

FEBRUAR 1/2017

RAUM & UMWELT

DOSSIERS ZUR RAUMENTWICKLUNG



IRAP-Kompass Innenentwicklung

Schlüsselfaktoren erfolgreicher Siedlungsverdichtung

Wieso sind gewisse Siedlungsverdichtungsprojekte erfolgreicher als andere? Welches sind die Schlüsselfaktoren hierfür? Das Institut für Raumentwicklung der Hochschule für Technik Rapperswil (IRAP HSR) hat zu diesen Fragen ein ganzheitliches Denkmodell entwickelt. Es kombiniert eine Literatur-Analyse mit der langjährigen Praxiserfahrung der Institutspartner und einer Master-Studienarbeit. Der so entwickelte «IRAP-Kompass Innenentwicklung» bildet die Komplexität der Innenentwicklung realitätsnahe ab.

Dieses RAUM & UMWELT stellt den IRAP-Kompass vor und wendet ihn an fünf Fallbeispielen an. Der Autor Andreas Schneider empfiehlt den Kompass als «Cockpit» für die Konzeption, Steuerung und Evaluation von Siedlungsverdichtungsprojekten.

1	Einleitung	5
2	IRAP-Kompass Innenentwicklung	7
2.1	Schlüsselfaktoren	7
2.2	Zeitachse	7
2.3	Interessen	8
		9
3	Die acht Schlüsselfaktoren	
3.1	Gemeinde	9
3.2	Eigentum	11
3.3	Prozess	12
3.4	Akzeptanz	14
3.5	Lage	16
3.6	Wirtschaftlichkeit	17
3.7	Qualität	19
3.8	Dichte	21
4	Fallbeispiele	25
4.1	Konzeption «Arealentwicklung alte Coop-Zentrale Food in Pratteln»	26
4.2	Steuerung «Standortentwicklung ESP Bahnhof Arth-Goldau»	28
4.3	Evaluation «Ersatzneubau Gütschhöhe in Luzern»	30
4.4	Evaluation «Neues Quartier Le Corbusier in La Chaux-de-Fonds»	32
4.5	Evaluation «Sanierung Wallisellenstrasse Nord in Zürich»	34
5	Fazit und Ausblick	37

1 Einleitung

Dass die Zersiedelung gestoppt und durch eine Siedlungsverdichtung abgelöst werden müsse, ist in Fachkreisen keineswegs ein neues Postulat.¹ Aber erst mit dem indirekten Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative, welcher im März 2013 von Volk und Ständen mit überwältigendem Mehr angenommen wurde, erhielt diese Forderung politischen Rückhalt. Neu gilt nun das gesetzliche Ziel, mit raumplanerischen Massnahmen auch «die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität».²

Seit der politische Auftrag nun endlich da ist, hat eine hektische Betriebsamkeit eingesetzt: Verschiedenartigste Forschungsinstitutionen entdecken die Raumplanung für sich. Sie lancieren Projekte und publizieren Beiträge aus ihrer jeweiligen disziplinären Perspektive. Und bald jeder Kanton will seine Gemeinden mit einer eigenen Arbeitshilfe Innenentwicklung unterstützen. Wobei diese «Kochbücher» zwar meist eine schön bebilderte Beispielsammlung enthalten, aber bei den «Kochrezepten» vage bleiben.

Vor diesem vielstimmigen Hintergrund hat das Institut für Raumentwicklung (IRAP) der Hochschule für Technik Rapperswil (HSR) in den letzten anderthalb Jahren eine raumplanerisch fundierte, ganzheitliche Sichtweise eingenommen (zum methodischen Vorgehen: vgl. Kasten). Es hat sich gefragt: «Wieso sind gewisse Siedlungsverdichtungsprojekte erfolgreicher als andere? Und welches sind dabei die wesentlichen Schlüsselfaktoren?»

Der «IRAP-Kompass Innenentwicklung» nimmt für sich in Anspruch, die Komplexität von Innenentwicklungsprojekten realitätsnah zu modellieren. Damit liegt zwar auch kein

Methodisches Vorgehen

Zunächst wurde eine Metaanalyse der vorhandenen Literatur durchgeführt.³ So wurden alleine in der Schweiz in den letzten fünf Jahren circa 70 relevante Beiträge zur Innenentwicklung veröffentlicht. Dann wurden die gewonnenen Erkenntnisse mit der langjährigen Planungspraxis der sieben IRAP-Partner kombiniert. So konnten acht Schlüsselfaktoren identifiziert werden, die für den Erfolg einer Areal- oder Quartierentwicklung entscheidend sind. Anschliessend folgte der Test dieses Modells mittels einer Master-Vertiefungsarbeit⁴, eines Weiterbildungskurses und eines Mandats. Damit konnte das Modell an etwa zwei Dutzend angedachten, laufenden und abgeschlossenen Innenentwicklungsprojekten geerdet und geschärft werden. Eine Auswahl dieser Fallbeispiele ist in Kapitel 4 dargestellt.

1 Vgl. z.B. Schweizerischer Bundesrat, Grundzüge der Raumordnung Schweiz, Bern, 1996.

2 RPG Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis}.

3 LANDWEHR MIRJAM/SCHNEIDER ANDREAS, Stand der Forschung, IRAP-Literaturanalyse, Rapperswil, 2016 (nicht publiziert).

4 BLUM JUDITH/EIERMANN TAMARA, IRAP-Kompass Innenentwicklung, Projektarbeit im MSE Raumentwicklung & Landschaftsarchitektur, Rapperswil, 2016.

«Rezept» und keine Checkliste vor, mit welcher Innenentwicklung garantiert gelingt. Aber der «IRAP-Kompass Innenentwicklung» gibt der Planungspraxis ein auf das Wesentliche konzentriertes Navigationsinstrument für die ganzheitliche Konzeption, Steuerung und Evaluation von Siedlungsverdichtungsprojekten in die Hand. Für die Umsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen ist das möglicherweise wichtiger als weitere Analysen, sektorale Teillösungen oder gut gemeinte Ratschläge.

2 IRAP-Kompass Innenentwicklung

Das im Januar 2016 als Prototyp erstmals vorgestellte⁵ und seither weiterentwickelte Modell basiert auf acht Schlüsselfaktoren sowie einer Zeit- und einer Interessenachse. Der «IRAP-Kompass Innenentwicklung» ermöglicht so eine umfassende Analyse bevorstehender, laufender und abgeschlossener Verdichtungsprojekte.

Dahinter steht die Idee, für das Pilotieren von Innenentwicklungsprojekten ein übersichtliches «Cockpit» mit den wesentlichsten Indikatoren zu schaffen, mit welchen die «Flugbahn» des Projekts geplant, gesteuert und beschrieben werden kann: Mit den lediglich acht «Anzeige-Instrumenten» sollen also nicht nur bereits realisierte Projekte objektiver als bisher evaluiert werden können. Vor allem geht es darum, Innenentwicklungsprojekte vor dem Start auf einfache Weise umsichtig zu konzipieren. Nicht zuletzt sollen auch laufende Projekte durch die Piloten «im Flug» mit wenig Aufwand immer wieder überprüft und nachjustiert werden können.

Wie in einem Flugzeug-Cockpit kommt es meist weniger auf die detailgenauen Werte der einzelnen Anzeige-Instrumente an, als vielmehr auf das qualitative Gesamtbild, das sich aus deren Zusammenspiel ergibt. Der «IRAP-Kompass Innenentwicklung» ist deshalb eher als Navigationsinstrument oder Denkhilfe zu verstehen, keinesfalls als automatisches Warnsystem oder gar Autopilot.

2.1 Schlüsselfaktoren

Die acht Schlüsselfaktoren umfassen ökonomische, soziale, raumplanerische und ästhetische Aspekte. Jeder Schlüsselfaktor wird im nachfolgenden Kapitel 3 umschrieben. Hierbei werden je eine Kernfrage und vier zentrale Teilaspekte herausgearbeitet. Diese sollen als übersichtliche Denk- und Diskussionsgrundlage für die Konzeption, Steuerung und Bewertung von Verdichtungsprojekten dienen.

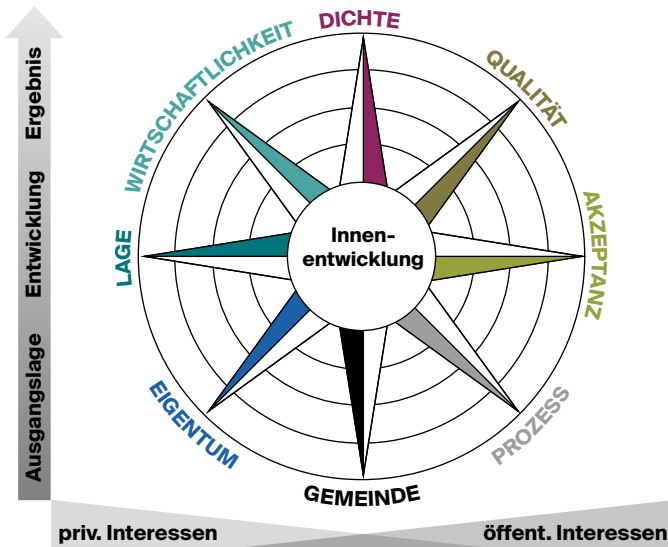
2.2 Zeitachse

Die vertikale, zeitbasierte Achse beschreibt den Projektablauf. Sie zeigt, in welchen Phasen welche Schlüsselfaktoren zum Tragen kommen, und wann auf sie Einfluss genommen und reagiert werden muss:

- In der Initialphase stehen Eigentum, Gemeinde und Prozess im Vordergrund. Diese Faktoren bilden das Fundament jeder Siedlungsverdichtung. Denn ein Innenentwicklungsprojekt ohne veränderungswillige Grundeigentümerschaft, ohne raumplanerisch aufgeschlossene Gemeinde und/oder geeignete Prozessgestaltung hat relativ schlechte Erfolgsaussichten.
- In der Analysephase rücken zusätzlich die Faktoren Lage und Akzeptanz in den Vordergrund. Die Lage wiederum hat viel mit der Wirtschaftlichkeit zu tun, die Akzeptanz

5 SCHNEIDER ANDREAS/LANDWEHR MIRJAM / BERGER BÜRGER HEIDI, Workshop Innenverdichtung, Swissbau 15. Januar 2016.

IRAP-Kompass Innenentwicklung im Überblick



Grafik: IRAP

mit der zu erwartenden Qualität und die angestrebte Dichte mit beidem.

- In der Planungs- und Umsetzungsphase werden die Faktoren Wirtschaftlichkeit, erzielte Dichte und erreichte Qualität von Bauten und Umfeld immer wichtiger. Doch auch die anderen Faktoren haben weiterhin Einfluss darauf, welchen qualitativen, quantitativen und finanziellen Mehrwert das Innenentwicklungsprojekt letztendlich bringt.

2.3 Interessen

Die zweite, horizontale Achse befasst sich mit den Interessensträgern. Die Schlüsselfaktoren lassen sich so nach Anspruchsgruppen aufteilen, und es sind Aussagen zu den Auswirkungen und zur Bedeutung des Projekts für Private (Investorinnen, Bauherren, Grundeigentümer etc.) oder für die Öffentlichkeit (Gemeinwesen, Politik, Nachbarn etc.) möglich.

- Die Schlüsselfaktoren Eigentum, Lage und Wirtschaftlichkeit liegen vor allem im Bereich des privaten Interesses.
- Die Schlüsselfaktoren Prozess, Akzeptanz und Qualität sind eher dem Interesse einer breiteren Öffentlichkeit zuzuordnen.
- Die Schlüsselfaktoren Dichte und Gemeinde liegen im privaten und im öffentlichen Interesse.

3 Die acht Schlüsselfaktoren⁶

3.1 Gemeinde

Kernfrage und zentrale Aspekte

Die Kernfrage lautet:

- Wie ist die Gemeinde in der Innenentwicklung-Thematik positioniert?

Zentrale Aspekte hierbei sind:

- Ist eine eigene, tragfähige Innenentwicklungsstrategie erkennbar? Denn eine solche hilft, die Zielsetzung im Auge zu behalten.
- Ist die Nutzungsplanung mit Innenentwicklungs-Anliegen kompatibel? Denn sinnvolle Dichte- und knappe Mass-Vorgaben erleichtern die Projektierung.
- Sind Unterstützungs- und Fördermassnahmen vorhanden (Aufklärung, Beratung, Koordination etc.)? Denn diese erleichtern die Umsetzung.
- Sind Ansätze einer aktiven Bodenpolitik erkennbar? Denn aktive Bodenpolitik schafft zusätzlichen Handlungsspielraum.

Erläuterungen

Eine Gemeinde sollte eine einfache, aber klare Vorstellung ihrer angestrebten Ziele haben, um ihre (Innen-)Entwicklung lenken zu können. Ein tragfähiges Konzept ist deshalb wesentlich für den Erfolg von Siedlungsverdichtungen. Eine optimale Innenentwicklungsstrategie basiert auf einer Vision, stützt sich auf Ortswissen über die entsprechende Gemeinde, antizipiert deren Stärken und Schwächen und berücksichtigt die Chancen sowie Risiken.⁷

Verdichtungsprojekte sind nur möglich, wenn die Nutzungsplanung entsprechende Spiel-

räume enthält. Direkt in der Rahmen-Nutzungsplanung umsetzbare Massnahmen, die Bauungsmöglichkeiten flexibilisieren und eine höhere bauliche Dichte ermöglichen, sind beispielsweise: das Zulassen und Fördern von verschiedenen Nutzweisen und Wohnangeboten, der Verzicht auf restriktive Abstands- und Mehrlängenvorschriften, und die Auf- und Umzonung zentral gelegener, gut erschlossener Areale (vgl. Schlüsselfaktor Lage). Darüber hinaus können Arealüberbauungs-Boni, Sondernutzungspläne oder Gestaltungsplan-Pflichten Anreize setzen, damit dichter gebaut wird. Zugleich sollten diese Instrumente mit qualitätssichernden Anforderungen gekoppelt werden.⁸

Die Gemeinde kann ihre räumliche Entwicklung auch beeinflussen, indem sie unterstützende und fördernde Massnahmen trifft. Hierzu zählen Übersichten zu Verdichtungspotentialen⁹ und Vorstudien zu Verdichtungsgebieten¹⁰. Auch die Aufklärungsarbeit bei Grundeigentümern und Bauberatungen gehören dazu;

6 Erste Entwürfe der nachfolgend formulierten Kernfragen, zentralen Aspekte und Erläuterungen waren Grundlage für die Master-Projektarbeit von BLUM JUDITH/EIERMANN TAMARA 2016. Sie wurden von den Studentinnen in ihrer Projektarbeit im Austausch mit dem Autor weiterentwickelt. Die hier vorliegende Fassung wurde anschliessend nochmals stark überarbeitet.

7 ARE ZH, Siedlungsentwicklung nach innen umsetzen, Leitfaden, Zürich, 2015, S. 7 f. Vgl. auch: RAWI LU, Siedlungsentwicklung nach innen, Arbeitshilfe, Beispiele & LUBAT, Luzern, 2013.

8 ARE ZH 2015, S. 17.

9 SCHOLL BERND/GRAMS ANITA/NEBEL RETO, Raum+, Erhebung Siedlungsflächenreserven, Zürich, 2006 ff.

10 METRON, 7 Tools zur Innenentwicklung, die Metron Dichtebox, Brugg, 2011.



Gemeinden, die eine aktive Bodenpolitik betreiben, haben mehr Handlungsspielraum: Sie können zum Beispiel durch eine Landumlegung eine Arealentwicklung ermöglichen, wie dies der Stadt Biel auf dem Gygax-Areal gelungen ist. Foto: A.Straumann, VLP-ASPAN

sie bedingen aber kompetente personelle Ressourcen. Nicht zuletzt ist auch die Co-Finanzierung ausgewählter Bebauungsstudien und Varianzverfahren eine Fördermassnahme.

Eine aktive Bodenpolitik erweitert den Handlungsspielraum einer Gemeinde. Mit eigenem Boden im Verdichtungsgebiet eröffnen sich Möglichkeiten, Land abzutauschen und Parzellen neu zu ordnen. Statt nur hoheitlich zu regulieren und zu begleiten, ist eine Gemeinde mit einer aktiven Bodenpolitik direkt in die Lösungssuche eingebunden, kann Ansprüche an die Architektur formulieren oder in Fällen von Baulandhortungen über den vertraglichen Abtausch von Flächen eingreifen.¹¹ Weniger der Besitz, sondern vielmehr der systematische Erwerb und die Veräusserung von Grundstücken ermöglicht einer Gemeinde, ihre räumliche Entwicklung zu steuern. Das gelingt natürlich nur, wenn die Gemeinde eine detaillierte Übersicht

der Flächenpotentiale hat¹² und Entscheidungsstrukturen schafft beziehungsweise die Finanzkompetenzen so regelt, dass ihr ein Grundstückserwerb innert nützlicher Frist überhaupt möglich ist.¹³

11 Vgl. z.B.: Gemeinde Köniz (BE), Ville de Nyon (VD).

12 GRAMS ANITA/NEBEL RETO, Nutzungsreserven und -potentiale für die Siedlungsentwicklung nach innen, in: disP, the Planning Review, 49:2, S. 28-38.

13 Verein Agglomeration Schaffhausen, Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen, Arbeitshilfe, Schaffhausen, 2015, S. 16.

3.2 Eigentum

Kernfrage und zentrale Aspekte

Die Kernfrage lautet:

- Wie verhält sich die Grundeigentümerschaft zur Innenentwicklung?

Zentrale Aspekte hierbei sind:

- Wie viele Grundeigentümer sind betroffen? Denn je mehr Eigentümer, desto anspruchsvoller wird deren Einbezug.
- Welche Zielsetzungen verfolgen die einzelnen Grundeigentümer? Denn je unterschiedlicher die Absichten, desto komplizierter wird deren Integration.
- Welche Zeithorizonte für die Realisierung bestehen? Denn die Berücksichtigung von Sanierungszyklen und Abschreibungsdauer sowie der Umgang mit Baulandhortung sind entscheidend für das Gelingen.
- Welche Wertvorstellung bezüglich der eigenen Immobilie haben die Beteiligten? Denn unrealistisch hohe Erwartungen können ein Projekt verhindern.

Erläuterungen

Ohne Grundeigentümer und Investoren, welche Verdichtungsprojekte verwirklichen wollen, geht nichts. Umso erstaunlicher ist, dass sich nur wenige Publikationen mit den Eigentümern und ihren Beweggründen befassen.¹⁴

Die Eigentümerstruktur spielt eine zentrale Rolle: Ein Verdichtungsprojekt, das nur von einer Grundeigentümerin abhängig ist, ist einfacher und schneller zu bewältigen als eines, das viele Eigentümer und ihre vielfältigen Ansprüche auf den gleichen Nenner bringen muss. So gesehen, ist die Umnutzung von Industrie-, Bahn- oder Militärbrachen mit einem bis fünf Eigentümern fast schon trivial gegenüber der Verdichtung eines Einfamilienhaus-Quartiers mit Dutzenden involvierter Parteien.¹⁵ Ganz generell dürfte es nur selten möglich sein, mehr

als jeweils einen bis vier Grundeigentümer zu einem gemeinsamen Verdichtungs-Bauprojekt zu bewegen.

Wichtig ist auch zu wissen, welche Ziele und Möglichkeiten die Eigentümer haben: So besitzen Private (Einzelpersonen, Erbengemeinschaften, Stockwerkeigentümer) schweizweit über die Hälfte aller Wohnungen. Eine Untersuchung bei Privateigentümern in der Stadt Zürich ergab, dass fast die Hälfte in den kommenden 15 Jahren gar keine Bauabsichten hat. Denn rund 40 Prozent aller Privaten haben erst kürzlich neu gebaut oder saniert, circa 20 Prozent fehlen die finanziellen Möglichkeiten dazu. Zudem kennt fast ein Drittel ihr Verdichtungspotential nicht.¹⁶ Aber auch bei institutionellen Eigentümern (Genossenschaften, Immobilien-gesellschaften, Stiftungen) sind Gebäudelebenszyklus, Investitionswille und Wissen um Reserven unterschiedlich. Es gilt daher, jeden Eigentümer als Einzelfall zu verstehen und seine spezifischen Ziele, Möglichkeiten und Grenzen zu erfassen.

Weiter ist der Zeitpunkt für das Mitwirken an einem Verdichtungsprojekt ausschlaggebend. Oft sind die «Windows of Opportunity» in denen die Grundeigentümer für ein gemeinsames Siedlungsverdichtungsprojekt zu gewinnen sind, relativ klein. Anstehende Sanierungen, Ergänge oder das Auslaufen langfristiger Mietverträge können solche Zeitfenster darstellen.¹⁷ Ein spezielles Augenmerk muss hierbei auf das Gebäudealter und den Sanierungszyklus gelegt werden, welcher alle 25-35 Jahre eine grössere

14 Zum Beispiel diese beiden: Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Modellvorhaben nachhaltige Raumentwicklung, Nutzungspotentiale für eine Siedlungsentwicklung nach innen, Bern, 2013, S. 22 ff. Swiss Real Estate Institute, Private Hauseigentümer: der schlafende Riese im Mietwohnungsbau, eine empirische Untersuchung zur Aktivierung der Potentiale in der Stadt Zürich, Zürich, 2013.

15 Swiss Real Estate Institute, 2013, S. 19.

16 Swiss Real Estate Institute 2013, S. 15-18.

17 ARE 2013, S. 25.

Investition bedingt. Wird dieser Zeitpunkt verpasst, sind gut gemeinte Siedlungsverdichtungen oft finanziell unrentabel, weil damit noch nicht abgeschriebene Investitionen vernichtet würden.

Massgeblich ist auch, welchen finanziellen und/oder emotionalen Wert ein Eigentümer seiner bestehenden Liegenschaft beimisst. Über dem Marktüblichen liegende Vorstellungen zum Immobilienwert oder spekulative Nutzungs- und Renditeerwartungen erschweren Innenentwicklungsprojekte. Noch komplizierter wird es, wenn sich ein Eigentümer dem Vorhaben emotional verweigert – sei dies aufgrund einer engen Bindung zur Liegenschaft (z.B. Elternhaus, Familiengeschichte) oder aus einer querulatorischen Verweigerungshaltung heraus (z.B. Rache, Grundsatzopposition). Derartige Situationen sollten elegant umgangen (Grundstück ausklammern) oder mit Geduld und Ver-

handeln gelöst werden. Nur im Extremfall – als «ultima ratio» – sollte eine Gemeinde hoheitlichen Zwang anwenden.

3.3 Prozess

Kernfrage und zentrale Aspekte

Die Kernfrage lautet:

- Inwieweit ist das gewählte Vorgehen für die Innenentwicklung geeignet?

Zentrale Aspekte hierbei sind:

- Ist Leadership spürbar? Denn eine lokale, glaubwürdige und engagierte Führungspersönlichkeit, die für den Prozess einsteht, ist unabdingbar.
- Findet ein kooperativer Prozess mit allen Beteiligten und Betroffenen statt? Denn



Ein Innenentwicklungsprojekt ohne veränderungswillige Grundeigentümer hat relativ schlechte Erfolgsaussichten. Dies zeigte sich (bisher) im Falle dieses blockierten Areals in Effretikon ZH. Foto: A.Straumann, VLP-ASPAN

damit kann Vertrauen für eine erfolgreiche Umsetzung geschaffen werden.

- Wird ein dem Projekt angepasstes, professionelles Vorgehen gewählt? Denn eine robuste, aber flexible Methodik und eine durchdachte Instrumentenwahl helfen.
- Wie wird die breitere Öffentlichkeit informiert? Denn eine verständliche Kommunikation des Projekts baut Ängste ab.

Erläuterungen

Innenentwicklungsprojekte verlangen andere Herangehensweisen als das Bauen auf der grünen Wiese. Im Siedlungskern ist das Feld schon besetzt durch Altbauten und -lasten, Vor- und Zwischennutzer und umgeben von Anspruchsgruppen wie den Nachbarn. In ihrem Kern muss die Siedlungsverdichtung zuerst gesellschaftlich ausgehandelt werden, und zwar zwischen Gemeindebehörden, Eigentümern, Nachbarn und weiteren Anspruchsgruppen.¹⁸ Erst dann kann das formelle Instrumentarium der Nutzungsplanung seinen Beitrag zur Sicherung dieser Aushandlungsergebnisse leisten.

Es ist unabdingbar, dass eine lokal verankerte, glaubwürdige und engagierte Persönlichkeit für das Projekt einsteht, den Prozess verantwortet und sich engagiert. Diese führende und integrierende Rolle kommt häufig gewählten Politikern oder grösseren Grundeigentümern zu; da sie die notwendige Glaubwürdigkeit haben. Auf der operativen Ebene lohnt es sich, zusätzliche Fachleute hinzuzuziehen oder gar einen externen Standortmanager zu mandatieren, der eine neutrale Position gegenüber allen Beteiligten einnehmen kann. Sind private Grundeigentümer in den Prozess involviert, wird diese Neutralität teilweise sogar als Erfolgsfaktor erachtet.¹⁹

Ein Siedlungsverdichtungsprojekt muss als kooperativer Prozess geplant werden. Indem alle relevanten Anspruchsgruppen (Stakeholder) in den Entscheidungs- und Umsetzungsprozess einbezogen werden, können Rekurse



Ein Verdichtungsprojekt muss als kooperativer Prozess geplant werden, in dem alle relevanten Anspruchsgruppen (Stakeholder) einbezogen werden.

Foto: J. Poux. VLP-ASPAN

vermieden werden, Entscheide schneller und unbürokratischer gefällt und Lösungsmöglichkeiten einfacher ausgelotet werden. Der Einbezug der Grundeigentümerschaft ist eine Schlüsselherausforderung. Nötig ist gegenseitiges Vertrauen zwischen den Anspruchsgruppen. Dieses kann durch transparente Prozesse, eine offene Kommunikation, einfache und flexible Verfahren, Kompetenz und Professionalität sowie politischen Rückhalt geschaffen werden.²⁰ Zudem helfen ein gemeinsames Problembewusstsein und eine gemeinsame Vision, die längerfristige Identifikation mit dem Projekt zu stärken.

Eine sorgfältig konzipierte, den lokalen Realitäten und planungsrechtlichen Möglichkeiten angepasste Organisation ist vonnöten, damit Gemeinde, Bevölkerung und Eigentümerschaft beim Aushandeln der Siedlungsverdich-

18 z.B. HSLU CCRO & CTP (Hrsg.), *Qualitätsvolle Innenentwicklung von Städten und Gemeinden durch Dialog und Kooperation, Argumentarium und Wegweiser*, Zürich, 2014.

19 ARE 2013, S. 23 f.

20 ARE 2013, S. 22 ff.



Werden mit einem Projekt Mehrwerte für das nahe Umfeld geschaffen (z.B. Einkaufsmöglichkeiten, öV-Anschlüsse, Freiraum) steigt dessen Akzeptanz. Im Bild: Die Parkanlage Brunnengut in Bern. Foto: J. Poux, VLP-ASPAN

tung kooperieren.²¹ Sie alle engagieren sich letztlich in der Erwartung, dass ihre Mitwirkung auch zu Ergebnissen führt. Deshalb ist es wichtig, zu Beginn die Möglichkeiten und Grenzen des Innenentwicklungsprojekts und der Beteiligung sorgfältig zu klären. Gleichzeitig muss bei der Projektplanung auf ausreichende Flexibilität geachtet werden.²² Denn neue Erkenntnisse, Umstände oder Unvorhersehbares können die Ausgangslage verändern. Ein professionelles Vorgehenskonzept kann derartige Veränderungen abfedern.

Über die Öffentlichkeitsarbeit muss die breitere Bevölkerung phasengerecht darüber orientiert werden, was das Innenentwicklungsprojekt für sie bedeutet. Offene, klare und verständliche Information schafft Vertrauen, wohingegen ungenügende intransparente Kommunikation die Stimmbürger verunsichert und misstrauisch macht, was sich am Ende der Planung negativ in politischen Entscheidungen zu Rahmen- und Sondernutzungsplanung oder Infrastrukturprojekten auswirken kann.²³

3.4 Akzeptanz

Kernfrage und zentrale Aspekte

Die Kernfrage lautet:

- Was wird unternommen, um die Akzeptanz des Innenentwicklungsprojekts im Umfeld zu beeinflussen?

Zentrale Aspekte hierbei sind:

- Werden bestehende Qualitäten erkannt, bewahrt oder höherwertig ersetzt? Denn ein Grossteil der Bevölkerung schätzt die charakteristische Gestalt ihres Quartiers.

21 STURM ULRIKE, Was heisst qualitätsvolle Verdichtung, in: PUSCH, Praktischer Umweltschutz, 1/2015, S. 18 ff. FISCHER KASPAR/THOMA MATTHIAS/SALKELD ROBERT, Organisationsmodelle der Innenentwicklung, Herausforderungen und Lösungsansätze, in: VLP-ASPAN, RAUM & UMWELT 4/2016.

22 ARE 2013, S. 22.

23 ARE 2013, S. 22.

- Können mit dem Projekt Defizite behoben werden? Denn wenn beispielsweise Lärm oder Wohnkosten reduziert werden, kann die Akzeptanz bei den Anwohnern verbessert werden.
- Werden mit dem Projekt Mehrwerte für das unmittelbare Umfeld geschaffen? Denn auch bessere Einkaufsmöglichkeiten, öffentlicher Verkehr oder ein öffentlicher Freiraum können die Akzeptanz erhöhen.
- Findet ein seriöser Dialog mit der Quartierbevölkerung statt? Denn ein ernstgemeinter Austausch fördert die Akzeptanz.

Erläuterungen

«Wenn der Verbrauch des Kulturlandes eingedämmt werden soll, ist es letztendlich nicht eine Frage, ob wir eine Verdichtung wollen, sondern wie wir sie so gestalten können, dass sie von der Bevölkerung angenommen wird», bringt dies eine der wenigen inländischen Studien zum Thema Akzeptanz auf den Punkt.²⁴ Bildhaft ausgedrückt: Der Köder muss dem Fisch schmecken, nicht dem Angler! Innenentwicklung verändert die bebaute Umwelt, was bei den Ansässigen Ängste und Vorbehalte auslösen kann. Sie gelingt nur, wenn die Anwohner und das Quartier sie emotional mittragen. Eine Zürcher Studie zeigt, dass nur gut ein Fünftel der Bevölkerung bereit ist, Siedlungsverdichtungsprojekte in ihrem Umfeld vorbehaltlos zu akzeptieren. Diese bescheidene Basisakzeptanz macht Begleitmassnahmen für jedes Innenentwicklungsprojekt unabdingbar. Das Ziel muss es sein, im Austausch mit den Betroffenen die vorhandenen Qualitäten zu bewahren, Defizite zu beheben und Mehrwerte zu schaffen.²⁵

Die meisten Anwohner schätzen die charakteristische Gestalt ihres Quartiers und möchten sie erhalten. Als Qualitäten empfindet eine Mehrheit Ruhe und Sicherheit, viel Grünanteil und, in urbanen Räumen, die Zentrumsnähe. Ausserhalb der Kernstädte gelten zudem nachbarschaftliche Vertrautheit und

Landschaftsbezug als wichtige Qualitäten.²⁶ Deshalb muss die Planung zuerst die spezifischen Qualitäten eines Quartiers erkennen, sie bei dessen Weiterentwicklung dann möglichst erhalten, verstärken oder allenfalls substituieren. Dass dies nicht nur «top down», sondern auch «bottom up» geschehen könnte, zeigt das britische Beispiel BIMBY.²⁷

Was als Defizit gilt, lässt sich nicht verallgemeinern. Häufig als Defizite empfunden werden jedoch ein Mangel an baulicher Identität, Monotonie, Menschenleere oder schlecht nutzbare Aussenräume. In ländlichen Gebieten wird oft das Einkaufs- und öV-Angebot als mangelhaft genannt. Defizite sind, wie Qualitäten, ortsspezifisch und im Einzelfall zu ermitteln.

Wichtige Faktoren für die Akzeptanz eines Verdichtungsprojekts sind die Wohnkosten sowie der Verkehrs- und Nachbarschaftslärm. Ist eine Senkung dieser Kosten und der Lärmbelastung dank eines Verdichtungsprojekts zu erwarten, steigt die Akzeptanz für das Projekt deutlich, wie eine Zürcher Untersuchung zeigt. Bei fast allen anderen Faktoren ist die Akzeptanzsteigerung geringer. Hingegen stürzt die Akzeptanz geradezu ab, wenn ein Verdichtungs-vorhaben zu einer Qualitätsverschlechterung führt (z.B. ÖV-Anbindung, Einkaufsmöglichkeit).²⁸

Die Akzeptanz lässt sich nicht vom Bürotisch aus verbessern. Um bestehende Qualitäten und Defizite zu ermitteln, braucht es den Einbezug der Quartierbevölkerung, Interessengruppen, Eigentümern und Investoren. Nur im Dialog mit ihnen lässt sich ausloten, welche

24 SUTTER CORNELIA, Anforderungen an die Innenentwicklung aus Sicht der Bevölkerung, MAS-Thesis ETH-Z, Zürich, 2015, S. 49.

25 Amt für Raumentwicklung Kt. Zürich (ARE ZH), Akzeptanz der Dichte, Zürich, 2014, S. 9

26 ARE ZH 1014, S. 21 ff.

27 www.bimby.org.uk (Stand 03.11.2016).

28 ARE ZH 2014, S. 27 ff.

«Fettnäpfchen» vermieden und welche finanziellen und qualitativen Mehrwerte für sie geschaffen werden können. Ein ernsthafter Dialog mit der Bevölkerung hilft zudem, diffuse Ängste abzubauen und das gegenseitige Verständnis zu fördern, womit die Akzeptanz für ein Projekt ebenfalls steigt. Einzelne jüngere Arbeitshilfen thematisieren diese Zusammenhänge teilweise.²⁹

3.5 Lage

Kernfrage und zentrale Aspekte

Die Kernfrage lautet:

- Wie geeignet ist das Gebiet für die Innenentwicklung?

Zentrale Aspekte hierbei sind:

- Wie gut ist die Erreichbarkeit (Makrolage)? Denn Innenentwicklung soll primär gut erreichbare Lagen besser nutzen, die sich oft in Städten und Agglomerationen befinden und eher weniger in periurbanen oder gar ländlichen Gemeinden.
- Wie gut ist die Alltagsinfrastruktur im Quartier (Mikrolage Langsamverkehr)? Denn wenn Versorgung, Bildung und Naherholung in fussläufiger Umgebung möglich ist, entsteht weniger motorisierter Verkehr.
- Wie gut ist die Einbindung in das bestehende öffentliche Verkehrsnetz (Mikrolage öffentlicher Verkehr)? Ein dichtes Angebot des öffentlichen Verkehrs ermöglicht es, mehr Fahrten umweltschonend zu absolvieren.
- Ist das Strassennetz genügend leistungsfähig (Mikrolage motorisierter Individualverkehr)? Denn gerade in Städten ist eine ungenügende Kapazität ein limitierender Faktor für grössere Nutzungsdichten.

Erläuterungen

Die gross- und kleinräumige Lage eines Innenentwicklungs-Vorhabens spielt eine entscheidende Rolle für dessen Realisierbarkeit. Nicht überall besteht für verdichtete Wohn- und Arbeitsformen eine wirtschaftliche Nachfrage. Und nicht überall ist es planerisch wirklich sinnvoll, mehr Bauvolumen und Personen anzusiedeln. Nur eine kompakte Siedlungsentwicklung am geeigneten Ort hilft, die Zersiedelung zu stoppen und eine umweltschonendere Mobilität zu ermöglichen.³⁰

Die Makrolage: Ein wirtschaftlich wichtiger Faktor der Standortqualität ist – nebst der Steuerbelastung – die Erreichbarkeit. Je mehr Einwohner und Arbeitsplätze via motorisierten Individualverkehr (MIV) und/oder öffentliche Verkehrsmittel (ÖV) in der gleichen Reisezeit erreichbar sind, desto grösser ist das Potential der Makrolage.³¹ Aus planerischer Perspektive ist zudem relevant, ob der Standort in einer Kernstadt, Agglomeration, im ländlich-periurbanen oder ländlich-peripheren Raum liegt. Fast nur in den beiden urbanen Räumen kann für die Mobilitätsbedürfnisse verdichteter Siedlungen ein leistungsfähiges, kostentragendes Angebot des ÖV bereitgestellt werden. Das ist der Grund, weshalb zum Beispiel der Kanton Zürich in Zukunft mindestens 80 Prozent des

²⁹ Amt für Raumentwicklung Kt. Zürich, Siedlungsentwicklung nach innen umsetzen, Leitfaden, Zürich, 2015, S. 9.

Vgl. auch: Kantone Freiburg, Neuenburg und Wallis, Siedlungsentwicklung nach innen, Leitfaden & 32 Beispiele für Verdichtung in der Schweiz, Renens, 2016, S. 27.

Die bisherigen Ansätze der Forschung sind im Vergleich zur erzielten Verdichtungswirkung allerdings noch zu aufwändig: z.B. HSLU CCRO & CCTP 2014.

³⁰ Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Konzept zur Siedlungsentwicklung nach innen, Arbeitshilfe zur Erarbeitung der Agglomerationsprogramme Verkehr und Siedlung, Bern, 2009, S. 5.

³¹ Vgl. z.B. Credit Suisse, Standortqualität 2016, Zürich, 2016, S. 5 ff.



Selbst an Mikrolagen mit guter öV- und LV-Anbindung besteht ein Restbedarf an MIV. Allenfalls sind Steuerungsmassnahmen wie eine Mobilitätsstrategie, Carsharing etc. einzuplanen. Foto: J. Poux, VLP-ASPAN

Bevölkerungswachstums in den urbanen Raum lenken will.³²

Die Mikrolage: Aus Wirtschaftssicht interessieren zwar primär Ruhe, Besonnung und Aussicht. Ähnlich wichtig für ein Verdichtungsprojekt ist aber die Alltagsinfrastruktur des Quartiers: Es braucht Läden, Schulen und Grünräume, die zu Fuss oder per Velo gut erreichbar sind (<10 Minuten). Nicht zuletzt kann dadurch der Anteil der motorisierten Mobilität reduziert werden.³³

Wie geeignet ein Standort für ein Verdichtungsprojekt ist, hängt auch von der Anbindung an den öffentlichen Verkehr ab. Denn führt ein Projekt zu massiv mehr Autoverkehr, wirkt sich dies negativ auf die Umwelt (Luftbelastung) aus, aber auch auf die Akzeptanz im Quartier (Lärm, Verkehrssicherheit). Schon 2009 postulierte der Bund deshalb Wohnungsentwicklungsschwerpunkte und Verdichtungsgebiete nur dort vorzusehen, wo im urbanen Raum

die öV-Gütekategorie A oder B und im ländlichen Raum mindestens C erreicht wird.³⁴

Auch auf dem angrenzenden Strassennetz muss aber die Kapazität ausreichend sein. Selbst an Mikrolagen mit guter öV- und LV-Anbindung besteht ein Restbedarf an MIV (selbst in Kernstädten für etwa 20-40 Prozent aller Wege).³⁵ Falls eine gewisse Nutzungsdichte an solchen Lagen trotz limitierter Kapazität erreicht werden soll, bedingt dies zusätzliche Steuerungsmassnahmen wie eine Mobilitätsstrategie, Carsharing, autoreduziertes Wohnen und Arbeiten, eine Fahrtenkontingentierung, Lieferkonzepte etc.

3.6 Wirtschaftlichkeit

Kernfrage und zentrale Aspekte

Die Kernfrage lautet:

- Wie markttauglich ist das Innenentwicklungsprojekt?

Zentrale Aspekte hierbei sind:

- Welche Nachfrage besteht für dieses Projekt? Denn nur ein Angebot, das sich an spezifischer Lage und Nachfragepotential orientiert, dürfte erfolgreich sein.
- Werden zumindest moderate Renditeerwartungen erfüllt? Denn ohne angemessene Nettorendite lässt sich ein Projekt kaum finanzieren.
- Ist das Investitionsvolumen marktgerecht gestückt? Denn je unbekannter eine Lage ist, desto zurückhaltender sind potentielle Investoren.

³² Kanton Zürich, Richtplan 2015, Kap. 1.3-1.

³³ Fussverkehr Schweiz/Verkehrs-Club der Schweiz, Mobilitätsmanagement in Wohnsiedlungen, Handbuch, Zürich & Bern, 2014, Anhang 1.

³⁴ ARE 2009, S. 22 ff.

³⁵ Bundesamt für Statistik BFS, Mikrozensus Verkehr und Mobilität 2010.



Bei grossen und peripheren Projekten ist die bauliche Etappierbarkeit zentral. Eventuell muss in einer ersten Etappe getestet werden, wie der Markt auf das Projekt anspricht. Im Bild: Etappenweise Sanierung und Aufstockung der Überbauung Nessleren in Wabern BE. Foto: M. Hunziker, VLP-ASPAN

- Ist das Projekt baulich angemessen etappierbar? Denn zu grosse Schritte aufs Mal bergen erhöhte Leerstands-, Vermietungs- und Verkaufsrisiken.

Erläuterungen

Die Entwicklung eines marktoptimierten Projekts gilt unter Fachleuten als die Königsdisziplin des Immobiliengeschäfts. Über entsprechendes Know-how und Zusammenhänge findet sich aber wenig Literatur.³⁶ Aber einige CommonSense-Überlegungen zum raumplanerischen Hausgebrauch sind dazu trotzdem angebracht.

Die Zeiten des reinen Anbietermarkts, in denen jede Immobilie einen Abnehmer fand, wurden vor bald 20 Jahren durch einen Nachfragermarkt abgelöst. Besteht eine geringe Nachfrage an einer angebotenen Lage, etwa weil sie in einer Abwanderungsregion liegt, hat ein Innenentwicklungsprojekt nur wenig Chancen. Kaum erfolgversprechend ist es auch,

wenn das Projekt die an dieser Lage nachgefragten Qualitäten ignoriert, etwa anstelle der gewünschten Reihenhäuser missionarisch ein dichter Geschosswohnungsbau konzipiert wird. Je nach Einstiegszeitpunkt in ein Bauprojekt werden Zwischen- und Endinvestoren unterschieden. Es ist eher selten, dass ein bisheriger Grundeigentümer ein Innenentwicklungsprojekt realisiert, da ihm häufig Wissen, Erfahrung und Finanzmittel fehlen. Knapp die Hälfte des Neubauvolumens wird durch Generalunternehmer verwirklicht, die oft auch als Zwischeninvestoren auftreten. Das heisst, sie schliessen mit dem Alteigentümer einen Kaufrechtsvertrag, vereinbaren darin einen Preis, und erhal-

³⁶ Kammer unabhängiger Bauberater (KUB), Immobilienmanagement, Handbuch für Immobilienentwicklung, Bauherrenberatung, Immobilienbewirtschaftung, Zürich, 2009/2016. Vgl. auch: Bundesamt für Umwelt BAFU/Wüest & Partner (W&P), Institutionelle Investoren Schweiz, Customer Journey, Zürich/Bern, 2015.

ten einige Jahre Zeit, das Projekt auf eigene Kosten und eigenes Risiko zur Baureife zu bringen. Anschliessend suchen sie Endinvestoren (institutionelle Anleger, Stockwerkeigentümer etc.), die mit ihrem Geld die fertige Immobilie übernehmen. Nebst den Kosten für Land, Planung und Bau werden vom Zwischeninvestor üblicherweise etwa 10-20 Prozent Risiko und Gewinn eingepreist. Auch der Endinvestor will für seine Geldanlage eine Rendite erzielen (Idealisten und Liebhaberobjekte ausgenommen). Die im aktuellen Tiefzinsumfeld erzielbare Anfangsmiete für Neubauten beträgt im Schweizer Durchschnitt brutto nur etwa 3,5 Prozent und netto 1,5-2 Prozent (nach Abzug laufender Kosten und Erneuerungsfonds). Diese Marge entschädigt in städtischen Räumen und an zentralen Lagen ausreichend für die Kapitalverzinsung und die längerfristigen Vermietungs- und Leerstandsrisiken, nicht mehr aber im ländlichen Raum und an schlechten Lagen. Auch Genossenschaften können sich diesen Mechanismen grundsätzlich nicht entziehen.

Innenentwicklungsprojekte sollten zudem in marktgerechte Stücke parzellierbar sein. So investieren Private schwergewichtig in Liegenschaften im Wert von 2-10 Millionen Franken (3-20 Wohnungen), während für institutionelle Investoren Stückelungen ab 5-50 Millionen Franken (10-200 Wohnungen) üblich sind. Letztere verfügen zwar über mehr Kapital, vermeiden aber systematisch «Klumpenrisiken», indem sie in verschiedene Standorte und Projekte investieren. Daraus folgt für ein Verdichtungsprojekt: Je ungewöhnlicher eine Lage oder ein Projekt ist, desto kleiner muss die Stückelung ausfallen.

Bei grossen und peripheren Innenentwicklungsprojekten ist auch die bauliche Etappierbarkeit zentral. Unter Umständen muss in einer ersten Etappe zuerst getestet werden, wie der Markt auf das Projekt anspricht. An periphereren Lagen ist eine Etappierung unumgänglich, weil sonst mehrjährige Leerstände drohen.

3.7 Qualität

Kernfrage und zentrale Aspekte

Die Kernfrage lautet:

- Welche Mehr- und Minderwerte schafft das Innenentwicklungsprojekt bezüglich Siedlungsqualität?

Zentrale Aspekte hierbei sind:

- Wird am Genius Loci qualitativ weitergebaut? Denn ortsspezifische Typologie, Ästhetik und Nutzungen machen die bauliche Identität des Orts aus.
- Wird eine hohe Vielfalt an Wohnungen und Nutzungen geschaffen? Denn diese Vielfalt ermöglicht Interaktionen, funktionierende Nachbarschaften und prägt die soziale Identität der Siedlung.
- Ist eine aneigen- und anpassbare Gestaltung von Aussen- und Gemeinschaftsräumen vorgesehen? Denn dies fördert Begegnungen und die Identifikation der Bewohnenden mit ihrem Quartier.
- Wird die Freiraumqualität und Biodiversität erhöht? Denn ein gut gestaltetes Wohnumfeld ist wertvoll für Begegnungen und Nacherholung sowie Fauna, Flora und Mikroklima.

Erläuterungen

Der Gesetzgeber verlangt eine «angemessene Wohnqualität» bei der Siedlungsentwicklung nach innen. Damit sind gemäss neuerer Forschung³⁷ vor allem die städtebauliche Qualität, eine lebendige Quartieridentität, eine sinnvolle Nutzungsvielfalt sowie nutzbare, öffentliche Freiräume gemeint.

³⁷ Vgl. insbesondere WEHRLI-SCHINDLER BRIGIT/LEITUNG NFP65, Urbane Qualitäten für Stadt und Umland, ein Wegweiser zur Stärkung einer nachhaltigen Raumentwicklung, Zürich, 2015.



Die Auseinandersetzung mit dem vorhandenen baulichen Erbe gehört dazu, wenn man Siedlungsqualität schaffen will. In Rüti ZH half das ISOS, ein Verdichtungsprojekt zu verbessern. Das bauliche Erbe (rotes Haus) und der Neubau harmonieren. Foto: Foto: A.Straumann, VLP-ASPAN

Angemessene Wohnqualität entsteht einerseits durch die Baukultur. Die Planung muss auf die Beschaffenheit und die Eigenheiten des Ortes eingehen, sich also mit der städtebaulichen Einbettung, architektonischen Typologien, Proportionen, Ausdruck und Aussenräumen beschäftigen.³⁸ Die Auseinandersetzung mit dem vorhandenen baulichen Erbe ist zentral.³⁹ Anzustreben ist also eine qualifizierte städtebaulich-architektonische Gestaltung, und diese lässt sich nur durch ein interdisziplinäres Zusammenarbeiten von Fachleuten erreichen.⁴⁰

Für die Wohn- und Lebensqualität sind andererseits weitere Faktoren mindestens so bedeutsam. So werden im NFP 65 sieben Bausteine der urbanen Qualität aufgezählt: Zentralität, Zugänglichkeit, Brauchbarkeit, Adaptierbarkeit, Aneignbarkeit, Diversität sowie Interaktion.⁴¹ Einer der Lage angemessenen Vielfalt an Wohnungstypen und weiteren Nutzungen kommt dabei eine Schlüsselrolle zu. Sie ermöglichen Begegnungen zwischen Menschen aus unterschiedlichen Lebenswelten.

Nötig sind hierfür im Innen- und insbesondere im Aussenraum geeignete Begegnungsorte. Wichtig ist, dass diese Orte den Nutzenden das Gefühl von Vertrautheit bzw. Identifikation vermitteln.⁴²

Innenentwicklung ist fast immer mit einem Verlust an Freiflächen verbunden. Deshalb müssen die verbleibenden Freiflächen so umgestaltet werden, dass sie für An- und Bewohner einen qualitativen Mehrwert darstellen – der Erholung dienen, die mentale Gesundheit und physische Fitness fördern und Interaktionen ermöglichen. Ein ebenso wichtiger Aspekt der Wohnqualität ist der Zugang zur Natur: Aussenräume sollten daher naturnah, strukturreich, ökologisch wertvoll, gut zugänglich und vielfältig nutzbar gestaltet werden.⁴³

3.8 Dichte

Kernfrage und zentrale Aspekte

Die Kernfrage lautet:

- Inwiefern wird durch das Innenentwicklungsprojekt die Dichte wirklich erhöht?

Zentrale Aspekte hierbei sind:

- Wird lediglich die bauliche Dichte erhöht? Denn mehr Bauvolumen oder Geschossfläche pro Parzelle ist kein echter Beitrag zur Innenentwicklung, wenn damit nur der Flächenkonsum pro Person erhöht wird.
- Wird die Nutzungsdichte erhöht? Denn nur wenn die Anzahl Einwohner und Beschäftigte pro Hektare steigt, kann man von einem Beitrag zur haushälterischen Bodennutzung sprechen.
- Wird die Nutzungsdichte sogar massiv erhöht (>+50%)? Denn wenn Zersiedelung und Verkehrswachstum wirklich gestoppt werden sollen, sind in den Kernstädten und Agglomerationen bis 2045 auf praktisch gleichbleibender Fläche ein Viertel mehr Einwohner und Beschäftigte unterzubringen.
- Trägt das Projekt zu mehr funktionaler und sozialer Dichte im Umfeld bei? Denn die enge Vernetzung von Wohnen, Arbeiten und Alltagsinfrastrukturen ermöglicht lebendige Siedlungen und kurze Wege.

38 RZU, Qualitätsvolle innere Verdichtung, Anregungen für die Praxis, Zürich, 2008, S. 7.

39 Schweizerischer Heimatschutz SHS, Verdichten braucht Qualität, Positionspapier, Zürich, 2011

40 WEHRLI-SCHINDLER BRIGIT/LEITUNG NFP65 2015, S. 41 f.

41 WEHRLI-SCHINDLER BRIGIT/ LEITUNG NFP65 2015, S. 21.

42 WEHRLI-SCHINDLER BRIGIT/ LEITUNG NFP65, S. 43.

43 WSL, Biodiversität in der Stadt – für Mensch und Natur, Merkblatt für die Praxis, Zürich, 2012, S. 6. JAKOB STEFANIE, Qualitätsvolle Freiräume in dichten Siedlungen, Rapperswil, 2014.



Das für die Innenentwicklung wirklich relevante Dichtemass ist nicht die bauliche Dichte, sondern die Nutzungsdichte. Ein gutes Projekt erhöht auch die soziale und funktionale Dichte, wie hier die Läden im Quartier Pré-Faully II in Chavannes-près-Renens VD. Foto: A. Beuret, VLP-ASPAN

Erläuterungen

Trotz der anfangs der 1990er Jahre begonnenen Siedlungsverdichtungs-Debatte⁴⁴ konnte die Zersiedelung bisher nicht gestoppt werden. Allein mit moderaten baulichen Verdichtungen, wie sie aus Akzeptanzgründen oft im Vordergrund stehen, lässt sich das bis 2045 für urbane Räume prognostizierte Bevölkerungswachstum (in +25-30 %)⁴⁵ nicht auffangen.

Die bauliche Dichte, wie sie im Planungs- und Baurecht oft verwendet wird, beschreibt das Verhältnis von oberirdischem Bauvolumen oder Geschossfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Eine Erhöhung der baulichen Dichte führt grundsätzlich in die richtige Richtung. Aber sie bleibt wirkungslos, wenn sie mit einem erhöhten Geschossflächenkonsum einhergeht. Werden Gebäude abgerissen

und durch Ersatzneubauten mit wenig mehr Geschossflächen ersetzt (< +50 % Geschossflächen), kommt es sogar vor, dass nachher weniger Personen auf dem gleichen Areal leben als vorher.⁴⁶

Das für die Innenentwicklung wirklich relevante Dichtemass ist deshalb die Nutzungsdichte, also das Verhältnis von Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare (E+B/ha).⁴⁷ Anhand

44 WÜRMLI PETER/HÜBSCHLE JÖRG/BUCHER SUSAN, Möglich – sinnvoll – machbar, bauliche Verdichtung in verschiedenen Quartieren, Zürich, 1992.

45 BFS, Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Kantone der Schweiz 2015-2045, Neuchâtel, 2016.

46 AfS Zürich, Dichter, eine Dokumentation der baulichen Veränderung in Zürich, Zürich, 2012, insb. S. 56+72.

47 ARE Kt. Aargau, Dichte illustriert, am Beispiel von 20 Siedlungen im Kanton Aargau, Aarau, 2014.

dieser Messgrösse lassen sich Zielvorstellungen zur künftigen Nutzungsintensität von Gebieten definieren, mit der Infrastrukturkapazität abgleichen und steuern. Diese für die Nutzungsplanung in eine zulässige bauliche Dichte umzurechnen, ist allerdings alles andere als trivial, treten hier doch je nach Wohn- und Arbeitsform erhebliche Schwankungen auf.⁴⁸ Eine Erhöhung der Nutzungsdichte, und sei sie noch so bescheiden, ist deshalb ein wesentlich besserer Indikator für effektive Verdichtung.

Von einer massiven Erhöhung der Nutzungsdichte kann man sprechen, wenn die Einwohner- und Beschäftigtenzahl auf der gleichen Arealfläche um mehr als 50 Prozent gesteigert wird. Eine solche Erhöhung leistet einen substantziellen Beitrag zur Bewältigung des Bevölkerungswachstums.

Die funktionale Dichte beschreibt die Vielfalt der Nutzungen in einem Raum. Die funktionale Dichte zu steigern bedeutet, mehr Nutzungen in einem Areal oder im Quartier zu ermöglichen und zu kombinieren. Die soziale Dichte baut auf der funktionalen Dichte auf: Sie beschreibt die Intensität der Beziehungen und Wechselwirkungen zwischen Einwohnern beziehungsweise Beschäftigten in einem Raum. Funktionsvielfalt ermöglicht ergo eine grössere soziale und kulturelle Durchmischung, mehr Dienstleistungsangebote, kürzere Wege, weniger Verkehr, sowie daraus resultierend eine höhere Lebensqualität. Beide Dichten – die funktionale und die soziale – lassen sich fast nur qualitativ und beschreibend erfassen.⁴⁹

48 ARE Kt. Zürich, Glossar zum Begriff Dichte, allgemeine Hinweise zu Dichtedefinitionen, Zürich, 2015, S. 3.

49 ARE Kt. Zürich 2015, S. 4 f.



4 Fallbeispiele

Der «IRAP-Kompass Innenentwicklung» ist als Konzeptions-, Steuerungs- und Evaluations-Hilfsmittel für Siedlungsverdichtungsprojekte konzipiert. Um die Funktionsfähigkeit des Prototyps zu prüfen und zu verbessern, wurde

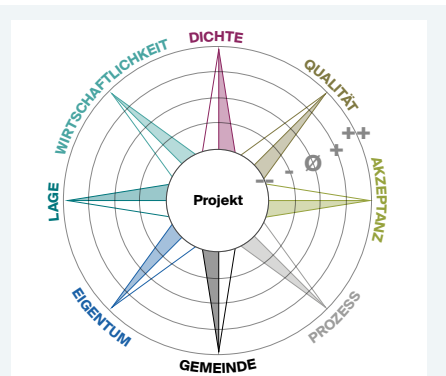
er an verschiedenen erst angedachten, bereits laufenden und schon abgeschlossenen Innenentwicklungsprojekten getestet. Fünf Fallbeispiele werden nachfolgend kurz dargestellt.

Praktische Anwendung

Der Kompass ist als Denk- und Arbeitshilfe für praktisch tätige Planungsfachleute gedacht. Die rasche, unkomplizierte Identifikation von Stärken und Schwächen im jeweiligen Projektstand ist deshalb wichtiger als ein vollständiges, objektiv-vergleichbares Bild.

Die Bewertung kann in einem ersten Schritt so erfolgen, dass bei den acht Schlüsselfaktoren (soweit aufgrund des Projektstands möglich) zu jedem der vier zentralen Aspekte jeweils 0, oder 0,5 oder 1 Punkt vergeben wird. In einem zweiten Schritt wird reflektiert, ob alle vier zentralen Aspekte eines Schlüsselfaktors im konkreten Fall wirklich gleich zu gewichten sind. Im dritten Schritt wird die Summe pro Schlüsselkriterium aufgrund dieser Erwägungen auf ganze Punkte auf- oder abgerundet (max. ± 1 Punkt). Im vierten Schritt wird die Punktzahl auf dem Kompass eingetragen.

Das so entstehende Spider-Diagramm zeigt die (momentanen) Stärken und Schwächen des Projekts: Zwei Punkte pro Schlüsselkriterium gelten dabei als Richtwert für ein erfolgversprechendes Projekt. Eine tiefere Punktzahl weist



Vorlage für ein Spiderdiagramm zur Beurteilung von Fallbeispielen. Grafik: IRAP.

auf Schwachpunkte hin, die zu beheben oder zu kompensieren sind. Letztlich aber ist ein plausibles Spider-Gesamtbild wichtiger als die exakten Werte der einzelnen Schlüsselkriterien. Die Hauptsache ist, dass aus dem kurzen «Check der acht Cockpit-Anzeigen» Folgerungen für die Konzeption und Steuerung eines Projekts und für zukünftige Projekte gezogen werden.

4.1 Konzeption «Arealentwicklung alte Coop-Zentrale Food in Pratteln»⁵⁰

Projektbeschreibung

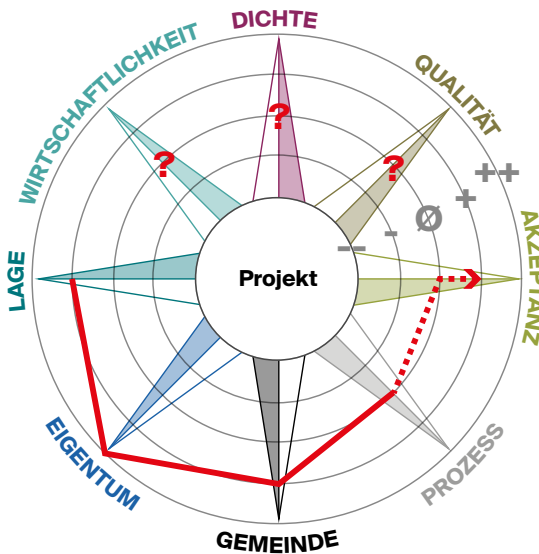
Mit der Fertigstellung des neuen, 380 Millionen Franken teuren Coop-Produktionszentrums in Salina Raurica wird die bestehende Produktions- und Verteilzentrale Food beim Bahnhof Pratteln etwa Ende 2018 für eine Neunutzung frei. Das Areal grenzt unmittelbar an den S-Bahnhof. Dessen Umgebung gilt in der kommunalen Entwicklungsstrategie als Verdichtungsgebiet. Nutzungsplanerisch handelt es sich um ein Areal, in dem Nutzungsart und -mass erst durch den Sondernutzungsplan zu bestimmen sind. Im Rahmen des CAS haben drei Kursteilnehmer zusammen eine erste Standortbestimmung vorgenommen. Darauf aufbauend entwickelten sie eine erste Skizze für den Planungsprozess.

Zusammenfassende Beurteilung

Mit Hilfe des IRAP-Kompasses wurde festgestellt, dass die Gemeinde relativ gut aufgestellt ist. Es gibt eine Innenentwicklungsstrategie, eine professionelle Planungsverwaltung, und die Nutzungsplanung ist flexibel.

Die Eigentumssituation ist mit nur einem umnutzungswilligen Eigentümer geradezu ideal. Zudem ist das Gebiet aufgrund seiner Makro- und Mikrolage geeignet für eine Innenentwicklung, sofern die knappen MIV-Kapazitäten dabei berücksichtigt werden.

Zu Dichte, Wirtschaftlichkeit und Qualität ist hingegen noch keine Beurteilung möglich, da noch keine konkrete Projektidee vorhanden ist. Dennoch geben die Kompass-Kernfragen für die inhaltliche Bearbeitung wichtige Anhaltspunkte. Als Prozess wird ein sechsstufiges Vorgehen mit breitem Einbezug verschiede-



Spiderdiagramm der alten Coop-Zentrale Food in Pratteln. Grafik: IRAP

ner Anspruchsgruppen vorgeschlagen. Noch ungeklärt ist allerdings, wer das Leadership übernehmen und wie die Öffentlichkeitsarbeit erfolgen soll. Bezüglich der Akzeptanz müssen im Rahmen der ersten beiden Prozessschritte (1. Vorbereitung, 2. strategische Planung) erst noch die vorhandenen Qualitäten und Defizite ermittelt werden.

50 Dieses Fallbeispiel einer sich abzeichnenden Arealentwicklung wurde im CAS Raumplanung, Modul «Qualitätsvolle Innenentwicklung» mit einer Entwurfsfassung des IRAP-Kompass' bearbeitet durch: CATHOMEN CARLI/CLASSEN MARTIN/MOSER RUTH, Siedlungsverdichtung am Beispiel einer Arealentwicklung in Pratteln, Power-Point-Präsentation, Rapperswil, 2016 (unpubliziert).



Alte Coop-Zentrale Food (links der Bahnlinie in Bildmitte). Foto: M. Classen, Pratteln

4.2 **Steuerung «Standortentwicklung
ESP Bahnhof Arth-Goldau»**

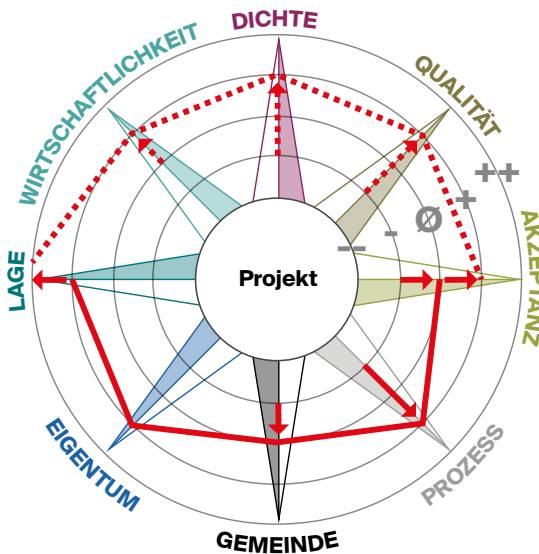
Projektbeschreibung

Mit der Neuen Eisenbahn-Alpentransversale (NEAT) wird der Bahnhof Arth-Goldau zum besterschlossenen Standort im inneren Kantonsteil von Schwyz. Gemeinde, Region und Kanton wollen die Potentiale für Wirtschaft, Tourismus, Wohnen und Bildung besser nutzen. Das IRAP wurde Anfang 2016 beauftragt, in einem Vorgehenskonzept zu klären, wie das Bahnhofgebiet bis zur NEAT-Volleröffnung Ende 2020 weiterentwickelt werden kann. Darauf aufbauend wird zur Zeit unter Einbezug von Stakeholdern und Öffentlichkeit eine gemeinsame Entwicklungsstrategie (Zukunftsbild und Massnahmenplan) erarbeitet. Parallel dazu werden bereits verschiedene Umsetzungsprojekte vorbereitet und

koordiniert (z.B. Neugestaltung Bahnhofplatz, Erschliessung Bahnhof Süd, Arealentwicklung RigiBahnen). Diese sollen, wenn möglich, bis zur NEAT-Volleröffnung in vier Jahren realisiert werden.

Zusammenfassende Beurteilung

Der IRAP-Kompass diente als Grundlage für verschiedene Zwischenbeurteilungen. Für die Gemeinde Arth ist Innenentwicklung ein neues Thema. Sie packt es jetzt aber mit der Bahnhofsentwicklung an einem strategischen Punkt an. Die sieben grössten Eigentümer im engeren Bahnhofsbereich haben unterschiedliche Vorstellungen; sie wurden deshalb in den nun laufenden Stakeholderprozess einbezogen. Das Projektdesign wurde bausteinartig konzipiert, um gegenseitige Abhängigkeiten zu minimieren.



Spiderdiagramm der Standortentwicklung ESP Bahnhof Arth-Goldau. Grafik: IRAP

Die Makrolage des Bahnhofs Arth-Goldau verbessert sich mit der NEAT. Die öV- und LV-Mikrolage ist hervorragend, und zur Behebung des MIV-Engpasses wurde bereits das Umsetzungsprojekt «Erschliessung Bahnhof Süd» gestartet.

Durch den gewählten, dreiphasigen und breit abgestützten Vorgehensprozess konnte 2016 Schwung in die Entwicklung gebracht werden. Die damit geschaffene Akzeptanz hat Ende November 2016 zur Genehmigung eines Planungskredits von 1,7 Millionen Franken geführt. Für den weiteren Verlauf wird entscheidend sein, ob die Aufwertung des Bahnhofsplatzes («grösster Unort») gelingt. Die denkbare Dichte, anzustrebende Qualitäten und die erforderliche Wirtschaftlichkeit sind Gegenstand der laufenden Entwicklungsstrategie-Diskussion. Schon heute zeichnet sich ab, dass sich die Nutzungsdichte im Gebiet Bahnhof Süd massiv erhöhen lässt. In Zukunft sollte zudem im ganzen Peri-

meter mehr Augenmerk auf die Architektur-, Aussen- und Freiraumqualität gelegt werden.



Luftbild des Entwicklungsschwerpunkts Bahnhof Arth-Goldau SZ.

4.3 Evaluation «Ersatzneubau Gütschhöhe in Luzern»⁵¹

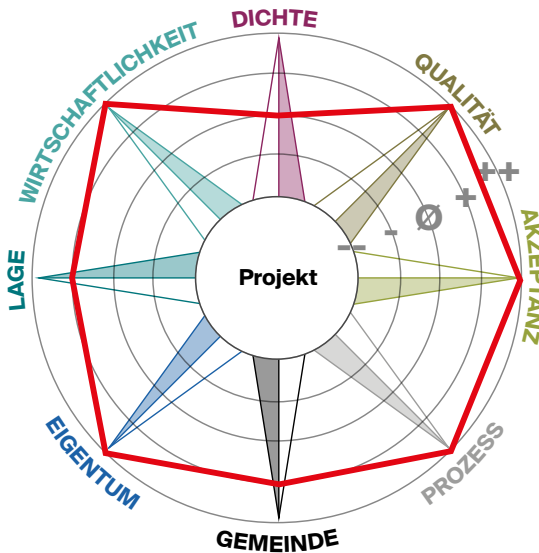
Projektbeschreibung

Die ursprüngliche Siedlung Gütschhöhe ist das Gründungsobjekt der Genossenschaft für Arbeiterwohnungen GEFA, einer liberalen Baugenossenschaft in Luzern. Ihr Ziel war es damals, einen privaten Beitrag dazu zu leisten, die nach dem zweiten Weltkrieg herrschende Wohnungsnot zu mildern. Im Frühjahr 2010 wurden die vierzehn 63 Jahre alten Häuser abgerissen. An zentraler Lage in der Stadt Luzern, neben dem Château Gütsch und der Pension Wallis wurde ein 200 Meter langes Mehrfamilienhaus gebaut. Das Gebäude ist mehrfach geknickt und schmiegt sich an den Waldrand und die Topografie an. Das Dach wird als Gemeinschaftsgarten genutzt. Heute gibt es zwar fünf Wohnun-

gen weniger als früher, und die Wohnungen sind teurer, dafür sind sie grösser und bieten mehr Komfort. Zudem leben heute mehr Familien mit Kindern in der Wohnüberbauung als früher.

Zusammenfassende Beurteilung

Der Ersatzneubau ist ein gutes Beispiel für eine qualitativ hochwertige und wirtschaftliche Umstrukturierung einer Genossenschaftssiedlung, bei der die Erneuerung der Bausubstanz und die Anpassung der Wohnungsgrundrisse an die heutigen Bedürfnisse im Vordergrund standen. Auf eine starke Verdichtung wurde zugunsten wertvoller Aussenräume verzichtet. Das Projekt zeichnet sich durch ein hohes Engagement bezüglich der Schlüsselfaktoren aus, die im öffentlichen Interesse stehen (offene Kommunikation mit der Bewohnerschaft, regelmässige Berichterstattung in den Medien,



Spiderdiagramm des Ersatzneubaus Gütschhöhe in Luzern. Grafik: IRAP

Schaffung von Gemeinschaftsräumen, naturnahe Aussenraumgestaltung). Jedoch wird nur eine durchschnittliche Dichte erzielt. Im Rahmen der Umstrukturierung der Siedlung fielen fünf Wohnungen weg, was eine geringere Nutzungsdichte zur Folge hatte. In Anbetracht der Nähe zum Stadtzentrum hätte hier eine höhere Nutzungsdichte angestrebt werden sollen – auch weil durch die Naturnähe eine sehr gute, mit der Gütschbahn komfortabel erschlossene Wohnlage gegeben ist. Einzig die MIV-Nutzung ist durch die Nähe zur ausgelasteten Basel-/Bernstrasse erschwert.

Zusammengefasst ist die Gütschhöhe ein mehrheitlich gelungenes Ersatzbau-Projekt, das sanft zur Innenentwicklung der Stadt Luzern beiträgt, indem alte Bausubstanz erneuert und zeitgemässe, bezahlbare Wohnungen für Familien mit Kindern geschaffen wurden.

51 Dieses Fallbeispiel stammt aus der Beispielsammlung der VLP-ASPAN. Es wurde bewertet durch: BLUM JUDITH/ EIERMANN TAMARA 2016, S. 100 ff.



Ansicht des Ersatzneubaus Gütschhöhe in Luzern. Quelle: MMJS Architekten AG

4.4 Evaluation «Neues Quartier Le Corbusier in La Chaux-de-Fonds»⁵²

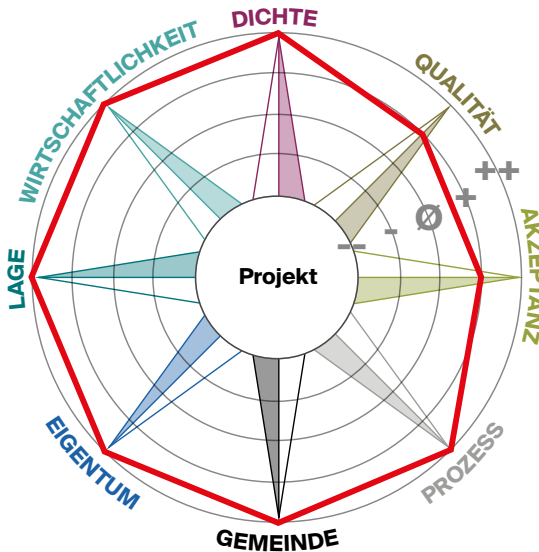
Projektbeschreibung

Das Quartier Le Corbusier liegt mitten in der Stadt auf der Brache des ehemaligen Güterbahnhofs direkt neben dem Bahnhof. Das riesige, fast fünf Hektaren grosse Areal erstreckt sich über 700 Meter den Gleisen entlang und verbindet den Bahnhof im Osten mit dem Einkaufszentrum Entilles im Westen. Die Verdichtung des Quartiers erfolgt schrittweise. Bei den einzelnen Etappen stützt man sich auf einen Quartierplan ab, der aus einem städtebaulichen Wettbewerb im Jahr 2006 hervorgegangen ist.

Mit dem Projekt wird eine funktionale, soziale und altersmässige Durchmischung angestrebt. In den Häuserblock A, der direkt an den 2016 neu gestalteten Bahnhofplatz grenzt,

ziehen demnächst alle kantonalen Justizorgane ein. Sie werden damit unter einem Dach zusammengeführt. Der benachbarte Häuserblock B umfasst über 100 Arbeitsplätze und beherbergt die kantonale IV-Stelle, das Amt für berufliche Integration ORIF, vier Schulungsräume sowie 69 Wohnungen: 36 Genossenschaftswohnungen, 21 Alterswohnungen und 12 im Stockwerkeigentum. Die Blöcke C und D im Westen werden später gebaut.

Am Schluss wird das Quartier fast 800 Bewohnerinnen und Bewohner sowie 800 Arbeitsplätze aufnehmen. Das Projekt sieht zudem die Realisierung eines grossen öffentlichen Raums in der Form eines «grünen Weges» vor. Dieser ist hauptsächlich für den Langsamverkehr bestimmt und dient als Hauptverbindung innerhalb des Quartiers und als Verbindung zum Bahnhof. Zugleich soll der «grüne Weg» ein Ort der Begegnung sein und zum Flanieren einladen.



Spiderdiagramm des Quartiers Le Corbusier in La Chaux-de-Fonds. Grafik: IRAP

Zusammenfassende Beurteilung

Das Quartier Le Corbusier ist ein interessantes Projekt. Hier waren alle Voraussetzungen für eine gelungene Innenentwicklung gegeben: gemeinsame Interessen der Gemeinde und des einzigen Grundeigentümers des Areals – der SBB –, eine hervorragende Lage und die Chance, einen öffentlichen Raum rund um den benachbarten Bahnhofplatz aufzuwerten.

Nicht nur die Nutzungsdichte konnte massiv gesteigert werden (von 0,1 auf 1,6). Mit den öffentlichen Infrastrukturen, neuen Arbeitsplätzen und einem vielseitigen Wohnungsangebot wurde auch die funktionale Dichte deutlich verbessert.

Das Projekt füllt eine grosse Lücke im Siedlungsgebiet der Stadt. Es ermöglicht es, zusätzliche Bewohner und neue Nutzungen aufzunehmen. Gleichzeitig schafft es einen neuen,

hochwertigen öffentlichen Raum, der zum Flanieren einlädt: Der geplante «grüne Weg», der parallel zur Avenue Léopold-Robert, der stark befahrenen Hauptverkehrsachse La Chaux-de-Fonds, verlaufen wird, bildet für den Fuss- und Veloverkehr eine attraktive Alternative.

52 Dieses Fallbeispiel stammt aus der Beispielsammlung der VLP-ASPAN. Bewertet hat es der VLP-ASPAN-Mitarbeiter und Architekt: BEURET ALAIN, application de la boussole IRAP pour le développement vers l'intérieur, Berne, 2016 (inpublié). Von ihm stammt auch der Kommentar im Kasten (S. 36).



Das Quartier Le Corbusier in La Chaux-de-Fonds liegt auf den ersten beiden Baulinien hinter den Geleisen.
Foto: A. Beuret, VLP-ASPAN

4.5 Evaluation «Sanierung Wallisellenstrasse Nord in Zürich»⁵³

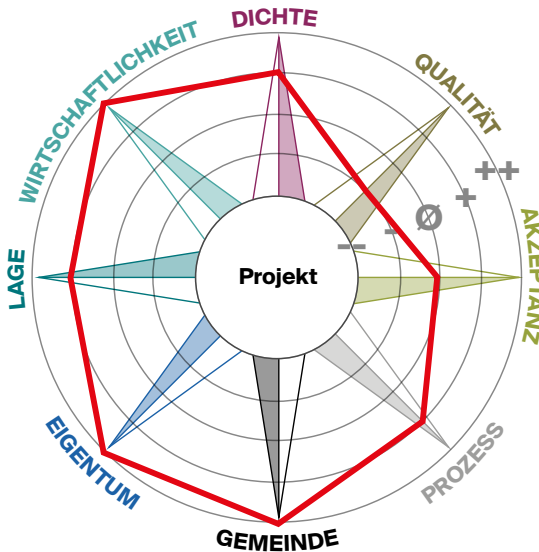
Projektbeschreibung

Die Baugenossenschaft Zentralstrasse BGZ hat ihre 1940 erbauten Wohnbauten saniert. Ziel dieser Sanierung war es, die Wohnungen den heutigen Nutzungsansprüchen anzupassen und damit eine neue sowie grössere Bewohnerschaft anzusprechen. Die Sanierung des in Zürich Schwamendingen liegenden Innenentwicklungsprojekts erfolgte in zwei Etappen. Einerseits wurden Anbauten und Aufstockungen der Gebäude entlang der Wallisellenstrasse realisiert, und andererseits die Reiheneinfamilienhäuser durch einen langen Riegelbau ersetzt. Die Zwischenbauten an der Wallisellenstrasse dienen ausserdem dazu, den Strassenlärm zu mindern.

Die höhere Dichte auf dem Grundstück und die Stellung der Bauten (vorher Zeilenbau, jetzt Blockrand) führen dazu, dass heute drei ruhige Innenhöfe vorhanden sind. Die zusätzlichen Flächen führen zu einer deutlichen Steigerung der Wohnungsanzahl von einst 81 Wohnungen auf heute 104 Wohnungen und drei Ateliers.

Zusammenfassende Beurteilung

Das Netzdiagramm des IRAP-Kompasses macht beim Projekt Wallisellenstrasse Nord gewisse Mankos sichtbar. Aus privater Sicht ist dieses durchaus erfolgreich und erreicht Werte zwischen gut und sehr gut. Die öffentliche Seite fällt dagegen ab, vor allem der Schlüsselfaktor Qualität schneidet schlecht ab (z.B. wenige, anonyme und monotone Interaktionsräume). Auch die Akzeptanz des Projektes ist nur durchschnittlich.



Spiderdiagramm des Sanierungsprojekts Wallisellenstrasse Nord in Zürich. Grafik: IRAP

Das Projekt steht wohl stellvertretend für viele Verdichtungsprojekte, die nach einer Sanierung eine höhere bauliche Dichte, eventuell auch eine höhere Nutzungsdichte aufweisen und die Wohnungsgrundrisse an die heutigen Ansprüche anpasst wurden; Verdichtungsprojekte, bei denen jedoch die Chance verpasst wurde, ein qualitativ hochwertiges Umfeld zu schaffen (Aussen- wie auch Innenräume). Mögliche Gründe für diese verpasste Chance könnten zusätzliche Kosten und kurzfristig fehlende Zusatzrenditen sein. Gerade von einer Baugenossenschaft hätte man jedoch eine andere Einstellung erwartet. Deshalb das Fazit: Trotz einer grundsätzlich guten Ausgangslage wurde hier nur ein mässig gutes Ergebnis erreicht.

53 Dieses Fallbeispiel stammt aus der Beispielsammlung der VLP-ASPAN. Es wurde bewertet durch: BLUM JUDITH/ EIERMANN TAMARA 2016, S. 139 ff.



Nicht optimale Freiraumgestaltung im Gebiet Wallisellenstrasse Nord in Zürich. Foto: Baugenossenschaft Zentralstrasse

Kommentar zum IRAP-Kompass⁵⁴

Der IRAP-Kompass bietet den Vorteil, dass er auf einen Blick die Stärken und Schwächen eines Projekts aufzeigt und einen Vergleich ermöglicht. Die Methode ist relativ einfach anzuwenden, sofern man sich vorgängig über andere bereits durchgeführte Evaluationen informiert hat und die gleichen Referenzwerte übernimmt.

Ein potenzielles Problem liegt darin, geplante, teilweise realisierte und vollständig umgesetzte Projekte einheitlich zu behandeln. Konkret besteht die Gefahr, dass noch nicht realisierte Projekte gegenüber tatsächlichen Umsetzungen überbewertet werden. 3-D-Visualisierungen von Architektinnen und Bauherren entsprechen nicht immer der Realität, wie sie sich nach Abschluss der Bauarbeiten präsentiert. Idealerweise sollte man den IRAP-Kompass ein erstes Mal anwenden, um die Entwicklung des Projekts zu steuern, und dann, nach Abschluss der Bauarbeiten, eine zweite Evaluation durchführen, um zu prüfen, ob die gesetzten Ziele tatsächlich erreicht wurden.

Im Fall des heute teilweise gebauten Quartiers Le Corbusier in La Chaux-de-Fonds (vgl. Kap. 4.4) stimmt die Qualität der öffentlichen Räume noch nicht. Dieser Mangel sollte jedoch mit der geplanten Realisierung des «grünen Weges» – einem strukturierenden Element des Quartiers – und der Aussengestaltung demnächst behoben werden. Im Fall des Quartiers Le Corbusier würde sich eine Zwischenevaluation des bereits abgeschlossenen Teils (Häuserblock B) anhand des IRAP-Kompasses anbieten. Aufgrund dieser Zwischenbilanz liessen sich die noch ausstehenden Etappen so steuern, dass die gesteckten Ziele erreicht würden.

Die Beurteilung eines Projekts zur Innenentwicklung hängt immer auch von der Fachperson ab, die sie vornimmt. Je nach Ausbildung und Erfahrung wird sie dem einen oder andern Aspekt mehr Bedeutung beimessen. Dieser Verzerrung kann man entgegenwirken, indem man die Evaluation mehreren Personen mit unterschiedlichem Hintergrund anvertraut und ihre Einschätzungen miteinander verknüpft.

54 Kommentar von BEURET ALAIN, vgl. Fussnote 52.

Die Flut der in den letzten Jahren erschienenen gegen Hundert Publikationen und Arbeitshilfen zur Innenentwicklung bleibt fast durchwegs in der eigenen, sektoralen oder disziplinären Sichtweise hängen. Das hilft jenen Planern nur beschränkt, die ein Innenentwicklungsprojekt praktisch anpacken und umsetzen müssen. Der «IRAP-Kompass Innenentwicklung» füllt nun diese Lücke, indem er die relevantesten Forschungserkenntnisse integriert und in eine ganzheitliche, handlungsorientierte Orientierungs- und Denkhilfe übersetzt: Worauf muss ich schauen, wenn ich vor dem Projektstart stehe und das Projekt konzipieren soll? Auf was soll ich besonders achten, damit ich das laufende Projekt so steuern kann, dass es zum Erfolg wird? Woran kann ich erkennen, ob ein Projekt als Vorzeigebispiel gelten kann und welche Gesichtspunkte besonders vorbildlich waren («best practice»)?

Der Prototyp des IRAP-Kompasses Innenentwicklung wurde an fast 30 abgeschlossenen, laufenden und neuen Fallbeispielen getestet. Dabei konnten Missverständnisse geklärt und Unschärfen ausgeräumt werden. Mehrfach wurde moniert, der IRAP-Kompass enthalte teils subjektive Beurteilungskomponenten. Dies ist bewusst so gehalten. Denn Projektmanagement ist keine exakte Wissenschaft. Es wird immer durch die Projektleitenden und ihre Fähigkeiten geprägt. Aufwändig zu ermittelnde Indikatoren würden nur zu einer gefährlichen Scheingenaugigkeit führen, die vom ganzheitlichen Blick auf das Projekt ablenken würde.

Der IRAP-Kompass Innenentwicklung ist robust genug, um ihn in der Praxis sinnvoll und unkompliziert anwenden zu können. Als Anwender kommen zum Beispiel kommunale

Planungsbehörden oder private Planungsbüros in Frage, die den Kompass zur Planung und Steuerung ihrer Innenentwicklungsprojekte einsetzen. Möglicherweise kann ihn auch die VLP-ASPAN in ihrer Innenentwicklungs-Beratungstätigkeit oder zur Evaluation ihrer Beispielsammlung nutzen. Das IRAP steht dabei selbstverständlich für Fragen, Rückmeldungen oder auch Coachings gerne zur Verfügung.

Als grosse, elementare Lücke musste bei den Tests des Kompass' festgestellt werden, dass in kleineren und mittleren Gemeinden oft jegliche Innenentwicklungs-Strategie und eine Gesamtschau der zur Verdichtung geeigneten Gebiete fehlt. Und falls eine Gemeinde eine solche Strategie doch mit Hilfe eines Planungsbüros erstellt hat, fehlen hernach nicht selten die Energie und das Geld, konkrete Projekte anzugehen, umzusetzen oder zumindest kompetent zu begleiten. Gerne würde das IRAP deshalb als nächstes das Forschungsthema «kostengünstige Innenentwicklungs-Strategien für kleinere und mittlere Gemeinden» vertiefen. Bisher gelang es allerdings trotz mehreren Anläufen nicht, die nötigen Drittmittel zu beschaffen.



Andreas Schneider

1964, Prof. für Raumentwicklung, Raumplaner NDS/ETHZ, dipl. Architekt ETHZ

Andreas Schneider lehrt und forscht seit 2010 an der HSR und leitet das IRAP. Er schöpft dabei aus über 25-jähriger Praxistätigkeit in der Privatwirtschaft, bei Behörden und an Hochschulen. Die Frage, wie mit strategischer und operativer Raumplanung tatsächlich die erwünschte Wirkung erzielt werden kann, treibt ihn immer wieder an.

Judith Blum, 1990, cand. MSE Raumentwicklung & Landschaftsarchitektur, BSc HSLU in Sozialer Arbeit

Tamara Eiermann, 1990, MSE Raumentwicklung & Landschaftsarchitektur, BSc FHO in Landschaftsarchitektur

Mirjam Landwehr, 1988, MSE Raumentwicklung & Landschaftsarchitektur, BSc HSLU in Architektur

Alain Beuret, 1978, architecte dipl. EPFL, urbaniste FSU

Impressum

RAUM & UMWELT, VLP-ASPAN

Dossiers zur Raumentwicklung für Mitglieder der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung VLP-ASPAN. Erscheinen viermal jährlich in deutscher und französischer Sprache.

Herausgeberin

VLP-ASPAN
Sulgenrain 20
CH-3007 Bern

Redaktion

Lukas Bühlmann, Direktor
Annemarie Straumann, Kommunikation

Fotos und Grafiken

VLP-ASPAN und IRAP

Titelfoto

La Chaux-de-Fonds, Quartier Le Corbusier (Foto: Alain Beuret, VLP-ASPAN)

Gestaltung

Ludwig Zeller

Druck

galledia ag, 9442 Berneck

Nachdruck von Texten und Bildern unter Angabe der Quelle erlaubt

ISBN-Nr. 978-3-9524450-7-5



Schweizerische Vereinigung
für Landesplanung VLP-ASPAN
Sulgenrain 20
CH-3007 Bern

Tel. +41 31 380 76 76
info@vlp-aspan.ch
www.vlp-aspan.ch