

Margrit Hugentobler, Daniel Wiener (Hrsg.)

Leitfaden und Checklisten zur nachhaltigen Arealentwicklung

für Städte und Gemeinden



Impressum

Margrit Hugentobler, Daniel Wiener (Hrsg.) (2016): ANANAS – Leitfaden und Checklisten zur nachhaltigen Arealentwicklung für Städte und Gemeinden. Zürich: vdf Hochschulverlag AG an der ETH Zürich

Projektleitung

ETH Wohnforum – ETH CASE, Zürich | www.wohnforum.arch.ethz.ch
ecos, Basel | www.ecos.ch

Autoren

ETH Wohnforum – ETH CASE | Margrit Hugentobler, Jan Silberberger, Michaela Schmidt
ecos | Lena Ajdacic, Nathalie Gaullier, Patrik Aellig, Alain Bruttin, Daniel Wiener

Umsetzungspartner

Implenia Schweiz AG (Hauptpartner KTI-Projekt), Swisscanto Anlagestiftung, SBB AG,
Genossenschaft Kalkbreite, Basler Versicherungen, Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons
Basel-Stadt, Amt für Städtebau der Stadt Zürich, Amt für Hochbauten der Stadt Zürich,
Bundesamt für Raumentwicklung ARE

Art Direction & Layout

Flyart | Pascal Brun | flyart.com

Fotografien/Copyrights

Matthias Willi (Seiten 1, 20, 69, 78), Marthaler/ETH Zürich (4), parlament.ch (5), Niklaus Wächter/Reportair (6, 7), Basel Tourismus (23), Neue Bodeninitiative Basel (23), Roland zh/Wikimedia Commons (23), Kanton Zürich (25), VLP-ASPAN (25, 31), Martina Schretzenmayr (25), Kantons- und Stadtentwicklung Basel-Stadt (25, 27), Herzog & de Meuron (27, 60), Sabine Wolf (29, 66, 67, 55), Kanton Luzern, Verkehr und Infrastruktur (29), Baudepartement St. Gallen (31), Rolf Steinegger (33), Mauro Caviezel (33), Stadtwerk Winterthur (33), Gemeinde Suhr (35), Allreal Generalunternehmung AG (35), Otto Böhne (35), Stadt Sion Raumplanungsabteilung (35), Fussverkehr Schweiz 2014 (37), Wohnbaugenossenschaft Oberfeld (37), Losinger Marazzi SA (37), Burckhardt+Partner AG (39, 61), Stadt Zürich (39), Atelier Dreiseit (41), archigraphie (41), Halter AG (42), Ramessos/Wikimedia commons (43), Stadt Freiburg/Stadtplanungsamt (43), Swisscanto (45), frundgallina (45), Alain Grandchamp/Ville de Genève (45), 663highland/Wikimedia commons (47), Lguenth1/Wikimedia commons (47), Werner Huthmacher (47), Livia Graf (49), Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt (49), Viridén+Partner AG (49), Hannes Henz/HLS Architekten (51), Eduard Hueber/Archphoto Inc. (51), Volker Schopp (51), Immobilien Stadt Bern (53), Ursula Meisser (53), Elbe&Flut/Thomas Hampel (55), Kurt Lampart (57), Jean-Yves Le Baron Sàrl (57), Baikonur/Wikimedia commons (59), Nightnurse Images GmbH (59), Jessenvollenweider (59, 60), Daniel Wolfinger (64), ARE (80)

Verlag

vdf Hochschulverlag AG an der ETH Zürich
VOB D, Voltastrasse 24, 8092 Zürich, Tel. +41 (0)44 632 42 42, verlag@vdf.ethz.ch
ISBN 978-3-7281-3755-5 (Printausgabe), ISBN 978-3-7281-3756-2 (E-Book), DOI 10.3218/3756-2

KTI Projekt ANANAS – Angebotsstrategie Nachhaltig Nachverdichteter Städte
Projekt-Nummer: 15785.1 PFES-ES. Projektdauer 01.12.2013 bis 31.12.2015

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. 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.

Vorwort Dietmar Eberle	4
Vorwort Kurt Fluri	5

Einführung

1. Nachverdichten und die Zersiedelung stoppen: Innenentwicklung bietet Platz für eine Million Menschen	6
1.1 Das Projekt ANANAS: Zielsetzung und Zielgruppen	9
1.2 Für wen bauen wir unsere Städte? Nachhaltige Lebensstile als Nachfragesegment	11
1.3 Bauliche Dichte, Quartierdichte, soziale Dichte, Interaktionsintensität und funktionale Diversität	14
1.4 ANANAS im Kontext bestehender Planungshilfen, Normen und Labels	16
1.5 Methodisches Vorgehen im Projekt ANANAS	18

2. Was Städte und Gemeinden tun können: Die Agenda der Nachverdichtung	21
---	----

Ebene der Stadt/Gemeinde

2.1 Optionen und Strategien aufseiten der Gemeinden nutzen	22
2.2 Politik und Bevölkerung für positive Eigenschaften von Dichte sensibilisieren	24
2.3 Investoren für die qualitätsstiftenden Faktoren von Dichte sensibilisieren	26
2.4 Koordination zwischen Ämtern und Fachstellen verbessern	28
2.5 Planungsrechtliche Prozesse zugunsten nachhaltiger Siedlungsentwicklung anpassen	30

Ebene des Quartiers

2.6 Energieeffizienz auf Quartier- und Gemeindeebene planen	32
2.7 Öffentliche und halb private Aussenräume gestalten	34
2.8 ÖV, Fuss- und Veloverkehr sowie neue Mobilitätsmodelle ausbauen	36
2.9 Parkplatzangebot an Erschliessungsgüte anpassen	38
2.10 Wasser- und Nährstoffkreisläufe schliessen	40
2.11 Nutzungsmix von Wohnen, Freizeit, Gewerbe und Dienstleistungen fördern	42
2.12 Bevölkerung und Beteiligte in Planungs- und Realisierungsprozesse einbeziehen	44

Ebene der Parzelle

2.13 Potenziale nutzungsflexibler Gebäude vermitteln	46
2.14 Nutzungsmass flexibilisieren und Flächenangebot optimieren	48
2.15 Beratung zu optimiertem Gebäudebetrieb und schlanker Versorgungstechnik anbieten	50
2.16 Wohnflächenverbrauch thematisieren und Belegungsdichte erhöhen	52
2.17 Lärmschutz und entsprechende Vorschriften an technologische Entwicklungen anpassen	54
2.18 Soziale Durchmischung mittels Wohnungsmix und neuer Wohnangebote fördern	56
2.19 Das Angebot an preisgünstigen Wohnungen vergrössern und verbreitern	58

Anhang Projektpartner und Untersuchungsobjekte in Basel	60
Anhang Projektpartner und Untersuchungsobjekte in Zürich	64
Anhang Labels und Evaluationstools in der Schweiz	70
Anhang Literaturverzeichnis	72
Anhang Dank	79

Prof. Dietmar Eberle

„Es gibt keine ideale Dichte“

In Mitteleuropa sind wir in der glücklichen Lage, eine Unmenge an Landreserven zu besitzen. Der sorgfältige Umgang mit der nicht vermehrbaren Ressource Land ist trotzdem eine Schlüsselfrage in Verbindung mit sozialen, kulturellen und ökonomischen Werthaltungen. Dabei sollten wir uns um einen Ausgleich dieser Aspekte bemühen und uns von einseitigen Orientierungen lösen.

Es gibt keine ideale Dichte, weder eine ideale Dichte der Bodennutzung noch eine ideale Dichte bezogen auf die sozialen Qualitäten eines Quartiers, noch bezogen auf die Interaktionsintensität. Was jedoch eine Umorientierung der Wertschätzung der verschiedenen Dichtekategorien mit sich bringt, ist deren Betrachtung in Bezug zu Lebensabschnitten. Denn unterschiedliche Lebensabschnitte sind mit unterschiedlichen Wertvorstellungen und Werturteilen verbunden. Das Konzept der Dichte im Sinn der fussläufigen Erreichbarkeit aller für die Alltagsbewältigung notwendigen Einrichtungen wird zu einer immer grösseren

Qualität für viele Altersgruppen. Dies betrifft nicht nur ältere Menschen, sondern vor allem auch jüngere Bevölkerungssegmente, die sich wesentlich später binden und gleichzeitig geringere ökonomische Ressourcen zur Verfügung haben als die ältere Generation. So zeigt sich das eigenartige Phänomen, dass sowohl Ältere als auch Jüngere höhere Dichten zur Steigerung ihrer Lebensqualität schätzen lernen.

Nachdem wir während des ganzen zwanzigsten Jahrhunderts die Dichten auf den unterschiedlichen Ebenen reduziert haben, stehen wir jetzt vor der Erkenntnis, dass dies wahrscheinlich eine gegenläufige Bewegung zu den sich verändernden Wertvorstellungen war. Dabei ist anzumerken, dass noch immer das Mittelalter, und nachher die Gründerzeit die höchste Form von Dichte, Durchmischung und Lebensqualität miteinander kombiniert haben. Wenn wir über funktionale Diversität reden, geht es letztlich um die Auflösung der klassischen Zonen- und Nutzungsplanungen, was vielleicht in der heutigen Zeit die grösste Herausforderung darstellt. Mittlerweile verfolgen immer mehr Gemeinden die Idee, einen immer grösseren Teil ihres Gemeindegebietes zur Kernzone zu machen, um genau diese funktionale Diversität zu ermöglichen. In diesen Rechtsgrundlagen liegen grosse Potenziale, die neu organisiert und ausgehandelt werden müssten, um den sich verändernden Wertvorstellungen auch mittelfristig gerecht werden zu können.



Prof. Dietmar Eberle ist Mitbegründer des Architekturunternehmens Baumschlager & Eberle (1985). Heute unterhält die be-Gruppe u.a. Büros in Lustenau, Vaduz, St. Gallen, Zürich, Berlin, Wien und Hongkong. Seit 1999 ist Dietmar Eberle Professor für Architektur und Entwurf an der ETH Zürich.



Nationalrat Kurt Fluri ist Präsident des Schweizerischen Städteverbandes und Stadtpräsident von Solothurn.

Kurt Fluri

Quartiere mit Zukunft

Im dicht besiedelten städtischen Raum mit seinen zahlreichen und auch konfliktträchtigen Nutzungsanforderungen ist der Platz knapp. Gleichzeitig wollen viele Menschen in den städtisch geprägten Gebieten leben; denn Arbeitsplätze, Freizeitangebote, Bildungsinstitutionen, Kultur, Dienstleistungen und Einkaufen bilden ein Amalgam, das eine hohe Lebensqualität in einem pulsierenden, vielfältigen Umfeld verspricht. Das Thema der Verdichtung ist in diesen Räumen nicht nur ein Gebot der Stunde, sondern auch gelebte Realität, wie zahlreiche innovative Beispiele auch im vorliegenden Leitfaden belegen.

Allerdings klingt das Wort Verdichtung in den Ohren der Bevölkerung nicht nur harmonisch, sondern auch dissonant. Um den Ängsten zu begegnen, welche durch geplante Massnahmen zur Verdichtung oder Nachverdichtung wach werden können, müssen Behörden, Planer und Investoren das Augenmerk auf eine sehr hochwertige Innenentwicklung legen. Dies betrifft alle Dimensionen der Nachhaltigkeit: die ökonomische, ökologische, soziale und kulturelle.

Nur so können Städte mit Qualität erhalten oder geschaffen werden. Wobei Qualität harte wie weiche Faktoren betrifft. Innenräume sollen sich an vielfältige und wandelbare Lebens- und Nutzungsentwürfe anpassen, eine gute soziale und funktionale Durchmischung erlauben und so den Zusammenhalt fördern. Sie sollen Privatsphäre und Intimität ermöglichen, vor Lärm schützen und mit zukunftsgerichteten Energiekonzepten unterlegt sein. Auch die Gestaltung der Aussenräume verdient höchste Aufmerksamkeit, entscheiden diese doch darüber, wie einladend das Wohnumfeld ist und ob Aussenräume nur Zwischenräume zum Durch-Eilen sind oder Aufenthaltsqualität haben. Je attraktiver die privaten, halb öffentlichen und gemeinsamen Aussenflächen, desto eher lassen sich auch Innenräume knapper dimensionieren.

Eine hochwertige Innenentwicklung ist aber letztlich nur mit Partizipation möglich! Diese ist breit und als Prozess zu verstehen. Von der Bevölkerung über Grundeigentümer, Investoren und Behörden bis hin zum Einbezug von Fachpersonen muss Partizipation Meinungen, Bedürfnisse, Entwicklungsvorstellungen und -prioritäten abholen und auch Bedenken aufnehmen. Ein ergebnisoffenes Vorgehen und eine transparente Kommunikation machen den Prozess erst glaubwürdig. Nur so lassen sich Mehrheiten finden – selbstredend für Arealentwicklungen, die einen Zusatznutzen auf lange Sicht schaffen.

Qualität bedingt die Übernahme von Verantwortung durch Behörden, Planer und Investoren. Qualität ist nicht einfach zu haben, aber sie nicht zu haben, bedeutet den Verzicht auf Quartiere mit Zukunft. Der vorliegende Leitfaden soll Städte und Gemeinden anregen, Leuchtturmprojekte zu schaffen auf gemeindeeigenen Grundstücken oder den Aushandlungsprozessen in der Planung mit Dritten eine wegweisende Stossrichtung zu geben. Ich wünsche den Städten, Agglomerationen und Gemeinden den Mut und die Geduld, sich der zahlreichen Herausforderungen einer hochwertigen Innenentwicklung anzunehmen.



**Nachverdichten
und die Zersiedelung
stoppen**



Innenentwicklung

Urbane Lebensqualitäten sind gefragt. Immer mehr Leute ziehen in die Städte, es besteht eine Nachfrage nach kurzen Wegen, guter ÖV-Erschliessung, vielfältigen Infrastrukturangeboten und hohen Aussenraumqualitäten, welche ein verdichtetes Wohnen überhaupt ermöglichen. Gleichzeitig stehen die Erfüllung von Nachhaltigkeitszielen und die Attraktivitätssteigerung städtischen Lebens auf der Agenda der meisten Schweizer Städte.

ANANAS – die Angebotsstrategie Nachhaltig Nachverdichteter Städte – zeigt auf, wie Gemeinden und Städte den aktuellen Herausforderungen mit eigenem Handeln und positiven Anreizen an die Adresse von Investoren begegnen können. Mit einem Ansatz, der sich an Investoren und Bauträger im Markt richtet, ergänzt ANANAS bestehende Empfehlungen und Handlungsanweisungen in den Bereichen Verdichtetes Bauen und Nachhaltige Siedlungsentwicklung. Der aus dem KTI-Projekt ANANAS entstandene Leitfaden richtet sich vor allem an Städte und grössere Gemeinden in Agglomerationsräumen mit städtischem Charakter. Er zeigt Wege auf, wie sich diese städtebaulich, wirtschaftlich und sozial zukunftsfähig positionieren und in Zusammenarbeit mit Investoren mehr Wohnraum schaffen und eine höhere Wohn- und Lebensqualität erzielen können.

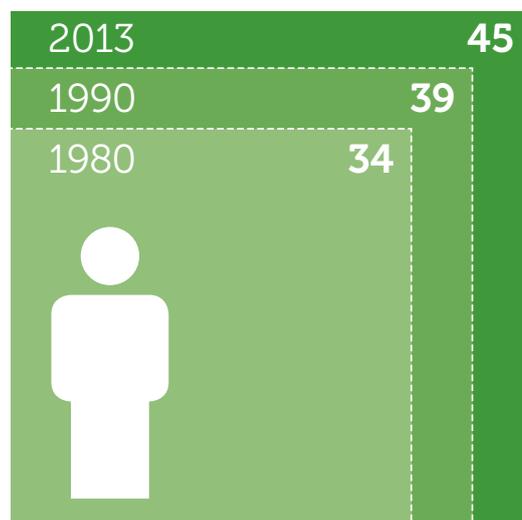


Zersiedelung in der Urner Reussebene, 2011

bietet Platz für eine Million Menschen

Zersiedelung

Es braucht gute Strategien und Lösungen, um die fortschreitende Zersiedelung der Landschaft einzudämmen. Die Schattenseiten dieser Entwicklung sind deutlich: Hohe Infrastrukturkosten für die Erschliessung, Verlust von Naturräumen, Zunahme des Verkehrs und damit des Lärms und der Luftverschmutzung. Pro Sekunde wird in der Schweiz fast ein Quadratmeter Land überbaut. Die treibenden Kräfte einer problematischen Siedlungsausdehnung sind vielfältig, dazu gehören beispielsweise politische und wirtschaftliche Anreize, das Bevölkerungswachstum, die Veränderung der Haushaltsgrössen und die zunehmende Individualisierung der Bevölkerung, der zunehmende Wohnflächenkonsum pro Kopf im Zuge des steigenden Wohlstandes, eine oftmals kleinteilige und flächenbeanspruchende Raumplanung. Den Städten und Gemeinden der urbanen Schweiz kommt eine wichtige Rolle zu, um Fehlentwicklungen zu korrigieren und eine weitere Zersiedelung zu bremsen, insbesondere wenn es um langfristige Siedlungs- und Arealentwicklungen und damit um zentrale langfristige Qualitäten der Wohn- und Lebenswelt geht. ►



Quelle: Volkszählung BFS

Durchschnittliche Wohnfläche pro Person in m²

Die Flächenansprüche beim Wohnen steigen.

Raumkonzept Schweiz und Raumplanungsgesetz

Die oben genannten Schattenseiten der Raumentwicklung sind nicht nur erkannt, sie werden in der Schweiz seit der Inkraftsetzung des revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG) am 1. Mai 2014 auch verstärkt angepackt. Bereits das Raumkonzept Schweiz, das die Strategie der Agglomerationspolitik von Bund, Kantonen, Städten und Gemeinden aufzeigt, definierte 2012 als Ziel der künftigen Raumentwicklung, die weitere Zersiedelung der Schweiz zu stoppen und stattdessen die bereits bestehende Siedlungslandschaft nach innen weiter zu entwickeln, eben zu verdichten. Gebaut werden soll – nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Aussenentwicklung“ – nicht mehr auf der grünen Wiese, sondern in bestehenden Bauzonen respektive bereits bebauten Gebieten. Das Raumplanungsgesetz gibt seit 2014 den verbindlichen Rahmen und die Umsetzung der Bestimmungen auf Kantonsebene vor. In ihren Richtplänen zeigen die Kantone auf, wie sie den Forderungen des Gesetzes Rechnung tragen. Über die Dimensionierung, Positionierung und gegebenenfalls auch Einschränkung der Siedlungsgebiete weisen die Kantone nach, dass sie die weitere Entwicklung vorwiegend in den urbanen und suburbanen Gebieten konzentrieren wollen, wo vermehrt neue Wohnungen zu schaffen, brachliegende Flächen in gut angeschlossenen Gebieten zu nutzen und dabei attraktive Freiräume zu erhalten oder neu zu schaffen sein werden.

Innenentwicklung auf Flächenreserven

Die Flächenreserven, die für die Innenentwicklung in der Schweiz zur Verfügung stehen, belaufen sich nach Schätzungen der ETH Zürich auf minimal 5'300 bis maximal 15'600 Hektaren Geschossflächen – bei einer Wohnfläche von 50 m² pro Kopf entspräche dies dem Wohnraum für weitere 700 000 bis 1,9 Millionen Personen. Grundsätzlich kann zwischen drei Typen von Nutzungsreserven unterschieden werden: erstens die unbebauten Flächen innerhalb der bebauten Gebiete, zweitens die „Geschossflächenreserven“ (Ausbaupotenzial auf bebauten Flächen) und drittens bebaute Flächen mit Umnutzungspotenzialen, wie beispielsweise ehemalige Industrieareale. Es

herrscht kein Mangel an Entwicklungsmöglichkeiten: Die Herausforderung liegt darin, vorhandene Potenziale nutzbar zu machen.

Akteure mit unterschiedlichen Interessen

Doch verdichten ist nicht gleich verdichten. Die Erstellung und Gestaltung von Wohn- und Lebensräumen wird von verschiedenen Akteuren mit unterschiedlichen Interessen geprägt. Die zentrale Frage ist deshalb: Was macht Wohn- und Lebensqualität aus? Immer mehr Menschen suchen nach Lebensbedingungen, die neben Bezahlbarkeit und Sicherheit auch leichten Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln, nahegelegenen Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen, Schulen, Arbeitsplätzen, kulturellen Angeboten, attraktiven Frei- und Naherholungsräumen bieten.

Nachhaltige Siedlungsentwicklung und qualitätsvolles Wohnen treffen sich da, wo Verdichten für kurze Wege, mehr Begegnungen, Erleichterung in der Alltagsgestaltung, Nutzungsvielfalt, pulsierende Urbanität und für weniger Strassenfläche, weniger Energieverschwendung und weniger Bodenverschleiss steht.

Rolle von Behörden und Investoren

Eine wichtige Rolle kommt dabei den Kantonen, Städten und Gemeinden zu, denn sie setzen viele der raumplanerisch relevanten Rahmenbedingungen, das heisst, sie beeinflussen, was, wie, wo und dadurch auch für wen gebaut wird. Damit eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung gelingt, sind durchdachte Strategien und eine vorausschauende Kooperation zwischen Behörden, Bau-trägern und Bevölkerung ausschlaggebend. Die Investoren sind darauf angewiesen, den Markt zu verstehen und auf Entwicklungen eingehen zu können. Denn trotz momentan hohem Nachfrage-druck und tiefen Leerstandsquoten in vielen Städten (in Basel 2014 0,23%, in Zürich 0,76% gemäss Bundesamt für Statistik) rechnen sich langfristig diejenigen Investitionen im Wohnungsbau, die den Bedürfnissen und Lebensstilen gegenwärtiger und zukünftiger Nutzerinnen und Nutzer gerecht werden. Denn es sind diese Immobilien, die in Zeiten wirtschaftlicher Krisen weniger dem Risiko ausgesetzt sind, leer zu stehen. ■