

«Innenentwicklung ist nicht gleich Verdichtung»

Die Vorgaben zur Verdichtung sind für etliche Gemeinden eine Herausforderung. Anita Grams vom ETH-Institut für Raum- und Landschaftsentwicklung und Autorin des Buches «Spielräume für Dichte» gibt Tipps.



Die Ortsplanungsrevision «der dritten Generation», wie Anita Grams sie nennt, sieht vor, innerhalb der Gemeinde Prioritäten zu setzen. Damit würden auch die personellen und finanziellen Ressourcen gezielt eingesetzt. Im Bild das Beispiel Manno (TI). Bild: zvg.

Frau Grams, mit dem revidierten Raumplanungsgesetz sind die Gemeinden verpflichtet, ihre zukünftige räumliche Entwicklung gegen innen zu lenken. Was bedeutet dies für die Gemeinden?

Anita Grams: Für die Umsetzung gibt es verschiedene Möglichkeiten. Bauliche Verdichtung ist eine davon, aber bei Weitem nicht die einzige. Innenentwicklung ist nicht gleich Verdichtung! Vielmehr ist Innenentwicklung die permanente Ausbalancierung von Siedlung, Verkehr und Freiraum. Innenentwicklung heisst unter Umständen sogar, Freiräume zu erhalten – also gar nicht zu bauen. Für viele Gemeinden der Schweiz bedeutet dies

einen Paradigmenwechsel in der Raumplanungspraxis. Bis anhin wurden schwierige Nutzungskonflikte vor allem mit einem «Ausweichen in die Fläche» gelöst – also mit Zersiedelung. In Zukunft müssen die räumliche Entwicklung durch besondere Verfahren und das Zusammenwirken der wichtigen Akteure gemeinsam ausgehandelt werden.

Wie müssen Gemeinden vorgehen?

Grams: Es gibt keinen «idealen Weg», wie die Gemeinden Innenentwicklung konkret umsetzen sollen. Was allen Gemeinden jedoch gemeinsam ist, ist die Pflicht, ihre Entwicklung auf die kommenden 15 Jahre hinaus zu planen. Da-

bei kann im Rahmen einer Ortsplanungsrevision nicht wie bis anhin vorgegangen werden, indem das Baugebiet an den Rändern erweitert wurde. Die Ortsplanungsrevision «der dritten Generation» sieht vielmehr vor, innerhalb der Gemeinde Prioritäten zu setzen, welche Gebiete in der kommenden Planungsperiode transformiert und welche Gebiete «in Ruhe gelassen» werden. Damit werden die stets knappen finanziellen und personellen Ressourcen der Gemeinden gezielt eingesetzt. Die Gemeinde muss also viel aktiver vorgehen, als dies in früheren Ortsplanungsrevisionen der Fall war; sie kann sich nicht mehr nur auf das übliche formelle Ver-

fahren stützen. Innenentwicklung wird verhandelt zwischen Grundeigentümern und Stimmbevölkerung auf der einen und den Gemeindebehörden und dem Kanton auf der anderen Seite.

Wie können auch kleinere Gemeinden mit wenig fachlichen und finanziellen Ressourcen eine gute Innenentwicklung leisten?

Grams: Die Raumplanung in kleinen und mittleren Gemeinden ist grösstenteils dem Milizsystem überlassen. Das heisst: Laien, die sich im Gemeinderat oder in Bau- und Planungskommissionen engagieren, stellen die Weichen für die räumliche Zukunft der Gemeinde. Hier gilt es anzusetzen. Der Schlüssel für eine gute Innenentwicklung liegt in der Gestaltung

ist im öffentlichen Interesse, wie die sehr deutliche Annahme der Abstimmungsvorlage zum Raumplanungsgesetz von März 2013 gezeigt hat.

Wie profitieren die Gemeinden von einer Verdichtung respektive der Innenentwicklung?

Grams: Innenentwicklung bedeutet die Steigerung von Quantität und Qualität innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets. Beispielsweise können Abwärtsspiralen der Dorfkernentleerung gestoppt werden, indem bestehende Liegenschaften umgenutzt werden, statt am Rande der Siedlung weiter einzuzonen. In zentrumsnahen Gebieten können Wohneinheiten geschaffen werden, die es älteren Bürgerinnen und Bürgern er-



Anita Grams, ETH Zürich, Netzwerk Stadt und Landschaft.

Bild: zvg.

«Gezieltes Zugehen auf Grundeigentümer ist der Schlüssel zur Mobilisierung von Reserven. Hier haben kleine Gemeinden den gewichtigen Vorteil, dass ihr Gemeindegebiet überschaubar ist.»

von massgeschneiderten Verhandlungsprozessen, die auf die spezifische personelle und finanzielle Situation der Gemeinde ausgerichtet sind. Kanton oder auf Innenentwicklung spezialisierte private Planungsbüros leisten hier konkrete Unterstützung.

Es gilt, mit verschiedenen Akteuren Lösungen zu finden.

Grams: Oft scheitern Innenentwicklungsprojekte an der Akzeptanz der Stimmbevölkerung oder an der mangelnden Bereitschaft der Grundeigentümer, eine freie Parzelle nicht zu horten, sondern im Zuge der Innenentwicklung zu bebauen. Gezieltes Zugehen auf Grundeigentümer ist der Schlüssel zur Mobilisierung von Reserven. Hier haben kleine Gemeinden den gewichtigen Vorteil, dass ihr Gemeindegebiet überschaubar ist. Gemeinderat und Kommissionen sind nahe an den Grundeigentümern. Meistens ist bekannt, ob und wann eine Parzelle für die Innenentwicklung verfügbar sein könnte. Die Gemeindebehörden sollten abschätzen können, welche Grundeigentümer bereit sind, in Innenentwicklung – also auch Planungsprozesse – zu investieren. Innenentwicklung

möglichst, in ihrer Gemeinde bis ins hohe Alter wohnen zu bleiben. Kurze Wege zwischen Wohnung, Bushaltestelle und Einkaufsmöglichkeiten sind erst ab einer gewissen baulichen Dichte möglich. Weiter ist nicht zu vergessen, dass bauliche Verdichtung auch die Ausgaben der öffentlichen Hand senken kann. Das Netz von Kanalisation, Frischwasserversorgung oder anderen Medienträgern kann

eng gehalten und optimal ausgelastet werden. Ausserdem sind in einer dichten Bebauungsstruktur die Kosten für den Unterhalt des öffentlichen Raums wie etwa Schneeräumung oder Beleuchtung tiefer als in dispersen Siedlungsmustern. Schliesslich muss jede Gemeinde auch prüfen, wie mit dem Ausgleich von Planungsmehrwerten, also der Mehrwertabschöpfung, bei Aufzonungen umgegangen werden soll. Solche Mittel können zum Beispiel für massgeschneiderte Verfahren zur Innenentwicklung eingesetzt werden und so der ganzen Bevölkerung zugutekommen.

Interview: Fabrice Müller

Infos:

www.masraumplanung.ethz.ch



Buchtipp: Spielräume für Dichte

Der Innenentwicklungskompass als problemorientierte Methode für Verdichtung in kleinen und mittleren Gemeinden
Buchreihe: IRL-Berichte – Publikationsreihe des Instituts für Raum- und Landschaftsentwicklung IRL, ETH Zürich Band 8
Autorin: Anita Grams
Auflage: 1., 2017
236 Seiten
Abbildungen: zahlreiche Abbildungen, farbig
Format in cm: 21,0 × 26,5
Einbandart: broschiert
ISBN: 978-3-7281-3794-4
CHF 68.–