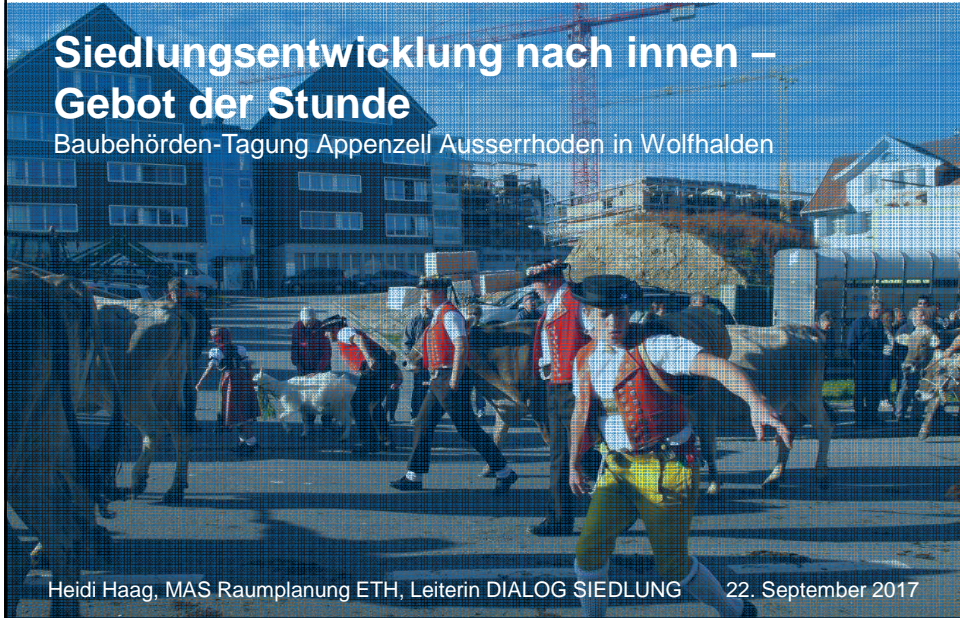


Siedlungsentwicklung nach innen – Gebot der Stunde

Baubehörden-Tagung Appenzell Ausserrhoden in Wolfhalden



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

Innenentwicklung und Verdichtung sind unumgänglich!



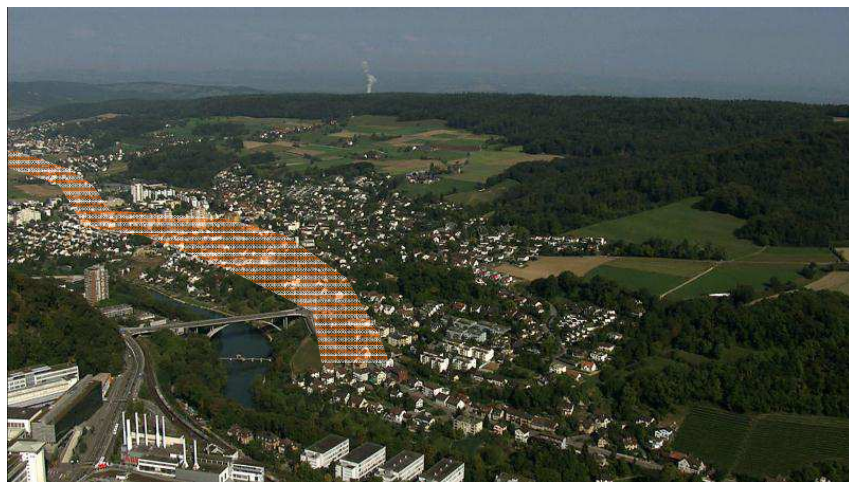
Quelle: Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau, 2010

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

| 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 A.R. | 12668 | 6535 | 66,0 |
| Appenzell I.R. | 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 |
| Schweiz | 1476723 | 871454 | 62,9 |

**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.



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

Zwei Beispiele....

VLP-ASPAN 



Erhöhung der Ausnutzung
Gemeinde Wettingen



Umnutzung
Stadt Genf

Innenentwicklung ist kein Sonntagsspaziergang

VLP-ASPAN 

Lernen, mit der Komplexität umzugehen...

Qualität schaffen

Föderalistisches Planungssystem

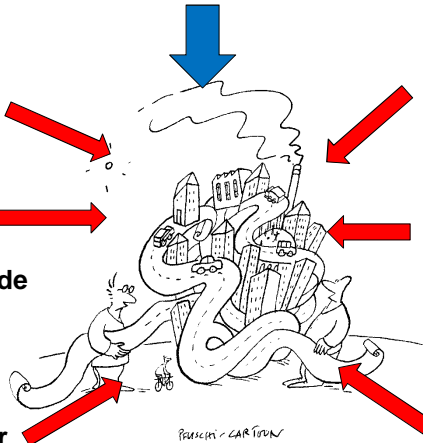
Starker Rechtsschutz / hohe Rekursfreudigkeit

Demokratische Legitimierung der Planungsentscheide

Hoher Stellenwert der Eigentumsgarantie

Zunehmend enger werdender Raum
Wachsende Ansprüche

Wachsende Reglementierung



**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?

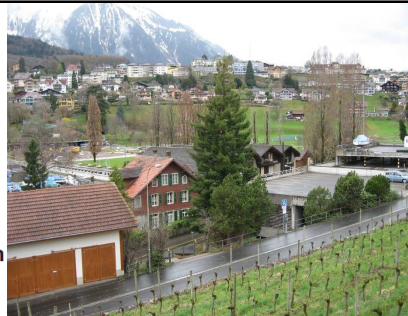
Studien-
aufträge,
Test-
planungen
etc.

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?

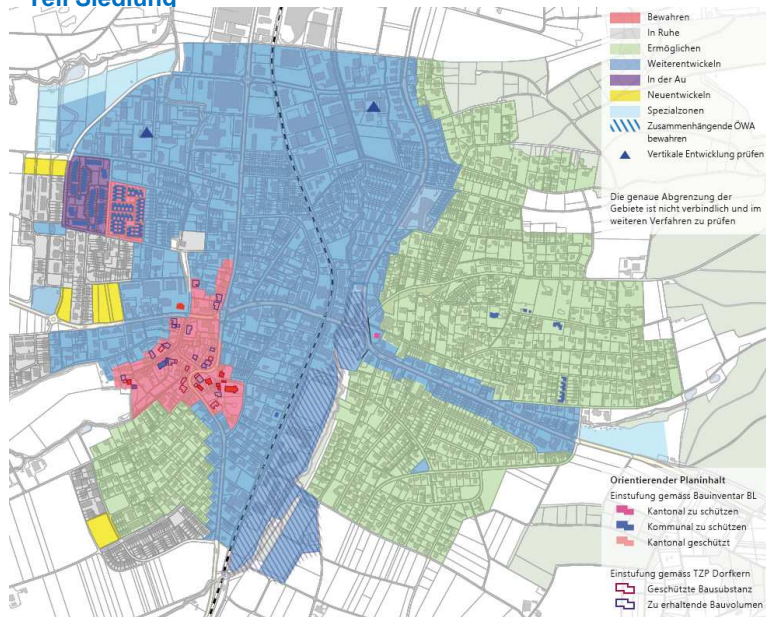
Quelle: Räumliches Entwicklungskonzept Spiez, 2013, ecoptima Bern

Beispiel Therwil BL - kommunaler Richtplan Entwicklungsbox Therwil



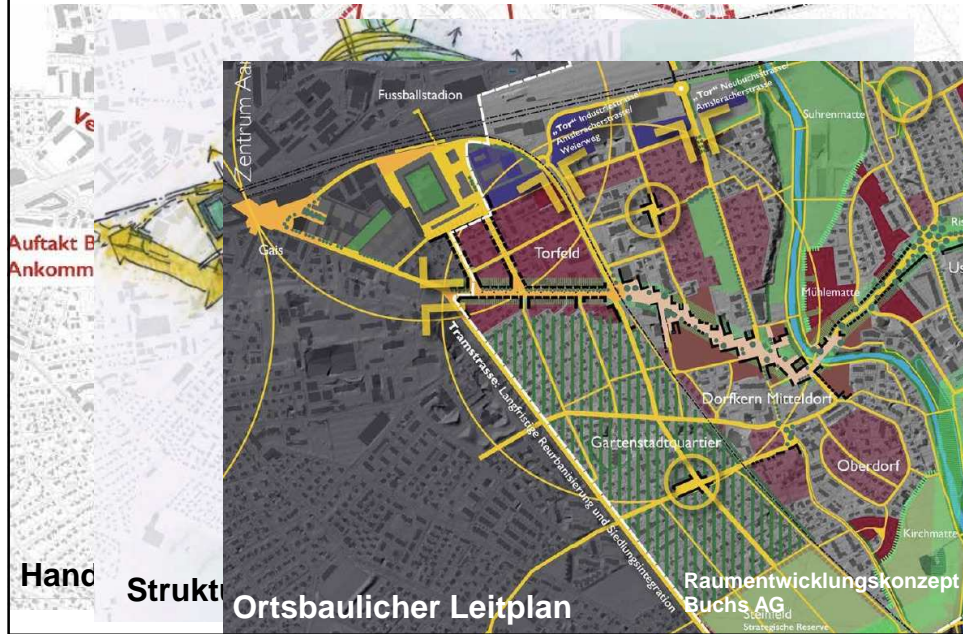
Mehrheitsfähige Entwicklungsszenarien partizipativ ausloten.
Quelle: Planteam S

Beispiel kommunaler Richtplan - Therwil BL Teil Siedlung

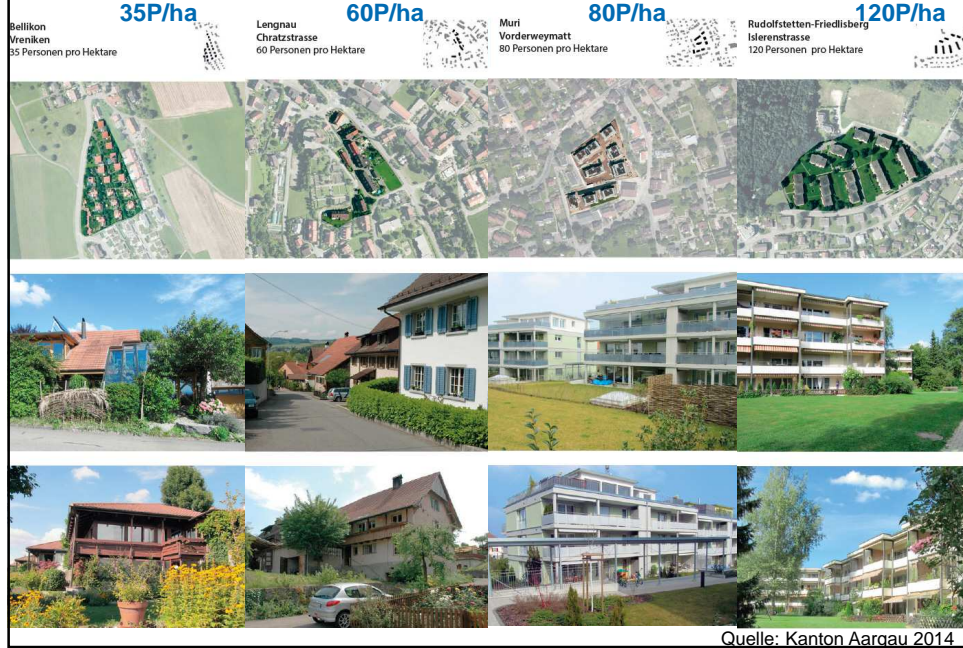


**Quelle:
Planteam S**

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 ungebauten 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 m²).
- 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...

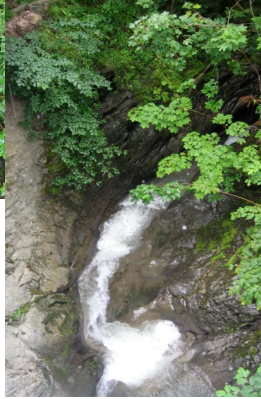


Ortszentren

VLP-ASPAN 

- Bettbach in Wert setzen

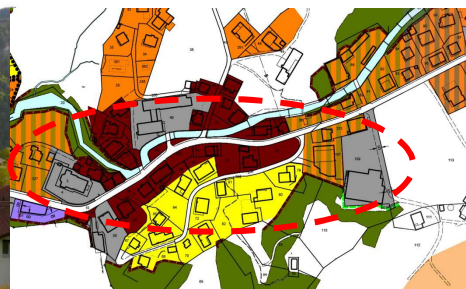
Bachraum aufwerten



Ortszentren - Illgau SZ
Masterplan Illgau

VLP-ASPAN 

Masterplanung
Dorfkern Illgau



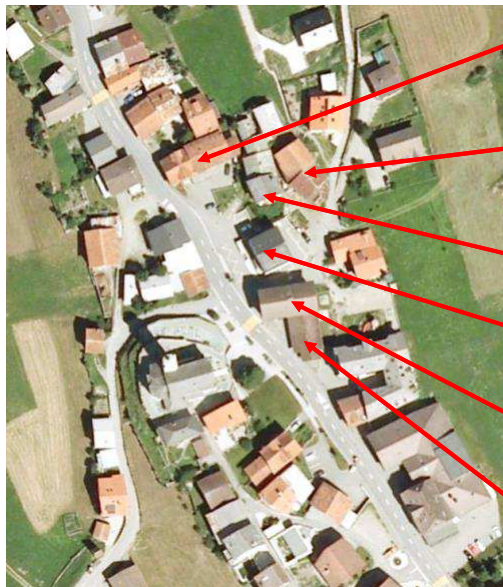
Ortszentren - Tinizong-Rona GR (heute Surses)
Workshop Ortskernerhaltung -

VLP-ASPAN 



Tinizong-Rona GR (heute Surses)
Workshop Ortskernerhaltung -

VLP-ASPAN 



Ehem Restaurant > ev.
„Kultur-Haus“?

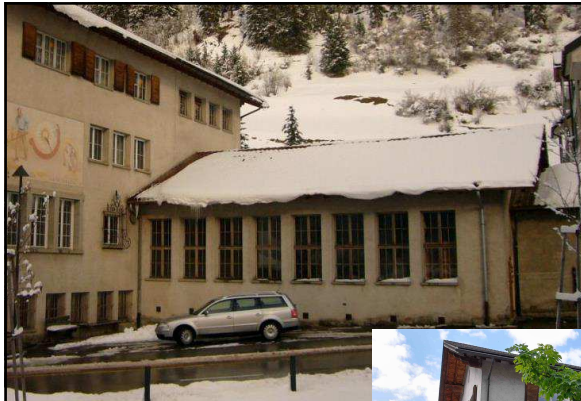
diverse ehemalige Stallbauten >
umgenutzt

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

