

Lucerne University of
Applied Sciences and Arts

**HOCHSCHULE
LUZERN**

FH Zentralschweiz

QUALITÄTSVOLLE INNEN- ENTWICKLUNG VON STÄDTEN UND GEMEINDEN DURCH DIALOG UND KOOPERATION

Argumentarium und Wegweiser

Kompetenzzentrum Regionalökonomie (CCRO)

Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)



QUALITÄTSVOLLE INNEN- ENTWICKLUNG VON STÄDTEN UND GEMEINDEN DURCH DIALOG UND KOOPERATION

Argumentarium und Wegweiser

Kompetenzzentrum Regionalökonomie (CCRO)
Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CTP)

IMPRESSUM

BIBLIOGRAFISCHE INFORMATION DER DEUTSCHEN NATIONALBIBLIOTHEK

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

ISBN 978-3-7281-3622-0

© 2014

Kompetenzzentrum Regionalökonomie (CCRO)
Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)
vdf Hochschulverlag AG an der ETH Zürich

www.vdf.ethz.ch
verlag@vdf.ethz.ch

Das Werk einschliesslich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung ausserhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Das gilt besonders für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

HERAUSGEBER

Hochschule Luzern (HSLU) – Wirtschaft, Kompetenzzentrum Regionalökonomie (CCRO)
Hochschule Luzern (HSLU) – Technik & Architektur, Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)

AUTOREN

Kompetenzzentrum Regionalökonomie (CCRO)
Myriam Barsuglia

Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)
Ulrike Sturm, Jörg Schumacher

GESTALTUNG

Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)
Fabienne Koller

KONTAKT

cctp.technik-architektur@hslu.ch, ibr@hslu.ch

Zu Gunsten einer besseren Lesbarkeit werden Begriffe, die in einer weiblichen und einer männlichen Form existieren, in der vorliegenden Publikation entweder in der neutralen oder der männlichen Form verwendet. Dabei ist jedoch immer auch die weibliche Form gemeint.

INNENENTWICKLUNG ALS POLITISCHER UND PLANERISCHER AUFTRAG	4
NEUE PERSPEKTIVEN DURCH DIALOG UND KOOPERATION	8

1. AM PLAN	
ERMITTELN VON MÖGLICHKEITSRÄUMEN	12
ERFASSEN INNERER NUTZUNGSRESERVEN, STRATEGISCHER STOSSRICHTUNGEN UND TEILRÄUME	
2. AM ORT	
ERMITTELN VON SPIELRÄUMEN	22
A. ERFASSEN DER AKTEURE UND IHRER PERSPEKTIVEN	27
B. FESTSTELLEN ORTSSPEZIFISCHER MERKMALE UND IDENTITÄTEN	34
3. AM RUNDEN TISCH	
AUSHANDELN VON ZIELRÄUMEN	38
A. EINIGUNG AUF EINEN GEMEINSAMEN PROZESS	42
B. FESTLEGEN GEMEINSAMER GRUNDSÄTZE ZUR ENTWICKLUNG UND GESTALTUNG	46
4. AM OBJEKT	
HANDELN IN LÖSUNGSRÄUMEN	52
UMSETZUNG FORMELLER PLANUNGEN UND KONKRETER BAUPROJEKTE	
FALLBEISPIELE	63
AUSWAHL AN HILFSMITTELN	78
QUELLEN	82

Innenentwicklung als politischer und planerischer Auftrag

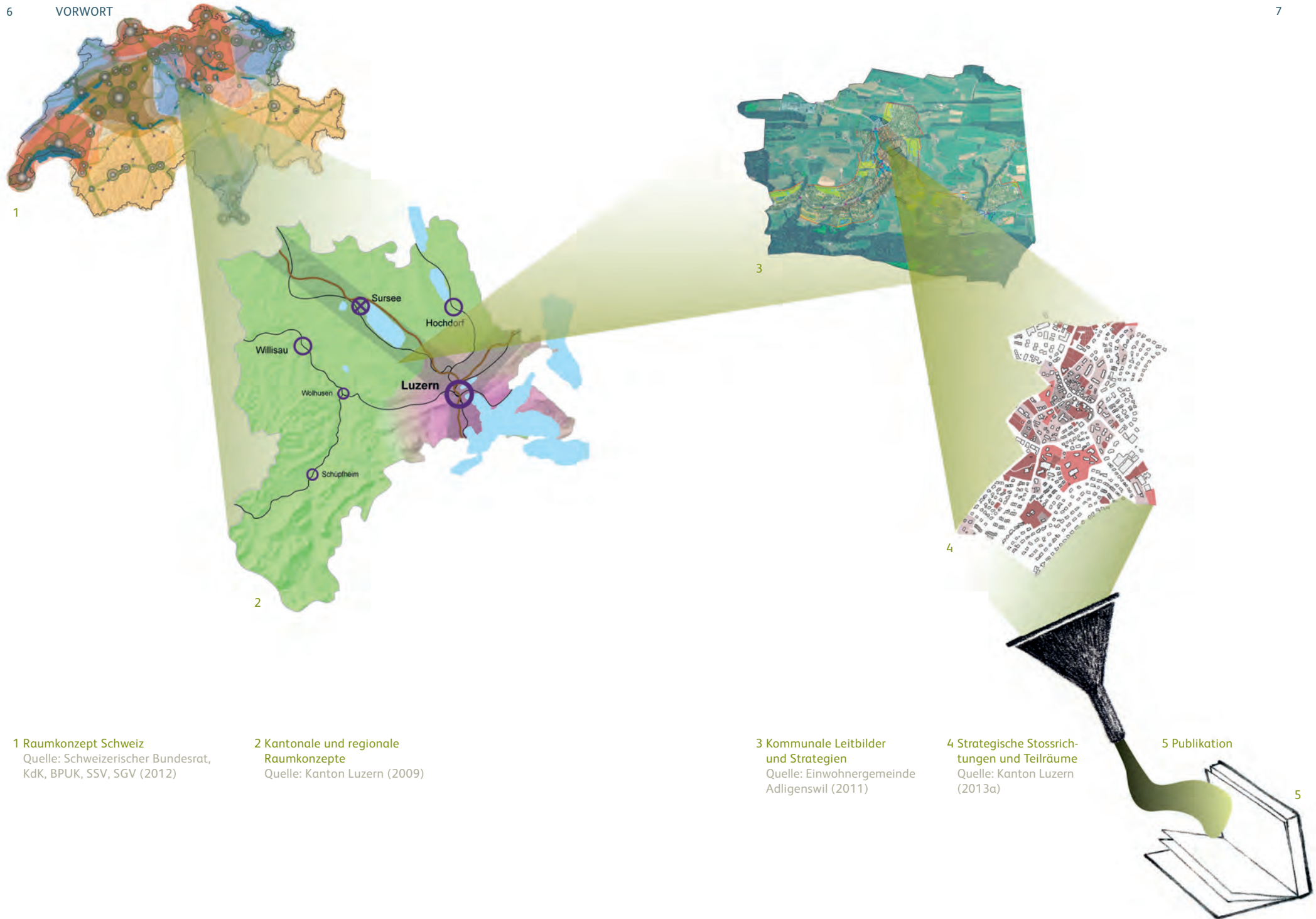
Die anhaltende Zunahme der Schweizer Bevölkerung und die stetig wachsende Wohnfläche pro Kopf führen zu einer erhöhten Nachfrage nach Wohn- und Arbeitsräumen. Diese löst in vielen Gemeinden einen starken Siedlungsdruck aus, dem bislang oft durch die Ausweisung neuer Bauzonen begegnet wurde. Eine nachhaltigerische Bodennutzung und eine konsequente Siedlungsentwicklung nach innen sind jedoch erklärte politische Ziele der Raumplanung des Bundes. Eine effektive Umsetzung dieser Ziele ist auf der kantonalen und kommunalen Ebene auf klare politische Vorgaben und die Bereitstellung der erforderlichen Ressourcen und Kompetenzen angewiesen.

Für eine konsequente und qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen ist die Aktivierung innerer Nutzungsreserven, wie Baulücken, unternutzte Grundstücke oder Brachflächen nötig. Diese stösst jedoch in der Praxis auf vielfältige Hindernisse, da sowohl die räumlich-baulichen Strukturen und Anforderungen als auch die Eigentümerverhältnisse häufig sehr komplex sind. Die Komplexität der Rahmenbedingungen erfordert ein Denken, Planen und Handeln über einzelne Grundstücke hinaus, ein ortsspezifisches Vorgehen und den gezielten Einbezug der Akteure.

Die vorliegende Publikation will hier eine konkrete Hilfestellung für die Praxis bieten und richtet sich an Gemeinden als Träger einer nach innen gerichteten Siedlungsentwicklung. Sie zeigt ein modellhaftes Vorgehen zur Siedlungsentwicklung nach innen auf, das an die jeweiligen Gegebenheiten anpassbar ist. Der Fokus liegt dabei auf den informellen und ortsspezifischen Schritten im Gesamtprozess, die den Boden für die Umsetzung bereiten. Fallbeispiele im Anhang der Publikation illustrieren verschiedene mögliche Ausgangslagen, Zielsetzungen und Strategien zur Siedlungsentwicklung nach innen.

Weiter liefert die Publikation einen Überblick über vorhandene Hilfsmittel, die in den letzten Jahren von verschiedenen Seiten erarbeitet wurden, um Gemeinden bei der Identifizierung und Aktivierung von inneren Nutzungsreserven zu unterstützen. Eine Auswahl und ein Kurzbeschrieb von Hilfsmitteln befinden sich ebenfalls im Anhang der Publikation. Hinweise darauf sind jeweils am Rand des Textes platziert.

Die Publikation geht davon aus, dass die Weichen für eine Siedlungsentwicklung nach innen durch behördenverbindliche Vorgaben und Konzepte auf den übergeordneten Ebenen von Bund, Kanton und Gemeinde gestellt wurden, und setzt auf der kommunalen räumlich-strategischen Ebene an.



Neue Perspektiven durch Dialog und Kooperation

Der bewusste und frühzeitige Einbezug der Schlüsselakteure, wie Eigentümer, Investoren und Bauträger und direkt betroffene Nutzergruppen, trägt gerade bei komplexen Vorhaben zur Innenentwicklung zu innovativen und mehrheitsfähigen Lösungen bei und damit auch zur Begrenzung von Risiken und zur Beschleunigung von Verfahren. Dies liegt sowohl im Interesse der privaten als auch öffentlichen Akteure.

Das in der Publikation beschriebene Vorgehen zeichnet sich daher durch seinen partizipativen und kooperativen Charakter aus. Die Gemeinden und Planer müssen sich dabei «aktiv um die für sie interessanten Bauherren und Nutzer kümmern, deren Bedürfnisse kennenlernen und mögliche Hürden für ein Engagement aus dem Weg räumen.» Ein solches Vorgehen «ersetzt die hoheitliche Planung nicht, sondern ergänzt sie, indem Beziehungen und Vertrauen geschaffen, Spielräume ausgelotet und der Boden vorbereitet wird» (Muggli 2001).

Das Resultat sind breit abgestützte Grundlagen und Entwicklungsvorstellungen, auf denen formelle Verfahren und Instrumente aufbauen können. Einen weiteren Schwerpunkt legt die Publikation auf die Ermittlung und Integration der charakteristischen und identitätsstiftenden Merkmale eines Ortes. Das Wissen der Akteure vor Ort wird gezielt einbezogen, um diese Eigenheiten zu erfassen. Ergänzt durch baulich-räumliche sowie soziale und wirtschaftliche Analysen kann auf dieser Grundlage entschieden werden, wo und wie sich ein Gebiet verändern kann und soll, unter Wahrung des Ortscharakters.

Die einzelnen Schritte für eine qualitätsvolle, ortsspezifische und breit abgestützte Innenentwicklung auf der kommunalen Ebene sind in der folgenden Abbildung dargestellt, die gleichzeitig auch als Lesehilfe für die Publikation dient.

Während Gemeinden für die Arbeiten «am Plan» (Kapitel 1) und «am Objekt» (Kapitel 4) auf bekannte Vorgehensweisen zurückgreifen können, erfordern die Arbeiten «am Ort» und «am runden Tisch» spezielle, interaktive und flexible Herangehensweisen, die in den herkömmlichen Planungskulturen noch wenig verbreitet sind. Auf diesen beiden Phasen liegt daher auch der Fokus der vorliegenden Publikation.

Die einzelnen Arbeiten und Kapitel weisen dabei unterschiedliche räumliche Bezüge auf: Während sich die Arbeiten «am Plan» (Kapitel 1) auf das gesamte Gemeindegebiet beziehen, werden die Arbeiten «am Ort» (Kapitel 2) und «am runden Tisch» (Kapitel 3) für ein strategisch wichtiges Teilgebiet wie z.B. ein Quartier ausgeführt. Die Arbeiten «am Objekt» (Kapitel 4) gehen noch einen Schritt weiter und beziehen sich auf ausgewählte Areale und Grundstücke innerhalb eines Teilgebiets.

1

AM PLAN

ERMITTELN VON MÖGLICHKEITSRÄUMEN

Was liegt vor?

politischer Auftrag zur Innenentwicklung, Grundlagen

Was sind die Ergebnisse?

politisches Commitment, Potenzial-/Strategieplan

Wer ist beteiligt?

Gemeinde, Ortsplaner

Wie geht man vor?

Analysen (Geo-/Daten, Pläne, Dokumente), Begehungen, Workshops



AM ORT

ERMITTELN VON SPIELRÄUMEN

Was ist zu tun?

- Erfassen der Akteure und ihrer Perspektiven
- Feststellen ortsspezifischer Merkmale und Identitäten

Was sind die Ergebnisse?

Akteursanalyse, Kommunikations-/Beteiligungskonzept, Katalog mit Ortsmerkmalen, Standortbewertung/Umbauungsanalyse

Wer ist beteiligt?

Gemeinde, Ortsplaner Eigentümer, Investoren/Bau-träger, Nutzende, Experten

Wie geht man vor?

Plan- und Datenanalysen Begehungen, Interviews, Workshops



AM RUNDEN TISCH

AUSHANDELN VON ZIELRÄUMEN

Was ist zu tun?

- Einigung auf einen gemeinsamen Prozess
- Festlegen gemeinsamer Grundsätze zur Entwicklung und Gestaltung

Was sind die Ergebnisse?

Prozessvereinbarung/Arbeitsprogramm, räumliche Zielvereinbarung/integraler Masterplan und Aktionsplan

Wer ist beteiligt?

Gemeinde, Ortsplaner Eigentümer, Investoren/Bau-träger, Nutzende, Experten

Wie geht man vor?

Plan- und Datenanalysen Begehungen, Interviews, Workshops



AM OBJEKT

HANDELN IN LÖSUNGSRÄUMEN

Was folgt?

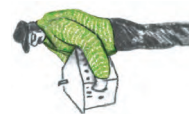
städttebauliche Detailkonzepte, formelle Planungen, konkrete Bauprojekte

Wie geht man vor?

Studien, Wettbewerbe, Mediation/Verhandlungen, reguläre Planungs- und Bewilligungsverfahren

Wer ist beteiligt?

Gemeinde, Ortsplaner, Eigentümer, Investoren/Bau-träger, Experten





AM PLAN

ERMITTELN VON MÖGLICHKEITSRÄUMEN

Möglichkeitsräume

Voraussetzung für eine gezielte Siedlungsentwicklung nach innen ist, dass die Gemeinde ihre inneren Nutzungspotenziale von strategischer Bedeutung kennt und sich innerhalb der Verwaltung und Politik über die grundsätzlichen Stossrichtungen zur Entwicklung von zusammenhängenden Teilräumen verständigt hat. Teilräume können dabei Zentren, Quartiere oder grössere Areale sein.

Die Arbeit «am Plan» dient unter anderem der Zusammenstellung von bereits vorhandenen Informationen, Planungen und Beschlüssen. Darauf aufbauend werden die Möglichkeitsräume einer Gemeinde – verstanden als Potenziale zur Innenentwicklung – ermittelt. Die hier vorgestellten Schritte stützen sich auf die vom Kanton Luzern herausgegebene Arbeitshilfe Siedlungsentwicklung nach innen (Kanton Luzern 2013a).

Die Vorarbeiten führen vom politischen Entscheid zur Innenentwicklung über die Bereitstellung von Grundlagen zur Bestimmung und Konkretisierung der inneren Nutzungspotenziale. Die Gemeinde kann dazu bei Bedarf von ihrem Ortsplaner und weiteren externen Fachleuten unterstützt werden. Darauf aufbauend erfolgt der Entscheid zum weiteren Vorgehen am Ort.

Wo und wie können wir uns
ohne neue Bauzonen überhaupt
noch weiterentwickeln?



WAS LIEGT VOR?

POLITISCHER AUFTRAG ZUR INNENENTWICKLUNG

Erste wesentliche Voraussetzung zur Innenentwicklung ist ein Auftrag der Politik, z.B. in Form von Legislaturzielen und Leitsätzen. Eine Strategie zur qualitätsvollen Innenentwicklung kann auf drei Arten im Planungsprozess einer Gemeinde platziert werden:

- als Bestandteil der Entwicklungsstrategie der Gemeinde (z.B. Siedungsleitbild)
- als Bestandteil der Ortsplanung
- als eigenständige Strategie

HILFSMITTEL

Raum+ (ETHZ)

LUBAT (Kanton LU)

Dichtebox (Metron)

Im Idealfall ist eine Strategie zur Innenentwicklung bereits bei der Erarbeitung einer kommunalen Entwicklungsstrategie ein zentraler Bestandteil. Spätestens bei der nächsten Revision der Ortsplanung sollte eine Strategie zur Innenentwicklung vorliegen. Neben dem Grundsatz ist auch das generelle Vorgehen zur Innenentwicklung (Arbeitsschritte, Zeitplan, Budget) durch die zuständigen Behörden festzulegen.

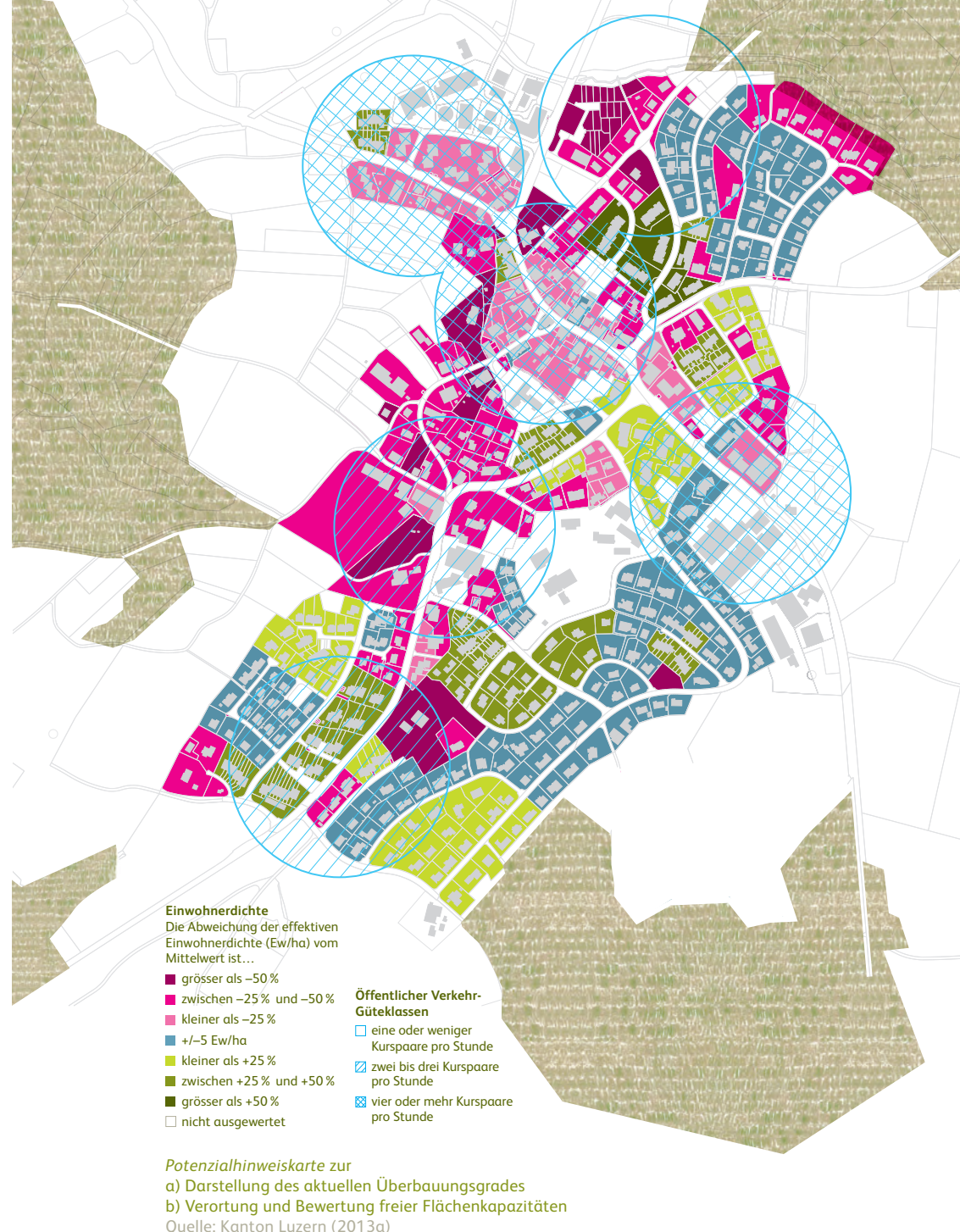
GRUNDLAGEN

Eine Strategie zur Innenentwicklung bezieht sich auf übergeordnete Instrumente wie kantonale und regionale Richtpläne und vorhandene räumliche Konzepte und Planungen. Die Gemeinde stellt für die Erarbeitung der Innenentwicklungsstrategie die wichtigsten Grundlagen und Vorgaben in allen relevanten Bereichen wie Siedlung und Landschaft, Verkehr und Infrastrukturen, Wirtschaft und Gesellschaft zusammen.

POTENZIALHINWEISKARTE

In einem ersten Schritt werden mögliche Entwicklungsflächen im bestehenden Siedlungsgebiet identifiziert und grob quantifiziert. Dazu werden die planungsrechtlich zulässigen Flächen und Bauvolumen den realisierten Flächen und Bauvolumen gegenübergestellt. Aus der Differenz ergeben sich die verbleibenden Flächenkapazitäten, aus denen sich mögliche zusätzliche Einwohner- und Arbeitsplatzkapazitäten ableiten lassen. Diese Berechnungen können durch die Gemeinden resp. den Ortsplaner erfolgen oder von kantonalen Dienststellen bereitgestellt werden.

Die identifizierten Entwicklungsflächen werden auf einer *Potenzialhinweiskarte* parzellenscharf lokalisiert und die Einwohnerkapazitäten in einer Übersichtstabelle ausgewiesen. Beide Dokumente sollten durch die Gemeinden oder kantonalen Dienststellen regelmässig aktualisiert werden.



POTENZIALPLAN

Neben dem rein rechnerischen Entwicklungspotenzial (Kapazität) ist auch die Eignung eines Gebiets, Areals oder Grundstücks entscheidend für eine innere Siedlungsentwicklung. Die Entwicklungsmöglichkeiten können durch verschiedene Faktoren, wie z.B. eine ungünstige Parzellenform oder Erschliessung eingeschränkt sein.

Die qualitative Eignung für eine bauliche Verdichtung lässt sich anhand der nebenstehenden Kriterien abschätzen.

- Bevölkerungsentwicklung und -struktur
- städtebauliche Qualität und Ortsbild
- Bebauungstypologie/Gebäudetyp
- Bebauungszustand und -alter
- Grün- und Freiraum
- Erschliessung und Zugänglichkeit
- Parzelligeometrie
- Rendite
- Planungsrechtliche Randbedingungen
- Umsetzung/Realisierungschancen

STRATEGIEPLAN

Für die im Potenzialplan erfassten Flächen, die sich effektiv zur Siedlungsentwicklung nach innen eignen, legt die Gemeinde strategische Stossrichtungen fest. Die angestrebten Entwicklungen und Qualitäten orientieren sich sowohl am Kontext und Charakter, an der baulichen Dichte und der Gebäudegrösse der Quartiere oder Areale sowie an den übergeordneten Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde wie Legislaturzielen, Leitbildern etc.

Folgende strategische Stossrichtungen sind für überbaute oder unüberbaute Gebiete denkbar:

1. Bewahren (überbaut)
2. Erneuern (überbaut)
3. Weiterentwickeln, Anbauen, Aufstocken (überbaut)
4. Umstrukturieren (überbaut)
5. Neuorientieren und Neuentwickeln (überbaut/unüberbaut)

Für die Ermittlung der spezifischen Eigenschaften und strategischen Stossrichtungen sind gezielte Analysen am Ort erforderlich, die gemeinsam mit dem Ortsplaner und weiteren externen Fachpersonen (Städtebau, Architektur, Grün- und Freiraum, Sozialraum, Verkehr und Mobilität) durchgeführt werden. Mit den einzelnen strategischen Stossrichtungen können die in der folgenden Tabelle aufgeführten Zielsetzungen, Herausforderungen, Lösungen und Ergebnisse verbunden sein.



Potenzialplan zur

a) Darstellung der theoretischen Entwicklungspotenziale

b) Darstellung der tatsächlichen Eignung

Quelle: Kanton Luzern (2013a)

STRATEGISCHE STOSSRICHTUNGEN ZUR INNENENTWICKLUNG

	BEWAHREN	ERNEuern	WEITERENTWICKELN	UMSTRUKTURIEREN	NEUORIENTIEREN/ NEUENTWICKELN
Zielsetzungen	Denkmalschutz, Ortsbildschutz	städtebauliche Aufwertung	städtebauliche Aufwertung punktuelle Nutzung von Entwicklungspotenzialen	neue und hochwertige Nutzungen Erweiterung des Nutzen- spektrums städtebauliche Akzentuie- rung	neue und hochwertige Wohn- und Arbeitsquartiere grossflächige Nutzung von Entwicklungspotenzialen
Herausforderungen	Bewahren bestehender Strukturen und Qualitäten Erfüllung aktueller Standards und Ansprüche	behutsamer Eingriff in bestehende Strukturen und Qualitäten Erfüllung aktueller Stan- dards und Ansprüche	Bewahren und Weiter- entwickeln bestehender Strukturen und Qualitäten Erfüllung aktueller Stan- dards und Ansprüche	ortsverträgliche Eingliederung	optimale Dichte und Massstab Vernetzung im Quartier Belebung und Adress- bildung Infrastrukturkapazitäten
Lösungsstrategien	Erhalt der ursprünglichen Bebauung und Nutzung punktuelle Anpassungen und Ergänzungen	weitgehender Erhalt der ursprünglichen Bebauung und Nutzung punktuelle Anpassungen und Ergänzungen	teilweise Erhalt, Anpassung, Ersatz und Erweiterung der ursprünglichen Bebauung und Nutzung	neue Bauformen zur Real- isierung höherer Dichte: typologische Neuinter- pretation, Teilersatz der ursprünglichen Bebauung und Nutzung	neue Bauformen zur Real- isierung höherer Dichte: typologische Neudefinition mit neuen Nutzungsansät- zen, Bruch mit bestehen- den Strukturen
Ergebnis	rein qualitative Entwicklung	moderate quantitative Entwicklung	moderate quantitative Entwicklung	moderate quantitative Entwicklung	stärkere quantitative Entwicklung

Zielsetzungen, Herausforderungen, Lösungen und Ergebnisse der strategischen
Stossrichtungen zur Innenentwicklung

Eigene Darstellung in Anlehnung an: Kanton Luzern (2013a)

Die strategischen Stossrichtungen der einzelnen Entwicklungsflächen werden in einem *Strategieplan* dargestellt, der sich auch in der übergeordneten räumlichen Entwicklungsstrategie einer Gemeinde wiederfinden sollte. In einem nächsten Schritt werden zusammenhängende Teilräume wie Zentren, Quartiere oder grössere Areale definiert, die ganzheitlich und schrittweise zu entwickeln sind.

Die Teilräume können beispielsweise nach den folgenden Siedlungsstrukturen charakterisiert werden (vgl. Stadt Zürich 2010 und Kanton Luzern 2013a):

Kompakter Stadtkörper

- Kernstadt/Ortskern
- Blockrandgebiet
- ehemaliges Industriegebiet/ Transformationsgebiet
- urbanes Wohnquartier

Durchgrünter Stadtkörper (offene Baustruktur)

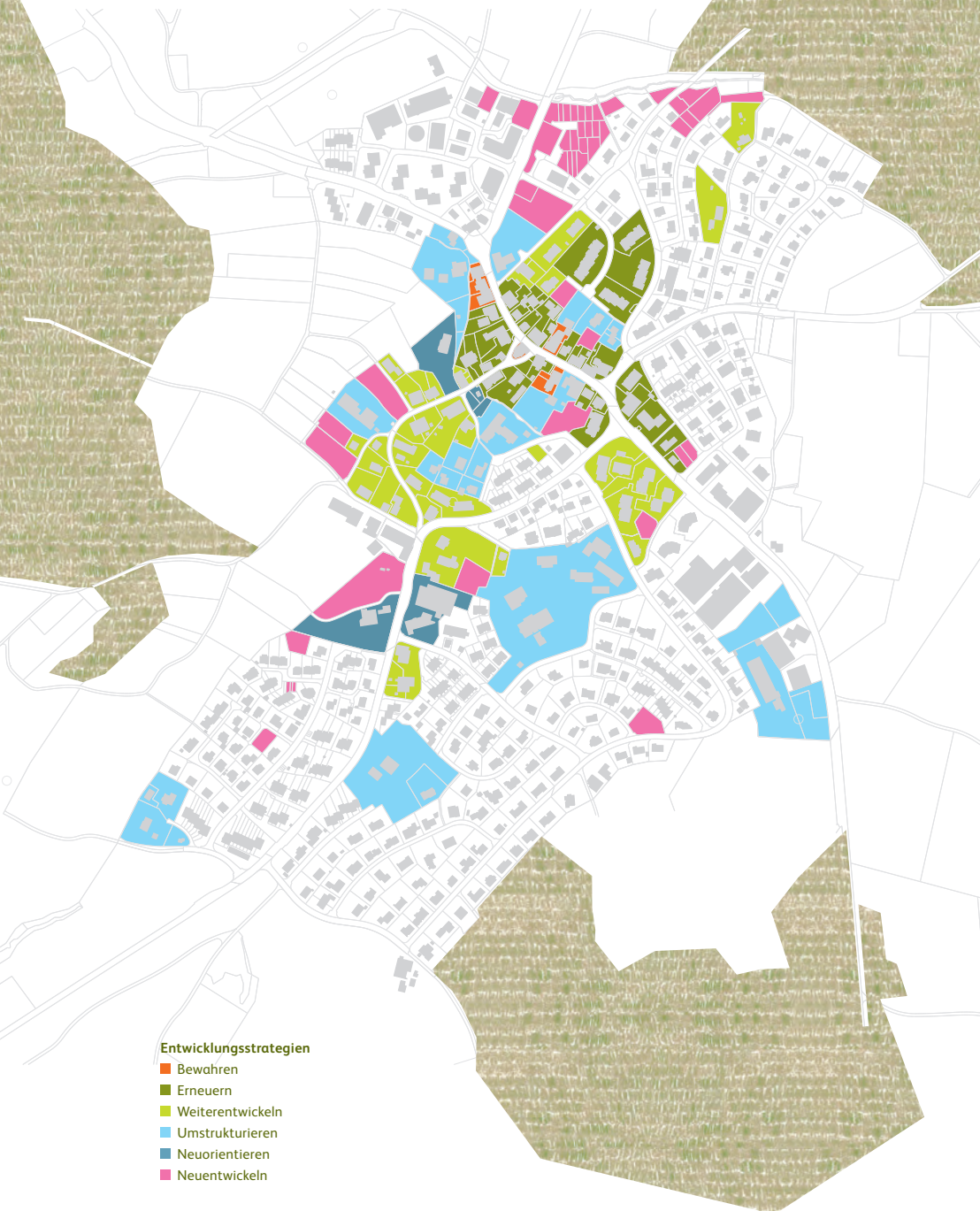
- Geschosswohnungen in Zeilen
- frei stehende Villen und MFH
- EFH und Doppel-EFH in Reihen

HILFSMITTEL

Arbeitshilfe Siedlungsentwicklung (Kanton LU)
Dichtebox (Metron)



Festlegung eines zusammenhängenden Teilraums von strategischer Bedeutung
Quelle: Kanton Luzern (2013a)



Strategieplan zur Darstellung der vorgesehenen strategischen Stossrichtungen für die einzelnen Entwicklungsflächen
Quelle: Kanton Luzern (2013a)



AM ORT

ERMITTELN VON SPIELRÄUMEN



AM RUNDEN TISCH

AUSHANDELN VON ZIELRÄUMEN



AM OBJEKT

HANDELN IN LÖSUNGSRÄUMEN



ANHANG

FALLBEISPIELE

AUSWAHL AN HILFSMITTELN

QUELLEN

Fallbeispiele

Die vorliegende Publikation zeigt ein modellhaftes Vorgehen zur Siedlungsentwicklung nach innen auf, das den jeweiligen Gegebenheiten anzupassen ist. Die auf den folgenden Seiten dargestellten Fallbeispiele illustrieren verschiedene mögliche Ausgangslagen, Zielsetzungen, Herausforderungen und Lösungsstrategien bei der Siedlungsentwicklung nach innen. Die Fallbeispiele weisen in Bezug auf das Projekt und/oder den Prozess spezifische Stärken auf, die gemäss dem skizzierten Vorgehen in dieser Publikation als vorbildhaft bezeichnet werden können und entsprechend hervorgehoben sind.

Die Publikation und Fallbeispiele sollen gemeinsam Anregungen liefern für die Gestaltung und Begleitung künftiger Projekte und Prozesse zur Siedlungsentwicklung nach innen durch Dialog und Kooperation. Weitere erfolgreiche Beispiele finden sich unter anderem auch in den Sammlungen der Dienststelle rawi des Kantons Luzern (Kanton Luzern 2013b) oder der VLP-ASPAN.

Die folgende Tabelle gibt einen systematischen Überblick über die unterschiedlichen Konstellationen der Fallbeispiele.



ÜBERSICHT FALLBEISPIELE

BEISPIEL	LUZERN TRIBSCHENSTADT	SURSEE MÜHLEHOF	STANS TOTTIKON	WAUWIL GLASI-AREAL	ENTLEBUCH DORFKERN	VITZNAU OBERDORF
Gemeindetyp	mittelgrosse Stadt	Kleinstadt	Kleinstadt	periurbane Gemeinde	periphere Gemeinde	periphere Gemeinde
Standort	zentrumstah	zentrumstah	zentrumstah	Bahnhof	Zentrum	zentrumstah
Siedlungsstruktur	Industriebrache	Landwirtschaft Wohngebiet MFH	Wohngebiet MFH	Industriebrache	Kernzone	Wohngebiet EFH/MFH
Zielsetzungen	zusätzlicher Wohn- und Arbeitsraum, städtebauliche Aufwertung	zusätzlicher Wohnraum, Erhalt Ortsidentität und Freiraum	zeitgemässer Wohnraum, Schutz erhaltens- werter Bausubstanz	Zentrumsentwicklung, zusätzlicher Wohn- und Arbeitsraum	Zentrumsentwicklung, Erhalt Ortsidentität	Schaffung der Möglich- keit eines Wachstums nach innen, zeitgemässer Wohnraum
Entwicklungs- strategien	Neuorientieren/ Neuentwickeln	Bewahren und Umstrukturieren	Erneuern und Weiterentwickeln	Neuorientieren/ Neuentwickeln	Bewahren und Umstrukturieren	Erneuern und Weiterentwickeln

Luzern Tribschenstadt



Situation vorher



Situation nachher (1. Etappe)



Luftbild vorher



Luftbild nachher

STANDORT

Innerstädtische Brachfläche in der Stadt Luzern:
Nähe Bahnhof, See und Wald zur Naherholung, mit dem öffentlichen Verkehr und Langsamverkehr gut erschlossen

AUSGANGSLAGE

Mit der Verlegung des städtischen Werkhofs in den 90er Jahren wurden zentrale strategische Flächenreserven zur Schaffung zusätzlicher Wohn- und Arbeitsräume frei, um den anhaltenden Wegzug von vor allem mittelständischen Haushalten aus der Stadt in die Agglomeration und ins Umland zu bremsen.

- HERAUSFORDERUNGEN**
- Balance zwischen hoher Dichte und Freiraumqualität und unterschiedlichen Ansprüchen an ein vielfältiges Angebot an Wohn- und Arbeitsräumen
 - Adressbildung und Belebung eines komplett neuen Quartiers in einem industriell-gewerblich geprägten Stadtteil. Altlasten und instabiler Untergrund führen zu Mehrkosten und Verzögerungen

- LÖSUNGSSTRATEGIEN**
- Projekt
- Bewahren (Theaterwerkstätte als Zeitzeuge) und Neuentwickeln/Neuorientieren (von Industrie-Gewerbe zu Wohnen-Arbeiten)

Prozess

- Ideenwettbewerb über die öffentlichen und angrenzenden privaten Grundstücke, lanciert durch die Stadt Luzern.
- Überarbeitung des Siegerprojekts als Grundlage für den Bebauungsplan und Bildung einer Investorengruppe mit unterschiedlichen Bauträgern zur gemeinsamen Durchführung eines Projektwettbewerbs für die städtischen Grundstücke (1. Etappe) zusammen mit der Stadt
- Abgabe der Baufelder an unterschiedliche Bauträger via Baurecht oder Landverkauf und etappierte Entwicklung

ERKENNTNISSE

Basierend auf dem Bebauungskonzept aus dem Ideenwettbewerb konnte eine Investorengruppe aus unterschiedlichen Bauträgern gebildet werden, die eine frühzeitige Abstimmung von Interessen und die gemeinsame Durchführung eines Projektwettbewerbs für die städtischen Grundstücke ermöglichte. Dies führte wiederum zu einem vielfältigen, markt- und mehrheitsfähigen Raumangebot.

Projektverfasser

WIT Architekten, Luzern

Eigentümerschaft

Stadt Luzern, Alfred Müller, Anliker

Bauträgerschaft

Generalunternehmungen (Alfred Müller, Anliker),
Versicherungen (SUVA, CSS), Wohnbaugenossenschaften (abl)

Quellen

LITERATUR

Barsuglia, M., Steiner, T. (2012). «Immosol» – ein Vorgehensmodell zur strategischen baulichen Entwicklung von Quartieren. In: Wilhelm, E., Sturm, U. (Hrsg.) (2012). Gebäude als System. S. 110 – 121. Luzern: interact, Zürich: vdf.

Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit GIZ (Hrsg.) (2011). Instrumente zur Akteursanalyse. 10 Bausteine für die partizipative Gestaltung von Kooperationssystemen. Aus der Reihe: Förderung partizipativer Entwicklung in der deutschen Entwicklungszusammenarbeit. Bonn: GIZ.

Einwohnergemeinde Adligenswil (Hrsg.) (2011). Räumliches Entwicklungskonzept REK vom 27. Januar 2011. Konzeptkarte.

Hongler, H.-P. et al. (2008). Mitreden – Mitgestalten – Mitentscheiden. Ein Reiseführer für partizipative Stadt-, Gemeinde- und Quartierentwicklung. Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften ZHAW und Hochschule Luzern HSLU.

Gemeinderat Hochdorf (Hrsg.) (2011). Entwicklungsplan Zentrum. 9. Februar 2011.

Kanton Luzern (2011). Arbeitshilfe Ortsplanung mit Bebauungskonzept. Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi).

Kanton Luzern (Hrsg.) (2013a). Arbeitshilfe zur Siedlungsentwicklung nach innen. Luzern: Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi).

Kanton Luzern (Hrsg.) (2013b). Beispielsammlung Siedlungsentwicklung nach innen. Luzern: Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi).

Kanton Luzern (Hrsg.) (2009). Kantonaler Richtplan 2009. Richtplan-Text. 17. November 2009. Luzern: Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement BUWD.

Metron (Hrsg.) (2008). Mitwirkung mit Wirkung. Themenheft 24/2008.

Muggli, R. (2001). Theorie und Praxis der kooperativen Planung. In: Raum & Umwelt, Juli 2001. Bern: VLP-ASPAN.

Peter, C. (2008). Mehrwert Partizipation. In: Metron (Hrsg.) Mitwirkung mit Wirkung. Themenheft 24/2008. S. 4 – 7.

Regierungsrat Kanton Schwyz (2006). Beantwortung der Interpellation 07/06 «Über das Wesen der Masterpläne» vom 26. September 2006.

Regiosuisse (Hrsg.) (2013). Netzwerke und Kooperationen in der Regionalentwicklung. Praxisblatt 03/13. www.regiosuisse.ch

Schweizerischer Bundesrat, KdK, BPUK, SSV, SGV (Hrsg.) (2012). Raumkonzept Schweiz. Überarbeitete Fassung, Bern: Bundesamt für Bauten und Logistik BBL.

Simmen H., Walter F. (Hrsg.) (2007). Landschaft gemeinsam gestalten – Möglichkeiten und Grenzen der Partizipation. Thematische Synthese zum Forschungsschwerpunkt III «Zielfindung und Gestaltung» (Synthesenbericht NFP 48).

Stadt Zürich (Hrsg.) (2006). Mitwirkungs- und Beteiligungsprozesse: Arbeitshilfe und Checkliste. Zürich: Dienstabteilung Stadtentwicklung.

Stadt Zürich (Hrsg.) (2012). Quartieranalyse Leimbach. Zürich: Amt für Städtebau.

Stadt Zürich (Hrsg.) (2010). RES Räumliche Entwicklungsstrategie des Stadtrats für die Stadt Zürich. Zürich: Amt für Städtebau.

Sturm, U., Schumacher, J. (2014). Von der Raumplanung zum Bauprojekt. In: Lignum Holzwirtschaft Schweiz (Hrsg.). Smart Density – Erneuern und Verdichten mit Holz. Lignatec 29/2014, S. 1 – 25.

ABBILDUNGEN

Abb. S. 8 – 9:
Schweizerischer Bundesrat, KdK, BPUK, SSV,
SGV (Hrsg.) (2012), S. 38 – 39
Kanton Luzern (2009), www.bit.ly/1he2TVy
Einwohnergemeinde Adligenswil (2011),
www.bit.ly/1gBBteS
Kanton Luzern (2013a), Titelseite

Abb. S. 17: Kanton Luzern (2013a), S. 14

Abb. S. 18: Kanton Luzern (2013a), S. 19

Abb. S. 20 – 21: Eigene Darstellung in An-
lehnung an: Kanton Luzern (2013a), S. 22

Abb. S. 22: Kanton Luzern (2013a), S. 24

Abb. S. 23: Kanton Luzern (2013a), S. 23

Abb. S. 30: Eigene Darstellung in Anlehnung
an: Stadt Zürich (2006), S. 20

Abb. S. 31: Eigene Darstellung in Anlehnung
an: Simmen H., Walter F. (2007)

Abb. S. 37: Stadt Zürich (2012), S. 34

Abb. S. 48 – 49: Hochschule Luzern, Pro-
jekt Smart Density © CCTP, ISE (2012)

Abb. S. 51: Gemeinderat Hochdorf
(2011), S. 27
Eigene Darstellung in Anlehnung an:
Kanton Luzern (2013a), S. 29

Abb. S. 56: Creafactory (2013),
www.bit.ly/1dGlyHi
MVRDV (2013), www.bit.ly/1dhED1U

Abb. S. 58 – 59: Hochschule Luzern, Projekt
Immosol © CC StaR, CCTP, CCRO (2012)

Abb. S. 66: Situation vorher und nachher:
WIT-Architekten Luzern (2005)
Luftbild vorher: Stadt Luzern (1998)
Luftbild nachher: abl Allgemeine Bau-
genossenschaft Luzern (2005)

Abb. S. 68: Situation vorher und nachher:
kunzarchitekten Sursee (2013)
Ansicht vorher: kunzarchitekten Sursee
(2006)
Ansicht nachher: Fotostudio Bruno Meier
Sursee (2010)

Abb. S. 70: Situation heute und geplant,
Ansicht heute: Hochschule Luzern, Projekt
Smart Density © CCTP, ISE (2012)
Ansicht geplant: Architektur+Baumanage-
ment AG Luzern (2012)

Abb. S. 72: Situation und Ansicht vorher:
GKS Architekten+Partner Luzern (2010)
Situation und Ansicht nachher: GKS
Architekten+Partner Luzern (2011)

Abb. S. 74: Situation vorher: GKS Architek-
ten+Partner Luzern (2011)
Situation nachher: GKS Architekten+ Part-
ner Luzern (2013)
Ansicht vorher: Gemeinde Entlebuch (2010)
Ansicht nachher: GKS Architekten+Partner
Luzern (2011)

Abb. S. 76: Alle Abbildungen: Hochschule
Luzern, Projekt Smart Density © CCTP,
ISE (2012)

Forschungsprojekt Qualitätsvolle Innenentwicklung von Städten und Gemeinden durch Dialog und Kooperation

PROJEKTDATEN

Projektbeginn: Mai 2012

Projektdauer: 24 Monate

TEAM

Forschung

- Myriam Barsuglia, HSLU – Wirtschaft, Kompetenzzentrum Regional-ökonomie (CCRO)
- Bruno Frischherz, HSLU – Wirtschaft, Institut für Kommunikation & Marketing
- Christoph Lampart, MAS Gemeinde-, Stadt- und Regionalentwicklung/ BSc FHO in Raumplanung
- Amelie Mayer, HSLU – Technik & Architektur, Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)
- Dominic Meister, MAS Gemeinde-, Stadt- und Regionalentwicklung/ Immobilienentwickler mit Eidg. FA
- Bettina Minder HSLU – Design & Kunst, CC Explanation & Services
- Jörg Schumacher, HSLU – Technik & Architektur, Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)
- Peter Schwehr, HSLU – Technik & Architektur, Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)
- Ulrike Sturm, HSLU – Technik & Architektur, Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)
- Markus Walti, MAS Gemeinde-, Stadt- und Regionalentwicklung/ Betriebsökonom FH

Träger

- Maria und Heinrich Th. Uster-Stiftung
- Kanton Luzern, Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi)
- Kanton Zug, Amt für Raumplanung
- Kanton Aargau, Abteilung Raumentwicklung
- GKS Architekten+Partner AG, Luzern

Beirat

- André Duss, Kanton Luzern, Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi)
- Heidi Haag, VLP-ASPAN
- André Marti, Stiftung Wirtschaftsförderung Luzern
- Jürg Meyer, Projektentwicklung Anliker AG
- Paul Pfister, Architekt und Raumplaner ETH/NDS
- Franz Schenker, Maria und Heinrich Th. Uster-Stiftung und Geologische Beratung Luzern
- Thomas Stadelmann, Stadtfragen GmbH Luzern
- Piroska Vaszary, Architektin ETH SIA

KONTAKT

cctp.technik-architektur@hslu.ch
ibr@hslu.ch

KOMPETENZZENTRUM FÜR REGIONALÖKONOMIE (CCRO)

Das Kompetenzzentrum für Regionalökonomie der Hochschule Luzern – Wirtschaft befasst sich aus ökonomischer Optik mit aktuellen raumrelevanten Fragen, sowohl auf der Ebene der Regionen, Städte und Gemeinden als auch auf der Ebene von Quartieren und Arealen. Durch die Erstellung von objektiven Analysen und Gutachten, die Gestaltung und Begleitung von strategischen Prozessen und die Entwicklung von Werkzeugen zur Umsetzung und zum Monitoring leistet das Kompetenzzentrum einen wissenschaftlich fundierten und praxisorientierten Beitrag zu einer nachhaltigen Raumentwicklung.

KOMPETENZZENTRUM TYPOLOGIE & PLANUNG IN ARCHITEKTUR (CCTP)

Das Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP) der Hochschule Luzern – Technik & Architektur erforscht die Interaktion zwischen Mensch und gebauter Umwelt. Es untersucht den gebauten Raum als Lebensraum im Kontext sich verändernder Anforderungen. Dabei steht die Transformation von Gebäuden und Quartieren im Zentrum der wissenschaftlichen Arbeit. Das CCTP entwickelt Strategien und Konzepte, die als Basis für die Adaption der gebauten Umwelt an gesellschaftliche Veränderungen dienen. Mitentscheidend für den Erfolg der praxis- und lösungsorientierten Forschungsarbeit ist der Einbezug jener Akteure, die selbst wesentlich an den Veränderungsprozessen beteiligt sind.

Hochschule Luzern – Wirtschaft

Kompetenzzentrum Regionalökonomie (CCRO)
Zentralstrasse 9, CH-6002 Luzern
T +41 41 228 41 50
ibr@hslu.ch
www.hslu.ch/ibr

Hochschule Luzern – Technik & Architektur

Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)
Technikumstrasse 21, CH-6048 Horw
T +41 41 349 39 79
cctp.technik-architektur@hslu.ch
www.hslu.ch/cctp

QUALITÄTSVOLLE INNENENTWICKLUNG VON STÄDTEN UND GEMEINDEN DURCH DIALOG UND KOOPERATION

Argumentarium und Wegweiser

Die haushälterische Bodennutzung und konsequente Siedlungsentwicklung nach innen sind erklärte politische Ziele der Schweiz. Hierfür ist in Städten und Gemeinden die Aktivierung innerer Nutzungsreserven – wie Baulücken, unternutzte Grundstücke oder Brachflächen – nötig. Diese stösst in der Umsetzung auf vielfältige Hindernisse. Die Komplexität der Rahmenbedingungen erfordert ein Denken, Planen und Handeln über einzelne Grundstücke hinaus, ein ortsspezifisches Vorgehen und den gezielten Einbezug der Akteure.

Die vorliegende Publikation bietet konkrete Hilfestellung für die Praxis bei der Identifizierung und Aktivierung von inneren Nutzungsreserven. Sie zeigt ein modellhaftes Vorgehen zur Siedlungsentwicklung nach innen auf, das situativ anpassbar ist. Der Fokus liegt auf informellen und ortsspezifischen Schritten im Gesamtprozess als Grundlage für die Umsetzung.

Fallbeispiele illustrieren unterschiedliche Ausgangslagen, Zielsetzungen, Strategien und Umsetzungen. Weiter liefert die Publikation einen Überblick über aktuelle Hilfsmittel zur Siedlungsentwicklung nach innen.

Hochschule Luzern – Wirtschaft

Kompetenzzentrum Regionalökonomie (CCRO)
www.hslu.ch/ibr

Hochschule Luzern – Technik & Architektur

Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)
www.hslu.ch/cctp

ISBN 978-3-7281-3622-0