

# «Verdichtungen bringen erhebliche Mehrkosten»

Die Herausforderungen für die Gemeinden hätten mit dem revidierten Raumplanungsgesetz (RPG) eindeutig zugenommen, sagt Lukas Bühlmann, der Direktor der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung (VLP).



Lukas Bühlmann, Direktor der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung (VLP).  
Bild: VLP-ASPAN

**Herr Bühlmann, das Wort Verdichten ist zum Sinnbild für einen haushälterischen Umgang mit dem Boden geworden. Doch was heisst Verdichten genau? Lässt sich das in Zahlen ausdrücken?**

**Lukas Bühlmann:** Verdichtung lässt sich nicht in Zahlen ausdrücken, sie ist relativ. Was in einer ländlichen Gemeinde als dicht erscheint, muss dies in einer grossen Stadt überhaupt nicht sein. Verdichtung muss auch nicht heissen, Hochhäuser zu bauen. Neben Quartieren mit zwei- bis dreigeschossigen Bauten und eigentlichen Hochhäusern gibt es viele Zwischenformen. Zur Verdichtung gehört auch das Füllen von Baulücken. Darunter versteht man die Überbauung eingezoner und baureifer Grundstücke, die bisher gehortet wurden. Die Kantone müssen neu rechtliche Massnahmen gegen die Baulandhortung vorsehen. Dichte ist im Übrigen nicht nur eine Frage der Quantität, sondern auch der Qualität.

**Gleichzeitig verlangt bauliche Verdichtung nach ästhetischen Kriterien. Wird eine höhere Ausnützung erlaubt, muss ein Projekt speziell gut gestaltet sein. An welchen Kriterien können sich lokale Baubehörden orientieren?**

**Bühlmann:** Das Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt in der Tat eine hochwertige Verdichtung. Es sollen keine ge-

sichtslosen Quartiere mit ungenügender Siedlungs- und Lebensqualität entstehen und schon gar keine sozialen Ghettos. Kriterien für eine hochwertige Verdichtung sind ein guter Nutzungsmix zwischen Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Begegnung, die Sicherstellung einer guten Grundversorgung für Einkaufen, Gesundheit und Schule, ein breites Wohnraumangebot für einen guten Bevölkerungsmix, Plätze und Strassenräume mit hoher Aufenthaltsqualität, Grünräume, eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr, ein attraktives Fuss- und Radwegnetz.

**Das sind viele Faktoren. Welche Freiheiten bleiben den Gemeinden?**

**Bühlmann:** Das revidierte Gesetz schränkt die Gemeinden bei der Siedlungserweiterung ein. Bei der Frage, was innerhalb der Bauzonen geschieht, haben die Gemeinden jedoch einen grossen Gestaltungsspielraum, den sie zum Wohle der Gemeinde verstärkt nutzen sollten. Die Herausforderungen für die Gemeinden haben mit dem revidierten RPG eindeutig zugenommen.

**Die geplante Ringling-Siedlung in Zürich-Höngg wurde durch das Bundesgericht gestoppt, unter anderem wegen fehlender baulicher Eingliederung in das Ortsbild. Auch hier fragt sich: Ist die Gemeindeautonomie in der Raumplanung noch garantiert?**

**Bühlmann:** Die Ringling-Siedlung wurde über das zürcherische Instrument der «Arealüberbauung» ermöglicht. Diese erlaubt es, im Rahmen der Baubewilligung erheblich von der Bau- und Zonenordnung abzuweichen. So hätte bei der Überbauung Ringling ein siebengeschossiges Gebäude in einer dreigeschossigen Wohnzone erstellt werden sollen. Bei einer derartigen Mehrnutzung sind die Anforderungen an die Qualität der Baute und ihre Einordnung in die Umgebung richtigerweise sehr hoch. Gemäss Bundesgericht wurden sie nicht erfüllt. Besser wäre es wohl gewesen, ein solches Gebäude über einen Sondernutzungsplan, also einen Gestal-

tungsplan, zu realisieren. Dies hätte eine breitere Mitsprache der Bevölkerung ermöglicht und wohl auch zu einer höheren Akzeptanz geführt.

**Qualität heisst nicht selten, dass es teuer wird. Rentieren sich Verdichtungsprojekte für die Immobilienwirtschaft?**

**Bühlmann:** Qualität kostet zweifellos. Aber die Investition lohnt sich. Ein gutes Wohnumfeld und eine hohe Siedlungsqualität schaffen Identität und führen zu einer grösseren Zufriedenheit der Bewohnerschaft. Damit verbunden sind oft auch eine höhere Anbindung der Bevölkerung an den Ort und eine höhere Bereitschaft für gemeinwirtschaftliche Leistungen. Auch die Immobilienwirtschaft ist an einer hohen Siedlungsqualität interessiert, wie dies ein Kongress zum Spannungsfeld von Dichte und Rendite zeigte, den die VLP-ASPAN im vergangenen September durchführte. Die Leute sind bereit, für Wohnraum mit hoher Siedlungsqualität mehr zu bezahlen.

**Finanziell Schwächere könnten demnach aus verdichteten und aufgewerteten Quartieren verdrängt werden?**

**Bühlmann:** Eine hohe Siedlungsqualität kann durchaus zu Verdrängungseffekten führen, in dem Sinne, dass sich Leute mit tiefem Einkommen die Mieten nicht mehr leisten können. In solchen Fällen ist es wichtig, dass die Gemeinden über Nutzungsvorschriften in der Bau- und Zonenordnung oder die Abgabe von gemeindeeigenem Land an einen gemeinnützigen Wohnbauträger für preisgünstigen Wohnraum sorgen.

**Der Bund prognostiziert heute ein höheres Bevölkerungswachstum, als dies bei der Annahme der Raumplanungsrevision der Fall war. Ist davon auszugehen, dass in der Schweiz nur wenig Bauland ausgezont wird?**

**Bühlmann:** Der Bund hat zur Bemessung der Bauzonen zusammen mit den Kantonen technische Richtlinien erarbeitet. Diese orientieren sich an den Bevölkerungsszenarien des Bundesamtes für Statistik. Da diese aufgrund der zu er-

wartenden Entwicklung nach oben korrigiert wurden, hat dies zur Folge, dass weniger Bauland ausgezont werden muss.

**Siedlungsqualität für alle soll auch über die Mehrwertabgabe erreicht werden, bei Neueinzonungen sowie bei Um- und Aufzonungen. Bringt das Instrument aus Ihrer Sicht den gewünschten Effekt?**

**Bühlmann:** Verdichtungen bringen den Gemeinden erhebliche Mehrkosten. Die Erschliessung, insbesondere der öffentliche Verkehr, muss ausgebaut werden. Es müssen Schulräume erstellt werden. Die öffentlichen Räume sind aufzuwerten und Grünräume zu schaffen. Dass sich die Grundeigentümer an einem Teil dieser Mehrkosten beteiligen, ist richtig. Die Infrastrukturen bringen ihnen ja wiederum einen Mehrwert, beispielsweise, indem vor ihrer Haustüre ein neuer Park oder eine Bushaltestelle erstellt wird. Die Bevölkerung trägt zudem die Verdichtung eher mit, wenn sie dafür etwas zurück-

erhält und nicht über die Steuern für alle Infrastrukturkosten aufkommen muss. Insofern braucht es auch bei Um- und Aufzonungen einen Mehrwertausgleich. Die Ausgangslage und damit der Bedarf an einem Mehrwertausgleich ist in Städten und grossen Gemeinden jedoch oft anders als in kleinen oder ländlichen Gemeinden.

**Haben Sie ein Lieblingsmodell?**

**Bühlmann:** Ich bin ein überzeugter Befürworter kantonaler Regelungen, die es den Gemeinden überlassen, ob sie bei Um- und Aufzonungen einen Mehrwertausgleich einführen wollen oder nicht, ganz im Sinne der Gemeindeautonomie.

**Welches sind heute die drängendsten Fragen, die von den Gemeinden an den VLP gestellt werden? Wie erleben Sie das Echo aus den Gemeinden zu den neuen Vorgaben im RPG?**

**Bühlmann:** In vielen Gemeinden ist der Leidensdruck im Ortszentrum am grössten. Läden und Gasthäuser verschwin-

den, mitten durchs Dorf geht eine verkehrsreiche Strasse, zum Wohnen sind die Orte teilweise unattraktiv, für den Unterhalt der Liegenschaften fehlt zunehmend das Geld. Es kommt zu eigentlichen Abwärtsspiralen. Gleichzeitig sind diese Orte Visitenkarten der Gemeinden. Der Handlungsbedarf ist entsprechend gross. Die VLP-ASPAN kann die Gemeinden hier beratend unterstützen. Wir verfügen bei diesen Fragen über reichhaltige Erfahrung und können auf ein Netzwerk kompetenter Experten zurückgreifen. Anhand von Beispielen und Erfahrungen aus anderen Gemeinden können wir auch aufzeigen, wie Innenentwicklung und Verdichtung am besten angegangen werden können und wie die Zusammenarbeit mit Grundeigentümern, Investoren und der Bevölkerung verlaufen kann.

*Interview: Denise Lachat*

**Infos:**  
<http://www.vlp-aspan.ch/de>

Publireportage

## Geodaten – die optimale Ergänzung für eigene Adressverzeichnisse

Für Gemeinden und ihre Einsatzkräfte geht es oft darum, Gebäude schnell zu finden, Routen präzise zu planen oder Adressen fehlerfrei zu verifizieren. In all diesen Fällen helfen die Geodaten der Schweizerischen Post weiter. Sie ergänzen die Adressdaten von Gemeinden – kombiniert ergeben sich besonders aktuelle und vollständige Daten.

Bei Einsätzen der Feuerwehr zählt jede Minute. Da muss der Einsatzort eindeutig klar sein, und die Feuerwehrleute sind auf den kürzestmöglichen Anfahrtsweg angewiesen – gerade in weitläufigen oder gebirgigen Gemeinden oft keine leichte Aufgabe.

### So profitieren Gemeinden

- Punktgenaue Verortung von Gebäuden und Adressen
- Integration in eigene geografische Informationssysteme (GIS)
- Qualitätskontrolle der bestehenden Adressen für Einsätze von Feuerwehr und Polizei
- Tourenplanung und Zeit-/Wegberechnungen für Gemeindedienste
- Netzentwicklung, zum Beispiel für Wasser und Abwasser

Unter anderem für diesen Zweck gibt es die Geodaten der Post. Das vollständige Adressverzeichnis aller postalisch bedienten Gebäude dient Gemeinden dazu, ihre bestehenden Adressdaten abzugleichen und zu ergänzen.

In der Datenbank «Geodaten» sind die postalisch bedienten Gebäudeadressen mit Koordinaten offizieller Koordinatensysteme versehen und lassen sich zum Beispiel auf digitalen Karten visualisieren. So können sie Gemeinden als Basis für eigene geografische Informationssysteme (GIS) nutzen.

### Aktuellste Daten

Die Geodaten der Post sind die umfassendste und aktuellste Datensammlung mit Gebäudeadressen der Schweiz. Denn die Post kontrolliert bei ihren Zustellturen nicht nur täglich die Adressangaben, sie



*Die Geodaten der Post reichern die Adressdaten der Gemeinden mit den Koordinaten der offiziellen Landestopografie an.*

überprüft und aktualisiert auch regelmässig die Koordinaten.

Gemeinden können die Geodaten über den Onlinedienst «Geodaten bestellen» der Post anfordern: [www.post.ch/geodaten](http://www.post.ch/geodaten)