

KOMMUNIKATION IST DER SCHLÜSSEL ZUR AKZEPTANZ ERFOLGREICH VERDICHTET BAUEN

Bauen ist anspruchsvoll. Die Regulierungsdichte ist hoch, die Planungsprozesse jenseits der Regelbauweise sind aufwendig und der Bedarf an Mitbestimmung ist gestiegen. Selbst bei kleineren Projekten kann es bis zur Genehmigung eines Bebauungsplanes mehrere Jahre dauern. Damit der Aufwand am Ende nicht umsonst war, sollte die Kommunikation so früh wie möglich einsetzen. Nur so sind die verschiedenen Interessen in Einklang zu bringen.

Ein Beispiel für erfolgreiche Verdichtung ist die Siedlung Thomasweg im Quartier Liebefeld in Köniz, BE. Die rund 140 Wohnungen aus den Baujahren 1957 bis 1969 entsprechen nicht mehr den Anforderungen an zeitgemässen Wohnraum und sollen durch Neubauten ersetzt werden. Dabei wird die Bruttogeschossfläche von 15'000 auf 30'000 Quadratmeter erhöht und der Parkraum mit 0.5 Parkplätzen pro Wohnung entsprechend reduziert. Nicht zuletzt erfüllt das Projekt strenge Energievorschriften. Trotz dieser eigentlich unpopulären Kennzahlen und obwohl Verdichtung in diesem Ausmass im ganzen Kanton Bern noch nie realisiert oder geplant worden ist, gaben 85 Prozent der Könizer Stimmbürger dem Projekt im Juni 2016 ihre Stimme. Wie erklärt sich dieses aussergewöhnliche Ergebnis? Gerade in Verdichtungsprojekten liegt ja viel Konfliktpotenzial: Das Ortsbild verändert sich, es wird mehr Aktivitäten auf beschränktem Raum geben, unter Umständen geht wertvoller Freiraum oder gar Identität verloren, die Infrastruktur muss angepasst werden etc.

*«Am Thomasweg wird nicht nur verdichtet,
sondern es wird vor allem auch auf eine
gute Weise getan.»*

Gemeinderätin Katrin Sedlmayer

Betroffenen auch ein Mehrwert verbunden ist, wird es schwierig mit der Akzeptanz. Mehrwert bedeutet aber für jeden etwas anderes und es ist ein Fehler, wissen zu meinen, was die Menschen wollen. Man muss sie fragen. Am besten frühzeitig, denn dann kann man Projekte nach realen Bedürfnissen planen. Und von einem bedarfsgerechten Produkt profitieren am Ende nicht nur die Bewohner und die Gemeinde, sondern auch der Investor. Dabei kommt der Gemeinde eine Schlüsselrolle zu. Sie informiert die Bauherrschaft über die lokalen Gegebenheiten und Bedürfnisse und hat einen entscheidenden Einfluss auf die Meinungsbildung in der Bevölkerung».

FRÜHZEITIG INFORMIEREN

«Am Projekt Thomasweg lassen sich einige Kriterien für erfolgreiche Kommunikation ablesen», sagt Werner Schaeppi, Experte für Bau- und Immobilienkommunikation bei der Creafactory AG. «Zum Beispiel diese: Wenn man die allfällig negativen Folgen eines Projekts nicht angemessen kompensiert, so dass damit für alle

MIT DER GEMEINDE KOOPERIEREN

Die HIG Immobilien Anlage Stiftung (HIG) erwarb die Siedlung Thomasweg im Jahr 2005. Bereits damals gab es Überlegungen, die Liegenschaften gelegentlich auf ihr Sanierungs- und Entwicklungspotenzial zu prüfen. 2012/13 nahm die HIG das Projekt in

Liebe Leserin, lieber Leser

Die HIG Immobilien Anlage Stiftung ist sich ihrer Verantwortung für die ihr anvertrauten Vorsorgegelder stets bewusst. Wir investieren mit Engagement und prüfen unsere Bestände kontinuierlich auf ihr Entwicklungspotenzial. Dabei werden wir als Bauherrschaft insbesondere bei Verdichtungsprojekten mit Erweiterungs- oder Ersatzneubauten vor anspruchsvolle Planungsaufgaben gestellt. Zwar fördert die erste Revision des Schweizerischen Raumplanungsgesetzes vom Mai 2014 explizit die Siedlungsentwicklung nach innen – also auch die Verdichtung –, legt aber fest, dass Bund, Kantone und Gemeinden ihre raumwirksamen Tätigkeiten unter Berücksichtigung der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft aufeinander abstimmen müssen. Dies erfordert die Anpassung der Planungsinstrumente von Kantonen und Gemeinden sowie ein erhöhtes Mass an Kommunikation zwischen Bevölkerung, Nutzern, Behörden, Politik und Eigentümern. Um die Herausforderungen von Verdichtung genauer zu beleuchten und gangbare Wege aufzuzeigen, hat die HIG in den letzten zwei Jahren Experten-Workshops mit Vertretern aus Politik, Forschung und Immobilienwirtschaft veranstaltet und publiziert eine Artikelserie im Fachmagazin «Architektur + Technik». Erste Erkenntnisse sind bereits in die Praxis eingeflossen und wir freuen uns, Ihnen den bisher sehr erfolgreichen Projektverlauf zur Erneuerung der Siedlung Thomasweg in Köniz, BE, mit diesem Newsletter vorzustellen.



Roland Thoma

Geschäftsführer, HIG Immobilien Anlage Stiftung

➤ Angriff und liess eine umfassende Testplanung durchführen. Das Ziel war, eine mögliche zukünftige Nutzung des Areals und eine aus städtebaulicher Sicht sinnvolle bauliche Entwicklung aufzuzeigen – dies in Absprache und Zusammenarbeit mit der Gemeinde Köniz. Bereits in der ersten Phase der Testplanung konnte aufgezeigt werden, dass die mangelhafte Bausubstanz kein hinreichendes Verbesserungspotenzial in Bezug auf alters- und behindertengerechten Wohnraum, zeitgemässe Grundrisse und energetische Sanierung aufweist. Hingegen eignet sich das Areal für Verdichtung sowie eine sozialverträgliche Erneuerung in Etappen und bietet sich aufgrund der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Verkehr für die Reduktion von Parkraum an. Am Ende der Testplanung fiel der Entscheid für den Ersatzneubau der Siedlung Thomasweg als nachhaltigste und zukunftsorientierteste Lösung.

ÄNGSTEN VORBEUGEN

«Kommunikation spielt in Bauprozessen eine immer grössere Rolle», sagt Werner Schaeppi. «Der Mitsprachebedarf ist gestiegen, es wird immer schwieriger, einfach etwas durch die Behörden zu verordnen. Die Menschen wollen mitreden, wenn sich ihr Lebensraum verändert. Das ist ein legitimes Bedürfnis. Dabei greifen baurechtliche Mitwirkungsverfahren, die nur eine öffentliche Auflage des Projekts und im Anschluss die Abstimmung vorsehen, zu kurz. Denn so werden die Bürger vor vollendete Tatsachen gestellt, zu denen sie nur noch «Ja» oder «Nein» sagen können. Zwar besteht die Möglichkeit, Einwände zu erheben, die im Idealfall in das Projekt einfliessen; können bestimmte Wünsche und Anliegen von den Projektplanern aber nicht berücksichtigt werden – aus welchen Gründen auch immer –, nehmen Ein-

«Trotz der hohen Nutzungsdichte kommt das Projekt sehr selbstverständlich daher und schafft hohe Qualitäten für die Bevölkerung im Liebefeld.»

Bericht des Beurteilungsgremiums zum Siegerprojekt von
Aebi & Vincent Architekten SIA AG

sprachen unter Umständen den Weg in die gerichtlichen Instanzen. Für den Investor bedeutet das eine kostenintensive Verzögerung und das Risiko des Scheiterns. Bezieht man die betroffenen Anspruchsgruppen aber mit ein – mindestens durch regelmässige Information über den Projektverlauf –, kann man Ängsten, die mit der Veränderung des Lebensraumes einhergehen,



Das Siegerprojekt der Aebi & Vincent Architekten SIA AG: Differenzierte Gebäudehöhen und -volumen kreieren ein spannendes Quartier mit viel Freiraum trotz hoher Verdichtung

vorbeugen. Zudem spielt die Geste der Dialogbereitschaft für die Meinungsbildung eine Rolle. Menschen wollen sich gesehen und ernst genommen fühlen».

LÖSUNGEN SUCHEN

Im Planungsprozess der Siedlung Thomasweg sass der Quartierverein Liebfeld-Leist frühzeitig mit am Tisch. Da die heutigen Wohnungen im tiefen Mietpreissegment liegen, besteht ein vorrangiges Interesse der Mieter darin, dass auch im neuen Quartier günstiger Wohnraum geboten wird. Die HIG hat sich mit dem Bedürfnis auseinandergesetzt und festgestellt, dass die Grösse des Areals und vor allem dessen Dreiteiligkeit eine differenzierte Objektpositionierung zulassen. Nach konstruktiven Gesprächen mit dem Quartierverein und der Gemeinde kam man überein, die einzelnen Baufelder differenziert zu betrachten und auf einem der drei Baufelder Wohnraum in einem günstigeren Preissegment mit tieferem Ausbaustandard und kleineren Flächen zu realisieren. Auf den beiden anderen Baufeldern wird gemäss der erwarteten demografischen Entwicklung Wohnraum für ein breitgefächertes Zielpublikum aus der Mittelschicht erstellt. Beim Wohnmix liegt

der Schwerpunkt auf mittelgrossen Wohnungen, die sich sowohl für Paare wie auch Kleinfamilien eignen, ergänzt durch kleinere und grössere Einheiten für Singles und grössere Familien oder Wohngemeinschaften. Zur demografischen Durchmischung des Quartiers tragen die zentrale Lage und die hervorragende ÖV-Anbindung bei, die das Wohnen in der Siedlung auch für ältere

«Beim Überbauungskonzept war es uns besonders wichtig, das neue Quartier harmonisch in die umliegenden Quartierteile einzubetten.»

Pascal Vincent, Aebi & Vincent Architekten SIA AG

Personen attraktiv machen. Je nach Bedürfnis der Gemeinde ist die HIG bereit, für einen Teil der Überbauung Alterswohnungen (bei Bedarf mit Serviceleistungen) zu prüfen. Dem Bedürfnis der Gemeinde, den auf dem Areal bestehenden Kindergarten weiterzuführen, entspricht die HIG gerne. Geeinigt haben sich die Pro-



Visualisierung: Aebi & Vincent Architekten SIA AG

jektpartner auch über die Umsetzung des Ersatzneubaus in Etappen, um den Mietern die Möglichkeit zu bieten, bei passender Gelegenheit innerhalb der Siedlung umzuziehen.

BETROFFENE EINBEZIEHEN

«Am Beispiel der Siedlungsentwicklung Thomasweg lässt sich eine weitere Kommunikationsregel ablesen», sagt Werner Schaepi: «das Recht der direkt Betroffenen auf Erstinformation. Wenn nämlich das Für und Wider eines Vorhabens direkt am potenziellen Konfliktherd verhandelt wird, können die Betroffenen nicht für die Ziele von Aussenstehenden instrumentalisiert und das Image des Projektes nicht beschädigt werden.»

Nachdem die Könizer Stimmbürger die Änderung der baurechtlichen Grundordnung mit grosser Mehrheit annahmen, schrieb die HIG einen Studienauftrag aus, an dem sich vier Architekturbüros beteiligten. Im Beurteilungsgremium waren neben den Fachexperten und der Bauherrschaft auch der Quartierverein und die Gemeinde vertreten, um die Anliegen der Bevölkerung weiterhin mit einzubringen.

VERDICHTUNG IM RAUMPLANUNGSGESETZ

Das Schweizerische Raumplanungsgesetz (RPG) regelt die Raumentwicklung der Schweiz. Am 1. Mai 2014 traten das teilrevidierte Schweizerische Raumplanungsgesetz und die revidierte Raumplanungsverordnung in Kraft. Die Revision sieht Massnahmen gegen die Zersiedelung vor und lenkt die Siedlungsentwicklung nach innen. Im Sinne des haushälterischen Umgangs mit der Ressource Boden sollen brachliegende oder ungenügend genutzte Flächen besser genutzt werden. Bei angemessener Wohnqualität sollen kompakte, verdichtete Siedlungen geschaffen werden. Das Gesetz definiert eine Planungspflicht für Bund, Kantone und Gemeinden. Dabei sind die Kantone verpflichtet, Richtpläne zu erstellen und Bauzonen für den Bedarf der folgenden 15 Jahre festzulegen. Die Gemeinden müssen ihre planungsrechtlichen Grundlagen nach Massgabe der kantonalen Richtpläne anpassen. Nach der Vernehmlassung von 2014/2015 und mit den ersten Erfahrungen in der Anwendung des revidierten RPG ist die zweite Etappe der Revision in Planung. Der Bundesrat verabschiedet die Botschaft voraussichtlich im Herbst 2017 zuhanden des Parlaments.

Siedlungsentwicklung im Dialog: zum intensiven Austausch mit den verschiedenen Nutzergruppen gehört auch die öffentliche Ausstellung der Entwürfe aus dem Architekturwettbewerb



«ERFOLGREICH VERDICHTET BAUEN» – ARTIKELSERIE DER HIG

Der Artikel zum Projektbeispiel Siedlung Thomasweg erscheint in gekürzter Form im Fachmagazin «Architektur + Technik» (Ausgabe 7/Juli 2017) im Rahmen der Serie «Erfolgreich verdichtet bauen». Die Serie baut auf den Erkenntnissen der HIG Round Tables von 2015 und 2016 auf und wird von der HIG Immobilien Anlage Stiftung in Kooperation mit «Architektur + Technik» und Creafactory®, Agentur für Bau- und Immobilienkommunikation, publiziert. Seit August 2016 werden Beiträge von Gastautoren aus den Bereichen Raumplanung, Forschung, Verkehr, Landschaftsarchitektur, Kommunikation, Projektentwicklung u. a. erstellt. Die bisher publizierten Artikel finden Sie in Kürze in der neuen Mediathek des Magazins: www.architektur-technik.ch

DR. WERNER SCHAEPPI SPEZIALIST FÜR BAU- UND IMMOBILIENKOMMUNIKATION



Werner Schaeppi ist Kommunikationsforscher und -berater und arbeitet bei der Kommunikationsagentur Creafactory AG und beim Marktforschungsinstitut mrc research & consulting ag in Zug. Der studierte Psychologe und Linguist ist Mitbegründer und Mitinhaber beider Agenturen. Seit 1986 ist Werner

Schaeppi selbstständig tätig in den Bereichen Marktforschung und Marketingkommunikation, PR-Strategie, Marktpositionierung, Branding und Kampagnenführung. Er leitete zahlreiche empirische Studien für private Auftraggeber, Behörden und Institutionen und führte Kampagnen zur Akzeptanz und Vermarktung von bedeutenden Immobilienprojekten in der Deutschschweiz. Werner Schaeppi ist Autor zahlreicher Fachpublikationen und als Gastdozent am Institut für Finanzdienstleistungen IFZ der Hochschule Luzern sowie an der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften ZHAW tätig.