

Innenentwicklung - Herausforderungen bei der Umsetzung des Raumplanungsgesetzes

Runder Tisch impuls aargauSüd vom 3. September 2015 in Teufenthal



Heidi Haag, MAS Raumplanung ETH, Schweiz. Vereinigung für Landesplanung VLP-ASPAN

Ausdehnung der Siedlungsflächen



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

Weiterfahren wie bisher...?

VLP-ASPAN 



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

....oder verdichten?

VLP-ASPAN 



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

**Paradigmenwechsel
Innen- vor
Aussenentwicklung**

**Neueinzonungen, wenn
Nutzungsreserven
ausgeschöpft sind.**

VLP-ASPAN

Baulücken füllen

Umnutzen, sanieren

Aufzonen

**Innenentwicklung ist kein
Sonntagsspaziergang**

VLP-ASPAN

Lernen, mit der Komplexität
umzugehen...

Qualität schaffen

Föderalistisches
Planungssystem

Starker Rechts-
schutz / hohe
Rekursfreudigkeit

Demokratische
Legitimierung der
Planungsentscheide

Hoher Stellenwert
der
Eigentumsgarantie

Zunehmend enger
werdender Raum
Wachsende Ansprüche

Wachsende
Reglementierung

Revidiertes Raumplanungsgesetz

seit dem 1. Mai 2014 in Kraft

- **Präzisierung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung (v.a. zur Siedlungsentwicklung)**
 - **Stärkung der kantonalen Richtplanung**
 - **Restriktive Anforderungen an die Ausscheidung von Bauzonen**
 - **Mehrwertausgleich und Baulandmobilisierung**
- **Gesetz zum besseren Vollzug des bisherigen Rechts!**

Vorgaben des kantonalen Richtplans im Bereich Siedlung Art. 8a RPG

- **Erarbeitung einer kantonalen Raumplanungsstrategie**
- **Umschreibung der Anforderungen an den Mindestinhalt des Richtplans im Bereich Siedlungsentwicklung als Vorgaben für die kommunale Planung**
 - **Verteilung der Siedlungsfläche im Kanton**
 - **Abstimmung Siedlung und Verkehr**
 - **Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen**
 - **Förderung der Siedlungserneuerung...**

Fragen der Gemeinden zur Innenentwicklung

- **Wie wollen wir uns räumlich entwickeln?**
- **Welches ist die richtige Dichte?**
- **Wie schaffen wir Siedlungs- und Wohnqualität?**
- **Wie mobilisieren wir blockiertes Bauland?**
-

Räumliche Entwicklungsvorstellungen als Leitlinie für das künftige Handeln

1. Grundlagen

Wo stehen wir?

2. Rechtlicher Rahmen,
kantonaler Richtplan

Was ist vorgegeben?

3. **Strategische Planung**
Siedungsleitbild, räumliche
Entwicklungsvorstellungen,
kommunale Richtpläne...

Wohin wollen wir?

Massnahmen

4. **Nutzungsplan und
Baureglement /
Sondernutzungsplanung**

Umsetzung

Externe
Unterstützung

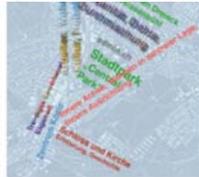
Köniz BE Vom Raumentwicklungskonzept...



Achsen entlang der Parkanlagen

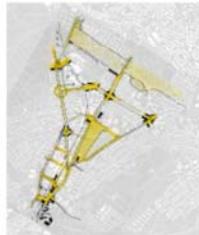
Achsen entlang der Parkanlagen

Kirchstrasse - Morillon, Morillonstrasse - Morillon, Schwarzenburgstrasse - Weissenstein Steinhölzli Morillon, Könizstrasse - Weissen-



Konzeptübersicht

- Anbindung und Durchlässigkeit für den Langsamverkehr
- Anbindung an den Park und an die äusseren Grün- und Erholungsräume
- Optionen übergeordnete Erschliessung (Südspange und Metronet) berücksichtigen.
- Der öffentliche Raum, das System der Strassen, Plätze des "Dreiecks" und des Stadtparks gilt es funktional und stadtgestalterisch zu stärken und als Einheit darzustellen.



Die wichtigsten Elemente des öffentlichen Raumes



Der Stadtpark und die umgebenden Grünsysteme sind wichtige Elemente der räumlichen Qualität des "Dreiecks".

... zum kommunalen Richtplan

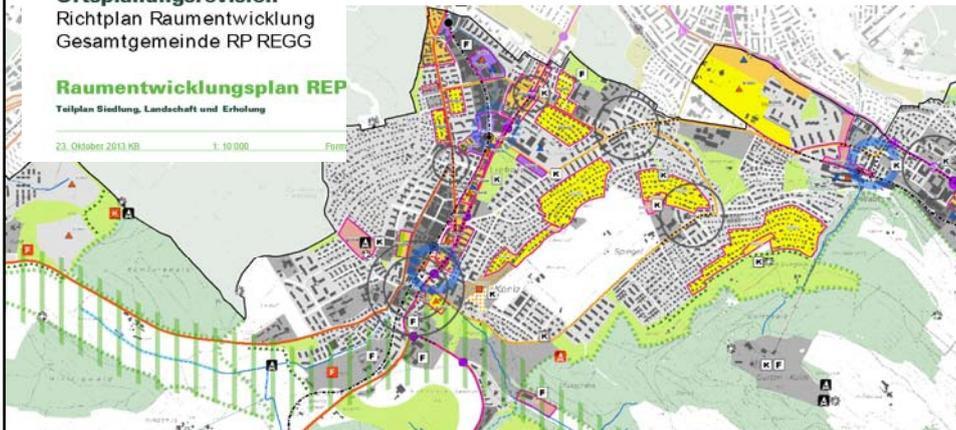


Strukturplan
Strukturplan

Ortsplanungsrevision
Richtplan Raumentwicklung
Gesamtgemeinde RP REGG

Raumentwicklungsplan REP
Teilplan Siedlung, Landschaft und Erholung

23. Oktober 2013, KB 1:10'000 Form



- Öffentliche sowie prägende private Grün- und Freiräume innerhalb des Siedlungsgebietes werden erhalten, gefördert und wenn möglich geschaffen.





Welches ist die richtige Dichte?

VLP-ASPAN 



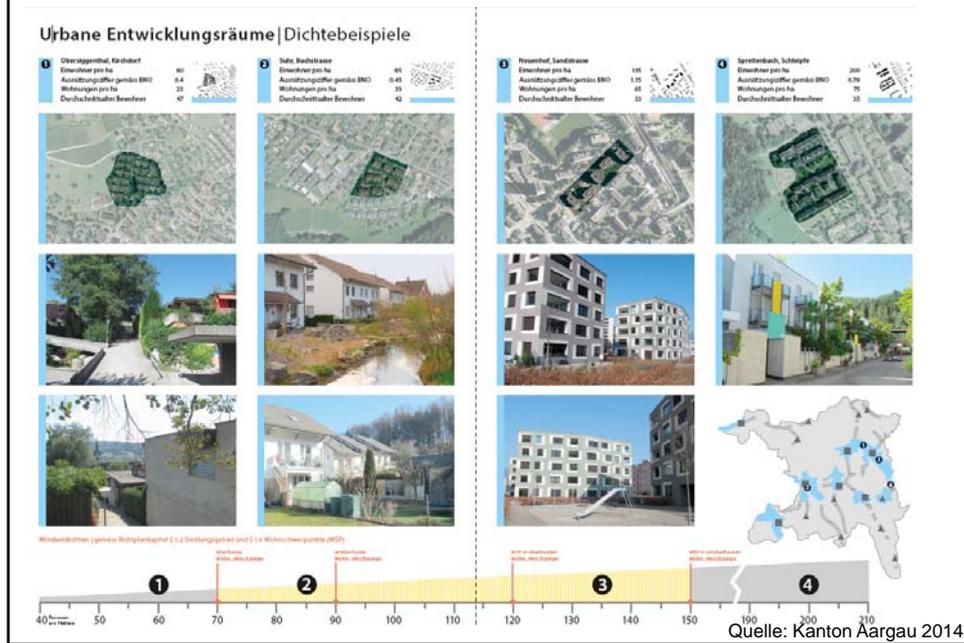
Terrains rares -
loyers chers



Raumplanungs-
befehl aus Bern



An Beispielen über Dichten reden: Kanton Aargau



Verdichtung – nur eine Aufgabe der Städte?

Potenzial für die Innenentwicklung gibt es auch in den ländlichen Gemeinden.



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

Schaffung einer hohen Siedlungs- und Wohnqualität

VLP-ASPAN 



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



Der Handlungsbedarf ist gross



Ortskerne als Brennpunkte der Innenentwicklung



VLP-ASPAN



Der Leidensdruck ist oft gross!



Ortszentren – Brennpunkte der Innenentwicklung

VLP-ASPAN



Ortskerne als Visitenkarten



„Raumgeborgenheit“



Wettbewerbe, Studienaufträge und Testplanungen sorgen für Qualität Auch für Ortszentren und Dorfplätze

Der Planungswettbewerb

Auf der Suche nach der besten Lösung



KANTON **solothuri**
Amt für Raumplanung

Sursee

Wettbewerb für neuen Stadtteil

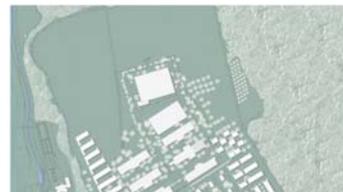
Sursee soll bis 2011 deutlich wachsen. Gestern startete der Wettbewerb für eine neue Überbauung.

VON LUZIA MATTMANN

Es ist ein Mammutprojekt. Im 10 Hektaren grossen Hofstättentfeld am Seeufer soll bis zu 600 neue Wohnungen entstehen.



Test-Planung Bata-Park, Möhlin
Schlussbericht des Begleitgremiums



Leuchttürme setzen Prozesse sichtbar machen



Kulturzentrum BRAUI Hochdorf LU



Orte schaffen

Zukunftsentwicklung der Gemeinde Blatten
«Bodmen» – das Schicksal eines landwirtschaftlich geprägten Dorftelles.

Ausstellung von Szenarien und Lösungsansätzen des Forschungsteams und der Architekturstudierenden der ETH Zürich, unter der Leitung von Prof. Gion A. Caminada

1. bis 30. Sept. 2011
in vier Gebäuden in «Bodmen», Blatten

Ein Projekt von **letschental** 

Baulandhortung vor allem ein Problem in ländlichen Gemeinden



Beispiel Kanton St. Gallen

- Knapp 1/3 der Reservefläche wird gehortet (rund 500 ha).
- überwiegend kleinere Flächen (Grundfläche > 2'000 m²).
- mehrheitlich innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets, wo raumplanerisches Interesse an einer Überbauung am grössten ist.



Flächenpotenzialanalyse
Kanton St. Gallen 2011

**Förderung der Verfügbarkeit
von Bauland** Art. 15a RPG

VLP-ASPAN 

Kanton Aargau: Baupflicht

Entwurf vom 11.3. 2015 § 28j E-BauG/AG

2 Für ein bereits eingezontes Grundstück kann der Gemeinderat eine Frist für die Überbauung festlegen, wenn

a) das Grundstück in einem Dorfkern, in einem Zentrumsgebiet oder in einem anderen für die Entwicklung der Gemeinde wichtigen Gebiet liegt.

**Benken SG
Zentrumsentwicklung blockiert**

VLP-ASPAN 

... wegen überrissenen Preisvorstellungen einzelner Grundeigentümer.

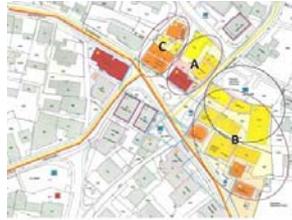


Gespräche, Verhandlungen

- Investoren und Grundeigentümer untereinander
- Engagement der Gemeinden und Städte
- Engagement der Kantone
Beispiel Gebietsmanager Kanton Luzern
- **Dritte** Beispiel Gassenclub Netzwerk Altstadt

Gemeinde Ruswil LU

Ortkernbeauftragter «Kümmerer» im Mandatsverhältnis



Faktoren für eine erfolgreiche Innenentwicklung

- Hohe fachliche und soziale Kompetenz der Behörden
- Zusammenarbeit mit Grundeigentümern und Investoren, frühzeitiger und stufengerechter Einbezug der Bevölkerung
- Orientierung an guten Beispielen, Schaffung von Qualität über Wettbewerbe, Testplanungen, Studienaufträge...
- Gute Netzwerke (Kontakte zu Personen und Institutionen, die Unterstützung bieten können, fachlich, ideell und finanziell)
- Meilensteine setzen
-

Die Gemeinden brauchen Unterstützung

«DIALOG SIEDLUNG» ein neues Dienstleistungsangebot

- Niederschwellige, fachkundige Erstberatung
- Unabhängige Aussensicht
- Vorschläge für erste Vorgehensschritte und mögliche Verfahren

- Beratungsgespräch verbunden mit Ortsbegehung
- Schriftliche Berichterstattung
- Präsentation und Diskussion der Empfehlungen



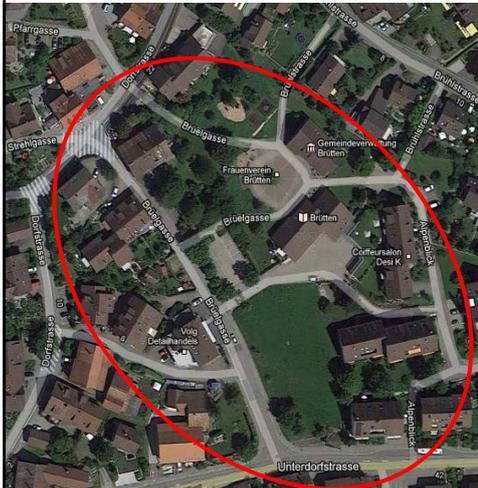
Schattdorf UR Siedlungsleitbild



Brütten ZH

Wie kommen wir zu einem neuen Zentrum ?

VLP-ASPAN



Ideengruppe: Thesen/Ziele Dorfentwicklung

Diskussion mit der Bevölkerung

Entscheid weiteres Vorgehen

Programm Studienaufträge

Studienaufträge

Konzept 1 Konzept 2 Konzept 3

Beurteilung/Empfehlung

Öffentliche Orientierung

Masterplan

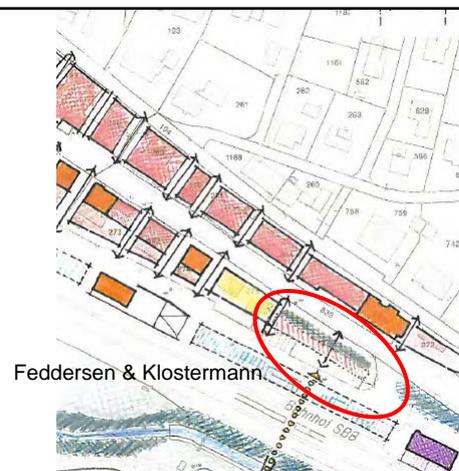
Gestaltungsplan

Projektrealisierung

Aadorf TG

Welche Zukunft hat der Bahnhofplatz?

- Konkreter Umsetzungsvorschlag liegt vor.
- Durchführung eines Workshops mit Gemeindevertretern, Ortsplaner, Experten
DIALOG SIEDLUNG



Wie weiter mit der Wiese im Zentrum? - Vitznau



Richterswil ZH

Wie können wir den Detailhandel und damit unser belebtes Zentrum erhalten?



TAGUNG 



DEN DETAILHANDEL INS BOOT HOLEN
Grossverteiler steuern die Zentrumsentwicklung

20. November 2015
Wil SG, Stadtsaal



VLP-ASPAN 

Netzwerk Altstadt

- Kompetenzzentrum rund um Altstadt- und **Ortskernfragen**
- Lösungsansätze zum **Strukturwandel in den Ortszentren**
- Erhaltung **lebendiger Zentren als Begegnungsorte**




- **Standardisierte Werkzeuge Stadtanalyse, Nutzungsstrategie, Gassenclub, Hausanalyse**
- **Team von ausgebildeten Experten**
- **Förderung partizipativer Prozesse**

Kanton Schwyz: finanzielle Unterstützung der Gemeinden bei der Entwicklung ihrer Ortszentren vorgesehen

- Beratungen von Netzwerk Altstadt
- Beratungen von DIALOG SIEDLUNG
- Mit Geldern der Neuen Regionalpolitik NRP



Beratungen DIALOG SIEDLUNG und Netzwerk Altstadt – Stand August 2015

