



Siedlungsentwicklung nach Innen und Verdichtung sind in der Raumplanung aktuelle Themen. Mit der begrenzten Ressource Boden ist haushälterisch umzugehen. Mit welchen konkreten Massnahmen kann eine Verdichtung erreicht werden?

Ausgangslage

Oberstes Ziel der Raumplanung ist es, mit dem Boden haushälterisch umzugehen. Die bebaubare Fläche in der Schweiz ist begrenzt. Die Bauzone soll sich nicht stetig auf Kosten von Landwirtschaft und Landschaft ausdehnen. Gleichzeitig wächst die Bevölkerung und der Flächenverbrauch pro Kopf steigt. Wie lässt sich dieses Dilemma lösen?

Grundlagen

- Art. 73 (Nachhaltigkeit) und Art. 75 (Raumplanung) der Bundesverfassung
- Art. 1 RPG: haushälterischer Umgang mit dem Boden
- § 1 PBG: haushälterische Nutzung des Bodens
- Kantonaler Richtplan

Strategien

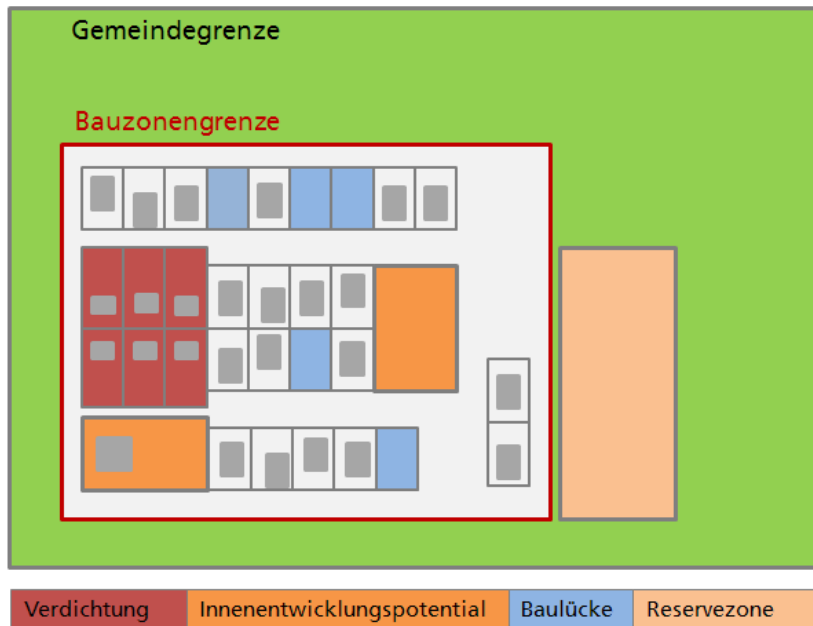
Die Siedlungsentwicklung soll grundsätzlich nach Innen erfolgen. In der Ortsplanungsrevision sind als erstes die unüberbauten Bauzonen (Baulücken und Innenentwicklungspotentiale, s. Abbildung Rückseite) zu nutzen, bevor die Bauzone weiter ausgedehnt wird.

Zweitens ist eine echte Verdichtung anzustreben. Verdichten heisst, die Anzahl Einwohner pro Fläche zu erhöhen. Dazu braucht es mehr Wohneinheiten pro Fläche. Dies lässt sich nur mit Massnahmen in der Ortsplanung erreichen.

Vorteile und Herausforderungen

Nebst den positiven Effekten auf Boden, Landwirtschaft und Landschaft, schafft Verdichtung Mehrwert. Kostengünstigere Infrastrukturen sind z.B. eine Folge der kürzeren Wege. Mehr Wohnungen auf derselben Fläche werfen auch mehr Rendite ab. Soziale Kontakte werden gefördert und vielerorts entstehen im Gegenzug grosszügige Freiräume.

Das Wort Verdichtung stösst bei der Bevölkerung oft auf Ablehnung. Es ist daher wichtig, die Bevölkerung frühzeitig in die Planung einzubeziehen (Modul 10). Generell ist bei Verdichtungs-massnahmen grossen Wert auf die Qualität zu legen. Architektur, Städtebau, Freiraumgestaltung, Eingliederung in bestehende Strukturen sind nur einige der zu beachtenden Aspekte. Besonders geeignet um Verdichtungen umzusetzen, sind Qualitätsverfahren wie Wettbewerbe (Modul 9). Verdichten ist aber nicht überall sinnvoll. Die zentrale Frage lautet: Welche Dichten sind wo verträglich?



(in Anlehnung an Methode Raum+, ETH Zürich)

Vorgehen

Räumliches Leitbild

- Prüfen Sie den Plan bebaute/unüberbaute Bauzonen Ihrer Gemeinde (wird vom Amt für Raumplanung zur Verfügung gestellt). Welche Baulücken und Innenentwicklungspotentiale sind vorhanden? Wie könnten diese aktiviert werden? Äussern Sie sich dazu im räumlichen Leitbild (Modul 1).
- Zeigen Sie im räumlichen Leitbild Quartiere, Strassenzüge etc. auf, in denen eine Verdichtung erwünscht ist. Scheiden Sie allenfalls Gebiete aus, die für eine Verdichtung nicht geeignet sind.
- Machen Sie erste Aussagen, in welcher Art die Verdichtung stattfinden könnte. Nehmen Sie dafür die untenstehende Ideen-Liste zu Hilfe.

Ortsplanungsrevision

- Greifen Sie die bezeichneten Verdichtungsgebiete in der Ortsplanungsrevision wieder auf. Legen Sie fest, in welchen Gebieten welche Massnahmen angewendet werden sollen.
- Schätzen Sie den Verdichtungseffekt ab und weisen Sie diesen auch quantitativ im Raumplanungsbericht und im theoretischen Fassungsvermögen (Modul 5) aus.
- Gehen Sie als Gemeinde mit gutem Beispiel voran. Gibt es gemeindeeigene Grundstücke mit Verdichtungspotential oder leerstehende Gebäude, die sich umnutzen lassen?

Mögliche Verdichtungsmassnahmen

- Festlegen von Mindestmassen (Geschosszahl, Gebäudehöhe, Nutzungsziffer (§ 29 Abs. 2 PBG))
- Erhöhen der zulässigen Geschosszahl
- Erhöhen/aufheben der Nutzungsziffer
- Einführen von Zonen für verdichtetes Bauen (Reiheneinfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Terrassensiedlungen u.ä.)
- Ausscheiden von Zentrumsgebieten mit hoher Dichte
- Umnutzen von ehemaligen Landwirtschaftsgebäuden im Siedlungsgebiet
- Umnutzen von Industrie- und Gewerbebrachen oder Bahnarealen
- Umnutzen von grossen Parkierungsflächen durch unterirdisch angeordnete Parkierung
- Abbrechen und neubebauen/sanieren von sanierungsbedürftigen Quartieren
- Abbrechen und neubauen/sanieren von Einzelbauten