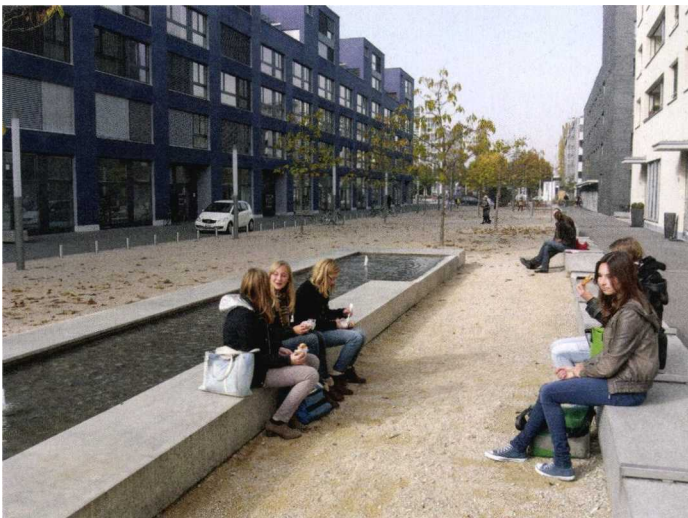


Siedlungsentwicklung nach innen

Sündenlos verdichten

Damit kompaktes Bauen weder zu einem Kleckern noch zu einem Klotzen führt, braucht es klare Städtebau-Konzepte. Dass sich Siedlungen nicht von selbst nach innen entwickeln, davon waren die Teilnehmer der Tagung «Bauliche Verdichtung» überzeugt. Zudem brauche es das Machtwort aus Bern



Bilder: Urs Rüttimann

Tribtschenstadt in Luzern bietet genug Zwischenräume für den Mittagslunch ... und der nahe Park am See lädt zum Joggen ein.

Von Urs Rüttimann

ehmen wir an, eine Stadt will ihren Boden haushälterischer nutzen. In einem Quartier mit Ein- und Zweifamilienhäusern erlaubt die Behörde deshalb zweigeschossige Mehrfamilienhäuser. 20 Jahre später wohnen tatsächlich mehr Personen im Quartier. Doch zu welchem Preis: Von den einstigen Häusern aus den 50er- und 60er-Jahren sind noch einzelne erhalten geblieben. Eingezwängt zwischen mächtigen Kubaturen, welche die Grenzabstände zum benachbarten Grundstück maximal nutzen, wirken sie verloren. Insgesamt vermag der entstandene architektonische Wildwuchs dem einst grünen Quartier keine Identität mehr zu geben.

Siedlung als ganzer Körper

«Wir sind zunehmend in der Verantwortung», mahnte Architekt Thomas Keller die Zuhörer der Fachtagung «Bauliche Verdichtung: Notwendigkeit, Möglichkeiten und Grenzen» der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung (VLP-Aspan). Für den Geschäftsführer der Thomas Kai

Keller Architekten, der an der ETH Zürich über städtische Dichte geforscht hat, ist klar: «Der Planer muss wieder einen Strich ziehen, der über mehrere Areale hinweggeht. Ich wünsche mir dafür den Stadtgenieur herbei, der so die Geldfüsse der Spekulation bündigt.» Denn heute werden oft Einzelobjekte statt architektonische Ensembles geplant. Bereits die Wettbewerbsverfahren sind so aufgegleist.

Die städtebaulichen Hausaufgaben werden gemäss Keller vor allem in der Agglomeration schlecht gelöst. Dabei liegt gerade dort grosses Potenzial vor, die starke Zuwanderung aufzufangen (siehe «Hintergrund» Seite 8). «Zwischen der Stadt- und Regionalplanung haben wir ein Vakuum.»

«Der Planer muss wieder einen Strich ziehen, der über mehrere Areale hinweggeht.»

Thomas Keller,
Thomas Kai Keller Architekten

Damit sieht er die Chance verpasst, eine Siedlung als ganzen Körper zu betrachten und zu gestalten. Für die Umsetzung eines strategischen Plans müssten die Raumplaner erstens auf «Zentralität» achten, also auf klare Schwerpunkte in der Verkehrserschliessung und der wirtschaftlichen Entwicklung. Zweitens ist eine präzise Vorstellung von «Urbanität» aus dem Wissen der vorliegenden politischen, sozialen und ökonomischen Zusammenhänge zu gewinnen. Drittens soll den Bewohnern mit historischen und neuen Bauten, die einem Ort einen unverkennbaren Charakter geben, «Identität» vermittelt werden. Vorbildliche Arbeit leiste die Architektengruppe Krokodil für das aufstrebende Zürcher Glatttal, so Keller. «Diese Architekten greifen auf das klassische städtebauliche Handwerk der 20er- und 30er-Jahre zurück und scheiden Grünflächen aus, definieren und klassifizieren Strassenräume und gewichten und qualifizieren die sie säumenden Bebauungen.»

Städtebau statt sterile Quartiere

«Der Prozess der Verdichtung bestehender Sied-

lungen steckt aber erst in den Anfängen und birgt beachtliche Risiken», gibt Raumplaner Philipp Maurer zu bedenken. Der Inhaber der Firma Bausatz empfiehlt eine Strategie, die nicht nur mehr Dichte bringt, sondern bewusst auch die Lebensqualität zu optimieren versucht. Der praktische Weg dahin: Zunächst soll mit dem Denkmalpflege-Inventar der schützenswerten Ortsbilder abgeklärt werden, welche Bauten im Quartier identitätsstiftende Qualität haben. Mit Testplanungen wird danach die angemessene Dichte ausgelotet und gleichzeitig nach einer Architektur gesucht, die anspricht und auch im Alltag und Gebrauch überzeugt. «Die Frage der Architektur muss über die Investoren hinaus abgeklärt werden, am besten mit einem Wettbewerbsverfahren», betont auch Maurer. Als wichtige Kriterien gelten: Verdichtete Areale dürfen nicht steril sein. Vielmehr muss auf ein vielfältiges, lebendiges Erscheinungsbild geachtet werden, das für die Bewohner auch Frei- und Grünräume bereithält.

«Typologien» prägen Ortsbild

Die aktuelle Entwicklung zeigt: Auch wenn der Bevölkerungsdruck wächst, findet Siedlungsverdichtung nach innen nicht von selbst statt. Der Staat weist ihr mit raumplanerischen Vorgaben, aber auch mit seiner Sozial-, Verkehrs- und Steuerpolitik eine Richtung. «Weder der Markt noch der Staat sorgen aber für eine optimale Dichte», bringt es Matthias Thoma vom Planungsbüro Ernst Basler + Partner auf den Punkt. Im Spannungsfeld zwischen Euphorikern und Skeptikern empfiehlt er eine Verdichtungsstrategie, die bei der Umsetzung ständig kontrolliert und nachgebessert wird

«Vor allem die Vorbehalte der Skeptiker sind ernst zu nehmen und differenziert zu beantworten», so Thoma. Voraussetzung für die Strategie ist weiter eine klare Analyse der Nachfrage von neuen Wohnungen und der Flächenpotenziale für Umnutzung und Neubau. Weiter sind die «Typologien» ausfindig zu machen, die das bestehende Ortsbild prägen und die allenfalls angepasst, weiterentwickelt und bereichert werden können.

Vorprogrammierte Zielkonflikte

«Sobald ein Entwicklungskonzept steht, muss die Bevölkerung eingebunden und ihr aufgezeigt

werden, wohin die Reise geht», betont Thoma. Auch Beat Suter, Geschäftsführer der Metron Raumentwicklung betont, dass der Einbezug der Bewohner und aller Involvierter wichtig ist, um letztlich einen Konsens zu finden. «Der Planungsprozess beruht auf Partizipation und dem Grundsatz des korporativen Vorgehens.» Denn die Widerstände sind vorprogrammiert: Die Gemeinden wollen verdichtete Siedlungen, sie wollen aber auch eine Aussenentwicklung auf der grünen Wiese, um zu wachsen und ihre Finanzen zu optimieren. «Daraus ergibt sich ein ganzes Bündel von Zielkonflikten.»

Mit einem Werkzeugkasten voller Tools, mit denen Dichte, Qualität und Rendite aufeinander abgestimmt werden können, unterstützt Metron die Gemeinden in ihrer Ortsplanung. Die übergeordnete Haltung dabei ist, mit Siedlungsentwicklung nach innen Gesellschaft, Ökonomie und Lebensraum aufeinander abzustimmen. Zudem ist auch für dieses Planungsbüro zentral, architektonische Typologien aufzuzeigen, mit denen ein Ort kompakter ausgestaltet werden kann, nachdem zuvor die drei Ebenen Siedlung, Verkehr und Freiraum genauestens analysiert worden sind.

«Entscheidend für die Akzeptanz einer Verdichtung ist der Immobilienmarkt», sagt Suter. Ebenso ist für ihn aus juristischer Sicht klar: «Der grösste Feind der Siedlungsentwicklung nach innen ist der Nachbar.» In diesem Spannungsverhältnis sollen Spielräume aufgezeigt und auf die Forderung nach Deregulierung eingegangen werden. «Wir müssen uns verabschieden von diesen Norm-Bau-Vorschriften, die uns genau sagen, was zu machen ist.» Innenentwicklung ist seiner Erfahrung nach hoch sensitiv und situativ. «Wir können nicht über alles einen Teppich legen und sagen, jetzt haben wir die Lösung.» Es brauche ein Regelwerk im Planungs- und Baurecht, das einen offenen Weg zulasse. Zusätzlich müsse das Instrument des Quartierstrukturplans, der die Leitlinien enthält, gesetzlich verankert werden. Flankierende Vorgaben auf Ebene Bund und Kanton hält er für notwendig. Nebst dem methodischen Vorgehen sollen sie auch Kenngrößen umfassen, wie viele Einwohner pro Hektar in welcher Siedlungsform anzustreben sind.

Zuwanderung braucht Leitplanken

Der Kanton Aargau hatte in den vergangenen Jahren das drittstärkste Bevölkerungswachstum der

Schweiz. «Vor allem zogen jüngere Leute zu uns. Möglichst wollten sie ein Einfamilienhaus. Für die Entwicklung auf dem Land ist das prägend», schildert Paul Pfister, Leiter der Abteilung Raumentwicklung. In den nächsten 25 Jahren soll der Kanton um 135 000 Bewohner beziehungsweise 20 Prozent wachsen. Entsprechend sind 220 Aargauer Gemeinden daran, jede für sich eine Nutzungsplanung zu erarbeiten. «Hätten wir die Hälfte der Gemeinden, so hätten wir vielleicht auch die Hälfte der Probleme», kommentiert Pfister dieses Vorgehen. Denn so kann im Kanton der aktuelle Bodenverbrauch von einem Quadratmeter alle 23 Sekunden nicht gedrosselt werden.

Eine starke Nachfrage nach Wohnraum verspürt der Aargau vor allem in den Agglomerationen, während gewisse ländliche Regionen stagnieren.

«Der grösste Feind der Siedlungsentwicklung nach innen ist der Nachbar.»

Beat Suter,
Metron Raumentwicklung

«Die Bauzonenreserven liegen am falschen Ort», hält der Kantonsplaner fest. Am meisten freies Bauland befindet sich in peripheren Gebieten – die Landschaft droht also weiter zu zersiedeln. Mit dem neuen Richtplan versucht der Kanton unter anderem auf eine Urbanisierung der Agglomerationen hinzulenken. Dazu braucht es gemäss Pfister eine kantonale Siedlungsstrategie, klare Abstimmung mit der Verkehrsinfrastruktur und kantonale Vorgaben für die Nutzungsplanung der Gemeinden. Der wunde Punkt ist aber klar der letzte: «Der Kanton müsste befugt sein, einer Gemeinde zu sagen, sie hätte keine Bauzone zugute.»

Städte sind zumeist auf Kurs

In der Stadt Zürich werden bereits seit zehn Jahren bestehende Quartiere verdichtet und Industriebrachen für Wohnen und Arbeiten erschlossen. In dieser Zeit ist die Limmatstadt um 28 000 Personen gewachsen. Hochgesteckt sind auch die Ziele für die Zukunft: Bis 2030 sollen die Bevölkerung um weitere 9 Prozent und die Beschäftigung um 10 Prozent wachsen. Klare

Wachstumsregionen mit urbanem Charakter sind zudem das Glattal mit einer geschätzten Zunahme der Einwohner und der Beschäftigten um 16 und 19 Prozent sowie das Limmattal mit 17 und 31 Prozent. «Ich bin froh, dass die «Städter aus Überzeugung» bei uns im Vormarsch sind. Sonst wäre verdichtet Bauen nicht möglich», sagt Frank Argast vom Zürcher Amt für Städtebau. Doch nicht nur: Um dem Anliegen gesellschaftliche Akzeptanz zu schaffen, haben die Planer konsequent langfristige Bauleitbilder erarbeitet, die frühzeitig und transparent kommuniziert wurden. «Es darf keine Verdichtung ohne Städtebau geben – dazu müssen wir zuerst das architektonische Repertoire präsentieren, dann sind die Vorschriften dafür zu schaffen», skizziert Argast die Marschrichtung. Als Realist ist ihm wichtig: «Nur bei einem unausweichlichen Nachfragedruck wird auch verdichtet.»

«Schreibe Leitbild nur mit «d»»

Die Feedbackrunde der Fachtagung legte offen, dass in Städten eine dichtere Nutzung des Bodens auf Akzeptanz stösst und eine entsprechende Planung durchsetzbar ist. «Auf dem Land hingegen haben die Leute Angst davor», sagt Hansueli

Remund vom Planteam S. Bildlich soll den Landbewohnern deshalb aufgezeigt werden, wie ein kompakteres Dorf in intakter Kulturlandschaft aussehen kann

Für Werner Walser, Gemeindepräsident von Uzwil SG, bleibt das Unterfangen einer Siedlungsentwicklung nach innen dennoch schwierig, wenn eine rechtliche Grundlage fehlt. «Solange die Baureserven gross sind, wird nicht verdichtet gebaut.» Kompakteres Wohnen stosse in kleinen Städten und Dörfern schnell einmal an die Grenze der Akzeptanz, weiss auch Alec von Graffenried, Nationalrat der Grünen Partei Bern und Direktor Nachhaltigkeit beim Bauunternehmen Losinger

Marazzi. Leitbilder spielen seiner Ansicht nach eine zweitrangige Rolle; zudem müssten periphere Gebiete anders als Städte und Agglomerationen betrachtet werden. Und der Uzwiler Gemeindepräsident Werner Walser doppelt nach: «Ich schreibe Leitbild seit einiger Zeit nur noch mit «d»»

All diesen Schwierigkeiten zum Trotz ist von Graffenried überzeugt: «Die Landschaftsinitiative bringt die richtigen Instrumente mit, wenn vielleicht auch etwas grobschlächtige.» Der Entwurf des revidierten Raumplanungsgesetzes, den der Bundesrat als Gegenvorschlag zu dieser Initiative

ausgearbeitet hat, wurde von allen Beteiligten der Feedbackrunde in der jetzigen Fassung als zahnlos beurteilt. Dies, nachdem ihn der Nationalrat diesen Herbst, nach der Befürwortung des Ständerats, zerzaust hat. «Wir brauchen ein starkes

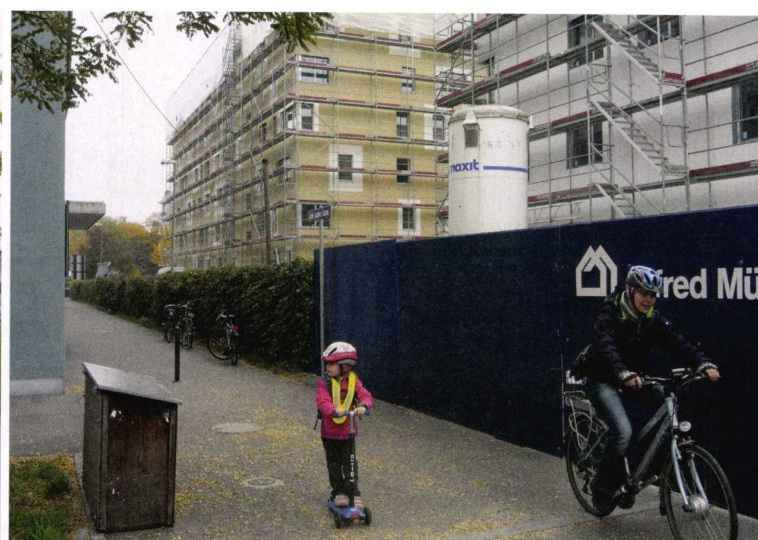
«Die Landschaftsinitiative bringt die richtigen Instrumente mit, wenn vielleicht auch etwas grobschlächtige.»»

Alec von Graffenried,
Nationalrat Grüne Partei Bern

Machtwort von oben, sonst kommen wir nicht voran», wendet Raumplaner Hansueli Remund ein. Für eine Siedlungsverdichtung müsse der Bund die Rahmenbedingungen festsetzen. Diese Ansicht teilt auch Lukas Bühmann, Direktor der VLP-Aspan. Damit die verantwortlichen Behörden eine Siedlungsentwicklung nach innen forcierten, bräuchte es Fristen und Sanktionsmöglichkeiten. «Ebenso müssen die Hürden für neue Einzonungen höher gelegt werden.» ■



In der Nähe der Siedlung befinden sich Schulen der Unter- und Oberstufe.



Das Quartier wächst weiter, die Wohnungen sind begehrt.

HINTERGRUND

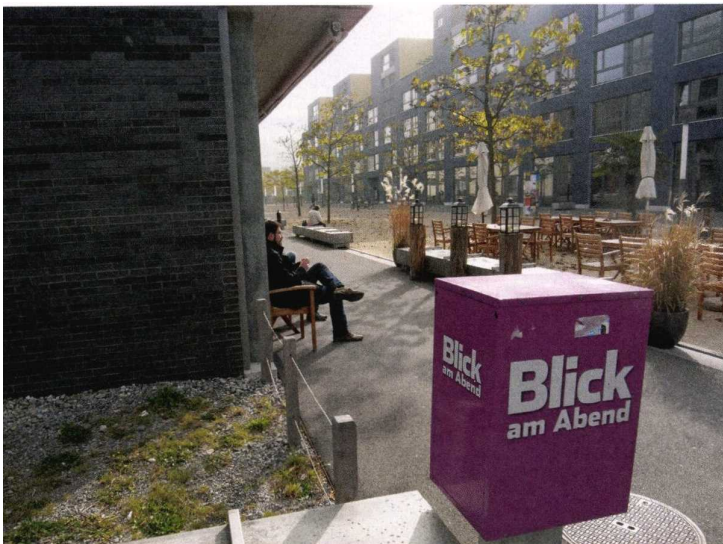
«Wir sind konfrontiert mit einer Zunahme der Bevölkerung und des Wohnflächenbedarfs pro Kopf von 25 Quadratmetern im Jahr 1950 auf heute fast 50», rechnet Heidi Haag, Beraterin der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung (VLP-Aspan) vor. Je nach Kanton unterscheidet sich die Siedlungsfläche pro Person und reicht von 150 Quadratmetern in der Stadt Basel bis zu 800 im ländlichen Jura. In der Strategie «Nachhaltige Entwicklung» hat der Bundesrat sich zum Ziel gesetzt, dass der Wert von 400 Quadratmetern pro Einwohner nicht überschritten werden soll. Momentan stehen wir bei 396 Quadratmetern.

«Grosse Städte wie Basel und Zürich sind zersiedelt, Agglomeration hingegen oft schon», hält Haag fest. Die Studie «Raumkonzept Schweiz», die gemeinsam von Bund, Kanton und Gemeinden erarbeitet worden ist, spricht sich für eine konsequente Siedlungsentwicklung nach innen aus, damit Grünflächen möglichst ge-

schont bleiben. Die Erhebung der schweizerischen Bauzonenstatistik 2007 ergab, dass die Reserven in den Kantonen noch für 1,5 bis 2 Millionen Einwohner reichen. Mit der Methode «Raum+» beispielsweise, die von der ETH Zürich entwickelt worden ist, kann ein Kanton seine freien Flächen auf eine Besiedlung hin prüfen.

Gegen Landhortung ankämpfen

Im Kanton Schwyz ergab eine Abklärung nach «Raum+» unter anderem, dass die Hälfte der Siedlungsreserven nicht verfügbar ist, da sie der Eigentümer hortet. «Für die Raumplanung stellt sich die Frage, wie dieses Bauland mobilisiert werden kann», so die Beraterin von VLP-Aspan. Als Mittel nennt sie die Mehrwertabgabe, die bei der Einzonung fällig wird, die Besteuerung des unüberbauten Landes zum Verkehrswert und den Verzicht auf landwirtschaftliche Direktzahlungen für Bauland. (ur)



Vor allem eine jüngere Generation findet am urbanen Leben Gefallen.



Für Eltern mit Kindern bietet Tribtschenstadt Spielorte und eine Krippe.



Sich sauwohl fühlen mitten in der Stadt: Das kompakte und beliebte Tribschenquartier Luzern ist vorbildlich gebaut.

Urbanes Wohnen liegt im Trend

«Urbanisierung» steht nicht nur für eine bauliche Verstädterung, sondern auch für eine Lebensweise. Je nach Zeitalter änderte dieser Begriff seine Bedeutung. Im 19. Jahrhundert war «Stadt» eng verbunden mit der Industrialisierung und den Fabrikarbeitern, die sich in sozialen Bewegungen organisierten, um gegen Armut und enge Wohnverhältnisse vorzugehen. Bis in die 60er-Jahre zogen Leute in die Stadt, weil es auf dem Land keine Arbeit mehr gab. «Das war der «Städter aus Notwendigkeit», führt Michael Hermann von der Forschungsstelle Sotomo aus. Mitte der 90er-Jahre manifestiert sich ein Wechsel. Eine «urbane Lebensweise» wird plötzlich Ziel einer wachsenden Bevölkerungsgruppe. Für diese «Städter aus Überzeugung» deckt sich Urbanisierung mit der

persönlichen Wertvorstellung.

«Diese neue Wertung der Stadt steht heute neben der «Idealisierung des Ländlichen», mit der sich eine kritische Haltung gegen das Verdichten von Siedlungen verbindet», so Hermann. Beispielhaft ist dieses Werturteil in die Heidi-Romane eingeflossen, wo das einfache, gesunde und soziale Leben auf dem Land gegen das zwanghafte, krankmachende und entfremdete Leben in der Grossstadt ausgespielt wird. Diese urschweizerische Vorstellung prägt noch bis heute teilweise die Mentalität der Schweizerinnen und Schweizer, insbesondere weil sich die Eidgenossenschaft nicht um ein städtisches Zentrum oder Fürstenhaus, sondern kleinräumig-föderalistisch entwickelt hat.

Städter versus Dörflichweizer

Die «Städter aus Überzeugung», die sich in den 90er-Jahren parallel zu den «verdichtungsskeptischen Dörflichweizern» entwickelt haben, sind gemäss Abstimmungs- und Wahlanalysen politisch stark linksliberal orientiert. Die heutigen Zuwanderer, die seit dem Freizügigkeitsabkommen mit der EU oft gut gebildete Kader sind, bringen ebenfalls ein urbanes Mindset mit. Gemäss Studien werden um die 80 Prozent der neuen Wohnungen durch sie absorbiert; zudem ist ihr Wohnflächenverbrauch mit fast 70 Quadratmetern überdurchschnittlich hoch. Für Hermann ist deshalb klar: «Verdichtetes Bauen ist notwendig und akzeptiert. Die neuen Zuwanderer bringen die Voraussetzungen mit, in einer verdichteten Siedlung zu leben.» (ur)