

Lucerne University of
Applied Sciences and Arts

**HOCHSCHULE
LUZERN**

FH Zentralschweiz

QUALITÄTSVOLLE INNEN- ENTWICKLUNG VON STÄDTEN UND GEMEINDEN DURCH DIALOG UND KOOPERATION

Argumentarium und Wegweiser

Kompetenzzentrum Regionalökonomie (CCRO)
Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)



v/d/f

IMPRESSUM

BIBLIOGRAFISCHE INFORMATION DER DEUTSCHEN NATIONALBIBLIOTHEK

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

ISBN 978-3-7281-3622-0 (Printausgabe), ISBN 978-3-7281-3623-7 (E-Book)
Doi-Nr. 10.3218/3623-7

© 2014

Kompetenzzentrum Regionalökonomie (CCRO)
Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)
vdf Hochschulverlag AG an der ETH Zürich

www.vdf.ethz.ch
verlag@vdf.ethz.ch

Das Werk einschliesslich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung ausserhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Das gilt besonders für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

HERAUSGEBER

Hochschule Luzern (HSLU) – Wirtschaft, Kompetenzzentrum
Regionalökonomie (CCRO)
Hochschule Luzern (HSLU) – Technik & Architektur, Kompetenzzentrum
Typologie & Planung in Architektur (CCTP)

AUTOREN

Kompetenzzentrum Regionalökonomie (CCRO)
Myriam Barsuglia
Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)
Ulrike Sturm, Jörg Schumacher

GESTALTUNG

Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)
Fabienne Koller

KONTAKT

cctp.technik-architektur@hslu.ch, ibr@hslu.ch

Zu Gunsten einer besseren Lesbarkeit werden Begriffe, die in einer weiblichen und einer männlichen Form existieren, in der vorliegenden Publikation entweder in der neutralen oder der männlichen Form verwendet. Dabei ist jedoch immer auch die weibliche Form gemeint.

INNENENTWICKLUNG ALS POLITISCHER UND PLANERISCHER AUFTRAG	4
NEUE PERSPEKTIVEN DURCH DIALOG UND KOOPERATION	8
1. AM PLAN	
ERMITTELN VON MÖGLICHKEITSRÄUMEN	12
ERFASSEN INNERER NUTZUNGSRESERVEN, STRATEGISCHER STOSSRICHTUNGEN UND TEILRÄUME	
2. AM ORT	
ERMITTELN VON SPIELRÄUMEN	22
A. ERFASSEN DER AKTEURE UND IHRER PERSPEKTIVEN	27
B. FESTSTELLEN ORTSSPEZIFISCHER MERKMALE UND IDENTITÄTEN	34
3. AM RUNDEN TISCH	
AUSHANDELN VON ZIELRÄUMEN	38
A. EINIGUNG AUF EINEN GEMEINSAMEN PROZESS	42
B. FESTLEGEN GEMEINSAMER GRUNDSÄTZE ZUR ENTWICKLUNG UND GESTALTUNG	46
4. AM OBJEKT	
HANDELN IN LÖSUNGSRÄUMEN	52
UMSETZUNG FORMELLER PLANUNGEN UND KONKRETER BAUPROJEKTE	
FALLBEISPIELE	63
AUSWAHL AN HILFSMITTELN	78
QUELLEN	82

Innenentwicklung als politischer und planerischer Auftrag

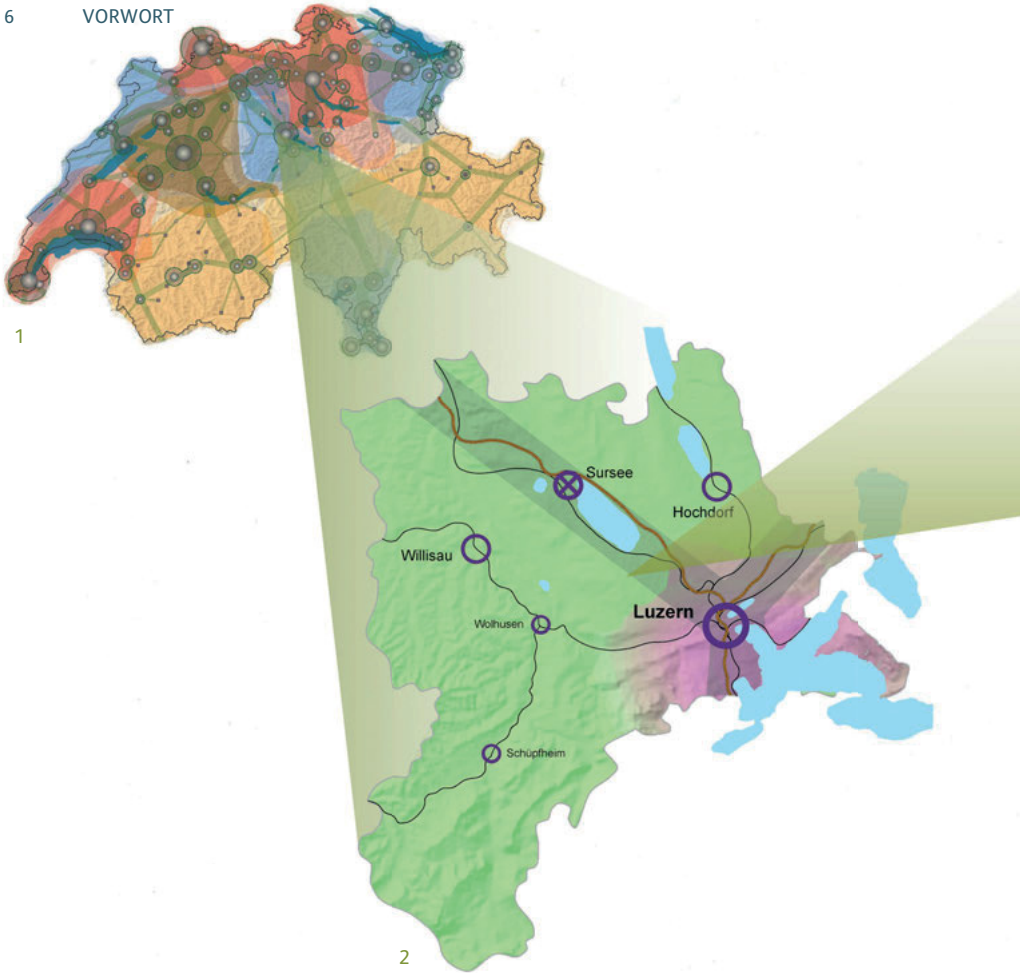
Die anhaltende Zunahme der Schweizer Bevölkerung und die stetig wachsende Wohnfläche pro Kopf führen zu einer erhöhten Nachfrage nach Wohn- und Arbeitsräumen. Diese löst in vielen Gemeinden einen starken Siedlungsdruck aus, dem bislang oft durch die Ausweisung neuer Bauzonen begegnet wurde. Eine häusliche Bodennutzung und eine konsequente Siedlungsentwicklung nach innen sind jedoch erklärte politische Ziele der Raumplanung des Bundes. Eine effektive Umsetzung dieser Ziele ist auf der kantonalen und kommunalen Ebene auf klare politische Vorgaben und die Bereitstellung der erforderlichen Ressourcen und Kompetenzen angewiesen.

Für eine konsequente und qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen ist die Aktivierung innerer Nutzungsreserven, wie Baulücken, unternutzte Grundstücke oder Brachflächen nötig. Diese stösst jedoch in der Praxis auf vielfältige Hindernisse, da sowohl die räumlich-baulichen Strukturen und Anforderungen als auch die Eigentümerverhältnisse häufig sehr komplex sind. Die Komplexität der Rahmenbedingungen erfordert ein Denken, Planen und Handeln über einzelne Grundstücke hinaus, ein ortsspezifisches Vorgehen und den gezielten Einbezug der Akteure.

Die vorliegende Publikation will hier eine konkrete Hilfestellung für die Praxis bieten und richtet sich an Gemeinden als Träger einer nach innen gerichteten Siedlungsentwicklung. Sie zeigt ein modellhaftes Vorgehen zur Siedlungsentwicklung nach innen auf, das an die jeweiligen Gegebenheiten anpassbar ist. Der Fokus liegt dabei auf den informellen und ortsspezifischen Schritten im Gesamtprozess, die den Boden für die Umsetzung bereiten. Fallbeispiele im Anhang der Publikation illustrieren verschiedene mögliche Ausgangslagen, Zielsetzungen und Strategien zur Siedlungsentwicklung nach innen.

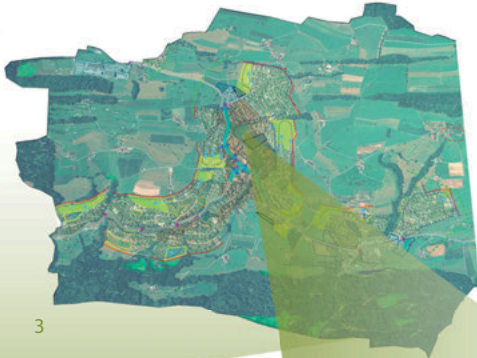
Weiter liefert die Publikation einen Überblick über vorhandene Hilfsmittel, die in den letzten Jahren von verschiedenen Seiten erarbeitet wurden, um Gemeinden bei der Identifizierung und Aktivierung von inneren Nutzungsreserven zu unterstützen. Eine Auswahl und ein Kurzbeschrieb von Hilfsmitteln befinden sich ebenfalls im Anhang der Publikation. Hinweise darauf sind jeweils am Rand des Textes platziert.

Die Publikation geht davon aus, dass die Weichen für eine Siedlungsentwicklung nach innen durch behördenverbindliche Vorgaben und Konzepte auf den übergeordneten Ebenen von Bund, Kanton und Gemeinde gestellt wurden, und setzt auf der kommunalen räumlich-strategischen Ebene an.



1 Raumkonzept Schweiz
Quelle: Schweizerischer Bundesrat,
KdK, BPUK, SSV, SGV (2012)

2 Kantonale und regionale
Raumkonzepte
Quelle: Kanton Luzern (2009)



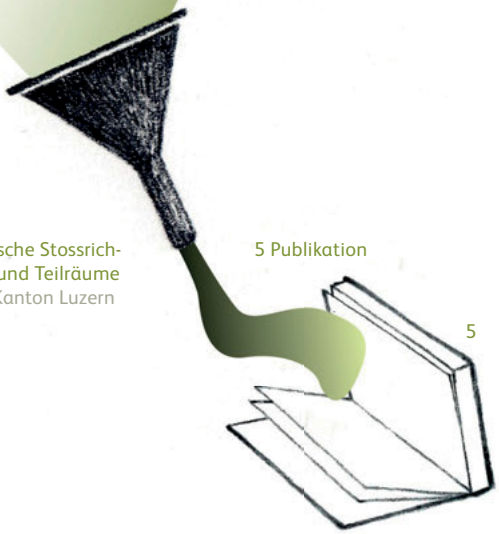
3



4

3 Kommunale Leitbilder
und Strategien
Quelle: Einwohnergemeinde
Adligenswil (2011)

4 Strategische Stossrich-
tungen und Teilräume
Quelle: Kanton Luzern
(2013a)



5 Publikation

5

Neue Perspektiven durch Dialog und Kooperation

Der bewusste und frühzeitige Einbezug der Schlüsselakteure, wie Eigentümer, Investoren und Bauträger und direkt betroffene Nutzergruppen, trägt gerade bei komplexen Vorhaben zur Innenentwicklung zu innovativen und mehrheitsfähigen Lösungen bei und damit auch zur Begrenzung von Risiken und zur Beschleunigung von Verfahren. Dies liegt sowohl im Interesse der privaten als auch öffentlichen Akteure.

Das in der Publikation beschriebene Vorgehen zeichnet sich daher durch seinen partizipativen und kooperativen Charakter aus. Die Gemeinden und Planer müssen sich dabei «aktiv um die für sie interessanten Bauherren und Nutzer kümmern, deren Bedürfnisse kennenlernen und mögliche Hürden für ein Engagement aus dem Weg räumen.» Ein solches Vorgehen «ersetzt die hoheitliche Planung nicht, sondern ergänzt sie, indem Beziehungen und Vertrauen geschaffen, Spielräume ausgelotet und der Boden vorbereitet wird» (Mugli 2001).

Das Resultat sind breit abgestützte Grundlagen und Entwicklungsvorstellungen, auf denen formelle Verfahren und Instrumente aufbauen können. Einen weiteren Schwerpunkt legt die Publikation auf die Ermittlung und Integration der charakteristischen und identitätsstiftenden Merkmale eines Ortes. Das Wissen der Akteure vor Ort wird gezielt einbezogen, um diese Eigenheiten zu erfassen. Ergänzt durch baulich-räumliche sowie soziale und wirtschaftliche Analysen kann auf dieser Grundlage entschieden werden, wo und wie sich ein Gebiet verändern kann und soll, unter Wahrung des Ortscharakters.

Die einzelnen Schritte für eine qualitätsvolle, ortsspezifische und breit abgestützte Innenentwicklung auf der kommunalen Ebene sind in der folgenden Abbildung dargestellt, die gleichzeitig auch als Lesehilfe für die Publikation dient.

Während Gemeinden für die Arbeiten «am Plan» (Kapitel 1) und «am Objekt» (Kapitel 4) auf bekannte Vorgehensweisen zurückgreifen können, erfordern die Arbeiten «am Ort» und «am runden Tisch» spezielle, interaktive und flexible Herangehensweisen, die in den herkömmlichen Planungskulturen noch wenig verbreitet sind. Auf diesen beiden Phasen liegt daher auch der Fokus der vorliegenden Publikation.

Die einzelnen Arbeiten und Kapitel weisen dabei unterschiedliche räumliche Bezüge auf: Während sich die Arbeiten «am Plan» (Kapitel 1) auf das gesamte Gemeindegebiet beziehen, werden die Arbeiten «am Ort» (Kapitel 2) und «am runden Tisch» (Kapitel 3) für ein strategisch wichtiges Teilgebiet wie z.B. ein Quartier ausgeführt. Die Arbeiten «am Objekt» (Kapitel 4) gehen noch einen Schritt weiter und beziehen sich auf ausgewählte Areale und Grundstücke innerhalb eines Teilgebiets.