

Institutsprojekt

IRAP-KOMPASS INNENENTWICKLUNG



INSTITUT FÜR
RAUMENTWICKLUNG

Prof. Andreas Schneider

Professor für Raumentwicklung, Leiter IRAP

Rapperswil, Februar 2017



HSR

HOCHSCHULE FÜR TECHNIK
RAPPERSWIL

FHO Fachhochschule Ostschweiz



Institutsprojekt

IRAP-KOMPASS INNENENTWICKLUNG

Schlüsselfaktoren für
erfolgreiche Siedungsentwicklung nach innen



INSTITUT FÜR
RAUMENTWICKLUNG

Prof. Andreas Schneider

Professor für Raumentwicklung, Leiter IRAP

Rapperswil, Februar 2017



HSR

HOCHSCHULE FÜR TECHNIK
RAPPERSWIL

FHO Fachhochschule Ostschweiz

1. Einleitung

2. IRAP-Kompass Innenentwicklung

3. Die acht Schlüsselfaktoren

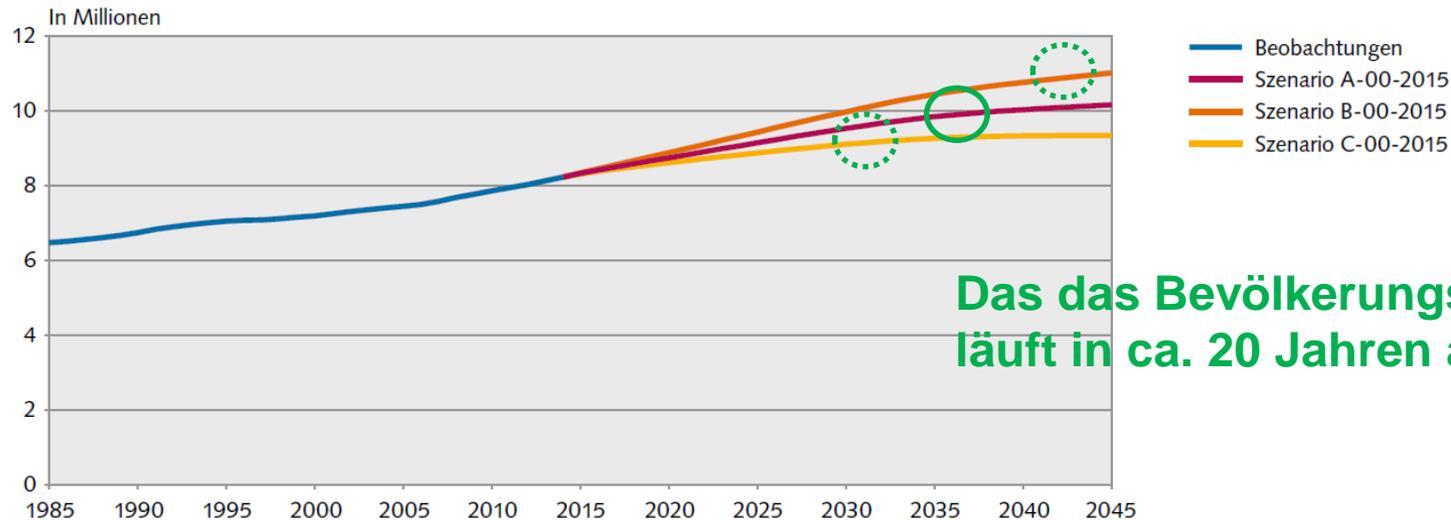
4. Praktische Anwendung

1. Ausgangslage & Grundlagen

Die Zeit läuft ...! – Eine raumplanerische Herausforderung ...

Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung der Schweiz
gemäss den drei Grundscenarien, 1985–2045

G 1



Das das Bevölkerungswachstum
läuft in ca. 20 Jahren aus!

Quelle: BFS – Szenarien

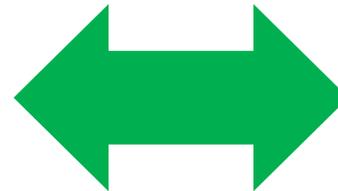
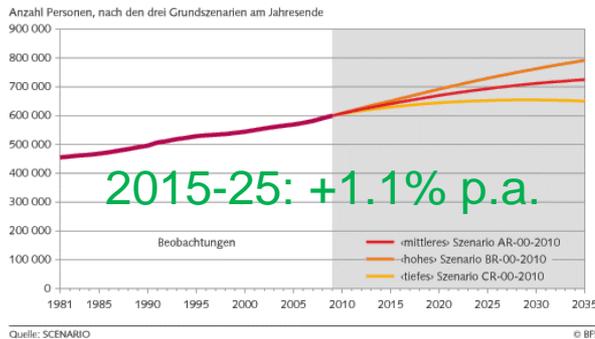
© BFS, Neuchâtel 2015

→ Wer die dafür benötigten ca. +25% Geschossflächen durch Innenentwicklung abdecken will, muss die planerische Bereitstellung der entsprechenden Gebiete grösstenteils innerhalb der nächsten 10-15 Jahren schaffen!

1. Ausgangslage & Grundlagen

Die Zeit läuft ...! – ... vor allem in Agglomerations- & periurbanen Räumen!

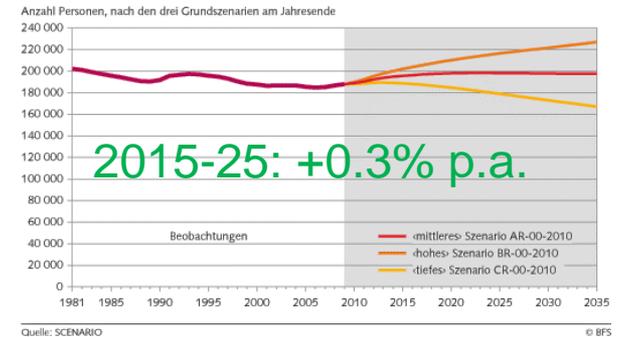
Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung
Kanton Aargau



Agglo- & periurbaner Raum (AG)

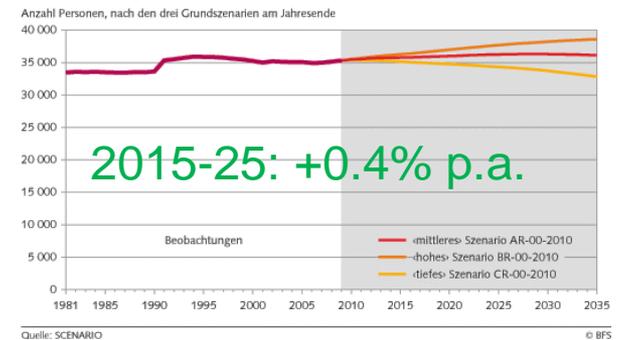
Schweiz (mittleres Sz.)
2015-25: +0.9% p.a.
2025-35: +0.7% p.a.
2035-45: +0.3% p.a.

Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung
Kanton Basel-Stadt



Kernstadt (BS)

Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung
Kanton Uri



Ländlich-peripherer Raum (UR)

1. Ausgangslage & Grundlagen

Auftrag des Gesetzgebers

RPG Art. 1 Ziele der Raumplanung

**= explizite Zusatzbestellung
von Politik & Bevölkerung
(seit 2012/14)**

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

2 Sie unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen,

a. ...;

**a^{bis}. die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken,
unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität;**

b. **kompakte** Siedlungen zu schaffen ...

1. Ausgangslage & Grundlagen

Forschungsfrage IRAP

- Es gibt eine Unzahl von Publikationen zur Innenentwicklung, aber ...
 - Welches ist jene Handvoll Schlüsselfaktoren, die für den Erfolg einer Innenentwicklung auf den Massstäben Ortschaft / Quartier / Areal wirklich entscheidend sind?
 - Welche zentralen Aspekte müssen bei den einzelnen Schlüsselfaktoren beachtet werden?
- Daraus soll ein «Cockpit-Armaturenbrett» geschaffen werden, welches in der Praxis einfach verwendbar ist für die
 - Konzeption & Vorbereitung,
 - Durchführung & laufende Steuerung, und/oder
 - nachträgliche Auswertung & Vergleichvon Innenentwicklungs-Prozessen!

1. Ausgangslage & Grundlagen

Grundlagen & Vorgehen IRAP

- systematische Literatur-Recherche und -Metaanalyse
(fast alle Publikationen & Arbeitshilfen CH, ausgewählte Literatur Ausland)
- langjährige Praxiserfahrung verschiedener Institutspartner
(Raumentwicklung, Städtebau, Verkehrsplanung)
- Reflexion des Bestehenden & kreative Synthese
(Entwurfsprozess)
- Validierung & Verfeinerung mittels
 - Master-Projektarbeit (Präzisierung + Auswertung 20 VLP-Fallbeispiele)
 - Weiterbildungsmodul Innenentwicklung (Konzeption neue Projekte)
 - ESP Bahnhof Arth-Goldau (Steuerung laufendes Projekt)

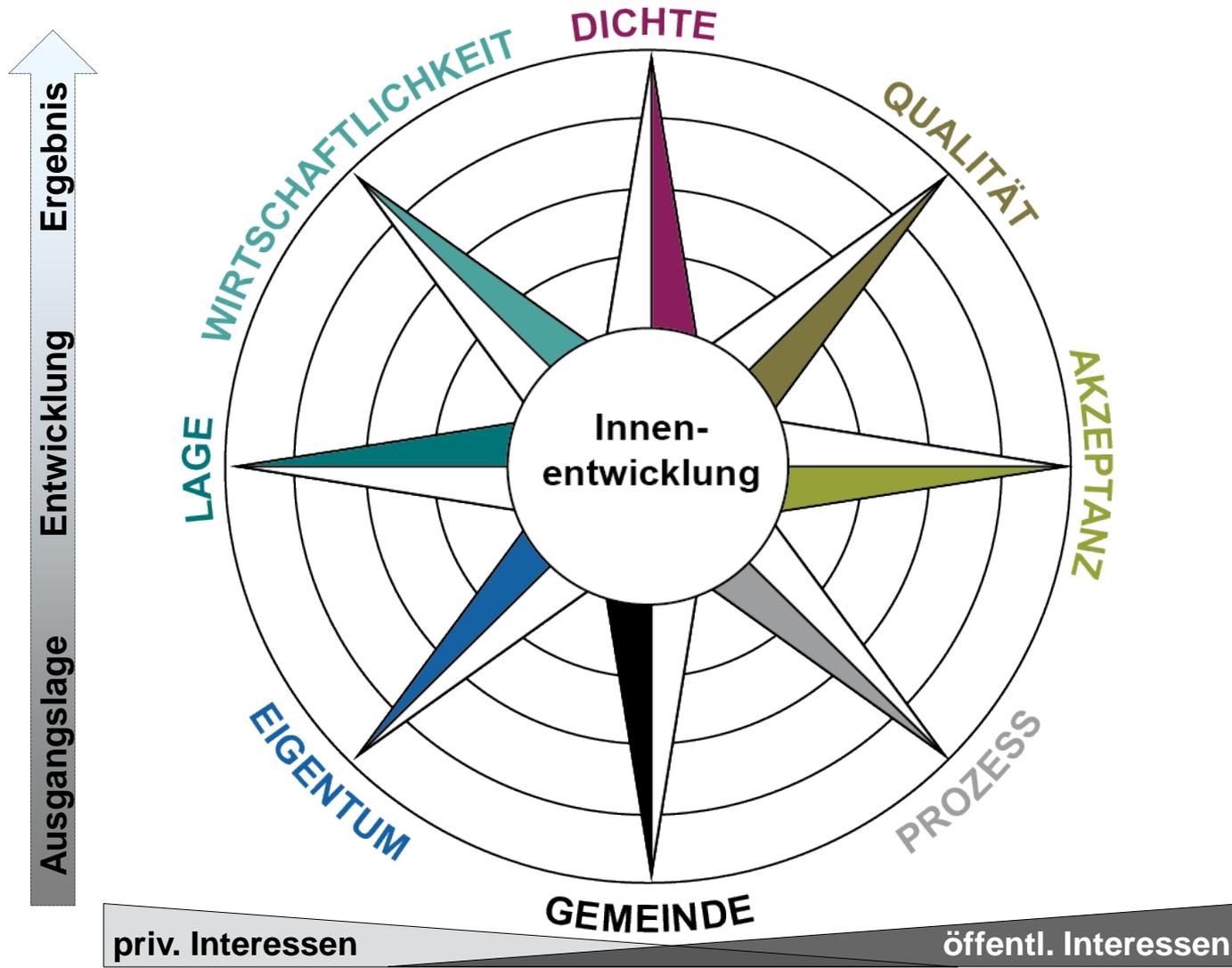
1. Einleitung

2. IRAP-Kompass Innenentwicklung

3. Die acht Schlüsselfaktoren

4. Praktische Anwendung

2. IRAP-Kompass Innenentwicklung



1. Einleitung

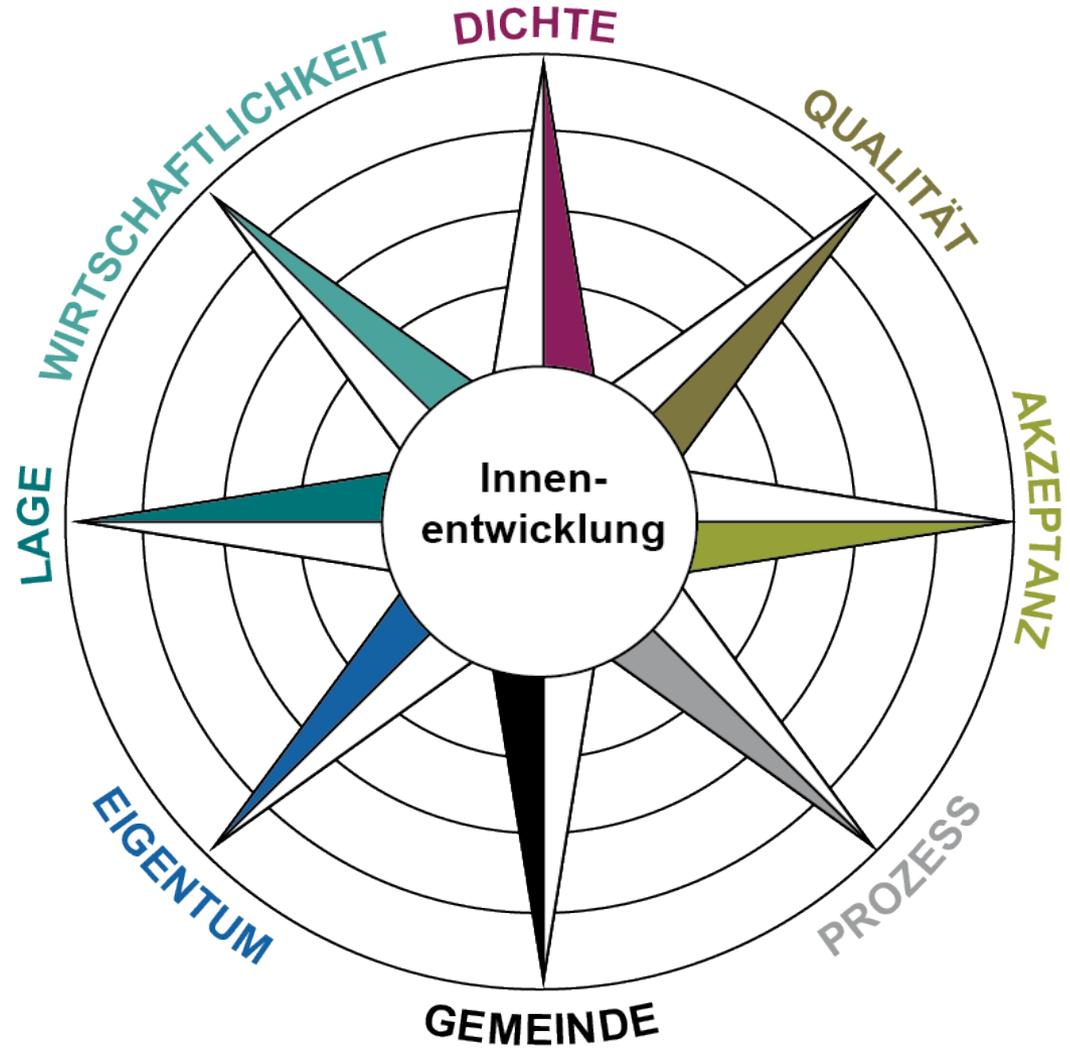
2. IRAP-Kompass Innenentwicklung

3. Die acht Schlüsselfaktoren

4. Praktische Anwendung

3. Die acht Schlüsselfaktoren

SCHLÜSSELFAKTOREN



3. Die acht Schlüsselfaktoren

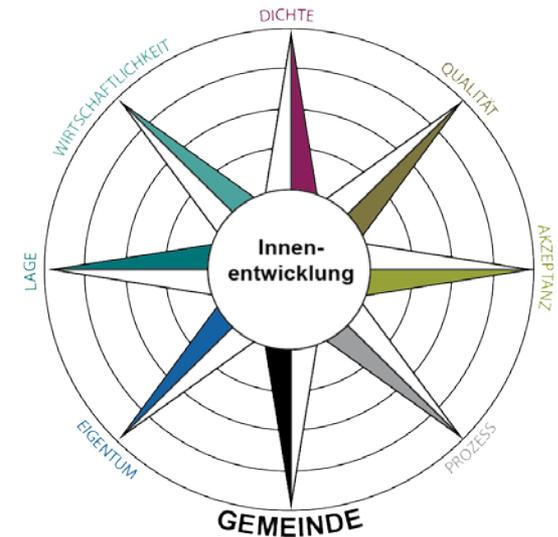
GEMEINDE

Kernfrage

- **Wie ist die Gemeinde in der Innenentwicklungsthematik positioniert ?**

Zentrale Aspekte

- Ist eine eigene, tragfähige **Innenentwicklungs-Strategie** erkennbar?
– hilft die Zielsetzung im Auge zu behalten
- Ist die **Nutzungsplanung** mit Innenentwicklungs-Anliegen kompatibel?
– sinnvolle Dichte- u. knappe Mass-Vorgaben erleichtern die Projektierung
- Sind **Unterstützungs- u. Fördermassnahmen** vorhanden?
– Aufklärung, Beratung, Koordination etc. erleichtern die Umsetzung
- Sind Ansätze einer **aktiven Bodenpolitik** erkennbar?
– schafft zusätzlichen Handlungsspielraum

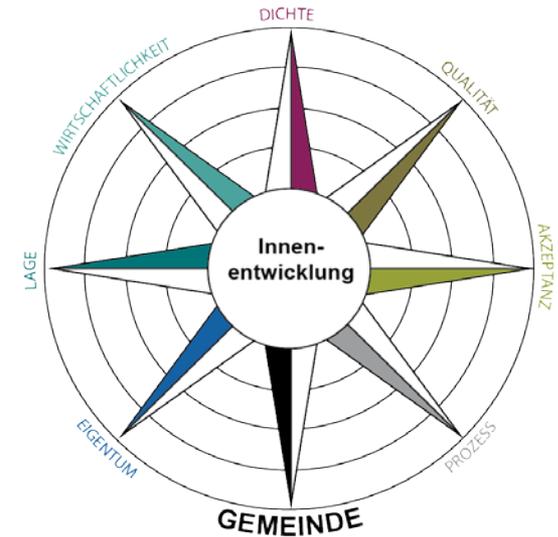


3. Die acht Schlüsselfaktoren – Literaturhinweise

GEMEINDE



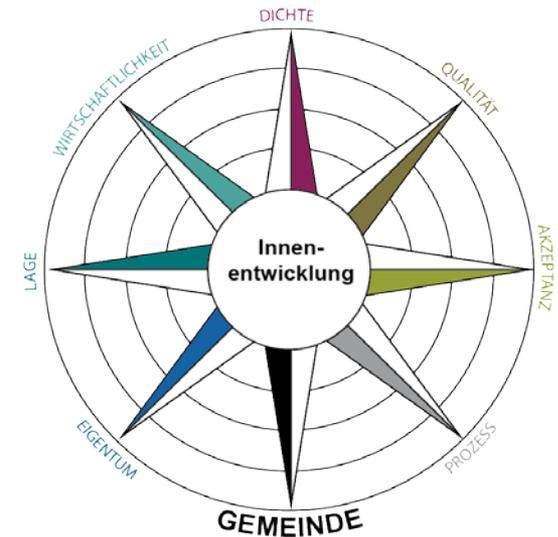
Metron AG:
7 Tools zur Innenentwicklung
– die Metron Dichtebox
Metron-Themenheft 27, Brugg 2011*



ETH Zürich, Professur f. Raumentwicklung:
Raum+ – Erhebung Siedlungsflächenreserven
ETH Zürich, 2006 ff.*

3. Die acht Schlüsselfaktoren – Literaturhinweise

GEMEINDE



Weitere Quellen

- Blum, Judith & Eiermann Tamara (2016): IRAP-Kompass Innenentwicklung; Masterarbeit MSE Raumentwicklung und Landschaftsarchitektur. Rapperswil, HSR.*
- Kanton Zürich, Baudirektion, Amt für Raumentwicklung (2015): Siedlungsentwicklung nach innen umsetzen; Leitfaden 4, Zürich, Baudirektion.*
- Kanton Luzern, rawi (2013): Siedlungsentwicklung nach innen; Arbeitshilfe, Beispiele & LUBAT Luzerner Bauzonen-Analyse-Tool. Luzern, Baudepartement.*
- Grams, Anita & Nebel, Reto (2013): Nutzungsreserven und -potentiale für die Siedlungsentwicklung nach innen. disP – The Planning Review (49:2), S.28-38, Zürich.*
- Verein Agglomeration Schaffhausen (2015): Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen; Arbeitshilfe. Schaffhausen.*
- Tripartite Agglomerations-Konferenz (2015): Das 3 x 3 der nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Bern.
- Bündner Vereinigung für Raumentwicklung (o.J.): Baulandpolitik und Baulandmobilisierung in der Gemeinde; Wegleitung. Chur.
- Regionalplanung Zürich und Umgebung (2008): Qualitätsvolle innere Verdichtung; Anregungen für die Praxis. Zürich.
- Kanton Bern, Amt f. Gemeinden & Raumordnung (2016): Arbeitshilfe «SEin» für die Ortsplanung. Bern.
- Kanton Nidwalden, Amt für Raumentwicklung (Entwurf 2015): Arbeitshilfe Verdichtung, Umsetzung Siedlung+.

■ Sträussli, Christoph (2012): Eignung von Massnahmen zur Umsetzung der Siedlungsentwicklung nach Innen für die Stadt Thun; eine Delphi-Studie. Bern, Masterarbeit Uni-BE.

3. Die acht Schlüsselfaktoren

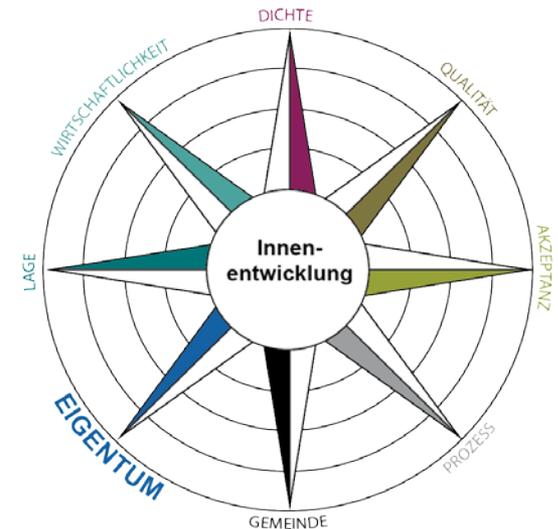
EIGENTUM

Kernfrage

- **Wie verhält sich die Grundeigentümerschaft zur Innenentwicklung?**

Zentrale Aspekte

- **Wie viele** Grundeigentümer sind beteiligt?
– je mehr, desto anspruchsvoller deren Einbezug
- Welche **Zielsetzungen** verfolgen die einzelnen Grundeigentümer?
– je unterschiedlicher die Absichten, desto komplizierter deren Integration
- Welche **Zeithorizont(e)** für die Realisierung bestehen?
– Sanierungszyklen, Abschreibungszeiten & Baulandhortung entscheidend
- Welche **Wertvorstellung** bezüglich der eigenen Immobilie haben die Beteiligten?
– unrealistisch hohe Erwartungen können Projekt verhindern



3. Die acht Schlüsselfaktoren – Literaturhinweise

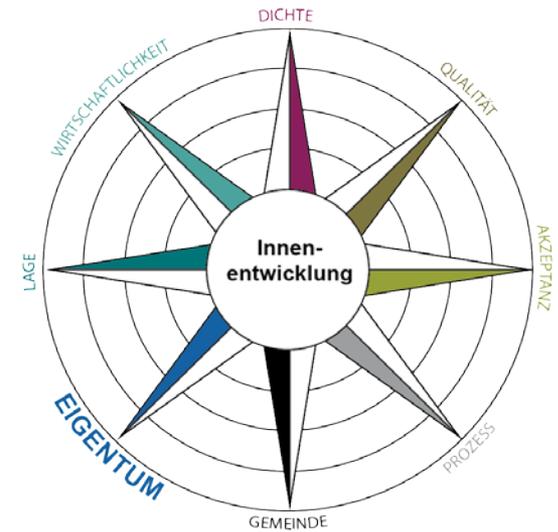
EIGENTUM



Renditeobjekt oder ...



... «My Home is my Castle»!?!

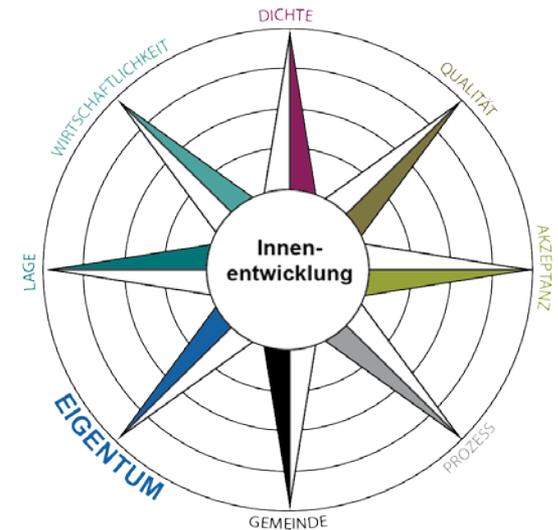


3. Die acht Schlüsselfaktoren – Literaturhinweise

EIGENTUM

Weitere Quellen

- Swiss Real Estate Institute (2013): Private Hauseigentümer, der schlafende Riese im Wohnungsbau; Eine empirische Untersuchung zur Aktivierung der Potentiale in Zürich. Zürich; Schweiz. Hauseigentümerverband.*
- Bundesamt für Raumentwicklung (2013): Modellvorhaben nachhaltige Raumentwicklung; Nutzungspotentiale für eine Siedlungsentwicklung nach innen. Bern; ARE.*
- ...



3. Die acht Schlüsselfaktoren

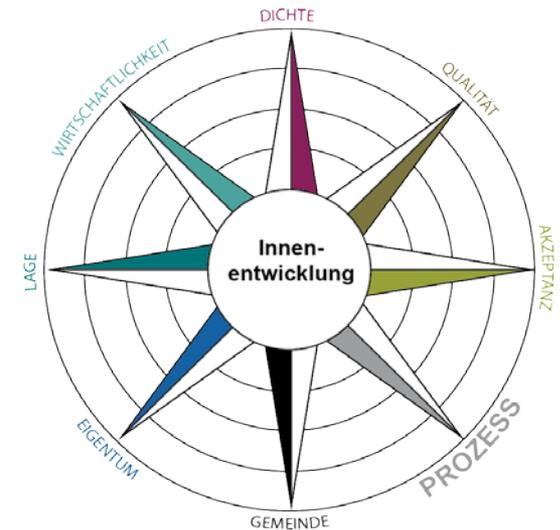
PROZESS

Kernfrage

- *Inwieweit ist das gewählte Vorgehen für die Innenentwicklung geeignet?*

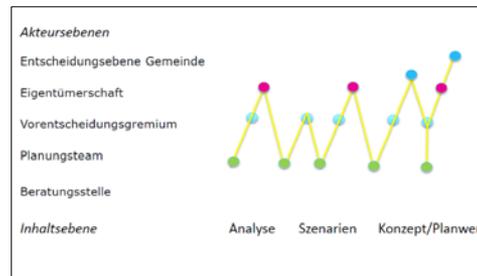
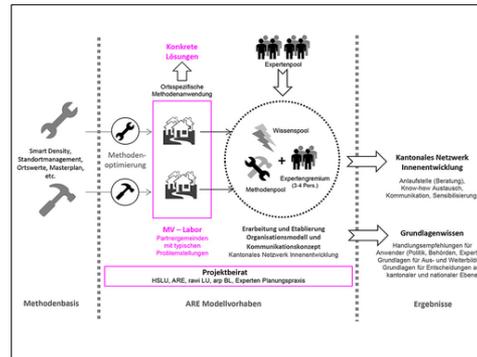
Zentrale Aspekte

- Ist das **Leadership** spürbar?
 - lokale, glaubwürdige & engagierte Führungspersönlichkeit für Prozess unabdingbar
- Findet ein **kooperativer Prozess** mit allen Beteiligten und Betroffenen statt?
 - kann Vertrauensbasis für erfolgreiche Umsetzung schaffen
- Wird ein dem Projekt angepasstes, **professionelles Vorgehen** gewählt?
 - robust-flexible Methodik & durchdachte Instrumentenauswahl helfen
- Wie wird die breitere **Öffentlichkeit** informiert?
 - verständliche Kommunikation baut Ängste ab

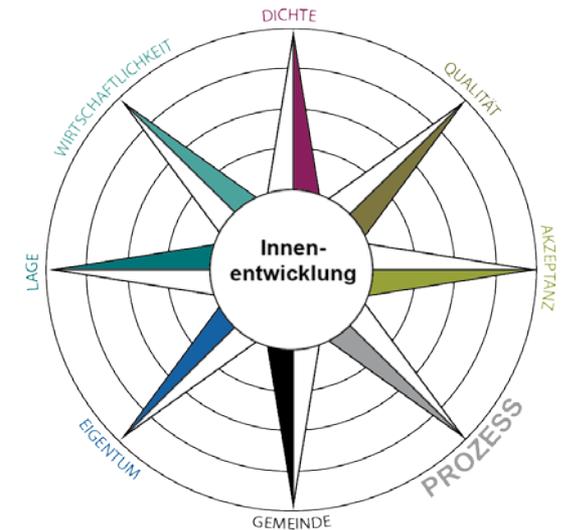


3. Die acht Schlüsselfaktoren – Literaturhinweise

PROZESS



Hochschule Luzern, CCRO & CCTP (Hrsg.):
 Qualitätsvolle Innenentwicklung v. Städten u. Gemeinden durch Dialog u. Kooperation
 – Argumentarium und Wegweiser
 vdf, Zürich 2014*

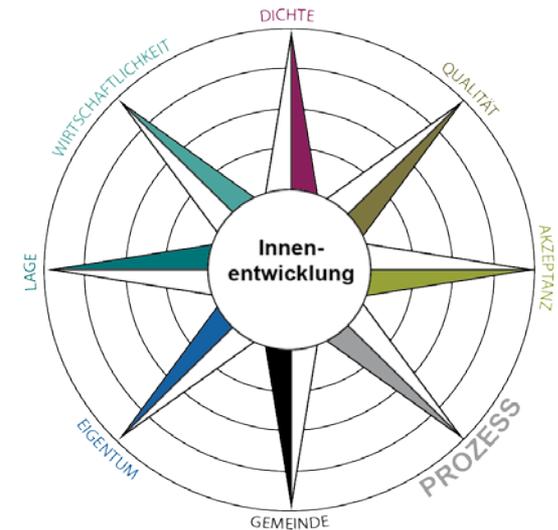


HSLU CCTP:
 Aufbau eines Netzwerks für eine kooperative
 Umsetzung der Innenentwicklung
 ARE-Modellvorhaben 2014-18

Dr. Ulrike Sturm, HSLU CCTP:
 Qualitätsvolle Innenentwicklung – Was heisst das?
 Vortrag RES Sursee-Mittelland 17.11.2014

3. Die acht Schlüsselfaktoren – Literaturhinweise

PROZESS



Weitere Quellen

- Bundesamt für Raumentwicklung (2013): Modellvorhaben nachhaltige Raumentwicklung; Nutzungspotentiale für eine Siedlungsentwicklung nach innen. Bern, ARE.*
- Sturm, Ulrike (2015): Was heisst qualitätsvolle Verdichtung?; in: PUSCH, Praktischer Umweltschutz, Thema Umwelt 1/2015, S.18 -20.*
- Fischer/Thoma/Salkeld (2016): Organisationsmodelle der Innenentwicklung, Herausforderungen und Lösungsansätze, in VLP-ASPAN, Raum & Umwelt 4/2016, Bern.*
- Bundesamt für Raumentwicklung (2013): Modellvorhaben nachhaltige Raumentwicklung; Nutzungspotentiale für eine Siedlungsentwicklung nach innen. Bern, ARE.*
- Grams, Anita (2015): Spielräume für Dichte; Problemorientierter Handlungsansatz für Verdichtung als Element der Innenentwicklung, dargestellt am Beispiel kleiner und mittlerer Gemeinden im Schweizer Mittelland. Zürich, Diss. ETH-Z.
- Kanton Solothurn, Amt für Raumplanung (2012): Arbeitshilfe Ortsplanungsrevision, Modul 11 Verdichtung. Solothurn.
- Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung (2015): Dichtevorgaben umsetzen, Leitfaden. Zürich, Baudirektion.
- Hugentobler, Margrit; Wiener, Daniel (Hrsg., 2016): ANANAS Angebotsstrategie nachhaltig nachverdichteter Städte; Leitfaden und Checklisten zur nachhaltigen Arealentwicklung für Städte und Gemeinden. Zürich, vdf Hochschulverlag.
- ...

3. Die acht Schlüsselfaktoren

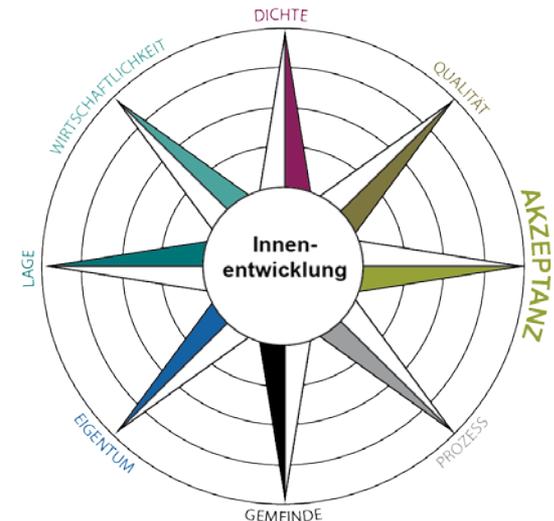
AKZEPTANZ

Kernfrage

- **Was wird unternommen, um die Akzeptanz des Innenentwicklungs-Projekts im Umfeld zu beeinflussen?**

Zentrale Aspekte

- Werden **bestehende Qualitäten** erkannt, bewahrt oder höherwertig ersetzt?
– Grossteil der Bevölkerung schätzt Gestalt ihres Quartiers
- Können mit dem Projekt **Defizite behoben** werden?
– v.a. Reduktion Lärm oder Wohnkosten wirken
- Werden mit dem Projekt **Mehrwerte** für das unmittelbare Umfeld geschaffen?
– bessere Einkaufsmöglichkeiten, ÖV-Anbindung, öffentliche Freiräume u.ä. hilfreich
- Findet ein **seriöser Dialog** mit der Quartierbevölkerung statt?
– ernstgemeinter Austausch förderlich

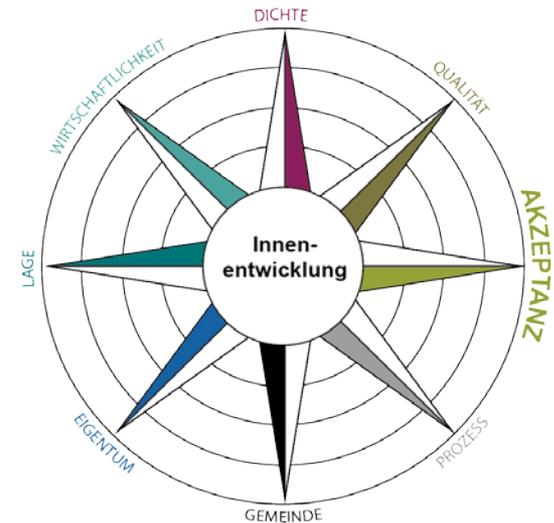


3. Die acht Schlüsselfaktoren – Literaturhinweise

AKZEPTANZ

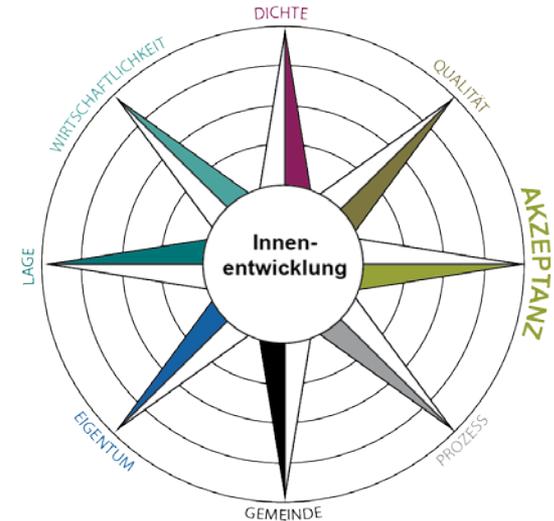


Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung & Amt für Statistik
Akzeptanz der Dichte
Baudirektion ZH, Zürich 2014*



3. Die acht Schlüsselfaktoren – Literaturhinweise

AKZEPTANZ



Weitere Quellen

- Sutter, Cornelia (2015): Anforderungen an die Innenentwicklung aus Sicht der Bevölkerung. Zürich, MAS-Thesis ETH-Z.*
- Prince's Foundation for Building Community (o.J.): BIMBY, beauty-in-my-backyard. www.bimby.org.uk (Stand 3.11.2016)*
- Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung (2015): Siedlungsentwicklung nach innen umsetzen; Leitfaden 4 2015, Zürich, Baudirektion.*
- RUBD des Kantons Freiburg, DDTE du canton de Neuchâtel, DVER des Kantons Wallis (2016), Siedlungsentwicklung nach innen, 32 Beispiele für Verdichtung in der Schweiz, Renens.*
- Kanton Zürich, Baudirektion, Amt für Raumentwicklung (2015): Siedlungsentwicklung nach innen umsetzen; Leitfaden 4 2015, Zürich, Baudirektion.
- ANR villes durables (o.J.): BIMBY, build in my backyard. www.bimby.fr
- ...

3. Die acht Schlüsselfaktoren

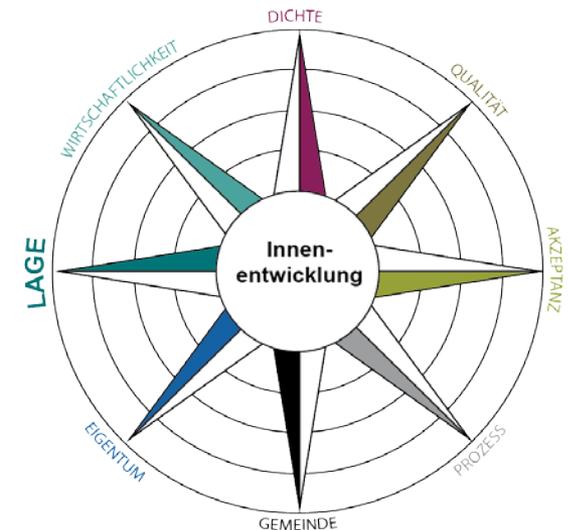
LAGE

Kernfrage

- **Wie geeignet ist das Gebiet für die Innenentwicklung?**

Zentrale Aspekte

- Wie gut ist die **Erreichbarkeit** (Makrolage)?
 - IE primär in Städten / Agglos, nur sekundär in periurbanen / ländlichen Gemeinden
- Wie gut ist die **Alltagsinfrastruktur** im Quartier (Mikrolage Langsamverkehr)?
 - fussläufige Versorgung, Bildung & Naherholung reduziert Fahrten
- Wie gut ist die Einbindung in das bestehende **öffentliche Verkehrsnetz** (Mikrolage öV)?
 - dichtes ÖV-Angebot ermöglicht mehr umweltschonende Fahrten
- Ist das **Strassenverkehrsnetz** genügend leistungsfähig (Mikrolage MIV)?
 - u.U. limitierender Faktor für IE in Städten



3. Die acht Schlüsselfaktoren – Literaturhinweise

LAGE

MIWO *Mobilitätsmanagement
in Wohnsiedlungen*

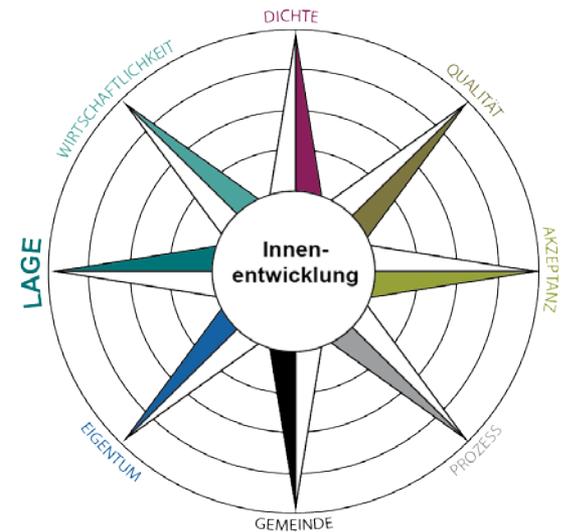
**MIWO - Mobilitätsmanagement
in Wohnsiedlungen**

Optimierung der wohnungsbezogenen Mobilität
Handbuch

Arbeitsgemeinschaft Fussverkehr Schweiz, VCS Verkehrs-Club der Schweiz
Dezember 2014



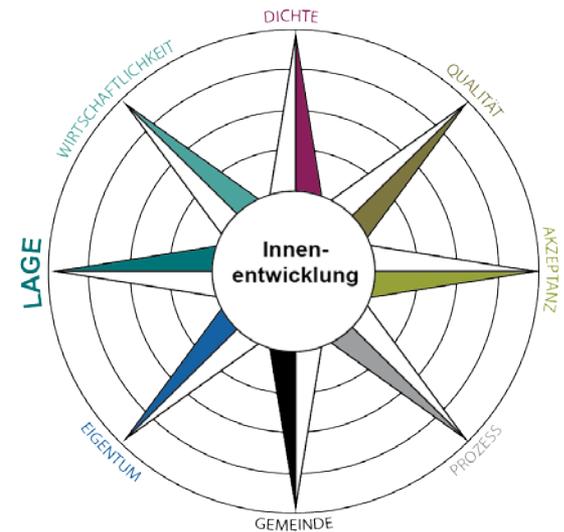




Fussverkehr Schweiz, Verkehrs-Club der Schweiz (Hrsg., 2014):
Mobilitätsmanagement in Wohnsiedlungen; Handbuch, Zürich und Bern,
FVS & VCS, Anhang 1 Analyseraster.*

3. Die acht Schlüsselfaktoren – Literaturhinweise

LAGE



Weitere Quellen

- Kanton Zürich, Baudirektion, Amt für Raumentwicklung (2015): Siedlungsentwicklung nach innen umsetzen; Leitfaden 4 2015, Zürich, Baudirektion.*
- RUBD des Kantons Freiburg, DDTE du canton de Neuchâtel, DVER des Kantons Wallis (2016): Siedlungsentwicklung nach innen, 32 Beispiele für Verdichtung in der Schweiz, Renens.*
- Bundesamt für Raumentwicklung (2009): Konzept zur Siedlungsentwicklung nach innen; Arbeitshilfe zur Erarbeitung der Agglomerationsprogramme Verkehr und Siedlung. Bern, BBL.*
- Credit Suisse, Swiss Issues Region, Standortqualität 2016, Zürich, 2016.*
- Kanton Zürich, Amt für Verkehr (2014): Dichte und Verkehr, Beispiele zum Umgang mit Mobilität und Verkehr bei Gebietsentwicklungen in urbanen Räumen. Zürich, Volkswirtschaftsdirektion.
- ...

3. Die acht Schlüsselfaktoren

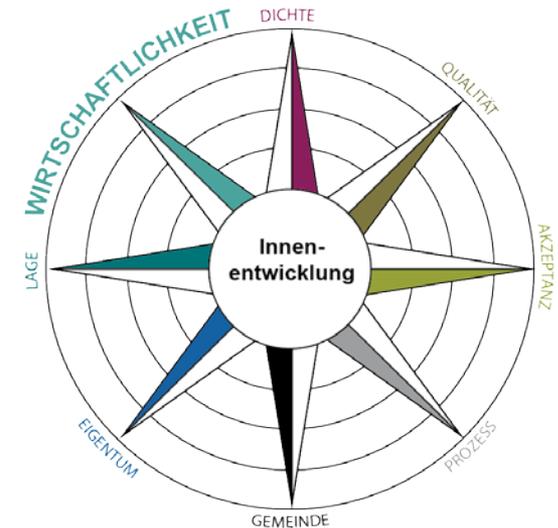
WIRTSCHAFTLICHKEIT

Kernfrage

- **Wie markttauglich ist das Innenentwicklungs-Projekt?**

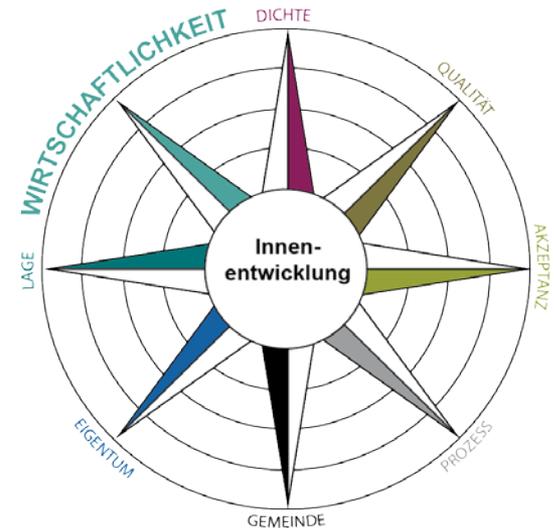
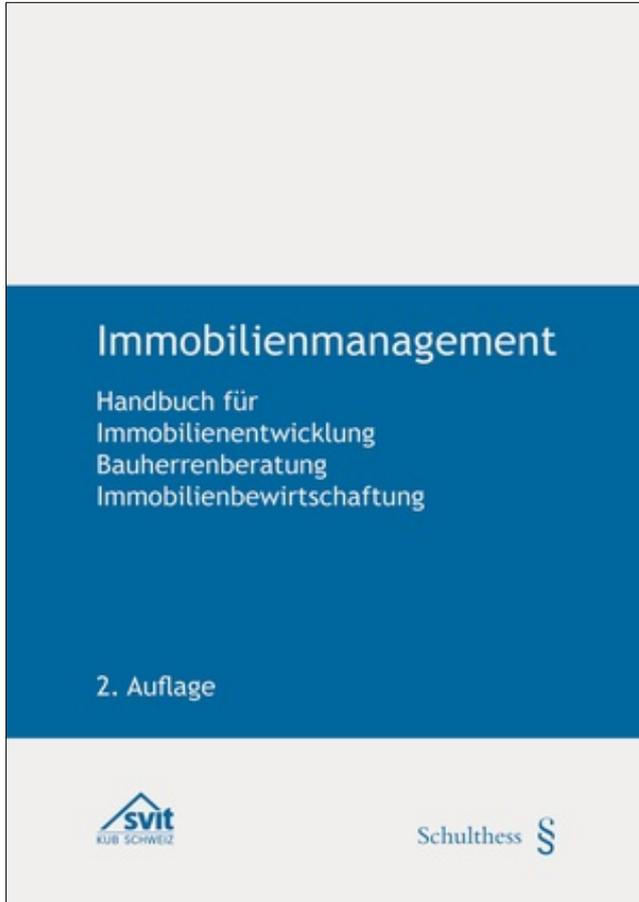
Zentrale Aspekte

- Welche **Nachfrage** besteht für dieses Projekt?
 - an spezifischer Lage & Nachfrage orientiertes Angebot erfolgskritisch
- Werden zumindest moderate **Renditeerwartungen** erfüllt?
 - Projekte ohne angemessene Nettorendite kaum finanzierbar
- Ist das **Investitionsvolumen** marktgerecht gestückelt?
 - je unbekannter eine Lage, desto zurückhaltender die Investoren
- Ist das Projekt baulich angemessen **etappierbar**?
 - grosse Schritte bergen erhöhte Leerstands-, Vermietungs- & Verkaufsrisiken



3. Die acht Schlüsselfaktoren – Literaturhinweise

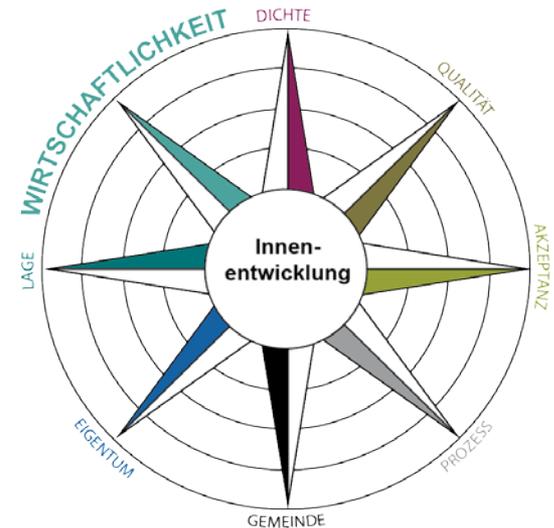
WIRTSCHAFTLICHKEIT



Kammer Unabhängiger Bauberater KUB (Hrsg.):
Immobilienmanagement – Handbuch für die Immobilienentwicklung,
Bauherrenberatung, Immobilienbewirtschaftung, 2. Auflage
Schulthess / SVIT, Zürich 2017

3. Die acht Schlüsselfaktoren – Literaturhinweise

WIRTSCHAFTLICHKEIT



Weitere Quellen

- ... ???
- Bundesamt für Umwelt BAFU / Wüest & Partner (W&P) (2015), Institutionelle Investoren Schweiz: Customer Journey, Ittingen/Zürich.*
- Bleiler, Thomas (2010): Fiskalische Betrachtung der Raumentwicklung aus Sicht eines Projektentwicklers. In Inst. f. Landes- u. Stadtentwicklungsforschung NRW: Die finanzielle Seite der Raumentwicklung, auf dem Weg zu effizienten Siedlungsstrukturen?
- ...

3. Die acht Schlüsselfaktoren

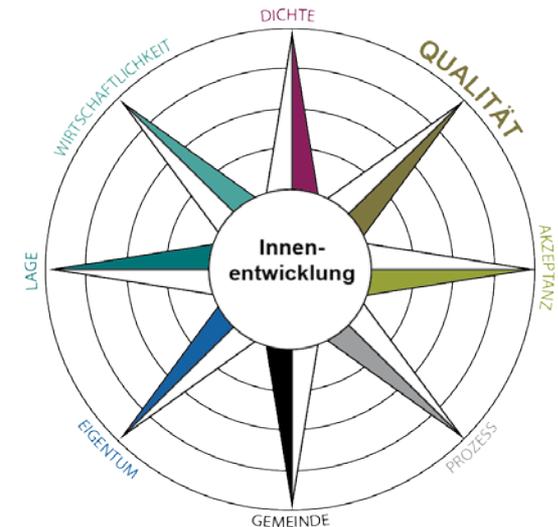
QUALITÄT

Kernfrage

- Welche Mehr- und Minderwerte schafft das Innenentwicklungs-Projekt bezüglich Siedlungsqualität?

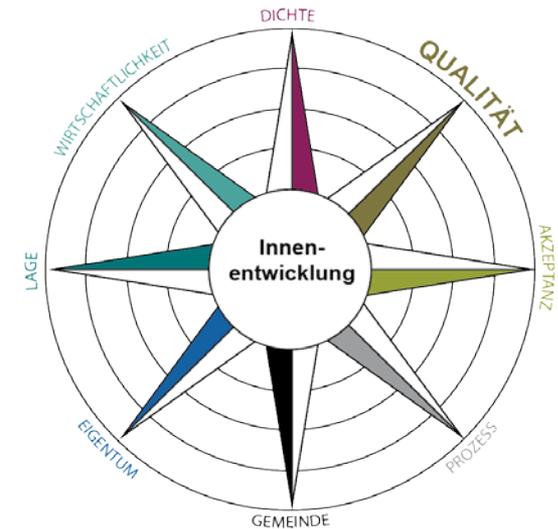
Zentrale Aspekte

- Wird am **Genius Loci** qualitativ weitergebaut?
 - ortspezifische Typologie, Ästhetik & Nutzungen machen bauliche Identität aus
- Wird eine **hohe Vielfalt** an Wohnungen und Nutzungen kreiert?
 - ermöglicht Interaktion & funktionierende Nachbarschaften, prägt soziale Identität
- Ist **aneigen-/anpassbare Gestaltung** von Aussen- u. Gemeinschaftsräumen vorgesehen?
 - fördert Begegnungen & Identifikation der Bewohnenden mit Quartier
- Wird die **Freiraumqualität und Biodiversität** erhöht?
 - wertvoll für Begegnung & Nächsterholung, Fauna, Flora & Mikroklima



3. Die acht Schlüsselfaktoren – Literaturhinweise

QUALITÄT



POSITIONSPAPIER

Verdichten braucht Qualität

Einleitung

Der Schweizer Heimatschutz setzt sich mit Nachdruck für einen sparsamen und sorgfältigen Umgang mit dem Boden ein. Der ungeheure Bodenverschleiss der letzten Jahrzehnte ist kein taugliches Modell für die Zukunft, weil er kommende Generationen vor unlösbare Probleme stellen wird. Vor diesem Hintergrund lancierte der Schweizer Heimatschutz zusammen mit andern Umweltverbänden im Sommer 2007 die Landschaftsinitiative. Das Positionspapier «Aumpassung vor grossen Heimatsforderungen» vom Herbst 2010 zeigt auf, auf welche Weise der unerwünschten Entwicklung entgegenzuwirken werden kann.

Grundsätzlich sind die Bauzonen zu reduzieren und der Mehrwert abzuschöpfen. Ein zentraler Punkt für die haushälterische Bodennutzung ist eine bessere Organisation und Ausnutzung des bestehenden Siedlungsgebietes. Ziel ist es, das vorhandene Potenzial zu nutzen und die Ausdehnung des Siedlungsraums zu begrenzen. Der daraus resultierende Prozess der Verdichtung des bestehenden Siedlungsgebietes steckt erst in den Anfängen. Er birgt beachtliche Risiken: Unvorsorglich geplante und vorsehnlich realisierte Massnahmen bewirken, dass die Bevölkerung die Verdichtung grundsätzlich ablehnt. Dieses unerwünschte Erntet gibt es zu verhindern.

Der Schweizer Heimatschutz legt in diesem Positionspapier dar, auf welche Weise Baukultur und Qualität in den zukünftigen Verdichtungsprozessen eingebaut und sicher gestellt werden können. Das Positionspapier geht davon aus, dass die Notwendigkeit der Verdichtung erkannt ist. Der Akzent liegt deshalb nicht auf der Forderung nach Verdichtung, sondern auf dem Qualitätsaspekt. Hier so lässt sich das Siedlungsgebiet der Schweiz mit einem gleichzeitigen Gewinn an Lebensqualität umbauen.

Dieses Positionspapier richtet sich an alle, die sich für mehr Qualität im Siedlungsgebiet einsetzen, sei es in einer Behörde, in einer lokalen Organisation, als Investor oder als Privatperson. Möglichkeiten, Einfluss zu nehmen, gibt es viele: Die Revision von Richtplänen, Zonen-, Sondernutzungs- oder Gestaltungsplänen, konkrete Bauprojekte (insbesondere Arealüberbauungen), Podiumsdiskussionen, Leserbrief etc.

Brigit Wehrli-Schindler

Urbane Qualität für Stadt und Umland

Ein Wegweiser zur Stärkung einer nachhaltigen Raumentwicklung

Synthese des Nationalen Forschungsprogramms «Neue urbane Qualität» (NFP 65)

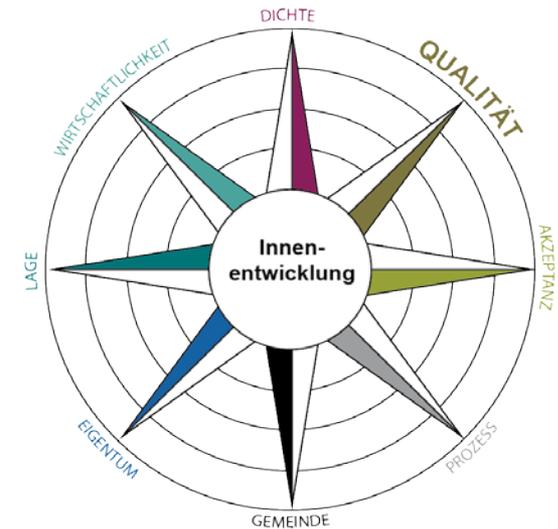
Scheidegger & Spiess

Wehrli-Schindler, Brigit / Leitung NFP65 (2015): Urbane Qualitäten für Stadt und Umland; ein Wegweiser zur Stärkung einer nachhaltigen Raumentwicklung. Zürich, Scheidegger & Spiess.*

Schweizer Heimatschutz (2011): Verdichten braucht Qualität; Positionspapier. Zürich, SHS.*

3. Die acht Schlüsselfaktoren – Literaturhinweise

QUALITÄT



Weitere Quellen

- Regionalplanung Zürich und Umgebung (2008): Qualitätsvolle innere Verdichtung; Anregungen für die Praxis. Zürich.*
- Eidg. Forschungsanstalt WSL (2012): Biodiversität in der Stadt, für Mensch und Natur; Merkblatt für die Praxis 48/2012. Birmensdorf.*
- Jakob, Stefanie (2014): Qualitätsvolle Freiräume in dichten Siedlungen. Rapperswil, Vertiefungsprojekt MSE ReLa HSR. Rapperswil, HSR.*
- Weidmann, Ruedi (2013): Vierfach Verdichten. – tec21, 9/2013, S. 18-25.
- Kanton Solothurn, Amt für Raumplanung (2009): Arbeitshilfe Ortsplanungsrevision, Modul 9 Siedlungsqualität. Solothurn.
- Kanton Graubünden, Amt für Raumentwicklung (2014): Siedlungsverdichtung und -erneuerung in der Agglomeration Chur.
- ...

3. Die acht Schlüsselfaktoren

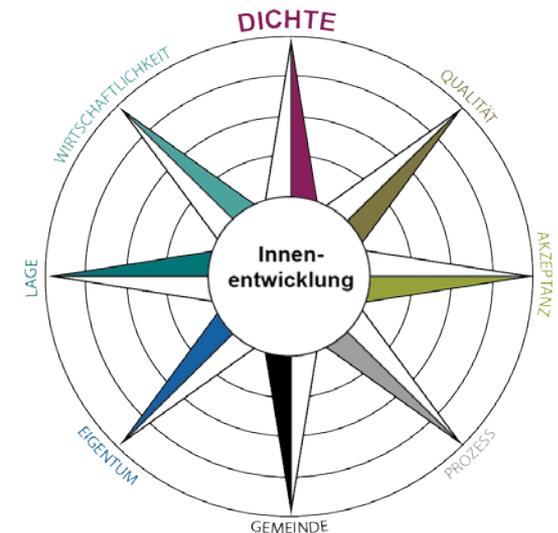
DICHTE

Kernfrage

- **Inwiefern wird durch das Innenentwicklungs-Projekt die Dichte wirklich erhöht?**

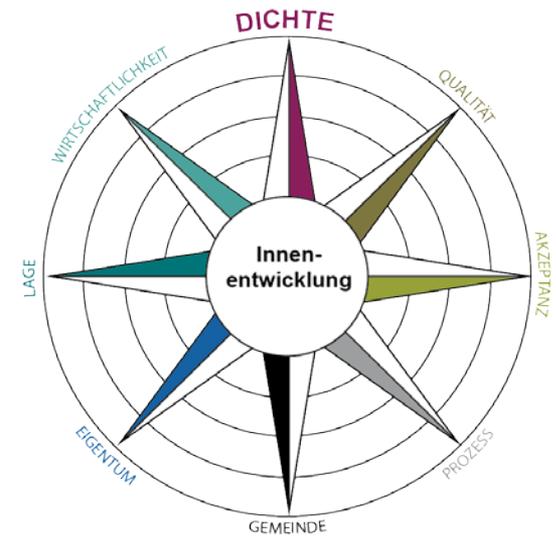
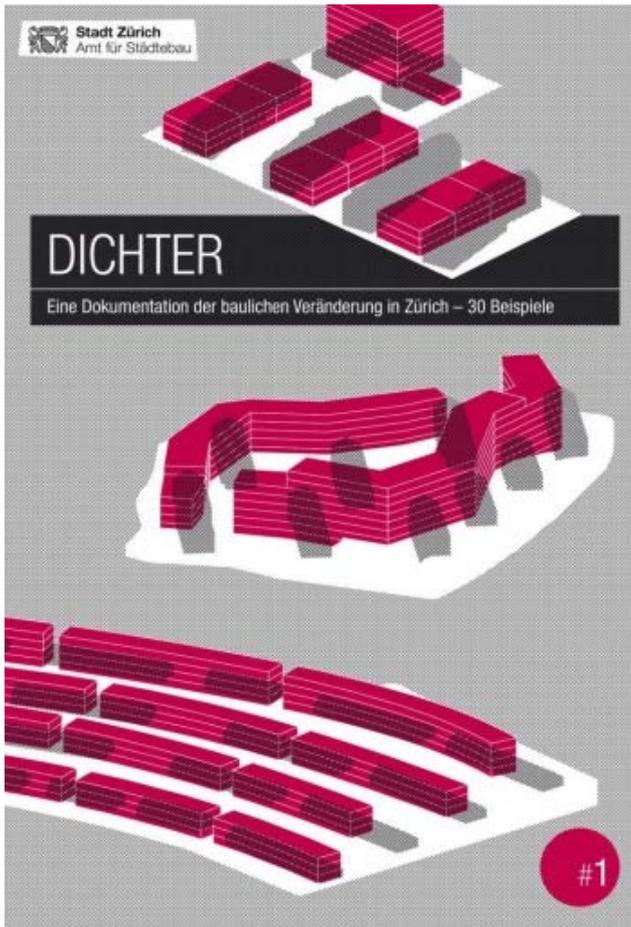
Zentrale Aspekte

- Wird lediglich die **bauliche Dichte erhöht**?
– mehr m^3/ha oder m^2GF/ha alleine bringt wenig
- Wird die **Nutzungsdichte erhöht**?
– nur Steigerung E+B/ha trägt zur IE bei
- Wird die **Nutzungsdichte sogar massiv erhöht** (>+50%)?
– nur deutliche Steigerung E+B/ha in Agglos stoppt Zersiedelung & Verkehrswachstum
- Trägt das Projekt zu mehr **funktionaler** und **sozialer Dichte** im Umfeld bei?
– ermöglicht lebendige Siedlungen und kurze Wege



3. Die acht Schlüsselfaktoren – Literaturhinweise

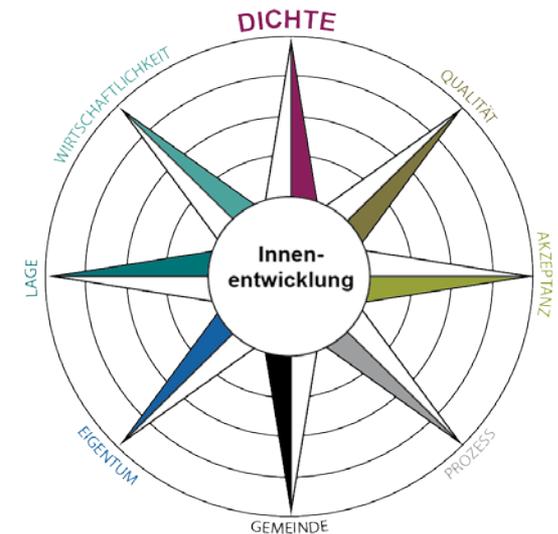
DICHTE



Hochbauamt der Stadt Zürich, Amt für Städtebau AfS (Hrsg., 2012):
Dichter – Eine Dokumentation der baulichen Veränderung in Zürich – 30 Beispiele.
Zürich, Stadt Zürich.*

3. Die acht Schlüsselfaktoren – Literaturhinweise

DICHTE



Weitere Quellen

- Würmli/Hübschle/Bucher/ NFP 25 Stadt und Verkehr (1992), Möglich – Sinnvoll – Machbar, Bauliche Verdichtung in verschiedenen Quartieren, Bericht 9, Zürich.*
- Bundesamt für Statistik BFS (2016), Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Kantone der Schweiz 2015 – 2045, Neuchâtel.*
- Kanton Aargau, Amt für Raumentwicklung (2014): Dichte illustriert, am Beispiel von 20 Siedlungen im Kanton Aargau. Aarau, Departement BVU.*
- Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich (2015). Glossar zum Begriff Dichte. Allg. Hinweise zu Dichtedefinitionen. Zürich, S.3 ff.*
- Roskamm, Nikolai (2011): Dichte, eine transdisziplinäre Dekonstruktion; Diskurse zu Stadt & Raum. Bielefeld, transcript.
- ...

1. Einleitung
2. IRAP-Kompass Innenentwicklung
3. Die acht Schlüsselfaktoren
- 4. Praktische Anwendung**

4. Praktische Anwendung

Einsatzmöglichkeiten

Hilfsmittel für die rasche

- Konzeption kommender
- Überwachung & Steuerung laufender
- Evaluation abgeschlossener

Siedlungsverdichtungs-Projekte

4. Praktische Anwendung

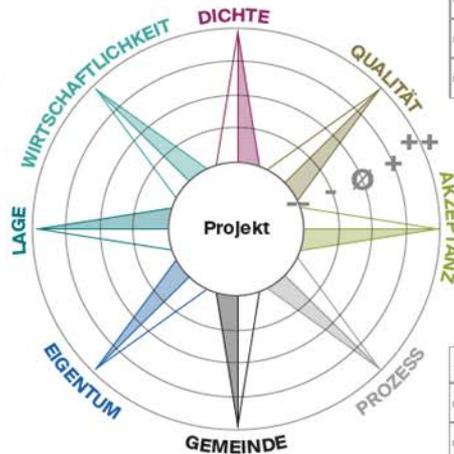


--	-	0	+	++
nein	=	ja	Inwiefern wird durch das Innenentwicklungs-Projekt die Dichte wirklich erhöht?	
Wird lediglich die bauliche Dichte erhöht?				
- mehr müÙha oder m2GF/ha alleine bringt wenig				
nein	=	ja	Wird die Nutzungsdichte erhöht?	
- nur Steigerung E+8/ha trägt zur IE bei				
nein	=	ja	Wird die Nutzungsdichte sogar massiv erhöht (+50%)?	
- nur deutliche Steigerung E+8/ha in Agglos stoppt Zersiedelung & Verkehrswachstum				
nein	=	ja	Trägt das Projekt zu mehr funktionaler und sozialer Dichte im Umfeld bei?	
- ermöglicht lebendige Siedlungen und kurze Wege				

--	-	0	+	++
nein	=	ja	Wie marktgtauglich ist das Innenentwicklungs-Projekt?	
Welche Nachfrage besteht für dieses Projekt?				
- an spezifischer Lage & Nachfrage orientiertes Angebot erfolgskritisch				
nein	=	ja	Wenden zumindest moderate Renditerwartungen erfüllt?	
- Projekte ohne angemessene Nettoerträge kaum finanzierbar				
nein	=	ja	Ist das Investitionsvolumen marktgerecht gestückt?	
- je unbekannter eine Lage, desto zurückhaltender die Investoren				
nein	=	ja	Ist das Projekt baulich angemessen & stapelbar?	
- grosse Schritte beugen erhöhte Leerstände, Vermietungs- & Verkaufsrisiken				

--	-	0	+	++
nein	=	ja	Welche Mehr- und Minderwerte schafft das Innenentwicklungs-Projekt bzgl. Siedlungsqualität?	
Wird ein Gemisch Land qualitativ weitergebaut?				
- ortstypische Typologie, Ästhetik & Nutzungen machen bauliche Identität aus				
nein	=	ja	Wird eine hohe Vielfalt an Wohnungen und Nutzungen kreiert?	
- ermöglicht Interaktion & funktionierende Nachbarschaften, prägt soziale Identität				
nein	=	ja	Ist aneigen-/anpassbare Gestaltung von Aussen- u. Gemeinschaftsräumen vorgesehen?	
- fördert Begegnungen & Identifikation der BewohnerInnen mit Quartier				
nein	=	ja	Wird die Freiraumqualität und Biodiversität erhöht?	
- wertvoll für Begegnung & Nüchterholung, Fauna, Flora & Mikroklima				

--	-	0	+	++
nein	=	ja	Wie geeignet ist das Gebiet für die Innenentwicklung?	
Wie gut ist die Erreichbarkeit (Makrologie)?				
- IE primär in Städten / Agglos, nur sekundär in periurbanen / ländlichen Gemeinden				
nein	=	ja	Wie gut ist die Alltagsinfrastruktur im Quartier (Mikrologie Langsamverkehr)?	
- flussfähige Versorgung, Bildung & Naherholung reduziert Fahrten				
nein	=	ja	Wie gut ist die Einbindung in das bestehende Öffentliche Verkehrsnetz (Mikrologie ÖV)?	
- dichtes ÖV-Angebot ermöglicht mehr umweltschonende Fahrten				
nein	=	ja	Ist das Strassenverkehrsnetz genügend leistungsfähig (Mikrologie MV)?	
- u.U. limitierender Faktor für IE in Städten				



--	-	0	+	++
nein	=	ja	Was wird unternommen, um die Akzeptanz des Innenentwicklungs-Projekts im Umfeld zu beeinflussen?	
Werden bestehende Qualitäten erkannt, bewahrt oder höherwertig ersetzt?				
- Grünstreifen der Bevölkerung schützt Gestalt ihres Quartiers				
nein	=	ja	Können mit dem Projekt Defizite behoben werden?	
- v.a. Reduktion Lärm oder Wohnkosten wirken				
nein	=	ja	Werden mit dem Projekt Mehrwerte für das unmittelbare Umfeld geschaffen?	
- bessere Einkaufsmöglichkeiten, ÖV-Anbindung, öffentliche Freizeite u.ä. hilfreich				
nein	=	ja	Findet ein stetiger Dialog mit der Quartierbevölkerung statt?	
- ermutigender Austausch förderlich				

--	-	0	+	++
nein	=	ja	Wie verhält sich die Grundeigentümerschaft zur Innenentwicklung?	
Wie viele Grundeigentümer sind beteiligt?				
- je mehr, desto anspruchsvoller deren Einbezug				
nein	=	ja	Welche Zielsetzungen verfolgen die einzelnen Grundeigentümer?	
- je unterschiedlicher die Absichten, desto komplizierter deren Integration				
nein	=	ja	Welche Zeithorizonte für die Realisierung bestehen?	
- Sanierungszyklen, Abschreibungszeiten & Bauandertung entscheidend				
nein	=	ja	Welche Wertvorstellung bezüglich der eigenen Immobilie haben die Beteiligten?	
- unrealistisch hohe Erwartungen können Projekt verhindern				

--	-	0	+	++
nein	=	ja	Inwieweit ist das gewählte Vorgehen für die Innenentwicklung geeignet?	
Ist das Leadership spürbar?				
- lokale, glaubwürdige & engagierte Führungspersönlichkeit für Prozess unabdingbar				
nein	=	ja	Findet ein kooperativer Prozess mit allen Beteiligten und Betroffenen statt?	
- kann Vertrauensbasis für erfolgreiche Umsetzung schaffen				
nein	=	ja	Wird ein dem Projekt angepasstes, professionelles Vorgehen gewählt?	
- robust-flexible Methodik & durchdachtes Instrumentenauswahl helfen				
nein	=	ja	Wie wird die breitere Öffentlichkeit informiert?	
- verständliche Kommunikation baut Ängste ab				

--	-	0	+	++
nein	=	ja	Wie ist die Gemeinde in der Innenentwicklung-Thematik positioniert?	
Ist eine eigene, tragfähige Innenentwicklungs-Strategie erkennbar?				
- hilft die Zielsetzung im Auge zu behalten				
nein	=	ja	Ist die Nutzungsplanung mit Innenentwicklungs-Anliegen kompatibel?	
- sinnvolle Dichte- u. knappe Mass-Vorgaben erleichtern die Projektierung				
nein	=	ja	Sind Unterstützungs- u. Fördermassnahmen vorhanden?	
- Aufklärung, Beratung, Koordination etc. erleichtern die Umsetzung				
nein	=	ja	Sind Ansätze einer aktiven Bodenpolitik erkennbar?	
- schafft zusätzlichen Handlungsspielraum				

4. Praktische Anwendung

Anleitung

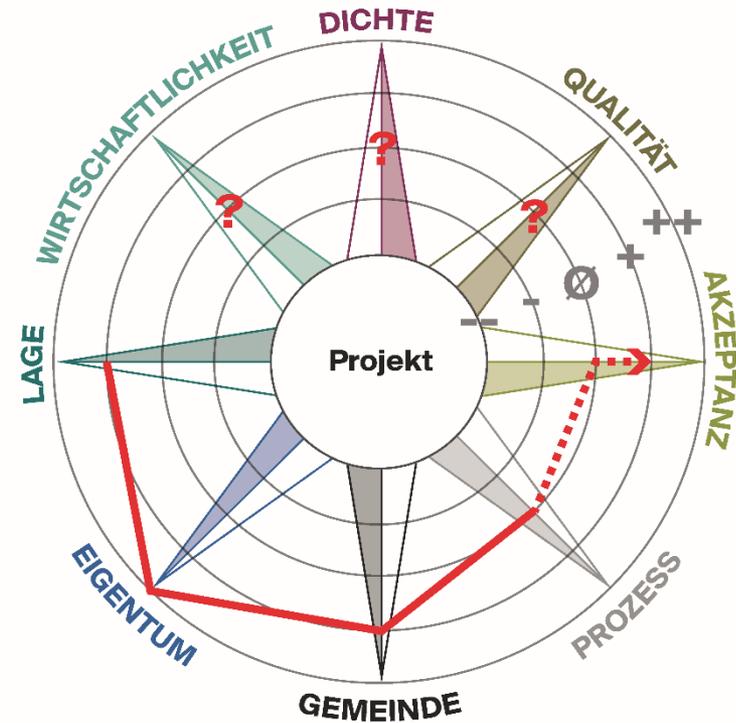
- Denk- und Arbeitshilfe für praktisch tätige Planungsfachleute (Zeitbedarf: 15')
- Vorgehen in Schritten
 1. 4 zentrale Aspekte pro Schlüsselfaktor aufgrund jeweiliger Frage mit **nein / ≈ / ja** einschätzen ($\rightarrow 0 / \frac{1}{2} / 1 P$)
 2. ev. unterschiedliches Gewicht der 4 zentralen Aspekte bzgl. der Kernfrage im spezifischen Fall einbeziehen
 3. pro Schlüsselfaktor summieren, Einschätzung aufgr. Schritt 2. ev. auf-/abrunden ($\Sigma 0 P = -- / \Sigma 1 P = - / \Sigma 2 P = \emptyset / \Sigma 3 P = + / \Sigma 4 P = ++$)
 4. Schritt 1.-3. für alle anderen Schlüsselfaktoren wiederholen
 5. Einschätzung für alle 8 Schlüsselfaktoren auf Kompass übertragen und zu Spider-Diagramm verbinden
 6. Auswertung Spider-Diagramm:
 - (momentane) Stärken und Schwächen erkennbar
 - \emptyset gilt als Mindest-Richtwert für erfolgversprechendes Projekt
 - - oder -- weisen auf zu behebende / zu kompensierende Schwachpunkte hin
 - Überlegungen zu Halten der Stärken & Verbesserung der Schwachpunkte

4. Praktische Anwendung - Fallbeispiel

Konzeption: «Arealentwicklung alte Coop-Zentrale Food, Pratteln»



Alte Coop-Zentrale Food (links der Bahnlinie in Bildmitte). Foto: M.Classen, Pratteln

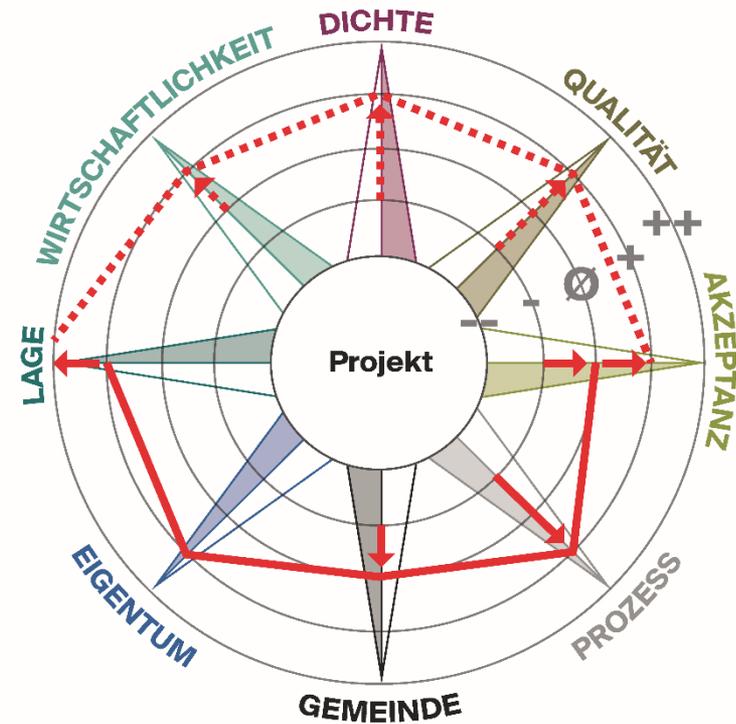


4. Praktische Anwendung - Fallbeispiel

Steuerung: «Standortentwicklung ESP Bahnhof Arth-Goldau»



Luftbild des Entwicklungsschwerpunkts
Bahnhof Arth-Goldau SZ.
Foto: Archiv «Bote der Urschweiz»

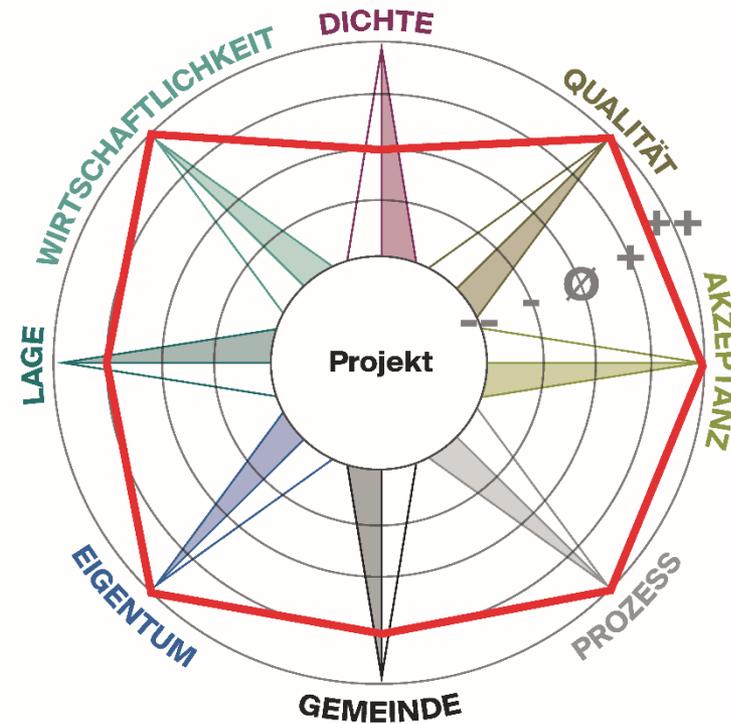


4. Praktische Anwendung - Fallbeispiel

Evaluation: «Ersatzneubau Gütschhöhe, Luzern»



Ansicht des Ersatzneubaus Gütschhöhe in Luzern. Quelle: MMJS Architekten AG

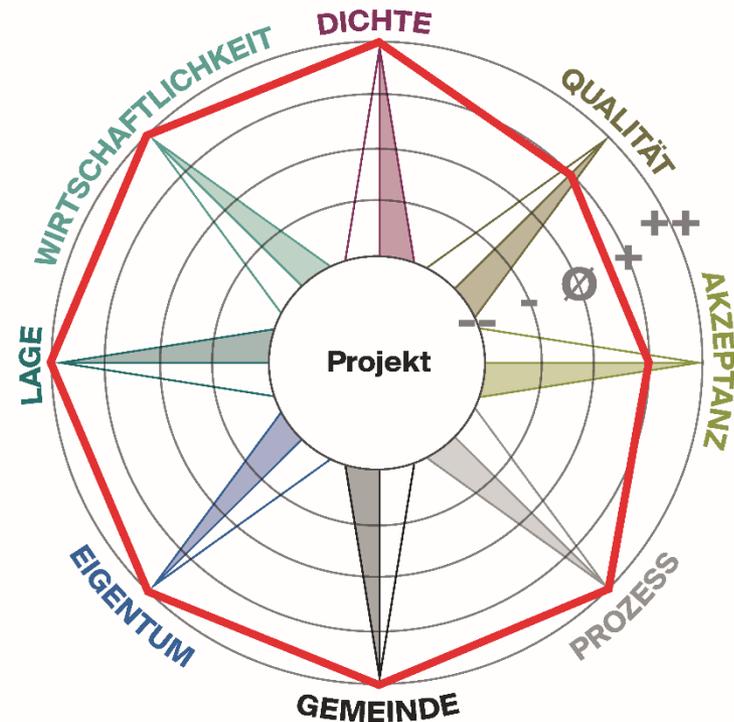


4. Praktische Anwendung - Fallbeispiel

Evaluation: «Nouveau Quartier Le Corbusier, La Chaux-de-Fonds»



Das Quartier Le Corbusier in La Chaux-de-Fonds liegt auf den ersten beiden Baulinien hinter den Geleisen. Foto: A. Beuret, VLP-ASPAN



4. Praktische Anwendung - Fallbeispiel

Evaluation: «Sanierung Wallisellenstrasse Nord, Zürich»



Nicht optimale Freiraumgestaltung im Gebiet Wallisellenstrasse Nord in Zürich.
Foto: Baugenossenschaft Zentralstrasse

