

## Siedlungsentwicklung nach innen – Gebot der Stunde

Baubehörden-Tagung Appenzell Ausserrhoden in Wolfhalden



Heidi Haag, MAS Raumplanung ETH, Leiterin DIALOG SIEDLUNG 22. September 2017

## Innenentwicklung und Verdichtung sind unumgänglich!



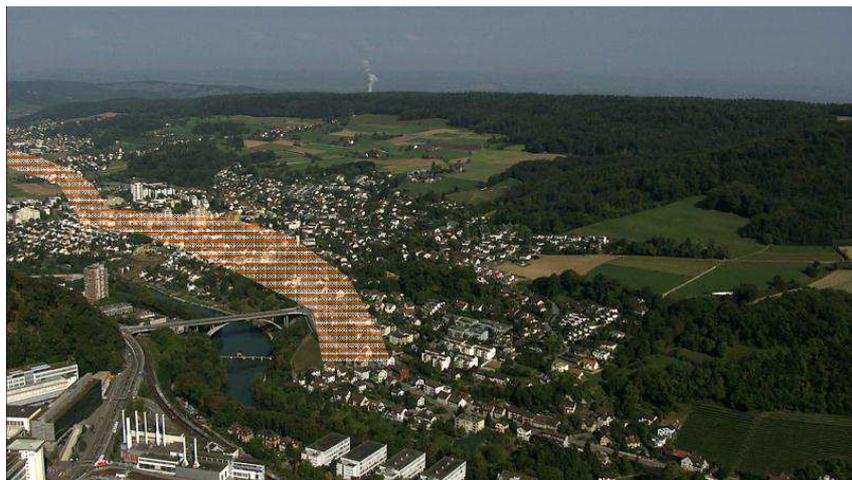
Quelle: Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau, 2010

### Weiterfahren wie bisher?



Quelle: Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau, 2010

### ... oder verdichten an zentralen, gut erschlossenen Lagen?



Quelle: Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau, 2010

## Klarer Auftrag aus der Bevölkerung

VLP-ASPAN 

Kantone	Ja	Nein	% Ja
Zürich	284689	114796	71,3
Bern	204593	101567	66,8
Luzern	81369	38161	68,1
Uri	5887	4638	55,9
Schwyz	27325	20920	56,6
Obwalden	7062	5483	56,3
Nidwalden	8617	5958	59,1
Glarus	6166	3093	66,6
Zug	26520	10620	71,4
Freiburg	51728	30549	62,9
Solothurn	58055	25524	69,5
Basel-Stadt	42626	11946	78,1
Baselst. Land	57051	24051	70,3
Schaffhausen	18934	11031	63,2
Appenzell AR	12668	6535	66,0
Appenzell NR	2556	2061	55,4
St. Gallen	87170	48308	64,3
Graubünden	45088	28254	61,5
Aargau	116951	57916	66,9
Thurgau	46858	21478	68,6
Tessin	47507	38376	55,3
Vaud	105371	81299	56,4
Valais	27331	111785	19,6
Neuchâtel	30320	14482	67,7
Genève	61798	45229	57,7
Jura	12483	7394	62,8
<b>Schweiz</b>	<b>1476723</b>	<b>871454</b>	<b>62,9</b>

**Bundesgesetz  
über die Raumplanung  
(Raumplanungsgesetz, RPG)  
Änderung vom 15. Juni 2012**

**Richtplan AR auf Kurs**

Revidiertes Raumplanungsgesetz  
bringt Paradigmenwechsel  
**Innen- vor  
Aussenentwicklung**

Neueinzonungen, wenn  
die Nutzungsreserven  
ausgeschöpft sind.

VLP-ASPAN 



**Baulücken füllen**

**Umnutzen, sanieren**

**Aufzonen**

**Innenentwicklung ist nicht Selbstzweck, sondern Mittel,  
um Zersiedlung zu stoppen.**

## Zwei Beispiele....

VLP-ASPAN 



**Erhöhung der Ausnützung**  
Gemeinde Wettingen



**Umnutzung**  
Stadt Genf

## Innenentwicklung ist kein Sonntagsspaziergang

VLP-ASPAN 

Lernen, mit der Komplexität umzugehen...

Qualität schaffen

Föderalistisches Planungssystem

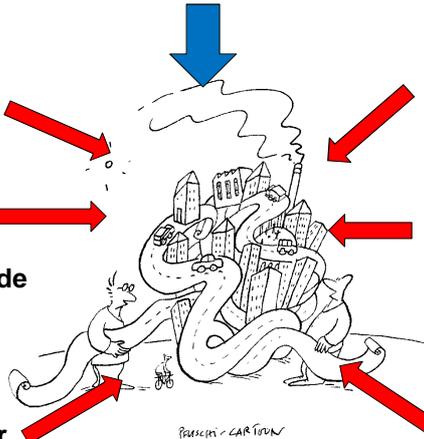
Starker Rechtsschutz / hohe Rekursfreudigkeit

Demokratische Legitimierung der Planungsentscheide

Hoher Stellenwert der Eigentumsgarantie

Zunehmend enger werdender Raum  
Wachsende Ansprüche

Wachsende Reglementierung



Boucsein & Carillon

**Qualitäten schaffen:  
Der Handlungsbedarf ist gross!**

VLP-ASPAN 



VLP-ASPAN 

**Fragen der Gemeinden zur Innenentwicklung**

- **Wie können / sollen wir uns räumlich entwickeln?**
- **Welches ist die richtige Dichte?**
- **Wie mobilisieren wir blockiertes Bauland?**
- **Wie verbessern wir die Siedlungs- und Wohnqualität?**
- **Wie beleben wir unser Dorfzentrum?**
- ....

## Wohin geht die Reise?

### 1. Grundlagen

Analyse, Stärken-/Schwächen

Wo stehen wir?

### 2. Rechtlicher Rahmen, kantonaler Richtplan

Was ist vorgegeben?

### 3. Strategische Planung

Siedlungsleitbild, räumliche  
Entwicklungskonzepte,  
kommunale Richtpläne...

Wohin wollen wir?

Studien-  
aufträge,  
Test-  
planungen  
etc.

Massnahmen

### 4. Zonenplan und Baureglement Quartier- /Gestaltungsplanung Bauzonenmanagement Aktive Bodenpolitik

Umsetzung

## Strategische Planung Entwicklungsvorstellungen partizipativ entwickeln



### 5. Zentrale Fragestellungen der räumlichen Entwicklung

#### 5.1 Wohnen, Arbeiten und Siedlungsentwicklung

##### Wohnen:

- Welches Bevölkerungswachstum wird angestrebt?
- Welche Segmente des Wohnens sollen gefördert werden?
- Wo liegen potenzielle Entwicklungsgebiete und wo ist Siedlungswachstum unerwünscht?

##### Arbeiten:

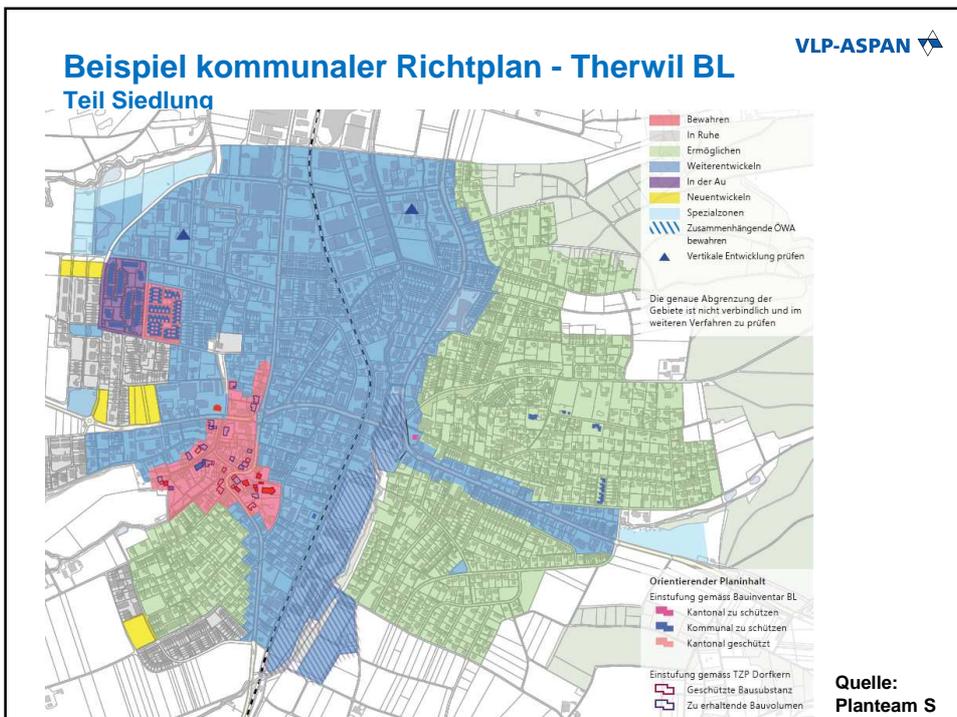
- Welches Wachstum im Bereich Arbeitsplätze wird angestrebt?
- Welche Nutzungen sollen in den Arbeitszonen vor allem angestrebt werden?
- Sind Anpassungen an den Zonenvorschriften nötig?

## Beispiel Therwil BL - kommunaler Richtplan Entwicklungsbox Therwil

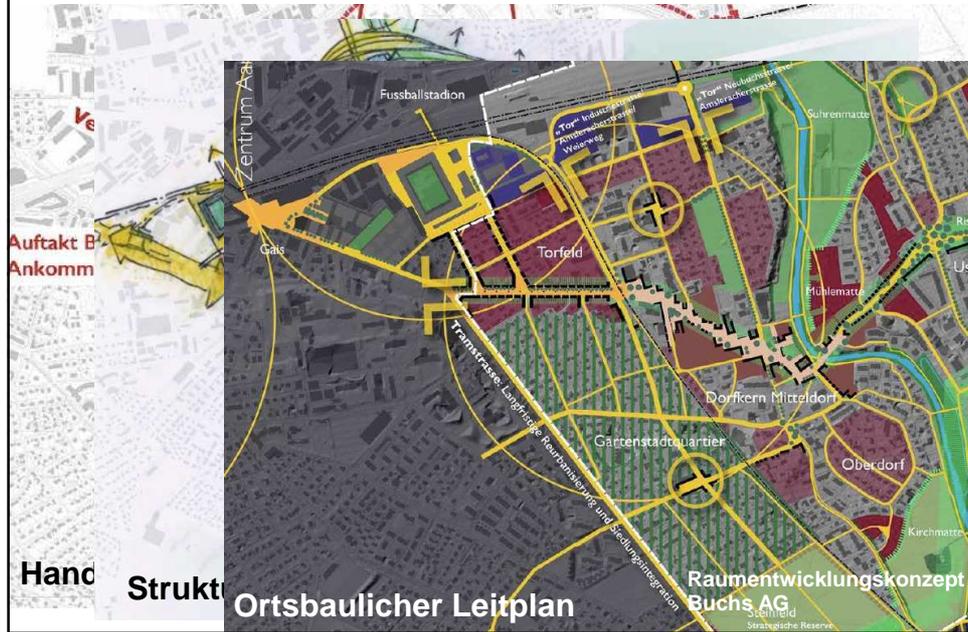


Mehrheitsfähige Entwicklungsszenarien partizipativ ausloten.  
Quelle: Planteam S

## Beispiel kommunaler Richtplan - Therwil BL Teil Siedlung



# Räumliches Leitbild Buchs AG



# Welches ist die richtige Dichte? - Heute und in Zukunft



## Innenentwicklung – auch eine Aufgabe der Dörfer



Keine neuen Bauzonen heisst nicht, dass keine Entwicklung mehr möglich ist.

## Nutzungsreserven in kleinen und mittleren Gemeinden

(ETH Tagung vom 23. 6. 2017)

**Schweizweit haben wir innere Reserven für mind.  
2 Mio. Einwohner**

- **Fast drei Viertel** der un bebauten Bauzonenreserven der Schweiz liegen in Gemeinden unter 10'000 Einwohnern
  - Davon liegt ca. **die Hälfte im weitgehend überbauten Gebiet**

**>> Keine neuen Bauzonen heisst nicht, dass keine Entwicklung mehr möglich ist.**

## Baulandhortung

### Auch ein Problem in ländlichen Gemeinden



#### Beispiel Kanton St. Gallen

- Knapp 1/3 der Reservefläche wird gehortet (rund 500 ha).
- überwiegend kleinere Flächen (kleiner als 2'000 m<sup>2</sup>).
- mehrheitlich innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets, wo raumplanerisches Interesse an einer Überbauung am grössten ist.



Flächenpotenzialanalyse  
Kanton St. Gallen 2011

## Massnahmen zur Baulandmobilisierung



Art. 56 E-BauG-  
Förderung der Überbauung (Baulandbeschaffung)

#### Gemeinden können

- Verträge mit den Grundeigentümern abschliessen, Einzonungen an Bedingungen knüpfen,
- sich ein Kaufs-, Vorkaufs- oder Rückkaufsrecht an Bauland einräumen lassen
- oder die entschädigungslose Planänderung vereinbaren

Zitat Regierungsrat Neuhaus (vom 14.6.2017) :

«Sollen Grundstücke wirklich überbaut werden, ist es die Aufgabe der Gemeinderäte, die Eigentümer zu motivieren.»

**Herausforderung**  
Nachverdichtung - Verdichtung im Bestand

**Was tun?**

**Rede miteinander, verhandeln...**

- Investoren und Grundeigentümer untereinander
- Engagement der Gemeinden und Städte
- Engagement des Kantons  
Beispiel Gebietsmanager Kanton Luzern
- Dritte / Aussenstehende

Gemeinde Ruswil LU  
Ortkernbeauftragter  
«Kümmerer» im  
Mandatsverhältnis



Gemeinde Aarberg BE

**Das Heft  
in die Hand  
nehmen!**



MIGROS



## Siedlungs- und Wohnqualität schaffen

VLP-ASPAN 



- Gute Durchmischung, Bevölkerung, Nutzungsart
- hochwertige Frei-, Grün- und Aussenräume
- Gute Infrastruktur und Grundversorgung
- Attraktive Fuss- und Velowege
- Verkehrsberuhigte Räume
- Identität und Geschichte
- Baukultur und Ästhetik
- Belebte Dorf- und Ortszentren .....



Ortszentren - Illgau SZ

VLP-ASPAN 

## Neues Kulturzentrum in denkmalgeschützter Umgebung



**Synergien mit anderen Bedürfnissen?**  
Schule,  
Alterswohnungen...



Ortszentren

VLP-ASPAN 

## - Bettbach in Wert setzen

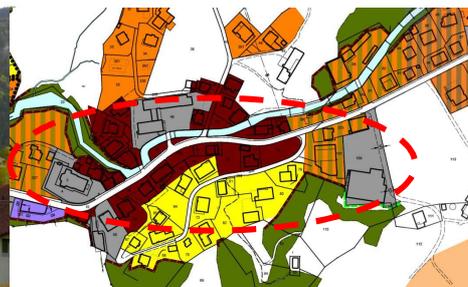
Bachraum aufwerten



Ortszentren - Illgau SZ  
**Masterplan Illgau**

VLP-ASPAN 

# Masterplanung Dorfkern Illgau



Ortszentren - Tinizong-Rona GR (heute Surses)  
Workshop Ortskernerhaltung -

VLP-ASPAN 



Tinizong-Rona GR (heute Surses)  
Workshop Ortskernerhaltung -

VLP-ASPAN 



Ehem Restaurant > ev.  
„Kultur-Haus“?

diverse ehemalige Stallbauten >  
umgenutzt

Altbau > Neubau MFH

Ehem. Restaurant > Gemeindehaus

Ehemaliges Schulhaus >  
Ratssaal und Archiv

Alte Turnhalle > „la Scuntrada“  
Restaurant + Laden



Aus alter Turnhalle  
wird „la Scuntrada“  
(Restaurant + Dorfladen)



## Bausteine und Erfolgsfaktoren der Innenentwicklung

- Sich klare Vorstellungen der räumlichen Entwicklung schaffen
- Massgeschneiderte Verdichtung anstreben
- Bauland mobilisieren durch verhandeln, reden....
- Bei Verdichtung, Mehrwerte schaffen in Bezug auf Siedlungs- und Wohnqualität
- Fokus aufs Dorf- oder Gemeindezentrum

