

«RAUMPLANUNG DARF NICHT HOHEITLICH AGIEREN» EXPERTEN DISKUTIEREN ERFOLGREICHE VERDICHTUNG

Es gibt kein Patentrezept dafür, wie verdichtetes Bauen gelingt. Jeder Fall ist anders, es braucht massgeschneiderte Ziele und Prozesse. Und doch kristallisieren sich in Praxis und Forschung erfolgversprechende Massnahmen heraus und kündigen eine neue Planungskultur an.

«Haben Sie jemals gehört <hey, das ist mir zu eng>? Doch eher <ist mir zu laut> oder <der Nachbar ist ein Dubel.>» So umreisst Hans-Georg Bächtold vom Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein SIA die Wohnqualität als komplexe Angelegenheit, bei der die räumliche Dichte nur mittelbar eine Rolle spielt. Auch David Belart von den Immobilienberatern Wüest&Partner sagt: «Der Mensch sucht Begegnung. Wenn man es gut macht und die Privatsphäre gewährleistet ist, hat keiner etwas gegen Verdichtung». Aber wie macht man es gut? Das war die zentrale Frage des HIG Round Tables 2016 «Erfolgreich verdichtet bauen», zu dem sich im April Experten aus den Bereichen Raumplanung, Architektur, Immobilienwirtschaft, Verkehrspolitik, Forschung und Bürgerbeteiligung im Literaturhaus Zürich trafen.

Stillstand liegen, gibt Ulrike Sturm von der Hochschule Luzern HSLU zu bedenken: «Keine einzige Gemeinde hat Schrumpfung als etwas Positives erlebt».

«Der Mensch sucht Begegnung. Wenn die Privatsphäre gewährleistet ist, hat keiner etwas gegen Verdichtung.»

David Belart, Architekt ETH SIA, ist Director bei der Immobilienberatungsfirma Wüest&Partner.



CHANCEN UND RISIKEN

Spätestens seit Mai 2014 hat das Thema Verdichtetes Bauen an Brisanz gewonnen, denn mit Inkrafttreten des revidierten Schweizerischen Raumplanungsgesetzes ist der haushälterische Umgang mit der Ressource Boden Pflicht. Die Gemeinden müssen nun zunächst ihre bestehenden Nutzungsreserven ausschöpfen – also Baulücken schliessen, Areale und Gebäude umnutzen –, bevor sie neue Bauzonen ausweisen dürfen. Auf gleicher Bodenfläche sollen künftig mehr Einwohner untergebracht werden. Da die Bevölkerung wächst, wächst auch der Siedlungsdruck nach innen. Schon heute ist mancherorts Wachstumsmüdigkeit zu verspüren, «Wachstum mit Grenzen» gehört z. B. zu den Legislaturzielen des Kantons Zug. Die Lösung könne aber auch nicht im

Um Verdichtung als positiv und qualitativ zu erleben, muss sie für Anspruchsgruppen wie Investoren, Gemeinde, Eigentümer, Bauwirtschaft, Nutzer, Nachbarn und Öffentlichkeit mit einem Mehrwert verbunden sein. Dass dies möglich und Verdichtung akzeptanzfähig ist, war unter den Experten am HIG Round Table unbestritten. Entsprechend lang fiel die von den Teilnehmern erstellte Liste an Vorteilen von Verdichtung aus, darunter Landschaftsschutz, Reduktion von Verkehr und Energie, grössere Nachfrage nach Leistungen, Effizienz durch Nutzung vorhandener

Liebe Leserin, lieber Leser

Im Mai 2014 ist das revidierte Schweizerische Raumplanungsgesetz in Kraft getreten, das zum häuslichen Umgang mit der Ressource Boden verpflichtet. Dass man der Zersiedelung des Landes mit verdichtendem Bauen begegnen muss, ist zwar ein allgemein akzeptiertes raumplanerisches Ziel, aber bei der Umsetzung hapert es. Denn Verdichtung weckt Verlustängste und die haben schon manches Projekt zu Fall gebracht.

Um die aktuellen Themen der Immobilienwirtschaft zu beleuchten, hat die HIG Immobilien Anlagen Stiftung eine Gesprächsreihe mit einem jährlich stattfindenden Experten-Round-Table ins Leben gerufen. Den Auftakt der Reihe bildete 2015 der HIG Round Table «Immobilienwirtschaft diskutiert «Dichtestress»» mit Vertretern aus den Bereichen Städtebau/Raumplanung, Politik, Mobilität, Immobilienmarkt und Psychologie. Dass «Dichtestress» ein medial generiertes Unwort ohne wissenschaftlich haltbaren Hintergrund ist, machten die Experten schnell klar. Denn, ob Dichte als Stress oder Gewinn empfunden wird, hängt von der subjektiven Bewertung einer Situation ab. Für verdichtetes Bauen ergibt sich daraus die Notwendigkeit, einen Mehrwert für alle Anspruchsgruppen zu generieren. Aber welche sind die geeigneten Rezepte und nötigen Verfahren und wo hat eine Investition ihre Grenzen? Denn wenn Verdichtung mit einem übermässigen Mehrwertausgleich bzw. einer Entschädigung für entstehende Nachteile verbunden ist, kann die Rechnung für den Investor kippen.

Ziel des Nachfolgeworkshops «Erfolgreich verdichtet bauen» war es, Kriterien für erfolgversprechende Projekte zu entwickeln und gangbare Verfahren für die Realisierung aufzuzeigen.

Fritz Burri
CEO, HIG Immobilien Anlage Stiftung



Infrastruktur oder die Förderung von Gemeinschaft, z. B. durch die Arbeit an gemeinsamen Entwicklungszielen im Planungsprozess.

In verdichtetem Bauen liegen aber nicht nur Chancen, sondern auch Risiken. Konfliktpotenzial sehen die Experten vom HIG Round Table z. B. im befürchteten Verlust von Qualität und Identität, in der Reduktion von Freiräumen oder der Gefahr der Ghettoisierung infolge fehlender Durchmischung – Risiken, die es zu vermeiden gilt, wenn die Kosten-Nutzen-Rechnung am Ende für alle aufgehen soll.

ANSPRUCHSVOLLE PROZESSE

Neben dem Ziel, ein qualitätsvolles, breit akzeptiertes Produkt zu schaffen, sind beim verdichteten Bauen auch die Prozesse anspruchsvoll. So bedarf es für die Umsetzung der Raumplanungsziele klarer politischer Vorgaben und der Bereitstellung der erforderlichen Ressourcen und Kompetenzen sowohl auf kommunaler wie auch auf kantonaler Ebene. Hans-Georg Bächtold

«Wenn der Gemeinderat keine klare Position bezieht, geht eigentlich gar nichts.»

Ulrike Sturm ist Architektin und arbeitet am Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP) des Departements Technik & Architektur der Hochschule Luzern HSLU. Sie leitet u. a. den interdisziplinären Schwerpunkt Kooperation Bau und Raum (KoBRa).



hält es für möglich, dass der kantonale Richtplan zum neuen Paradigma wird. In diesem zeigen die Kantone auf, wie in ihrem Gebiet die raumwirksamen Tätigkeiten des Bundes, des Kantons und der Gemeinden aufeinander abgestimmt werden. Jedoch: politische Strukturen und Ressourcen passen meist nicht zueinander, die Regulierungsdichte ist hoch, es fehlt an Personal für die Zielentwicklung und die Kommunikation zwischen den Anspruchs-

gruppen. Um die Gemeinden im Rahmen der zur Verfügung stehenden Ressourcen so gut wie möglich zu unterstützen, werden z. B. im Kanton Zürich die Verdichtungsziele von den kantonalen Raumplanern in den Gemeinden erläutert. Der Kanton bietet Beratung an, schult Gemeindeglieder und Bauvorsteher.

Besonders hohes Konfliktpotenzial liegt in der kleinteiligen Eigentumsstruktur der Schweiz. Oft sind in grössere Bauvorhaben mehrere Eigentümer mit unterschiedlichen Interessen involviert,

zudem sind Eigentümer nicht direkt an die behördenverbindlichen Vorgaben gebunden. Im kantonalen Richtplan Zug heisst es z. B.: «... der Kanton wie auch die Gemeinden sind verpflichtet, den Richtplan bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen ... Für Grundeigentümer ist der Richtplan aufgrund der gesetzlichen Vorgaben nicht verbindlich». Entsprechend wichtig ist ein frühzeitiger, auch informeller Einbezug der Eigentümer und weiterer Schlüsselakteure.

DIE ANGST VOR VERLUST

Nimmt mir das neue Haus gegenüber die Sicht oder wirft es Schatten auf meinen Balkon? Stehe ich am Morgen zehn Minuten länger im Stau oder bekomme ich in der S-Bahn keinen Sitzplatz mehr? Verliert die Immobilie an Wert? Ist unser Dorf noch unser Dorf?

«Was von unten nicht stimmt, kommt nicht auf die Agenda», sagt Wilhelm Natrup, Kantonsplaner vom Kanton Zürich, deshalb dürfe Raumplanung nicht hoheitlich agieren. Auch in seiner Er-

«Die Kooperation mit den Behörden ist entscheidend.»

Der Gastgeber des Round Tables Fritz Burri ist CEO der HIG Immobilien Anlage Stiftung.



fahrung hat sich vor allem die Eigentumsgarantie als Hindernis erwiesen. «Einzelne können alles blockieren, die kann man auch ökonomisch nicht abholen», so Natrup. Das habe mit der Angst vor Qualitätseinbussen, aber auch mit einer diffusen Angst vor Identitätsverlust zu tun, dies betreffe einzelne oder auch die ganze Gemeinde. Auch für Stadtquartiere treffe das zu, sagt Cla Büchi, der sich z. B. in der IG Industriestrasse Luzern dafür engagiert, dass Quartiere nicht an den Interessen der Bewohnerschaft vorbei neu- oder umgebaut werden. «Wenn die Quartierskultur weg ist, braucht es wieder zehn, zwanzig Jahre, bevor etwas Neues entsteht», so Büchi. «Damit verliert die ganze Stadt an Identität». Dass die Angst vor Identitätsverlust eine ernst zu nehmende Variable für Verdichtungsprojekte ist, sieht Ulrike Sturm z. B. in der

«Für Veränderung braucht es Leitbilder.»

Wilhelm Natrup ist Kantonsplaner und Chef des Amtes für Raumentwicklung des Kantons Zürich (ARE).



Zentrumsentwicklung belegt, mit der sich viele Gemeinden aktuell stark befassen. Um den Aspekt Identität wirksam zu berücksichtigen, sind für Sturm interdisziplinäre Teams im Planungsprozess entscheidend.

VERDICHTUNG UND MOBILITÄT

Wie so oft, scheiden sich auch in der Expertenrunde die Geister am Thema Mobilität. «Ich betrachte es als Luxus, kein Auto zu brauchen», sagt z. B. Hans-Georg Bächtold und ist überzeugt, dass das Auto in Zukunft an Status verlieren werde. Caroline Beglinger vom Verkehrs-Club der Schweiz VCS kann das zahlenmässig nicht bestätigen, denn der Marktanteil des Öffentlichen Verkehrs ÖV in der Schweiz liegt nur bei 21 Prozent. Für Beglinger liegen die mit Verdichtung verbundenen Ängste gerade auch im Freiheitsverlust. Die Wohnung, das Auto – das seien traditionell die grossen Freiheitsversprechen.

«Man muss es sich leisten können, auf das Auto zu verzichten», gibt Wilhelm Natrup zu bedenken, «Mobilität ist billiger als Wohnen. Wer sich das Wohnen in städtischen Zentren nicht leisten kann, wohnt in den Agglomerationen und kauft sich die Mobilität dazu. Deshalb müssen wir uns fragen: Wie billig machen wir die Mobilität?»

«Unsere Infrastrukturpolitik ist aus dem letzten Jahrhundert.»

Caroline Beglinger ist Geografin und Co-Geschäftsleiterin beim Verkehrs-Club der Schweiz VCS.



«Im Vergleich zum ÖV, der zurzeit verteuert wird, ist der Motorisierte Individualverkehr MIV auf jeden Fall zu billig, weil hochsubventioniert», kontert Beglinger. «Das wird nicht zur Verdichtung beitragen.» Zudem brauchten Mobilitätseinschränkungen bei MIV und ÖV die entsprechende Infrastruktur. Unsere Infrastrukturpolitik sei jedoch aus dem letzten Jahrhundert und nicht zukunftsfähig, es fehle z. B. an Sitzbänken und Veloparkplätzen. Ein Umdenken in Richtung Autoarmes Bauen erfordere Sensibilisierung, politische Arbeit und gute Konzepte. So untersucht der VCS gemeinsam mit der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften ZHAW,

dem Bundesamt für Energie BFE und dem Fachverband Fussverkehr Schweiz derzeit, wie autoarme Quartiere realisiert werden können. Für Beglinger liegt das Konfliktpotenzial vor allem darin, dass die Schweizerische Bauordnung das Parkplatzkontingent mehr oder weniger flexibel regelt und das Thema Mobilität damit in die Planungshoheit der Investoren fällt, anstatt in die der Gemeinden.

DIE GROSSE RECHNUNG

Kann die bestehende Infrastruktur die Verdichtung tragen? Ist die sanierte Wohnung noch bezahlbar? Taugt die Investition zur langfristigen Anlage?

Für den Gastgeber des HIG Round Tables Fritz Burri ist Verdichtung nach innen zwar für das Portfolio interessant, aber immer auch eine Gratwanderung. «Der Investor muss den Gürtel eng schnallen», so Burri, trotzdem beisse sich die Öffentlichkeit an ideologischen Fragen wie Mehrwert fest und zeichne ein verkürztes Bild à la «böser Investor – lieber Mieter». Offenbar besteht kein Konsens darüber, ob Verdichtung einen finanziellen Mehrwert generieren darf. Wenn Verdichtung aber Mehrwert für alle sein soll – also attraktiver Lebensraum für Nutzer *und* höhere



Ausnutzung für den Investor –, muss ein Konsens gefunden werden, wie der finanzielle Mehrwert und die allfällige Abgabe für Strukturanpassungen in der Gemeinde fair bemessen werden können. Für Fritz Burri ist hier die Behördenkooperation entscheidend. Zudem liessen sich zehn bis zwanzig Prozent der Kosten durch Flächenreduktion und die Minderung des Ausbaustandards sparen.

«Die Menschen wollen günstigen Wohnraum», ergänzt Cla Büchi, «... dabei können auch Genossenschaften nicht günstiger bauen als andere Investoren». Büchi plädiert für den Mix von Bestand und Neubau, der eine gute Möglichkeit für Querfinanzierung und Umzüge innerhalb des Quartiers bietet.

AUSBLICK

Wie hoch und breit soll wo was gebaut werden dürfen? Die Gemeinden müssen ihre planungsrechtlichen Grundlagen für die Verdichtung öffnen und nach Massgabe des kantonalen Richtplans eine Art kommunalen Richtplan erstellen. Dieser setzt allerdings eine Vision voraus, ein Leitbild der Gemeinde, das im Optimalfall gemeinsam mit Bürgern, Behörden, Politik und

Eigentümern erarbeitet wird. Ulrike Sturm hat in Forschungsprojekten zum Thema «Qualitätsvolle Innenentwicklung von Städten und Gemeinden durch Dialog und Kooperation» an der HSLU die Erfahrung gemacht: «Wenn der Gemeinderat keine klare Position bezieht, geht eigentlich gar nichts». Die Gemeinde – sowohl Politik als auch Behörden – habe eine Schlüsselposition inne und müsse auch im Verdichtungsprozess mit Aufgaben betraut werden, so Sturm.

Gemäss Forschungsteam der HSLU fordert jedes Verdichtungsprojekt ein gemeinsames Leitbild der Involvierten, denn so einzigartig die Bauplätze seien, so individuell seien die Einstellungen der Men-

«Man muss sensibel mit gewachsenen Strukturen umgehen.»

Cla Büchi ist Architekt und engagiert in verschiedenen Interessengemeinschaften für bürgernahe Arealnutzungen.



«Ich empfinde es als Luxus, kein Auto zu brauchen.»

Hans-Georg Bächtold ist Geschäftsführer und Vorsitzender der Geschäftsleitung des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins SIA.



schen gegenüber der Realisierung von Verdichtung: «Aufgesetzte Wohneinheiten auf ein- oder bereits mehrgeschossigen Gebäuden empfinden die einen als «äusserst gelungen», die anderen als «völlig unpassend».

Wichtig sei es, zunächst alle Fragen in einer Gesamtstrategie aufzunehmen, sagt Wilhelm Natrup. «Vielleicht ist die Planung von unten heute ein gangbarer Weg, indem zunächst überlegt wird, wo was mit wem möglich ist und danach erst Nutzungen, Ausnutzung etc. festgelegt werden.», gibt Hans-Georg Bächtold zu bedenken ...

FAZIT

Wie kann Verdichtung gelingen? Nur im Dialog – da sind sich die Experten vom diesjährigen HIG Round Table einig. Mit den Verdichtungszielen des Bundes scheint sich allmählich eine neue Planungskultur zu etablieren, die sowohl Planungsziele als auch -prozesse zwischen «Top Down» und «Bottom Up» projektspezifisch massschneidert. Allerdings bedarf es für die komplexer gewordene Projektplanung und -kommunikation weitaus grössere personelle Ressourcen und Kompetenzen, als sie derzeit zur Verfügung stehen.

KANTONALER RICHTPLAN

Der Richtplan ist das zentrale Planungsinstrument der Kantone. Er legt fest, wie die raumwirksamen Tätigkeiten des Bundes, des Kantons und der Gemeinden aufeinander abgestimmt werden. Der Richtplan unterliegt der Genehmigung durch den Bundesrat und ist behördenverbindlich. Als zentrales Steuerungsinstrument der räumlichen Entwicklung koordiniert er die verschiedenen Politikbereiche und macht z. B. Aussagen zur Entwicklung des Natur-, Landwirtschafts-, Wirtschafts-, Siedlungs- und Verkehrsraumes. Zudem dient der kantonale Richtplan als Instrument zur Information und Mitwirkung sowie zur Regelung allfälliger Konflikte im Sinne des übergeordneten öffentlichen Interesses. Die entsprechenden Planungsgrundlagen sowie der Richtplan selber werden laufend aktualisiert.

Potenzielle Vorteile und Konflikte von Verdichtung

VORTEILE

- Landschaftsschutz
- Haushälterischer Umgang mit der Ressource Boden
- Nutzung vorhandener Infrastruktur
- Reduktion von Verkehr
- Höhere Nutzerdichte generiert grössere Nachfrage nach Leistungen
- Wirtschaftlichkeit/Kosteneffizienz
- Energieziele durch Bestandsnutzung erreichen
- Höhere Qualität der Siedlungen für Nutzer (Zentrumslage statt Agglomeration)
- Begegnung schaffen (im Gleichgewicht mit Privatsphäre)
- Pflege und Förderung von Nachbarschaft
- Verbindung von Wohnen und Arbeiten
- Kurze Wege, weniger Energieverbrauch
- Möglichkeit für Shared Economy
- Wachstum ohne Ausdehnung
- Arbeit an gemeinsamen Entwicklungszielen
- ...

KONFLIKTE

- Qualitätsverlust (Freiräume, Ausblick, Schattenwurf)
- Identitätsverlust
- Hoher Kommunikationsaufwand im Planungsprozess
- Hohe Regulierungsdichte
- Mehr Aktivitäten auf beschränktem Raum
- Fehlende/falsche Durchmischung (Ghettoisierung)
- Fehlende Naherholung/Aussenräume
- Nicht zeitgemässe gesetzliche Rahmenbedingungen wie Bauordnung etc.
- ...



HIG ROUND TABLE IN DEN FACHMEDIEN

Die Experten-Gespräche des HIG Round Table werden in Fachmagazinen publiziert.

Der Artikel zum HIG Round Table 2016 «Erfolgreich verdichtet bauen» erscheint im August im Magazin Architektur und Technik. Die Brisanz des Themas hat das Magazin veranlasst, eine Reihe mit Beiträgen der am Gespräch anwesenden Experten zu produzieren, die voraussichtlich im September startet.

Zum HIG Round Table 2015 «Immobilienwirtschaft diskutiert Dichtestress» sind erschienen:

- «Verdichtungspotenzial versus Dichtestress» in: Immobilien Business, 05/2015
- «Die Regulierungslust hält an. Interview mit Fritz Burri» in: Immobilien Business, 05/2015
- «Wer hat hier eigentlich Stress mit Dichte?», Newsletter der HIG Immobilien Anlage Stiftung, 05/2015

BUCHTIPP

Das Handbuch «Qualitätsvolle Innenentwicklung von Städten und Gemeinden durch Dialog und Kooperation» ist Argumentarium und Wegweiser. Die Publikation der Hochschule Luzern (HSLU) gibt konkrete Hilfestellung für die Praxis und richtet sich an Gemeinden als Träger der nach innen gerichteten Siedlungsentwicklung. Das Buch zeigt ein modellhaftes Vorgehen auf, gibt einen Überblick über vorhandene Instrumente und Hilfsmittel und präsentiert Fallbeispiele.



«Qualitätsvolle Innenentwicklung von Städten und Gemeinden durch Dialog und Kooperation. Argumentarium und Wegweiser», Herausgeber: Hochschule Luzern (HSLU) – Wirtschaft, Kompetenzzentrum Regionalökonomie (CCRO), Hochschule Luzern (HSLU) – Technik & Architektur, Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CTP), vdf Hochschulverlag AG an der ETH Zürich, 2014, ISBN: 978-3-7281-3622-0
Bestellung: www.vdf.ch