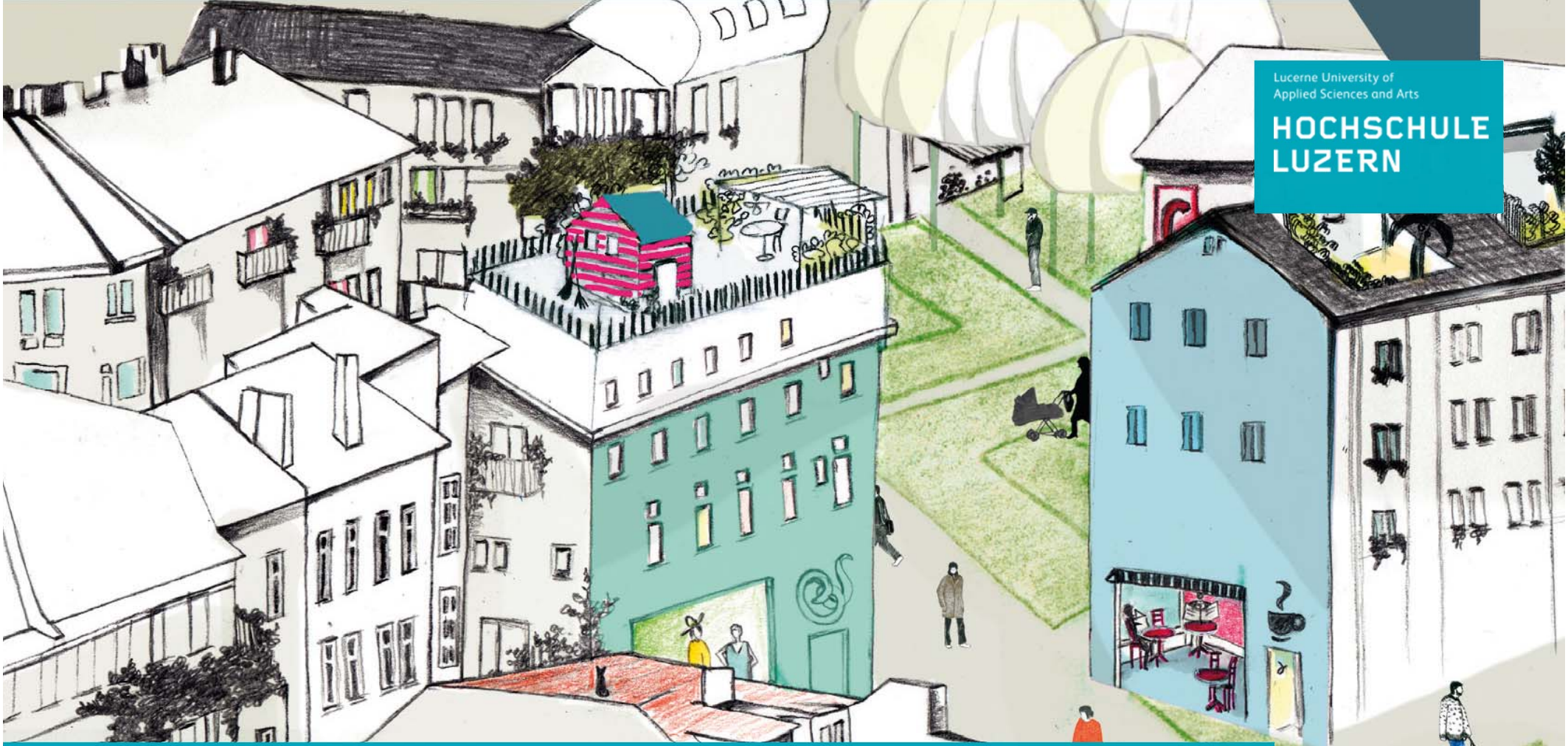


Lucerne University of Applied Sciences and Arts
HOCHSCHULE LUZERN

Kooperative Verfahren zur Innenentwicklung in der Schweiz

ARL-Kongress 2018 – «Flächenentwicklung im Widerstreit der Interessen»
München, 27. April 2018

Ulrike Sturm, Hochschule Luzern – Soziale Arbeit
Institut für Soziokulturelle Entwicklung ISE

Melanie Lienhard, Hochschule Luzern - Wirtschaft
Institut für Regional- und Betriebswirtschaft IBR

Bildquelle: Hochschule Luzern –Technik & Architektur, Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur CCTP

Kooperative Verfahren zur Innenentwicklung
In der Schweiz

1. **Siedlungsentwicklung nach innen in der Schweiz**
2. **Wie verdichten?**

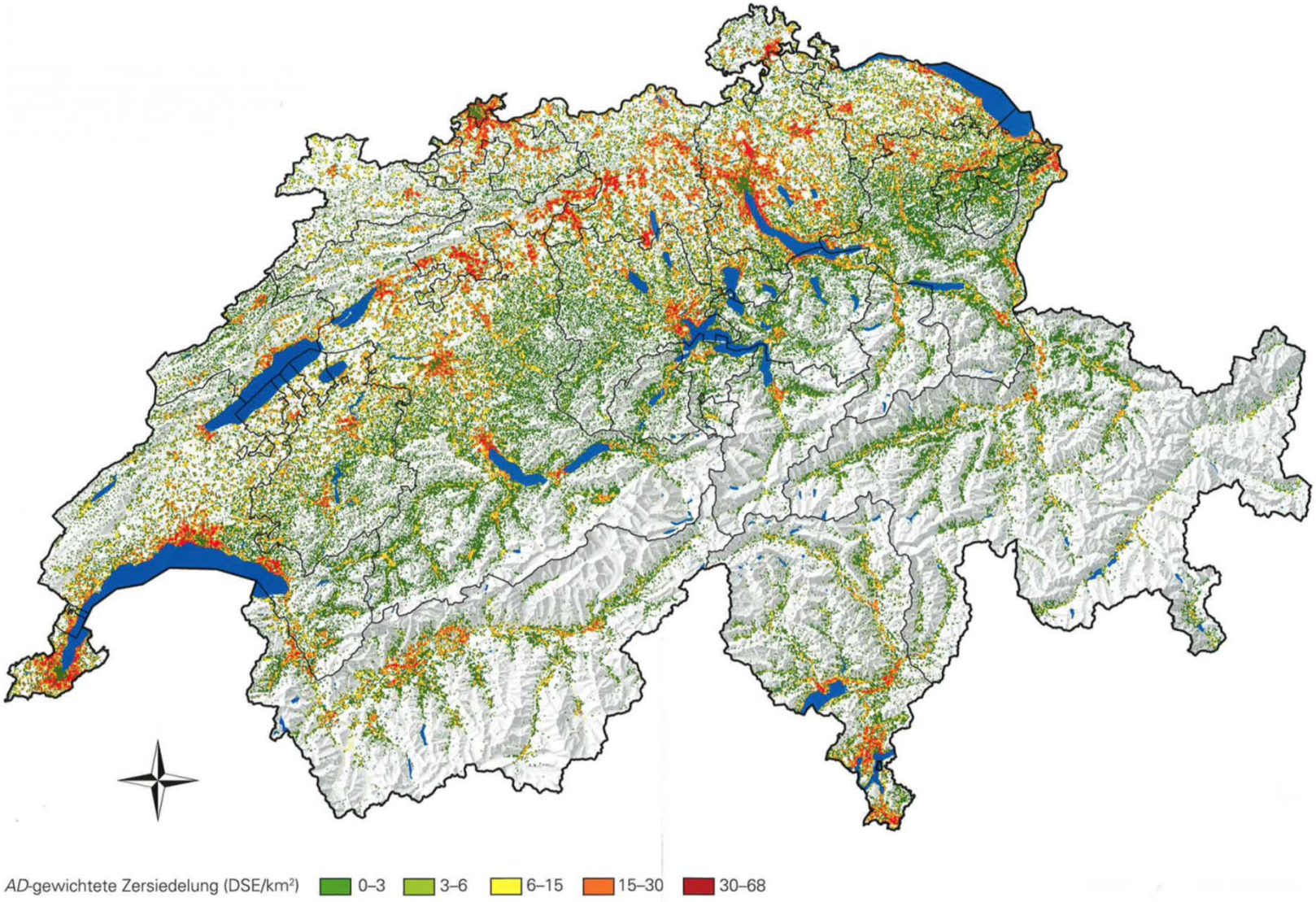
   Bundesprogramm Nachhaltige Raumentwicklung
3. **Mit wem verdichten?**

   Bericht aus dem Modellvorhaben «Netzwerk kooperative Umsetzung der Innenentwicklung»

   - Gemeinde Oberwil
   - Gemeinde Sempach
4. **Resümee**

© 2018

Warum Siedlungsverdichtung nach innen?

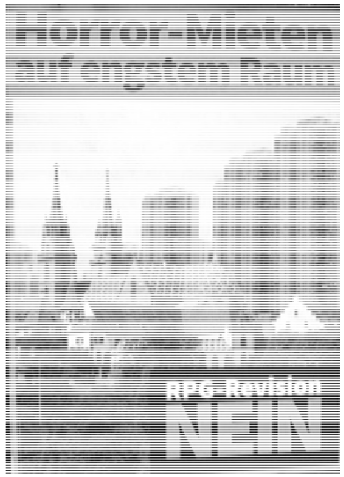


Quelle: Schwick et al. (2010), Zersiedelung der Schweiz – unaufhaltsam? Quantitative Analyse 1935 bis 2002 und Folgerungen für die Raumplanung. Zürich: Bristol-Stiftung; Bern, Stuttgart, Wien: Haupt.

© 2018

1. Teilrevision des Raumplanungsgesetzes RPG

Abstimmung am 3. März 2013
Inkrafttreten am 1. Mai 2014



Quelle: pppspics, lizenziert unter CC BY 2.0

Ziele des RPG (Art. 1)

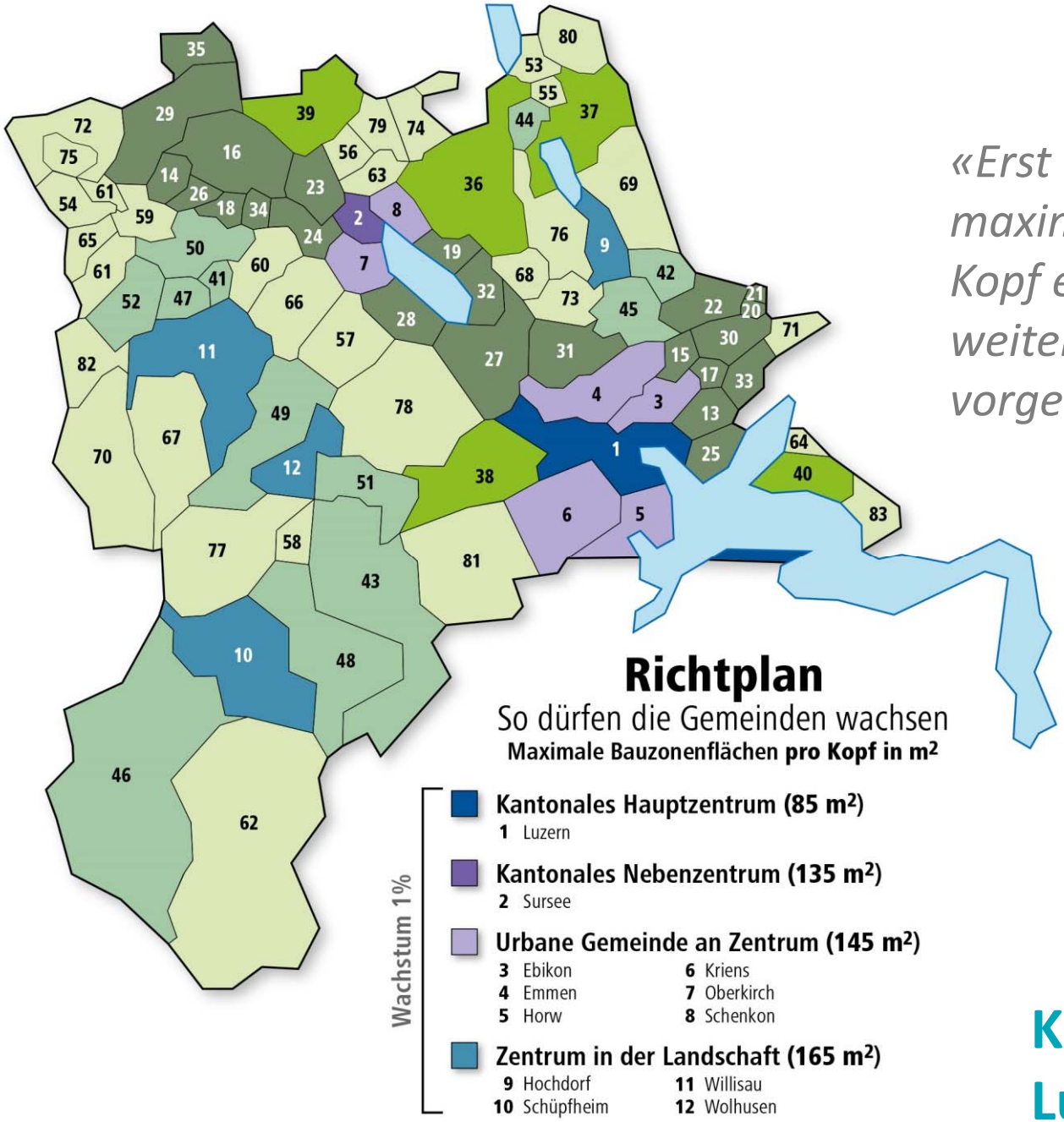
*„Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der **Boden haushälterisch genutzt** und das **Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt** wird. …"*

„Sie unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen:

- *… die **Siedlungsentwicklung nach innen** zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität;"*
- ***kompakte Siedlungen** zu schaffen; …"*

Quelle: http://bogi.ch/das-basler-muenster-entdecken/

© 2018



«Erst wenn die Gemeinden die maximale Bauzonenfläche pro Kopf erreicht haben, können weitere Einzonungen vorgenommen werden.»

Kantonaler Richtplan Luzern 2015

© 2018

Wo sollen wir verdichten?

«Was bedeutet es, im Bestand umzubauen und umzunutzen, wo es seit Jahrzehnten Bewohnerinnen mit bestimmten Bedürfnissen, Identitäten und Erwartungen gibt?

Wie können wir solche Ort weiterentwickeln, ohne das ganze Gefüge auf den Kopf zu stellen?»

Quelle: Angelus Eisinger (2016). Das Ende der Routine. Hochparterre

© 2018

Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung 2014 – 2018

31 Projekte in 5 Themenschwerpunkten, gefördert durch 8 Bundesstellen

Siedlungsentwicklung nach innen umsetzen

- Aufbau eines Netzwerks für kooperative Umsetzungsverfahren in der Innenentwicklung –
  Fallstudien in Gemeinden der Kantone Luzern und Basel-Landschaft
  Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Bundesamt für Landwirtschaft BLW

Freiraumentwicklung in Agglomerationen fördern

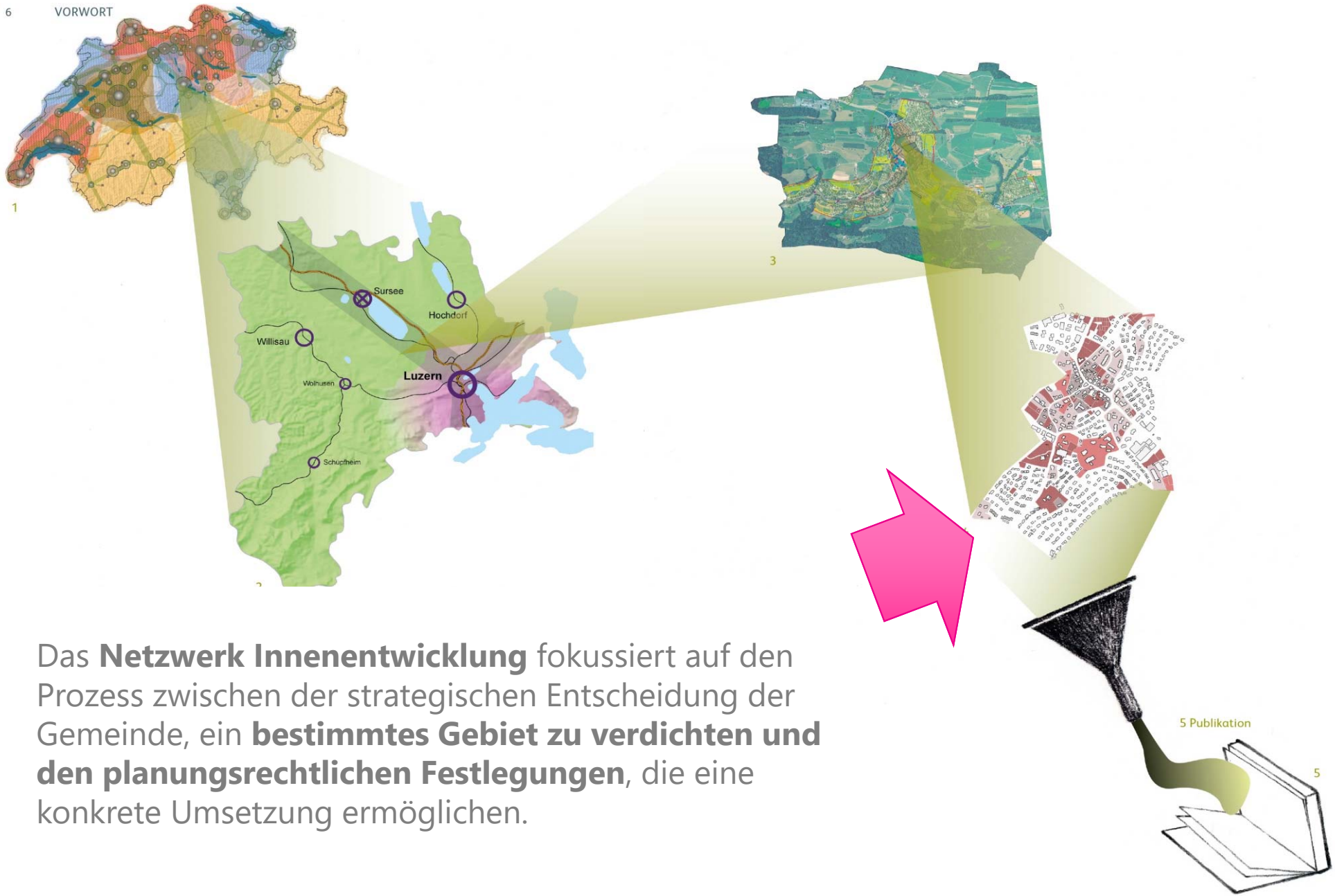
Ausreichendes, bedürfnisgerechtes Wohnraumangebot schaffen

Wirtschaft in funktionalen Räumen Fördern

Natürliche Ressourcen nachhaltig nutzen und in Wert setzen

© 2018

«Netzwerk kooperative Umsetzung der Innenentwicklung»



Das **Netzwerk Innenentwicklung** fokussiert auf den Prozess zwischen der strategischen Entscheidung der Gemeinde, ein **bestimmtes Gebiet zu verdichten und den planungsrechtlichen Festlegungen**, die eine konkrete Umsetzung ermöglichen.

© 2018

ARE MV Nachhaltige Raumentwicklung 2014-2018 «Netzwerk kooperative Umsetzung Innenentwicklung»

Ziel

Eigentümeraktivierung, solide Basis für Kooperationsbildung

Themen

- Zentrumsentwicklung
- Verdichtung zentrumsnaher (gemischter) Quartiere
- Verdichtung von gemischten Wohnquartieren
- Verdichtung von Einfamilienhausquartieren

Instrumente

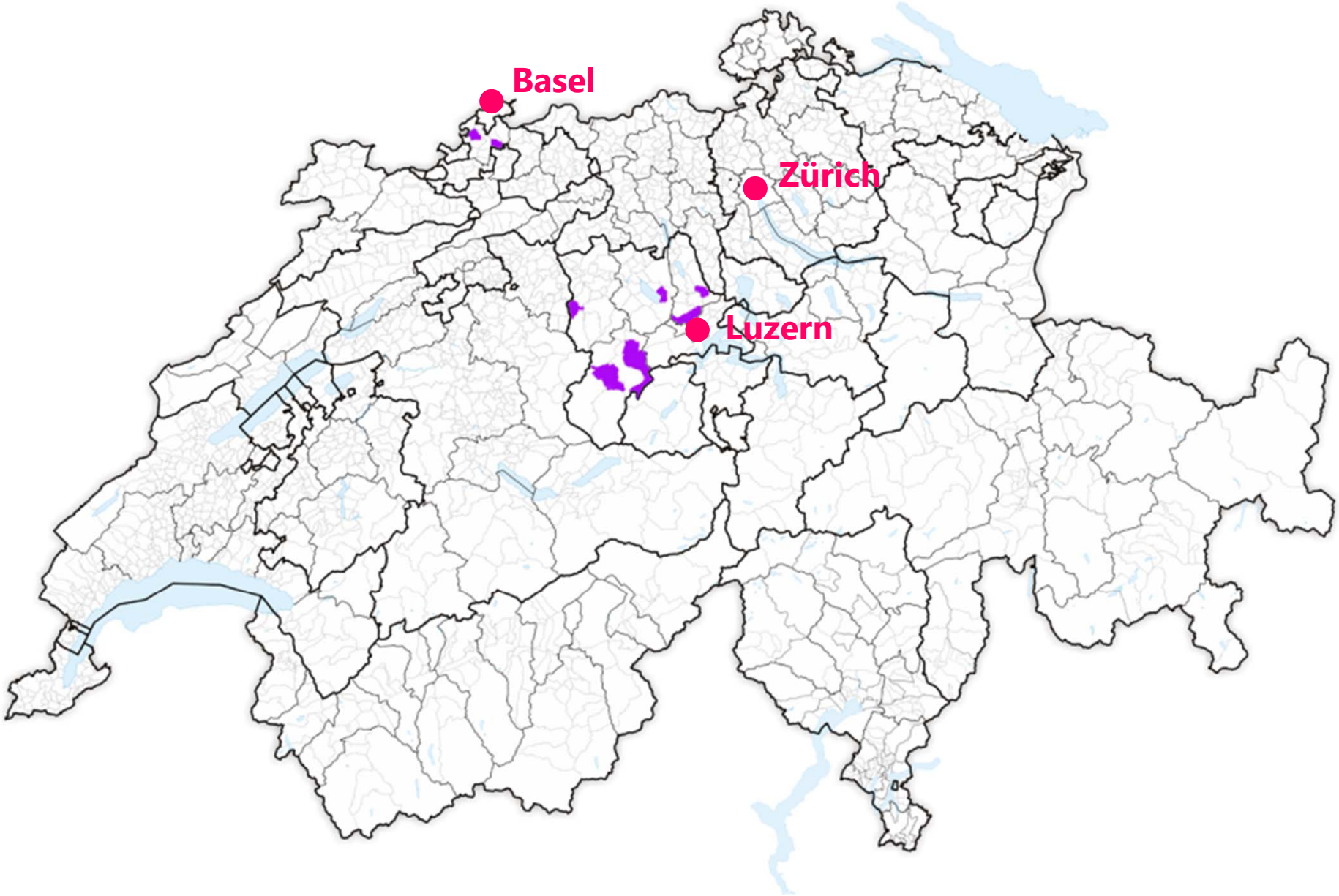
Nutzungsplanung, Sondernutzungsplanung, räumliche Zielvereinbarungen (Masterplan, Siedlungsleitbild etc.)

Methoden

Mitwirkung bei der Konzeptentwicklung mittels informeller dialogischer Verfahren (Sondierungen, Grossgruppenmoderationen)

© 2018

Die Fallstudien-Gemeinden



Quelle: Kartengrundlage: https://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Karte_Gemeinden_der_Schweiz_2017.01.01.png

© 2018

Gemeinde Oberwil (BL)

Ausgangslage

Kommunaler Richtplan (2012), Innenentwicklungsstrategie (Metron AG, 2014)
Konzept für die künftige Entwicklung im Gebiet (Qualität wahren)

Aufgabe

Entwicklung zentrumsnahes Wohngebiet

Dauer

März 2015 bis April 2016

Instrument

Formulierung Entwicklungsziele als Grundlage für Quartierplanverfahren oder Nutzungsänderungen im Rahmen einer Revision des Zonenreglements

Entwicklungsziele:

1.	**Aussenraumgestaltung**
1.1	Freiraumqualitäten
	Der Baumsaum entlang des Bachs wird möglichst naturnah erhalten. Die Gemeinde Oberwil verständigt sich hierzu mit den zuständigen kantonalen Stellen.
	Die an die Talstrasse grenzenden Grundstücksbereiche werden als Garten resp. begrünte Freiräume gestaltet und möglichst nicht asphaltiert.
	Höhenversprünge im Gelände werden vermieden.
	Die internen Höfe werden als Grünflächen gestaltet.
	Der Erhalt grösserer Bäume wird geprüft.
1.2	Strassenraumgestaltung
	Entlang der Talstrasse reagieren die Gebäude auf den Bach und bilden einen begrünten Hofraum im Innern.
	Entlang der Langegasse sind die Gebäude zur Strasse hin ausgerichtet.
	An der Hallenstrasse kann die Ecksituation zum Bach im Rahmen eines Gebäudeensembles betont werden.
2.	**Parkierung**
2.1	Anzahl der Parkplätze
	Die Anzahl der Parkplätze soll auf den Bedarf ausgerichtet werden. Reduktionen der Anforderungen sind der zentralen Lage entsprechend zu prüfen.
2.2	Tiefgaragen
	Es wird eine gemeinsame Tiefgaragenplanung vorgenommen, die in Etappen realisiert werden kann.
	Ein- und Ausfahrt(en) der Tiefgarage(n) werden nach Möglichkeit gemeinsam genutzt.
	Die Zahl der Tiefgaragenein- und -ausfahrten wird möglichst gering gehalten.
	Tiefgaragenein- und -ausfahrten werden gestalterisch auf den jeweiligen Strassencharakter abgestimmt.
	Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind möglichst unauffällig zu platzieren und müssen mit der Aussenraumgestaltung vereinbar sein. In der Regel sind Tiefgaragenein- und -ausfahrten mit Nebenbauten zu ummanteln oder ins Gebäude zu integrieren.
2.3	Oberirdische Parkplätze
	Oberirdische Parkplatzflächen auf den Grundstücken sind möglichst seitlich zu den Gebäuden zu platzieren, durch Bepflanzung / Bauten integriert zu gestalten und gut in die gesamthafte Freiraumgestaltung einzubinden.
3.	**Verfahren/Nutzung**
3.1	Quartierplan (s.a. Planungshilfe Quartierplanverfahren, Amt für Raumplanung Basel-Landschaft, 2001)
	Insbesondere folgende Ziele des Quartierplanverfahrens liegen den weiteren Planungen zugrunde: - haushälterische Bodennutzung / erhöhte Ausnutzung - gute städtebauliche und architektonische Gestaltung - gute bauliche Einbindung in die Umgebung (Siedlungs- und Landschaftsbild) - differenzierte Anpassung an die Bedürfnisse der Quartierbewohner (private und halbprivate Bereiche, Wohnungsmix etc.) - Förderung sowohl der Privatsphäre als auch von Gemeinschaftsräumen - gute (auch ökologische) Gestaltung der Freiflächen und Aussenräume - Etapplierungsmöglichkeit
3.2	Nutzungsmass
	Das Modellvorhaben zeigt die wesentlichen Verdichtungsmöglichkeiten auf, welche im Richtprojekt und Quartierplan weiter verfolgt werden sollten.

Begleitgruppe zum ARE-Modellvorhaben „Netzwerk Innenentwicklung" Oberwil (bestehend aus Vertreterinnen der Gemeinde Oberwil, Metron AG, des Kanton Basel-Landschaft und der Hochschule Luzern), 19. April 2016

© 2018

Gemeinde Oberwil (BL)

Ablauf

Informationsveranstaltung für die Grund- und Hauseigentümer/-innen im Gebiet

- Vorstellung des geplanten Vorgehens
- Ermittlung der Qualitäten und Entwicklungsmöglichkeiten aus Sicht der Grundeigentümer/-innen

Einzelne **Interviews** mit den Grundeigentümer/-innen zu Entwicklungsvorstellungen **und** Abklärung der **ortsbaulichen Bedingungen**

Varianten zur baulichen **Weiterentwicklung** des Gebietes

Vorstellung und **Diskussion** der Varianten an **Workshop**

- Chancen und Herausforderungen der Varianten; Wichtige Elemente
- Interesse an Beteiligung zu Erarbeitung Quartierplan

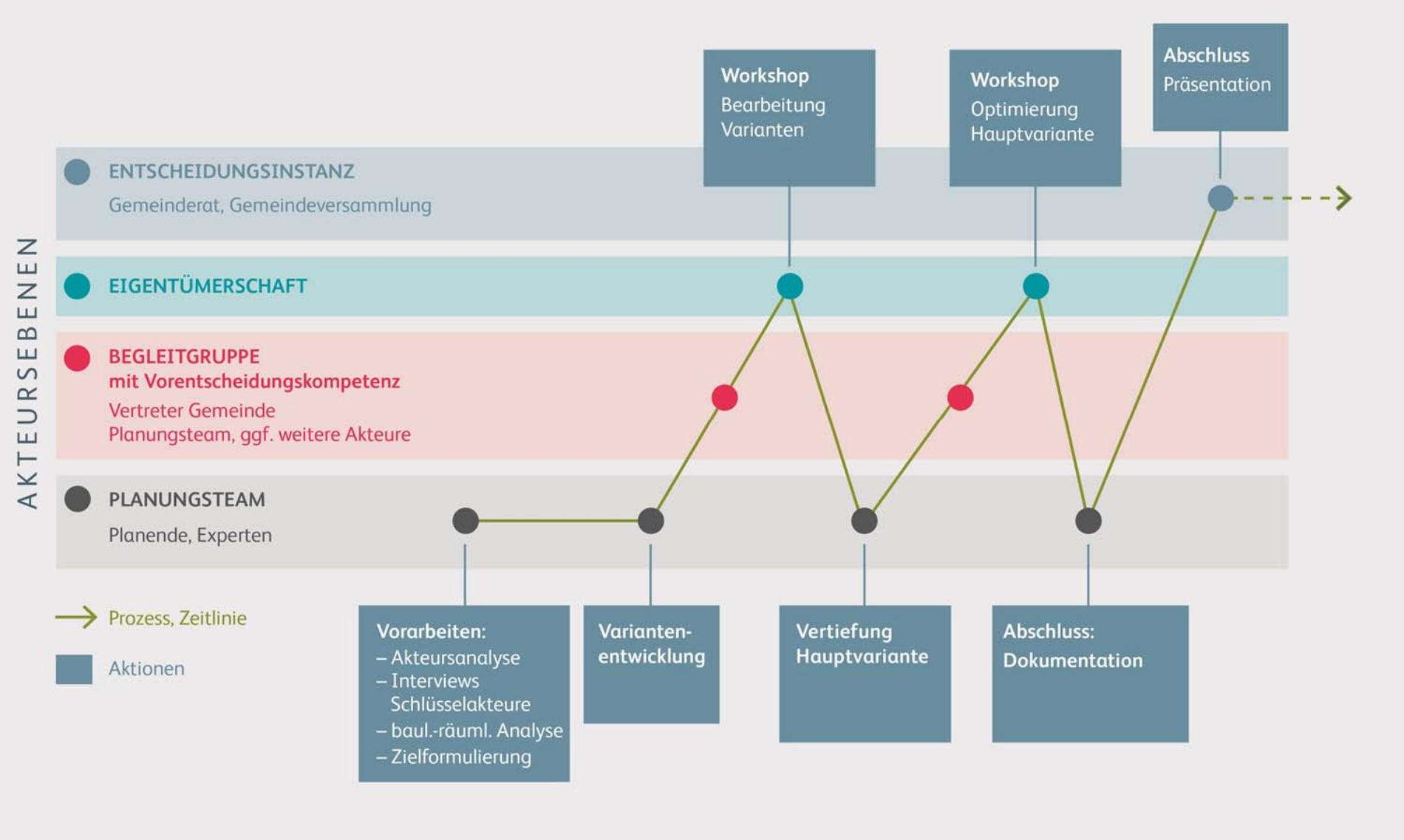
Weitere **Bearbeitung Projektteam**; Bildung **Begleitgruppe Eigentümerschaften**; weitere Rückmeldungen bei Gemeinde

Vorstellung und **Diskussion** überarbeiteter, favorisierter Varianten an **2. Workshop**

- Südlicher Handlungsraum: Feedback zu Chancen und Hindernissen
- Nördlicher Handlungsraum: Weiteres Vorgehen für Quartierplanverfahren

© 2018

Prozessgestaltung im «Ping-Pong»

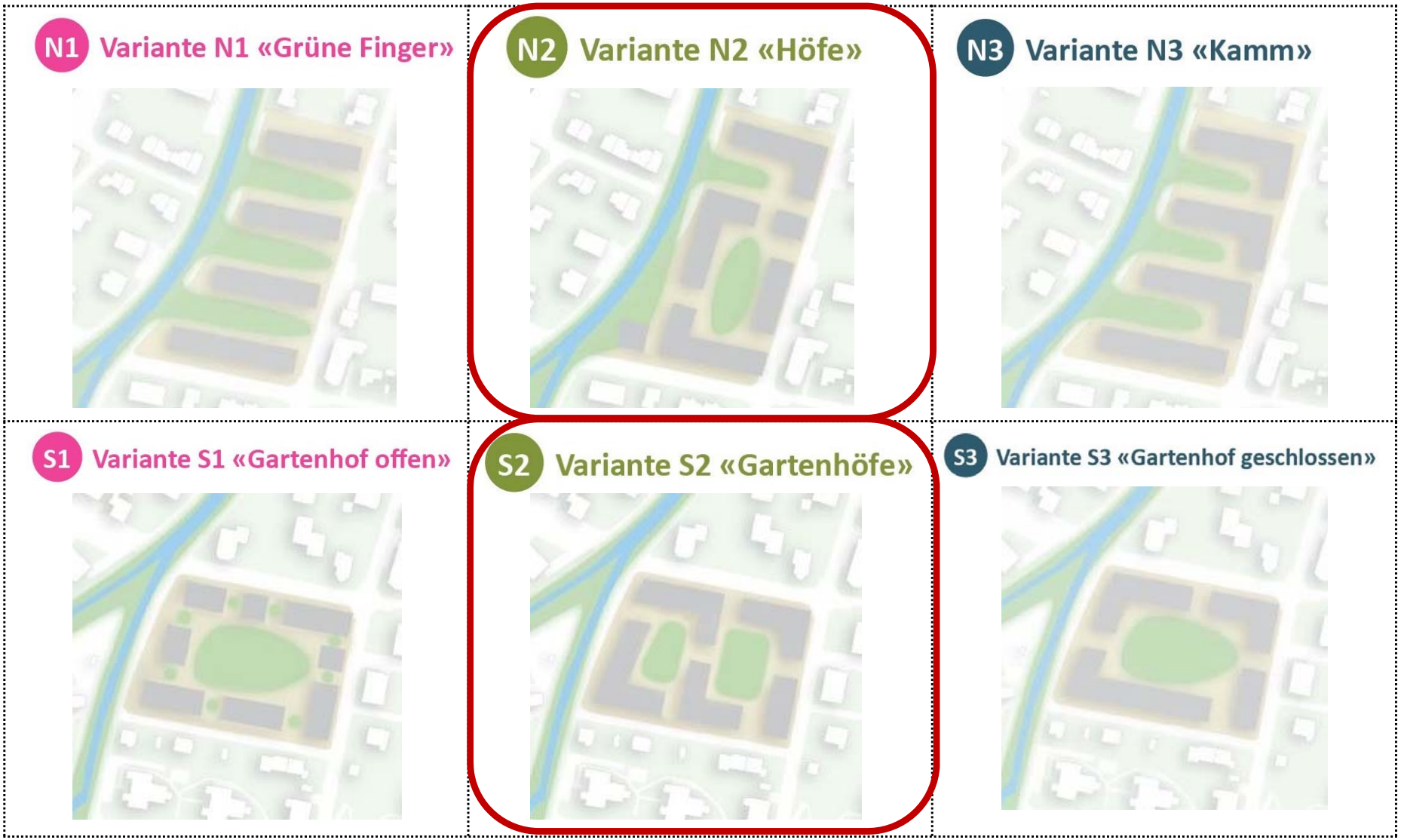


Darstellung: Hochschule Luzern, Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur CCTP

© 2018

Gemeinde Oberwil (BL)

Varianten Handlungsräume Nord (N) und Süd (S)



Entwicklungsvarianten Handlungsräume Nord & Süd Gemeinde Oberwil, © Hochschule Luzern

© 2018

Gemeinde Oberwil (BL)

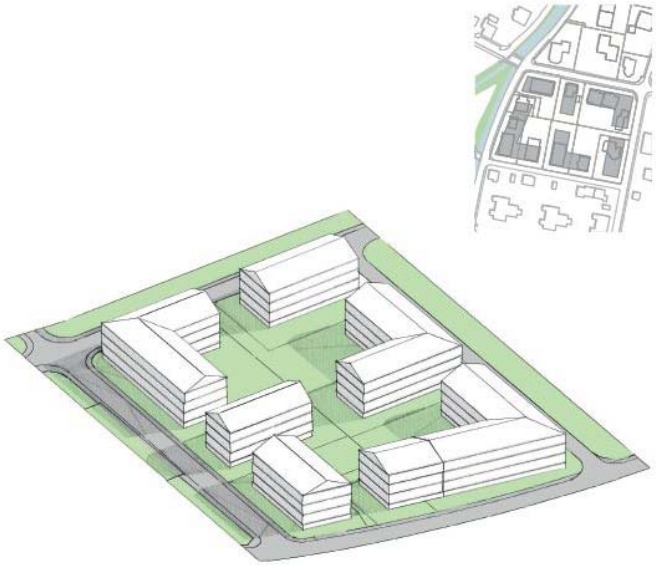
Favorisierte Varianten

N2 Variante N2 «Höfe»

S2 Variante S2 «Gartenhöfe»

Nord «Höfe / Freiraum»

Süd «Höfe»



Entwicklungsvarianten Handlungsräume Nord & Süd Gemeinde Oberwil, © Hochschule Luzern

© 2018

Gemeinde Oberwil (BL)

Anschliessende Verfahren

- Es wurden Entwicklungsziele für das Quartierplanverfahren formuliert
- Erarbeitung eines Quartierplans für den Handlungsraum Nord (Planungsbüro)

Aktueller Stand

- Start der Quartierplanung im November 2017

© 2018

Gemeinde Sempach (LU)

Ausgangslage

Alter Gestaltungsplan aus den 70er-Jahren und diverse Bauanfragen von Eigentümer/-innen aus dem Gebiet

Aufgabe

Verdichtung eines Einfamilienhausquartiers

Dauer

Januar 2015 – September 2015

Instrument

Entwicklungsszenarien mit Bebauungskonzepten als Grundlage für einen Bebauungsplan

Entwurf Bebauungsplan: © Planteam S AG

© 2018

Gemeinde Sempach (LU)

Ablauf

Informationsveranstaltung für die **Grundeigentümer/-innen**

- Diskussion zu Qualitäten und Entwicklungsmöglichkeiten des Quartiers

Interviews mit den Grundeigentümer/-innen **und ortsbauliche Analyse**

Drei Szenarien zur baulichen **Weiterentwicklung** des Gebietes

Vorstellung und **Diskussion** der Szenarien an **Workshop**

- Angabe des favorisierten Szenarios durch die Eigentümer/-innen

Konkretisierung des favorisierten Szenarios und Ausarbeitung konkreter **planungsrechtlicher Regelungen**

Vorstellung und **Diskussion** der **planungsrechtlichen Regelungen** zum favorisierten Szenario an **2. Workshop**

- Einverständnis mit Regelvorschlägen
- Vor- und Nachteile der Vorschläge

© 2018

Gemeinde Sempach (LU) – Wakkerpreis des Schweizer Heimatschutzes

Qualität erhalten und schaffen

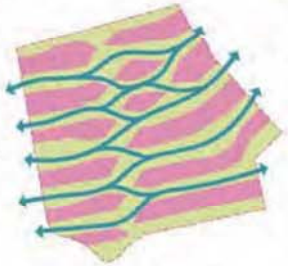
1 Szenario «Naturblick»

Qualität

«Grüne Korridore» und Hangneigung ermöglichen Sichtbezüge in die umgebende Natur

Idee

Erhalt der Qualität «Naturblick» bei gleichzeitiger Möglichkeit zur baulichen Entwicklung



Regeln

Zwischenräume, die Sichtbezug in Ost-West-Richtung unterstützen werden in der jetzigen Breite bewahrt.

Anbauten sind nur in Ost- / West-Richtung möglich.

Die natürliche Höhenstaffelung der Häuser wird dadurch unterstützt, dass die östlich gelegenen Häuser (am Hang) eher aufbauen als anbauen und die westlich gelegenen Häuser (am See) eher anbauen als

2 Szenario «Quartier für Jung und Alt»

Qualität

Differenziete Nutzungen und Öffentlichkeitsgrade. Öffentlicher Strassenraum und halbprivate Grundstücksvorzonen mit Potenzial für gemeinschaftliche Nutzung als Spiel- und Begegnungsbereich. Private Gärten als Rückzugsort.

Idee

Stärkung der Differenzierung Aufwertung des Strassenraums

Regeln

Anbauten sind in Richtung des Nachbarhauses, d.h. meistens in Nord- / Süd-Richtung möglich (Abschirmung der privaten Gärten gegenüber der öffentlichen Strasse).

Anbauten in Richtung Westen, d.h. in die Gärten hinein sind nicht möglich.

Aufwertung des Strassenraums durch barrierefreie und verkehrsberuhigende Gestaltung

Mögliche Entwicklung

Neben den baulichen Erweiterungsmöglichkeiten aus Szenario 1 werden als weitere Möglichkeit Grundstücke unterteilt und Doppelhäuser realisiert. Diese erlauben eine im Vergleich zum EFH höhere Personenbelegung im Verhältnis zur Grundstücksfläche.

3 Szenario «Generationenwechsel»

Qualität

Ausgewogenes Verhältnis von sozialer Nähe und Privatheit durch Sichtschutz (z.B. durch Hecken und Buschwerk) zwischen den Grundstücken

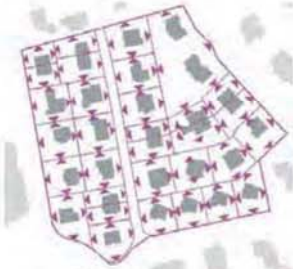
Idee

Maximale bauliche Entwicklungsmöglichkeiten und Stärkung der Privatsphäre durch Grenzbebauung

Regeln

Anbauten sind in alle Richtungen möglich.

Es besteht die Möglichkeit, bis an die Grundstücksgrenze heranzubauen.



Mögliche Entwicklung

Verglichen mit den Szenarien 1 und 2 bestehen die grössten Entwicklungsmöglichkeiten. Ziel ist es nicht, Enge zu schaffen, sondern Nähe zu gestalten und die Grundstücke als intime Bereiche aufzuwerten. Durch die Möglichkeit, bis an die Grundstücksgrenze heranzubauen, ist die Realisierung von MFH mit Patio-artigen Gärten möglich.

Beispiel Feldmatte

Variantenstudien

bestehenden Gebäude durch grössere Neubauten ersetzt.

Gefördert durch das Bundesmodell vorhaben Nachhaltige Raumentwicklung 2014-2018 im Rahmen des Projekts „Netzwerk kooperative Umsetzung der Innenentwicklung“ der Hochschule Luzern und des Kantons Luzern.

© 2018

Gemeinde Sempach (LU)

Anschliessende Verfahren

- Das Szenario 1 «Naturblick» wurde durch die Eigentümer/-innen favorisiert
- Es wurden verschiedene bauliche Regelungen zur Umsetzung des Szenarios erarbeitet
- Diente als Grundlage für die Erarbeitung eines Bebauungsplans durch die Gemeinde und Planungsbüro (Planteam S AG)

Aktueller Stand

- Der bestehende Gestaltungsplan wurde aufgehoben und der neue Bebauungsplan durch Gemeindeversammlung einstimmig genehmigt
- Regierungsratsentscheid

© 2018

Resümee

Damit partizipative Innenentwicklung gelingt…

- **Neues Rollenverständnis** aller Beteiligter
  - Politische Entscheidungsträger/-innen und Behörden
  - Raumplanungsexperten
  - Eigentümerschaft und weitere Anspruchsgruppen
  - Kanton
- **Offenheit** aller Beteiligter, Bereitschaft, neue Perspektiven zuzulassen und zu lernen
- Einbezug des **lokalen Wissens**
- Genügend **Zeit** und **Ressourcen**
- **Langfristige Anlage** mit Sicherung des **Anschlusses** (bestehende und zukünftige Vorhaben)
- **Professionelle Moderation** und allenfalls Begleitung

© 2018

Lucerne University of Applied Sciences and Arts
HOCHSCHULE LUZERN

Netzwerk kooperative Umsetzungsverfahren in der Innenentwicklung

Projektleitungen: Ulrike Sturm, Hochschule Luzern – ehem. Technik & Architektur; Colette Peter, Hochschule Luzern – Soziale Arbeit; Melanie Lienhard, Hochschule Luzern – Wirtschaft, André Duss, Kanton Luzern, Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi)

https://rawi.lu.ch/themen/siedlungsentwicklung/Netzwerk_Innenentwicklung

Bildquelle: Hochschule Luzern –Technik & Architektur, Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur CCTP