

# Vernetzen, damit verdichten kein «Diktat von oben» ist

Gemeinden sehen sich mit Auflagen zur Verdichtung konfrontiert. Im Bundesmodellvorhaben «Netzwerk Innenentwicklung» wurden dafür Werkzeuge entwickelt. Acht Gemeinden haben sie erprobt.



Die basel-landschaftliche Gemeinde Oberwil beteiligt sich am Bundesmodellvorhaben «Netzwerk Innenentwicklung», um die Quartierplanung gesamthaft anzugehen und die verschiedenen Eigentümer ins Boot zu holen.

Bild: Gemeinde Oberwil

In der Gemeinde Oberwil (BL) stösst der Siedlungsraum an seine landschaftlichen und politischen Grenzen. Um der künftigen Nachfrage nach Wohnraum und der wirtschaftlichen Entwicklung gerecht zu werden, ist die Gemeinde mit ihren 11 200 Einwohnern auf eine verstärkte Siedlungsentwicklung nach innen angewiesen. Im Siedlungsgebiet «Talsole» (vgl. Kartenausschnitt auf der rechten Seite) sehen der kommunale Richtplan wie auch die Innenentwicklungsstrategie Potenzial für urbane Erneuerung und Nachverdichtung. Der Projektperimeter «Talstrasse, Marbachweg, Langegasse, Hallenstrasse» besteht aus 19 Einzelparzellen, die sich in Privateigentum befinden. Dazu zählen laut Gemeinderat Christian Pestalozzi

unter anderem ältere Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser. Das Quartier ist gut an den öffentlichen Verkehr angebunden und eignet sich, so Christian Pestalozzi, bestens für eine Verdichtung.

## Eigentümer für Planungsvereinbarung

«Wir wollten die Quartierplanung gesamthaft angehen und dabei die verschiedenen Eigentümer ins Boot holen. Deshalb haben wir uns für eine Beteiligung am Bundesmodellvorhaben «Netzwerk Innenentwicklung» entschieden.» Zwischen März 2015 und April 2016 erarbeitete die Gemeinde gemeinsam mit den Fachpersonen der Hochschule Luzern und der Planungsfirma Metron sowie der Eigentümerschaft mögliche

Entwicklungsrichtungen. Die Eigentümer wurden dabei gleich von Beginn an eingebunden. Als grosse Herausforde-



Ulrike Sturm, Projektleiterin «Netzwerk Innenentwicklung», Hochschule Luzern. Bild: zvg.

Die Planung bezeichnet Christian Pestalozzi die verschiedenen Interessen der Eigentümer. «Es galt, in Erfahrung zu bringen, wer was plant oder eben nicht. Ebenso wichtig ist es aus unserer Sicht, die raumplanerischen Ziele der Gemeinde klar zu kommunizieren.» Während im Nordteil des Quartiers bereits klare Absichten für neue Projekte bestanden, sahen die Eigentümer im Südquartier noch keinen Bedarf an Veränderungen. Mittlerweile haben fünf von acht Eigentümern eine Planungsvereinbarung unterschrieben. Drei der fünf Beteiligten zahlen die Anteile jener drei, die nicht dabei sind. Die Planungskosten belaufen sich auf 80000 Franken. Das daraus entstehende Richtprojekt bildet die Grundlage für den Quartierplan, der bis Ende 2018 fertig erstellt werden soll.

Das Beispiel von Oberwil ist natürlich kein Einzelfall. Denn das revidierte Raumplanungsgesetz schreibt vor, dass Gemeinden in bereits bebautem Gebiet

die Reserven ausschöpfen müssen, bevor sie neue Bauzonen ausweisen. Damit soll die weitere Zersiedelung der Landschaft eingedämmt werden. Für die Gemeinden bringt dies jedoch komplexe Herausforderungen mit sich. Mit einer Planung über die Köpfe der betroffenen Grundeigentümer hinweg sind Einsprachen und Unstimmigkeiten oft vorprogrammiert. «Hinzu kommt, dass die Verdichtung nicht selten als Diktat von oben betrachtet wird und vielerorts als Reizwort gilt», sagt Ulrike Sturm, Projektleiterin der Hochschule Luzern – Technik & Architektur.

### Vorgehen in acht Gemeinden der Kantone Luzern und Basel-Landschaft

Die Hochschule Luzern hat in Zusammenarbeit mit der Dienststelle Raum und Wirtschaft des Kantons Luzern (rawi) und dem Amt für Raumplanung des Kantons Basel-Landschaft ein Vorgehensmodell für die Quartierentwicklung inner-



Christian Pestalozzi, Gemeinderat von Oberwil (BL).  
Bild: zvz.

halb des bestehenden Siedlungsgebiets erarbeitet. Unterstützt wurde das Projekt im Rahmen des Bundesprogramms «Modellvorhaben Nachhaltige Raument-



Es sind Parzellen mit Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern, die sich im Quartier «Talsole» in der basel-landschaftlichen Gemeinde Oberwil für eine Verdichtung eignen. Der partizipative Prozess wird von der Hochschule Luzern begleitet und vom Bund unterstützt. Fünf von acht Eigentümern haben eine Planungsvereinbarung unterschrieben.  
Bild: Hochschule Luzern



wicklung 2014–2018» vom Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) und vom Bundesamt für Landwirtschaft (BLW). Das mehrstufige, lokalspezifische Vorgehen stellt gemäss Ulrike Sturm sicher, dass die Erwartungen und Anliegen der verschiedenen Akteure Gehör und Eingang in die Planung finden. In acht Gemeinden in den Kantonen Luzern und Basel-Landschaft wurde es bereits erprobt.

#### Quartiere mit hohem Konfliktpotenzial

«Das neue Verfahren eignet sich besonders für Quartiere, in denen zahlreiche Eigentümerinnen und Eigentümer – institutionelle und private – mit unterschiedlichsten Interessen betroffen sind und daher das Konfliktpotenzial höher ist als anderswo», wirbt Ulrike Sturm für das Projekt. Die Ausgangslage für das Projektteam in den Pilotgemeinden hiess: Wie können wir Gemeinden helfen, die das Zentrum oder ein Quartier weiterentwickeln wollen, aber zu keiner umsetzbaren Lösung kommen? «Wichtig ist es, den Grundeigentümern aufzuzeigen, dass ihre Interessen ernst genommen werden und in den Planungsprozess einfließen», betont Ulrike Sturm. Auch wenn Verdichtung vielerorts ein Reizwort ist, gelte es, die Notwendigkeit der Entwicklung einer Gemeinde ins Zentrum zu stellen. «Strategien für Verdichtung und Innenentwick-

lung sind häufig die Initialzündung für Bauprojekte, die vielleicht bisher so nicht möglich gewesen wären», sagt Ulrike Sturm. Dabei sollten stets lokalverträgliche Lösungen angestrebt werden mit dem Ziel, Bestehendes zu erhalten und – wo möglich und notwendig – zu verdichten. Dies setze bei allen Beteiligten ein Umdenken voraus: «Ziel soll es nicht sein, einfach einen Acker für ein neues Einfamilienhausquartier einzuzonen, sondern dort zu verdichten, wo damit für alle ein Mehrwert entstehen kann», so Ulrike Sturm. Für manche ländlichen Gemeinden bedeute dies eher Neuland, während Agglomerationsgemeinden diese Strategien meist schon seit Längerem pflegen. Dies verlange von den Gemeinden, künftig eine aktivere Rolle bei den Planungs- und Bauprojekten zu übernehmen, Prozesse zu initiieren und zu begleiten. Ulrike Sturm empfiehlt hierzu die Zusammenarbeit mit einem Planungsbüro, das auch bei der Prozessbegleitung Hand bieten kann. Gerade bei schwierigen Prozessen müsse jedoch die Gemeinde als neutrale Instanz die Federführung übernehmen oder für die Vermittlungsaufgabe eine neutrale externe Begleitung beauftragen.

#### Traumlage mit Grenzen

Dies war zum Beispiel bei der Gemeinde Vitznau der Fall. Nicht alle Gemeinden

haben das Privileg einer solch traumhaften Lage wie die 1400-Seelen-Gemeinde. Vorne der Vierwaldstättersee, im Rücken die Rigi. Die damit verbundenen Schattenseiten werden dabei gerne übersehen, wie die Fallstudie der Hochschule Luzern – Technik & Architektur ergeben hat. Die Lage zwischen See und Berg setzt einem Wachstum der Gemeinde natürliche Grenzen. Will sie sich auch künftig entwickeln, ist sie auf eine Entwicklung ihres bestehenden Siedlungsgebietes angewiesen. Viele Gebäude in



Noldi Küttel, Gemeindepäsident von Vitznau (LU).  
Bild: zvg.



Links: Die Lage zwischen See und Berg setzt dem Wachstum der Gemeinde Vitznau (LU) natürliche Grenzen. Will sie sich auch künftig entwickeln, ist sie auf eine Entwicklung ihres bestehenden Siedlungsgebietes angewiesen.

Bild: Luzern Tourismus

Unten: Im Oberdorf von Vitznau (weiss umrandet) gilt die Pflicht zum Bebauungsplan. Vier Grundeigentümer müssen Projekte gemeinsam planen.

Bild: zvg.



Vitznau sind so angeordnet, dass sie mit der schmalen Seite zum Wasser stehen. Dies erlaubt insbesondere im Gebiet Oberdorf den Blick auf den See, wie Gemeindepräsident Noldi Küttel erklärt. Als wichtigen Schritt hin zu einer verdichteten Bauweise bezeichnet Küttel die Einführung der Bebauungsplanpflicht im Gebiet Oberdorf. Diese schreibt vor, dass vier Grundeigentümer Bauprojekte gemeinsam planen. «Die Bebauungsplanpflicht ist für die Gemeinde ein wichtiges Werkzeug, um die Verdichtung voranzutreiben», betont der Gemeindepräsident.

### Abstimmung im November

Um eine gute und optimale Eingliederung von neuen Wohnbauten zu erreichen, sei für das Gebiet Oberdorf kürzlich ein Wettbewerbsverfahren lanciert worden. Im November 2017 werden die Stimmberechtigten von Vitznau über die Ortsplanrevision abstimmen. «Wir sind zuversichtlich, dass die Gesamtrevision angenommen wird. Bereits warten einige Investoren darauf, ihre Bauprojekte auf unserem Gemeindebann realisieren zu können.» Im Rahmen der Revision der Ortsplanung werden Vorgaben zur inneren Entwicklung über die Geschosshöhen und Grenzabstände erlassen. Weiter wird bestehendes Bauland im Randbereich für die Landwirtschaft ausgeschrieben. Im Rahmen eines integra-

len Schutzkonzepts der Vitznauer Bäche sollen künftig vier Bachzonen gezielt gegen Hochwasser geschützt und dadurch künftig teilweise weiterhin als Bauzonen genutzt werden.

### Zu einem gemeinsamen Nenner dank breiter Mitwirkung

Die enge Zusammenarbeit zwischen Gemeinde, Eigentümern und Planern erwies sich auch in Vitznau als erfolgreiches Instrument. Deshalb ist im von der Hochschule Luzern entwickelten Modellvorgehen eine zusammengesetzte Begleitgruppe aus Vertretern der Gemeinde, Planungsexperten und einer neutralen Prozessbegleitung zentral. Die Begleitgruppe sorgt dafür, dass alle Beteiligten in Workshops zusammenarbeiten und lokales Wissen sowie Fachwissen gleichermaßen eingebracht werden. Das idealtypische Vorgehen beginnt mit der Auftragsklärung. Diese beinhaltet die Klärung des Projektperimeters sowie finanzieller Möglichkeiten und Entwicklungsabsichten seitens der Gemeinde. In der darauffolgenden Analysephase werden verschiedene Perspektiven kombiniert: Die ortsbauliche Analyse umfasst – je nach Auftrag – die Analyse der Verkehrs- und Gebäudestruktur, Bausubstanz, Freiräume und Grünzonen, spezifischer Quartiermerkmale sowie der Eigentumsverhältnisse. Wesentlicher Teil dieser Pro-

jektphase ist die Aktivierung der Eigentümerschaft. Indem die Eigentümer bereits zu Beginn des Projekts einbezogen werden, können gemeinsame Vorstellungen und Ideen zur künftigen Entwicklung erarbeitet werden. In einem nächsten Schritt entwickelt das Planungsteam mögliche Entwicklungsvarianten. Die Eigentümer und allenfalls weitere Anspruchsgruppen haben die Möglichkeit, in Workshops an den Vorschlägen aktiv mitzuarbeiten. Die Mitwirkungsveranstaltungen dienen gleichzeitig dazu, den Konsens zwischen den Eigentümern zu fördern und einen gemeinsamen Nenner für die künftige Entwicklung zu finden. Schliesslich werden die definitiven Entwicklungsvarianten und -schritte an einer abschliessenden Informationsveranstaltung vorgestellt. «Wichtig ist es, genau aufzuzeigen, welche weiteren Schritte bei der Gebietsentwicklung erfolgen und wie die Resultate in ein rechtsverbindliches Instrument überführt werden können», betont Ulrike Sturm.

Fabrice Müller

### Infos:

[www.hslu.ch/cctp](http://www.hslu.ch/cctp)  
[www.oberwil.ch](http://www.oberwil.ch)  
[www.vitznau.ch](http://www.vitznau.ch)  
[www.hslu.ch](http://www.hslu.ch)  
[www.rawi.lu.ch](http://www.rawi.lu.ch) (Netzwerk Innenentwicklung)