebensmittelgeschäft und einen Kindergarten.



Zur Zeit ist Prangins nur mit dem Bus erreichbar.

Eine Fussgängerunterführung beim alten Bahnhof verbindet das Einfamilienhausquartier im Norden mit dem Dorfzentrum.



Das Schloss beherbergt das Schweizerische Nationalmuseum.

Von aussen betrachtet könnte man meinen, dass es sich um Luxusapartments handelt. Doch die Wohnungen gehören der Wohnbaugenossenschaft Les Plantaz, die auch zwei Gebäude in Nyon besitzt. Die kleine Genossenschaft hat die Gebäude 2008 von der Eigentümerin, der Gemeinde Prangins, im Baurecht für eine Dauer von 70 Jahren übernommen. Zudem erhält sie von der Gemeinde während 15 Jahren einen jährlichen Beitrag von 35'000 Franken. Die Gemeinde übertrug der Genossenschaft die Sanierung und Verwaltung der drei Gebäude mit dem Ziel, erschwingliche Wohnungen anzubieten und die soziale Durchmischung zu fördern. Die Genossenschaft Les Plantaz beteiligte sich an den Kosten des von der Gemeinde im 2009 durchgeführten Architekturwettbewerbs.

Bei der öffentlichen Auflage 2011 regte sich in der Nachbarschaft Widerstand gegen das Sanierungsprojekt. Vorge-

bracht wurde, das Bauvorhaben verstosse in Bezug auf die Mindestanzahl an Parkplätzen und die maximale Höhe gegen das kommunale Recht. Das Bundesgericht wies die Beschwerde 2013 jedoch ab. Somit stand dem Beginn der Bauarbeiten nichts mehr im Weg und die Gemeinde erwarb Anteile der Genossenschaft. Im Sommer 2016 wurden der neue Place de la Broderie und die Genossenschaftswohnungen Les Plantaz eingeweiht. Es brauchte fast zehn Jahre, um das Projekt zu realisieren, wie der Raumplaner Bruno Marchand im Interview erklärt (siehe S. 30).

Auch dem von stattlichen Dorfhäusern und kleinen Gärten gesäumten Gässchen auf der Rückseite der Gebäude mangelt es nicht an Charme. Mit den renovierten Fassaden und den Privatgärten ordnen sich die drei Gebäude nahtlos in das bauliche Gefüge ein. Ein wenig seltsam sind die Durchgangsverbotstafeln am Ende der Genossenschaftsparzelle. Die Eigentümer der Nachbarliegenschaft lassen es nicht zu, dass Dritte ihr Grundstück durchqueren. Die Bewohnerinnen und Bewohner der Genossenschaftswohnungen, die ich beim Verlassen des Hinterausgangs sah, respektierten dieses Verbot und entfernten sich in der Gegenrichtung. Auch wenn der Weg zur nahegelegenen Schule kürzer wäre, scheint es niemand zu wagen, den direkten Weg zu nehmen und die Verbotstafel zu missachten.

### Gelungene Integration der Bausubstanz

Der einzigartigen Atmosphäre, in der es sich sichtlich gut leben lässt, können letztendlich auch die Launen der Nachbarn nichts anhaben. Die Architekten Bakker & Blanc, die die Umbau- und Sanierungsarbeiten der drei Gebäude für die Genossenschaft Les Plantaz durchführten, holten das Beste aus den engen und lang gezogenen Parzellen heraus, die für alte Dorfkern typisch sind. Die auffallend schmalen Parzellen sind auf steuerliche Gründe zurückzuführen: Früher zahlte man seine Steuern nach der Anzahl der strassenseitigen Fenster, was zur Folge hatte, dass die Gebäude sich rückseitig ausdehnten und der Lichteinfall entsprechend gering war. Dieses Problem lösten die Architekten beim Umbau, indem sie im Inneren der Gebäude Lichtschächte konstruierten. Dabei handelt es sich nicht um grosse offene Innenhöfe, sondern bloss um schmale Schächte, die an die Wohnungen angrenzen. Das Ganze war eine architektonische Herausforderung. Wegen des Brandschutzes mussten feste Verglasungen eingebaut werden. Dank der Schächte, die für eine interessante Dynamik sorgen, sind die Wohnungen lichtdurchflutet und unterschiedlich gestaltet. Jede Wohnung ist anders angelegt und hat ihren eigenen Charme. Im Kontrast dazu stehen die sehr schlichten Fassaden mit durchlaufenden Balkonen. Vom öffentlichen Raum aus betrachtet geben diese kaum etwas vom inneren Reichtum der Bauten preis.



Durch den Abriss wurde der Blick auf die Hauptfassade der drei historischen Gebäude (hinten) freigelegt. Der Speisesaal des Restaurants (links) überblickt nun die neue Place de la Borderie.

### Aktive Bodenpolitik trägt Früchte

Die Wiederbelebung des Dorfkerns ist der Gemeinde Prangins gelungen, weil sie mehrere Liegenschaften ins Spiel bringen konnte, die ihr gehören. Mit relativ bescheidenen Mitteln schaffte die Gemeinde eine nahtlose Verbindung vom Dorfkern zum Schloss; sie erhöhte die soziale Durchmischung und erweckte damit ein ganzes Quartier zu neuem Leben.

Dieses Beispiel zeigt, dass ein im ISOS verzeichnetes Ortsbild die Innenentwicklung nicht ausschliesst, sondern zu einer erhöhten Siedlungs- und Lebensqualität führen kann. Mit dem Abbruch des Nebengebäudes zur Auberge hat die Gemeinde mehrere Fliegen mit einer Klappe geschlagen: Sie realisierte einen öffentlichen Platz, schuf neue, lichtdurchflutete Wohnungen und erweckte die Auberge communale zu neuem Leben. Dies erforderte einen klaren politischen Willen und viel Geduld. Heute zweifelt niemand daran, dass sich diese Bemühungen gelohnt haben. Der neugestaltete Ort wird anderen Dörfern als Beispiel dienen.

Die neue Place de la Broderie schafft eine Verbindung mit dem Schloss im Hintergrund und bietet der Auberge communale eine geschützte Terrasse.

