



## Herausforderungen in der kommunalen Raum- und Entwicklungsplanung



Öffentliche Veranstaltungen  
der Zentralschweizer Vereinigung  
für Raumplanung

# ZVR-Tagung vom 27. November 2015

## Herausforderungen in der kommunalen Raum- und Entwicklungsplanung

Mit der 2013 erfolgten ersten Teilrevision des Raumplanungsgesetzes hat sich der Fokus der kommunalen Raumplanung auf den Umgang mit bereits eingezonten resp. bereits überbauten Flächen verschoben. Es stellen sich Fragen der Innenentwicklung, der Nachverdichtung und generell Fragen der Siedlungserneuerung. Damit rücken andere, zum Teil auch ganz neue Fragen in den Vordergrund, zu welchen die kommunale und regionale Raumplanung Lösungen finden muss. In eher städtischen Regionen verschärft sich die Frage nach der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum und in den ländlichen Gebieten stellt sich vermehrt die Frage nach den Entwicklungspotentialen, wenn ein flächenmässiges Wachstum künftig nur noch sehr beschränkt möglich sein wird.

### Tagungsthemen / Programm:

Tagungsleitung: *Dr. iur. Sven-Erik Zeidler, Geschäftsführer ZVR*

**08.30 Begrüssungskaffee**

**09.00 Einführung in die Tagung**

*Frau Regierungsrätin Heidi Z'graggen, Präsidentin ZVR*

### Herausforderung 1: Innenentwicklung und Verdichten nach Innen

---

**09.10 Die Prozessgestaltung als Erfolgsfaktor der Innenentwicklung und Verdichtung**

*Jürg Inderbitzin, Hochschule Luzern - Wirtschaft*

Eine Herausforderung der Innenentwicklung besteht darin, dass eine Vielzahl von Personen mit zum Teil stark divergierenden Interessen betroffen ist. Damit wird die Entscheidungsfindung anspruchsvoller und langwieriger. Ergänzend zu den inhaltlichen Fragen der Innenentwicklung (Dichte, Qualität usw.) rücken damit auch Prozessfragen in den Vordergrund:

Welche Herausforderungen stellen sich konkret bei der Einleitung von Umsetzungsmassnahmen? Welche Unterschiede sind bei den unterschiedlichen Gebieten und Quartiertypen zu beachten? Welche Vorgehensweisen stehen den Gemeinden zur Verfügung? Anhand ausgewählter Beispiele werden mögliche Lösungsansätze auf diese Herausforderungen aufgezeigt.

**09.40 Das Modell-Vorhaben "Netzwerk Innenentwicklung" im Kanton Luzern – ein Werkstattbericht**

*Dr. Ulrike Sturm, Hochschule Luzern – Technik & Architektur*

Im Rahmen eines Modellvorhabens zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung des ARE werden im Kanton Luzern unterschiedliche Vorgehensweisen und Werkzeuge zur Innenverdichtung getestet. Einige Gemeinden des Kantons Luzern beteiligen sich an diesem Modellvorhaben. Ihre Erfahrungen werden aufbereitet und über ein Netzwerk Innenentwicklung weiteren Interessenten zur Verfügung gestellt werden:

Welche Erkenntnisse lassen sich aus diesen Fallbeispielen heute bereits festhalten? Welchen Nutzen haben die neu entwickelten Vorgehensweisen und Werkzeuge für die Gemeinden? Wie kann das dabei gewonnene Wissen weiter praxisorientiert angewendet werden und zur Umsetzung der Innenentwicklung beitragen?

**10.10 Ziel- und Interessenskonflikte bei der Verdichtung nach Innen**

*Dr. Erik Lustenberger, Chef Rechtsdienst BUWD Luzern*

Auf der Ebene der Zonenpläne und Bauvorschriften müssen unterschiedlichste Ansprüche an den Raum und an die Bauten koordiniert werden. Dies kann punktuell zu Zielkonflikten führen:

Welche spezifischen Ausprägungen erhalten diese Koordinationsaufgaben bei der Verdichtung nach Innen? Wie können die Anliegen des Landschafts- und Denkmalschutzes zweck- und verhältnismässig berücksichtigt werden? Wie geht man mit den Interessenkonflikten aus den Bereichen Luft, Lärm und Störfallvorsorge um?

## Herausforderung 2: Bezahlbares Wohnungsangebot für Alle

---

**11.10 Was können Kanton und Gemeinden zu bezahlbarem Wohnen beitragen und zu welchem Preis - eine Übersicht**

*Dr. Ernst Hauri, Direktor Bundesamt für Wohnungsbau*

Beschleunigter Stadtumbau durch Entwicklung nach Innen verschärft bei anhaltend hoher Wohnungsnachfrage die Frage nach bezahlbarem Wohnraum:

Mit welchen kantonalen und kommunalen Strategien und Massnahmen lässt sich das Angebot an preisgünstigem Wohnraum beeinflussen oder gar steuern? Nach welchen Gesichtspunkten und Kriterien lässt sich „Gemeinnützigkeit“ definieren? Welche Vollzugsfragen stellen sich bei den unterschiedlichen Zugängen zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum?

**11.40 Förderung von bezahlbarem Wohnraum im Kanton Nidwalden**

*Philipp Zumbühl, Direktionssekretär Volkswirtschaftsdirektion Nidwalden*

Die Stimmbevölkerung der Kantons Nidwalden hat eine Initiative (resp. einen entsprechenden Gegenvorschlag) zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum mit grosser Mehrheit angenommen. Sie beauftragt den Kanton, eine gesetzliche Grundlage für die Förderung von bezahlbarem Wohnraum zu schaffen:

Wie setzt der Kanton Nidwalden diese Forderung um? Wie ist dabei die Aufgabenteilung von Kanton, Gemeinden und privaten Bauträgern? Wie gelingt es ihm, die zum Teil widersprüchlichen Erwartungen an ein Engagement des Kantons in der Wohnbauförderung unter "einen Hut" zu bringen?

## Herausforderung 3: Entwicklungs- und Positionierungsmöglichkeiten von Gemeinden im ländlichen Raum

---

**13.45 Politik des ländlichen Raumes und der Berggebiete - neue Perspektiven für die ländlichen Gebiete?**

*Ruedi Lustenberger, Nationalrat*

Der Bundesrat hat Ende Februar seine Politik des ländlichen Raumes und der Berggebiete verabschiedet. Er zeigt dabei auf, mit welchen Ansätzen und Instrumenten ländliche Regionen gestärkt und gefördert werden können:

Welche Rezepte und Vorgehensweisen schlägt die Bundespolitik vor? Welche Strategien und Instrumente bieten den ländlichen Räumen die besten Entwicklungschancen? Was müssen die Kantone, Regionen und Gemeinden vorsehen und umsetzen? Welche Chancen bieten sich ländlichen Regionen durch diese neue Bundespolitik?

**14.15 Gemeindeentwicklung ohne flächenmässiges Wachstum**

*Martin Ulrich-Bättig, Gemeindepräsident Triengen*

Mit dem neuen RPG sind die Möglichkeiten einer Gemeinde, sich mit einer „grosszügigen Einzoningpolitik“ zu positionieren stark eingeschränkt worden:

Wie gehen die Gemeinden insbesondere im ländlichen Raum mit dieser Herausforderung um? Welche Entwicklungs- und Positionierungsmöglichkeiten bestehen? Welche Strategien sind eher kommunal und welche sind eher auf der regionalen Ebene anzugehen?

**14.45 Die Neuentdeckung des Dorfes – Das ungeahnte Potential ländlicher Regionen im 21. Jahrhundert**

*Ein Ausblick in Bildern...*

Die jüngere Geschichte zur Siedlungsentwicklung war klar durch einen Trend Richtung Stadt und Urbanität geprägt. Es gibt aber bereits erste Anzeichen, die auf eine "Wiederentdeckung des Dörflichen" hinweisen:

Welche Trends könnten dem ländlichen Raum Impulse verleihen und eine positive Zukunft bieten? Könnte der Megatrend Silver Society („Wir werden immer älter“) neue Dorfkonzepte entstehen lassen? Das Dorf als Ort der Gesundheit, Regeneration und des Ruhestandes? Wie wird sich der Trend „Bioboom“ weiter entwickeln und welche Chancen könnten daraus für neue Dorfstrukturen entstehen? Wie kann der Mega-Trend Erneuerbare Energien die Entwicklung neuer Dorfstrukturen beeinflussen?

## 15.00 Podiumsdiskussion

*Leitung und Moderation: Sven-Erik Zeidler, Geschäftsführer ZVR*

### Podiumsteilnehmer:

- Ruedi Lustenberger, Nationalrat
- Jürg Inderbitzin, Hochschule Luzern – Wirtschaft
- Fabian Peter, Vorstand Verband Luzerner Gemeinden VLG und Gemeindeamman Inwil
- Martin Ulrich-Bättig, Gemeindepräsident Triengen

## 16.00 Fazit / Tagungsende

*Sven-Erik Zeidler, Geschäftsführer ZVR*

## Veranstaltungsort

### GERSAG

Kultur und Kongresszentrum  
Rüeggisingerstrasse 20a  
6020 Emmenbrücke  
Luzern - Zentralschweiz  
[www.gersag.ch](http://www.gersag.ch)

### Öffentlicher Verkehr

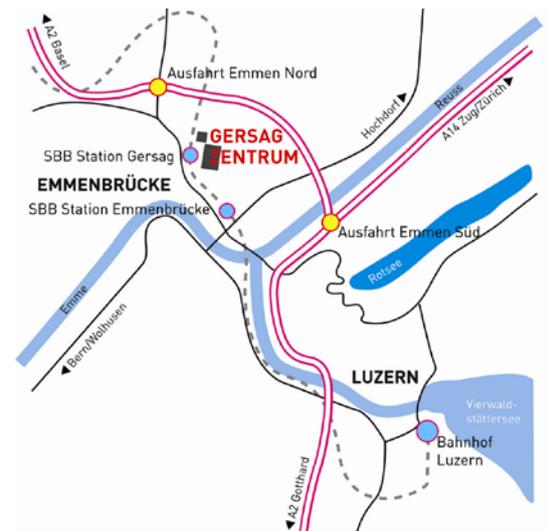
Der Regionalzug bringt Sie in sieben Minuten ab Bahnhof Luzern direkt vors Haus. Die Haltestelle Gersag ist nur 150 Meter entfernt.

### Busverbindungen

VBL-Linienbus Nummer 2 ab Bahnhof Luzern bis Emmenbrücke Sonnenplatz. Nur zwei Minuten vom Gersag entfernt.

### Mit dem Auto

Wenige Fahrminuten von der A2/A14 Autobahnausfahrt „Emmen Süd“ und der A2 Ausfahrt „Emmen Nord“ entfernt. Signalisation Gersag folgen.



## ZVR-Tagung

Herausforderungen in der kommunalen Raum- und  
Entwicklungsplanung vom 27. November 2015

# Die Prozessgestaltung als Erfolgsfaktor der Innenentwicklung und Verdichtung

Luzern 19. November 2015  
Jürg Inderbitzin, IBR

FH Zentralschweiz



Hochschule Luzern  
Wirtschaft

## Prozess und Inhalte





# Komplexität ergibt sich aus der Abhängigkeit der beteiligten Partner

Aus Prozess-Sicht sind folgende beiden Fälle zu unterscheiden

- Die Akteure sind **handlungswillig und unabhängig voneinander handlungsfähig**
- Die Akteure **sind gegenseitig voneinander abhängig**

Folie 5, 19. November 2015

## handlungswillige und unabhängig handlungsfähige Akteure

- Bezeichnet den Fall, bei dem ein Eigentümer auf seiner Parzelle einen Anbau, Aufstockung oder Ersatzneubau macht
- Qualität und Nachhaltigkeit werden über das Zonenreglement sicher gestellt
- Durch Veränderung der Zonenvorschriften können Anreize für Verdichtungen geschaffen werden
- Dank den tiefen Hypothekarzinsen zeigt diese Art der Verdichtung eine erstaunliche Dynamik

Folie 6, 19. November 2015



# (gegenseitig) voneinander abhängige Akteure

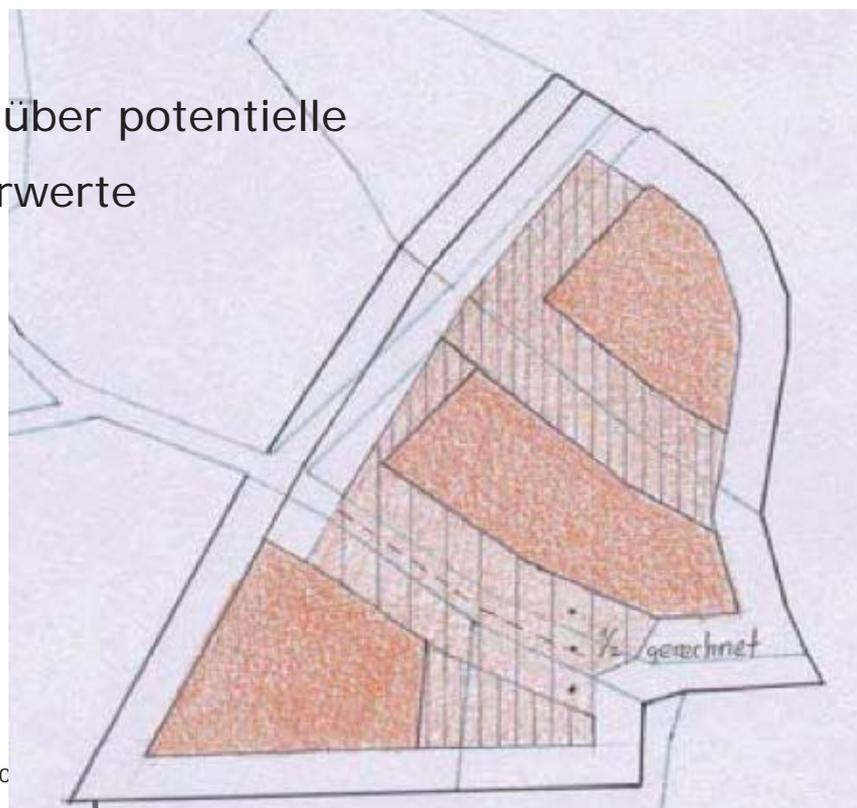
Abhängigkeit durch kleine Parzellen (Ortskerne)



Folie 9, 19. November 2015

# (gegenseitig) voneinander abhängige Akteure

Abhängigkeit über potentielle Planungsmehrwerte



Folie 10, 19. November 2015

# Aufgabe der Prozessgestaltung

Bevor mit der Planung begonnen wird, müssen alle Beteiligten dafür gewonnen werden, gemeinsam auf diesen Weg zu gehen

Die grosse Herausforderung liegt dabei in der Heterogenität der beteiligten Akteure (nicht nur der Liegenschafts-Eigentümer)

Folie 11, 19. November 2015

# Heterogenität der beteiligten Eigentümer

## *. . . in Bezug auf die Interessen*

- Etliche Eigentümer haben keine klaren Vorstellungen, was mit ihrer Liegenschaft künftig geschehen soll
- Ansatzpunkt: Interesse wecken, Perspektiven aufzeigen, Stachel setzen

Folie 12, 19. November 2015

# Heterogenität der beteiligten Eigentümer

## ***. . . in Bezug auf die Bedeutung des Grundstücks für den Besitzer***

- Es macht einen grossen Unterschied, ob die Liegenschaft eine Investition oder beispielsweise das Elternhaus ist
- Ansatzpunkt: Emotionen ernst nehmen, sorgfältige Wortwahl, gleichwertige Alternativen aufzeigen

Folie 13, 19. November 2015

# Heterogenität der beteiligten Eigentümer

## ***. . . in Bezug auf das Fachwissen im Bereich Bau und Planung***

- Grosse Unterschiede im Fachwissen können die Basis für Misstrauen zwischen den Akteuren sein
- Ansatzpunkt: Projektleiter / Moderator stellt sicher, dass die Anliegen derjenigen, die nicht vom Fach sind, angemessen berücksichtigt werden

Folie 14, 19. November 2015

# Heterogenität der beteiligten Eigentümer

## *. . . in Bezug auf die zeitliche Dimension*

- Eigentümer sind mit unterschiedlichen Geschwindigkeiten unterwegs
- Zeitfenster, in welchen Entscheide fallen können, sind oftmals sehr kurz
- Ansatzpunkt: Möglichkeiten zur Etappierung aufzeigen, lange „Vorlaufzeit“ thematisieren

# Heterogenität der beteiligten Eigentümer

## *. . . in Bezug auf die Entscheidungsprozesse*

- Entscheidungsprozesse hängen von der Rechtsform der beteiligten Akteure ab.
- Ansatzpunkt: detaillierte Zeitplanung unter Berücksichtigung der Fixdaten der beteiligten Akteure

# Heterogenität der beteiligten Eigentümer

## *. . . in Bezug auf die finanziellen Möglichkeiten*

- Die finanziellen Möglichkeiten der beteiligten Akteure können sehr unterschiedlich sein.
- Ansatzpunkt: Rollen der einzelnen Akteure beim angestrebten Bauprojekt frühzeitig zum Thema machen

Folie 17, 19. November 2015

# Heterogenität der beteiligten Eigentümer

## *. . . in Bezug auf Sympathien und Animositäten*

- Jeder Eigentümer trägt einen Rucksack voller Dorf- und Nachbarschaftsgeschichten mit sich
- Ansatzpunkt: neutrale Prozessleitung / Moderation ohne Eigeninteressen an diesem Standort

Folie 18, 19. November 2015

# Erfolgsfaktor Prozessgestaltung?

## ***Negativ-Formulierungen***

- Es gibt keine Erfolgsgarantien
- Jeder Prozess wird etwas anders verlaufen
- Der Prozess ist nur bedingt planbar; es wird immer wieder Unvorhergesehenes geben; häufig liegt die Chance im Unvorhergesehenen

Folie 19, 19. November 2015

# Erfolgsfaktor Prozessgestaltung?

## ***Positiv-Formulierungen (1)***

- Zuhören und Situation der einzelnen Akteure ernst nehmen
- Beteiligte nicht unter Druck setzen, aber Stachel setzen
- Vertrauen aufbauen und pflegen
- Kommunikation und Wortwahl sehr bewusst gestalten

Folie 20, 19. November 2015

# Erfolgsfaktor Prozessgestaltung?

## *Positiv-Formulierungen (2)*

- Kleine Schritte machen und für jeden Schritt das Einverständnis abholen resp. jeden Schritt mit Vereinbarungen absichern
- Auch kommunizieren, wenn es „nichts“ zu kommunizieren gibt
- Rollen sorgfältig zuteile und im Verlauf des Prozesses bedarfsgerecht verändern

Folie 21, 19. November 2015

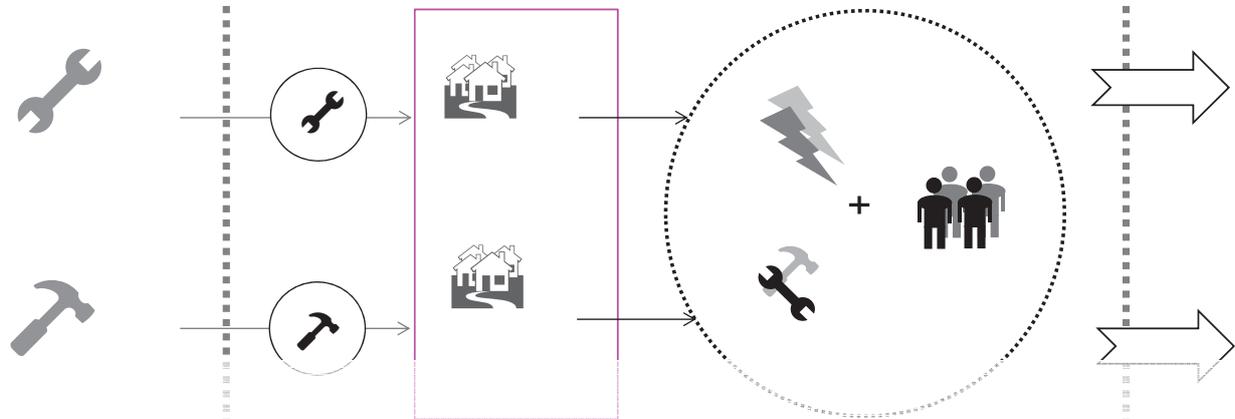
# Folgerungen für die Raumplanung auf Gemeindeebene

- Siedlungsgebiete bezeichnen, wo Verdichtung als Selbstläufer funktioniert und wo es eine parzellenübergreifende Koordination braucht
- Es wird sich ein neues Berufsbild für die Gestaltung von Prozessen der Innenentwicklung ergeben müssen – sorgfältige Zuweisung von Aufgaben und Rollen
- Raumplanung verändert sich in den Gemeinden von einer zyklischen zu einer kontinuierlichen Aufgabe

Folie 22, 19. November 2015

# ARE Modellvorhaben

Netzwerk kooperative Umsetzungsverfahren in der Innenentwicklung

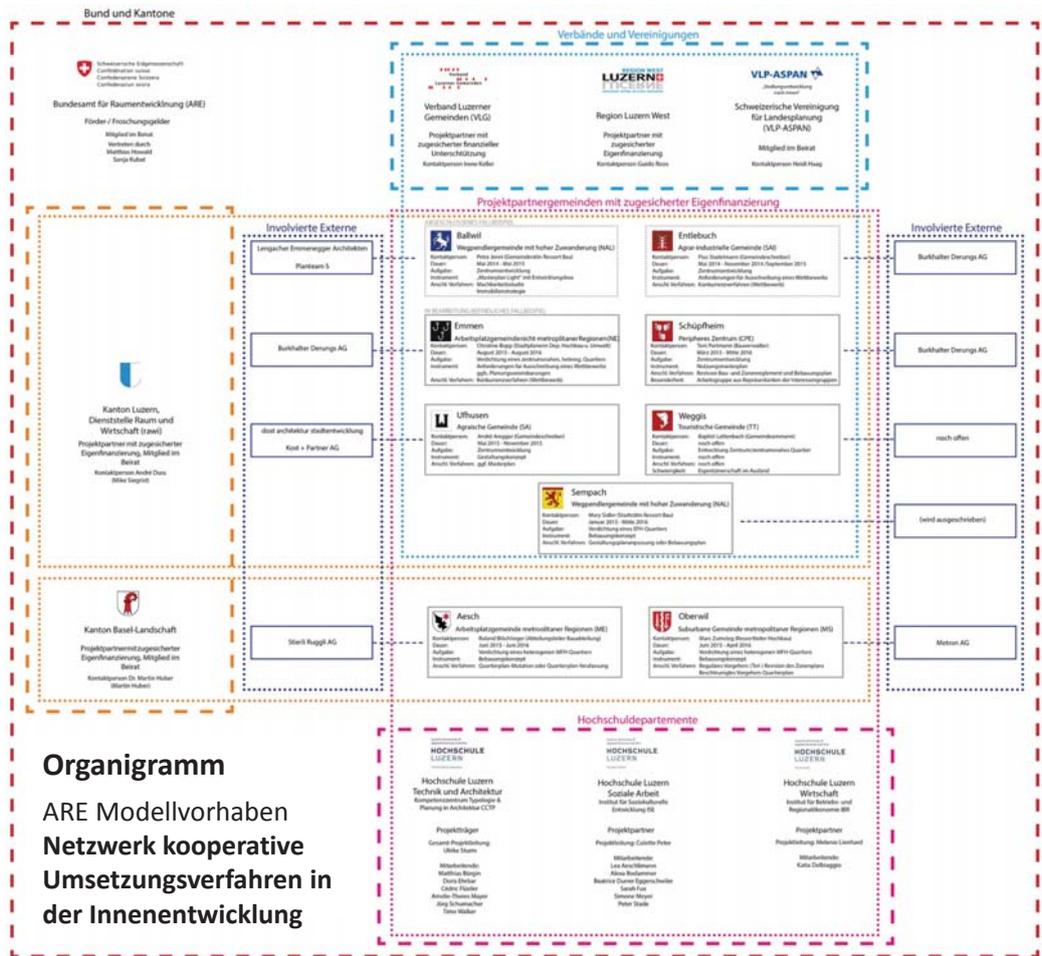


Herausforderungen in der kommunalen Raum- und Entwicklungsplanung –  
Tagung der Zentralschweizer Vereinigung für Raumplanung 27. November 2015

Dr. Ulrike Sturm, Hochschule Luzern – Technik & Architektur  
Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CTP)

## Inhalt

1. Organigramm
2. Projektziele
3. Aktivitäten des Netzwerks
4. Fallstudien
5. Bisherige Erkenntnisse
6. Ausblick



## Projektziele

- Kooperative und professionell moderierte Umsetzungsprozesse in neuen Fallstudien-Gemeinden initiieren und durchführen.
- Informelle dialogische kooperative Methoden in einem Praxistest in neun Fallstudien entwickeln und umsetzen.
- Situationsspezifische Umsetzungslösungen für verallgemeinerbare Problemstellungen der Innenentwicklung erarbeiten.
- Die langfristige Sicherung eines Unterstützungs- und Beratungsangebots prüfen, das Gemeinden und weitere Schlüsselakteure bei der Innenentwicklung aktiv unterstützt.
- Die erarbeiteten Erkenntnisse als Handlungsempfehlungen diversen Zielgruppen zugänglich machen.

## Aktivitäten des Netzwerks

### Webseite

- Informations- und Orientierungsplattform
- Aufschaltung im Herbst 2015

### Newsletter

- Regelmässiges Mailing über bestehende Newsletter ab Anfang 2016

## Erfahrungsaustausch Regionale Entwicklungsträger (RETs) / Planungsbüros

- Erfahrungsaustausch Projekte mit RETs: 09.11.2015
- Workshop mit Planungsbüros: 17.11.2015
- Infoanlass VLG-BUWD: 1./3.12.2015

## Aktivitäten des Netzwerks

### Webseite:

[www.rawi.lu.ch/themen/siedlungsentwicklung/Netzwerk\\_Innenentwicklung](http://www.rawi.lu.ch/themen/siedlungsentwicklung/Netzwerk_Innenentwicklung)

**Themen**

- Siedlungsentwicklung
- Netzwerk Innenentwicklung**
- Umwandlung Industriebrachen
- Siedlungsentwicklung - Hilfsmittel

### Raum und Wirtschaft

Kanton > BUWD > rawi > Themen > Siedlungsentwicklung > Netzwerk Innenentwicklung

---

#### Netzwerk Innenentwicklung

**Kanton Luzern erhält Beitrag für wegweisendes Innenentwicklungsprojekt**

**Ausgangslage**  
 Im Rahmen des Programms «Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung» fördert der Bund das Projekt „Netzwerk kooperative Umsetzungsverfahren in der Innenentwicklung“ mit CHF 175'000.-. Dieses hat der Kanton Luzern zusammen mit der Hochschule Luzern und weiteren Partner angestossen. Von den insgesamt 149 beim Bund eingereichten Projekten wurden lediglich 33 Vorhaben ausgewählt. Sie werden von 2014–2018 mit rund 3,7 Millionen Franken unterstützt.

**Projektgegenstand**  
 Für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung und einen haushälterischen Umgang mit dem Boden ist die Mobilisierung innerer Nutzungsreserven nötig. Sei es durch die Verdichtung einzelner Parzellen oder ganzer Quartiere im Bestand, die Schliessung von Baulücken oder die Umnutzung von Industrie- und Gewerbearealen. Gemeinden stossen dabei auf komplexe baulich-räumliche Strukturen und akteursbezogene Hindernisse wie komplizierte Eigentumsverhältnisse, niedrige Änderungsmotivation und Festhalten am Status quo. Gerade in kleinen Gemeinden kann das Verdichtungspotenzial oft aufgrund fehlenden Know-Hows nur erschwert aktiviert werden.

Suche ...

---

**Raum und Wirtschaft (rawi)**  
 Raumentwicklung  
 Murbacherstrasse 21  
 6002 Luzern  
[> Standort](#)

Mike Siegrist  
 Abteilungsleiter  
 Telefon 041 228 51 89  
[> E-Mail](#)

André Duss  
 Projektleiter Raumentwicklung  
 Telefon 041 228 51 33  
[> E-Mail](#)

**Weitere Informationen**  
[> Projektflyer PDF](#)

# Webseite: Aufgaben und Vorgehen

=> Siedlungsleitbild erarbeiten, Handlungsbedarf klären, Innenentwicklungsprozess durchführen

Siedlungsentwicklung

Netzwerk Innenentwicklung

Die Innenentwicklung
- Rolle und Verantwortlichkeit
- Projekttypen
- Aufgaben und Vorgehen
- Bestehende Grundlagen
- Kontaktpersonen
Fallbeispiele
Das Modellvorhaben
Agenda

## Netzwerk Innenentwicklung

### Aufgaben

Welche Aufgaben fallen bei der Umsetzung von Innenentwicklungsprojekten an?

1. Erarbeitung eines Siedlungsleitbilds mit einer Strategie zur Innenentwicklung
2. Handlungsbedarf und potentielle Projektvarianten klären
3. Innenentwicklungsprozess durchführen

Diese Aufgaben sind für sich eigenständig und erfordern jeweils die **Definition** von **Aufgaben, Zielsetzungen, Projektverantwortlichen, Beteiligten, Budget, Zeitrahmen und Einbezug von bestehenden Grundlagendokumenten** bzw. Hilfestellungen.

### Vorgehen

Sie möchten ein Innenentwicklungsprojekt starten?

Grob betrachtet gibt es bei Innenentwicklungsprojekten typischerweise vier Hauptphasen, wobei jeder Innenentwicklungsprozess einzigartig ist und auf die **spezifischen Bedürfnisse und Gegebenheiten** in der Gemeinde abgestimmt werden muss. Teilweise fließen die unten genannten Elemente auch von einer Phase in die andere über oder ziehen sich durch den gesamten Prozess hindurch.

Um jedoch einen groben **Überblick** der anfallenden **Aufgaben und Prozessschritte** zu haben kann man in etwa von folgenden vier **Schritten** ausgehen:

## Gegenstand der Fallstudien



## Fallstudien

### Teilnehmende Gemeinden

Kanton Luzern:

**Ballwil**

**Emmen**

**Entlebuch**

**Schüpfheim**

**Sempach**

**Ufhusen**

**Weggis**

Kanton Basel-Landschaft:

**Aesch**

**Oberwil**

### Themen

**Zentrumsentwicklung**

**Verdichtung zentrumsnaher Quartiere**

**Verdichtung von gemischten Wohnquartieren**

**Verdichtung von Einfamilienhausquartieren**

## Fallbeispiel Ballwil

### *Masterplan Zentrumsentwicklung*

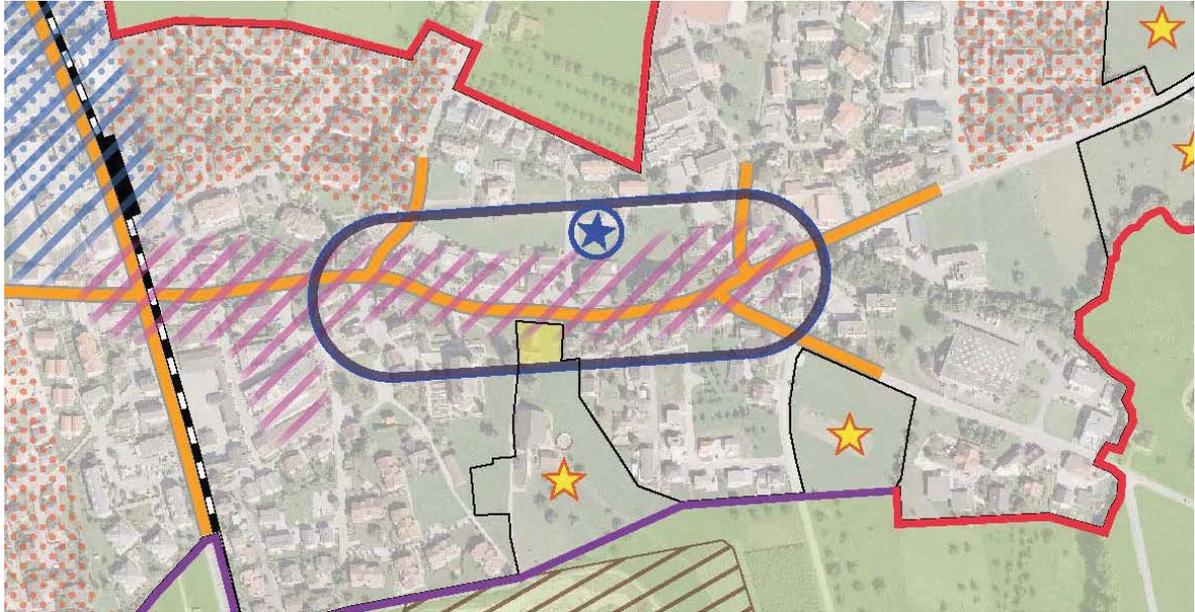
<b>Dauer:</b>	Mai 2014 – Mai 2015
<b>Ausgangslage:</b>	Siedungsleitbild fordert «Masterplan Zentrumsentwicklung»
<b>Instrument:</b>	«Masterplan Light» mit Entwicklungsbox
<b>Partizipative Methoden:</b>	Mitwirkungsveranstaltungen (modifizierte World-Café) mit Eigentümerschaft des Projektperimeters zur Erhebung lokalen Wissens / Ideensammlung / dialogische Bearbeitung und Entwicklung der Konzepte Abschlussveranstaltungen (mit Diskussion und bilanzierendem Feedback) mit der Eigentümerschaft Dialogisch-orientierte Informationsveranstaltung für die Bevölkerung vor der Verabschiedung des Masterplans durch den Gemeinderat
<b>Involvierte Externe:</b>	Architekturbüro Lengacher Emmenegger Partner AG Planungsbüro Planteam S AG
<b>Anschliessende Verfahren:</b>	Machbarkeitsstudie / Immobilienstrategie

## Fallbeispiel Ballwil

### *Masterplan Zentrumsentwicklung*

#### Auslöser und Motivation

##### Siedlungsleitbild Ballwil



## Fallbeispiel Ballwil

### Sinn und Zweck des Masterplans

Der Masterplan dient dem Gemeinderat als *Entscheidungshilfe* beim Abwägen von Vor- und Nachteilen von Projekten und Entwicklungsmassnahmen im Zentrum.

Er dient als *Koordinations- und Beurteilungsgrundlage*.

Er zeigt Möglichkeiten und Stossrichtungen auf und vermittelt, welche Abhängigkeiten und welche Freiheiten bei der Umsetzung einzelner Massnahmen zu beachten sind.

Der Masterplan ist nicht rechtlich verbindlich.

## Fallbeispiel Ballwil

### Masterplan Zentrumsentwicklung

#### „Masterplan light“

Der Masterplan besteht aus **3 Hauptteilen**:

- (1) Grundhaltungen
- (2) Entwicklungsbox
- (3) Massnahmen

#### Grundhaltungen

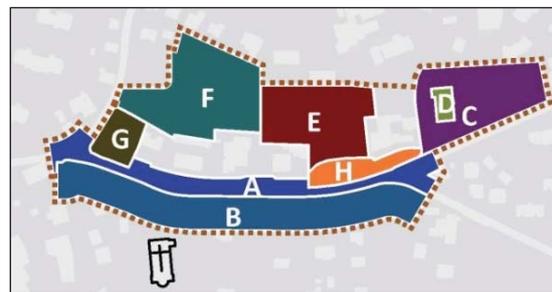
- Bebauung
- Ortsbild
- Öffentlicher Raum
- Zentrumsbildende Nutzungen
- Gewässer
- Verkehr Erschliessung
- Parkierung
- Verkehrslärm
- Einzonung
- Finanzierung

## Fallbeispiel Ballwil

### Masterplan Zentrumsentwicklung

#### „Masterplan light“ Entwicklungsbox:

für 8 Handlungsräume  
> mögliche **Stossrichtungen**  
+ gegenseitige **Abhängigkeiten**



Handlungsräume

	Status Quo	Weiterentwicklung
<b>(A)</b> Dorfstrasse	A1 - Keine neue Gestaltung 	A2 - Strassenraumgestaltung ohne Verlegung Linienführung 
<b>(B)</b> Kirchhang	B1 - Status Quo 	B2 - Neugestaltung Kirchhang ohne Bebauung 

Stossrichtungen

	A1	A2	A3
A - Dorfstrasse	A1	A2	A3
B - Kirchhang	B1	B2	B3
C - Areal Gemeindehaus	C1	C2	C3
D - Standort Gemeindeverwaltung	D1	D2	
E - Bebauung Schlossmatte Ost		E1	E2

Abhängigkeiten

# Fallbeispiel Entlebuch

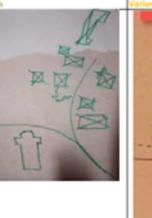
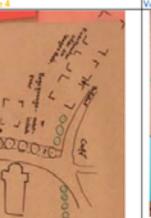
## Zentrumsentwicklung - Dorfkernerneuerung Marktplatz

- Dauer:** Mai 2014 – September 2014 / September 2015
- Ausgangslage:** Umgestaltung des Dorfzentrums mit einem neuen Marktplatz  
Teil einer umfassenden Dorfkernerneuerung
- Instrument:** Formulierung von Entwicklungszielen als Bestandteil  
- der Ausschreibung für Investoren im Einladungsverfahren  
- des Vorvertrags mit den Investoren  
- der Ausschreibung eines qualifizierenden Konkurrenzverfahrens
- Partizipative Methoden:** «Ideenwerkstatt» mit Kommissionen: Feedback + Diskussion zu Analyse, Nutzungs- und Bebauungsszenarien  
Informations- und Konsultationsveranstaltung mit Bevölkerung (World-Café)
- Involvierte Externe:** Burkhalter Derungs AG
- Anschliessende Verfahren:** Grundstückskäufe durch die Gemeinde  
Ausschreibung für Investoren im Einladungsverfahren/Vorvertrag qualifizierendes Konkurrenzverfahren

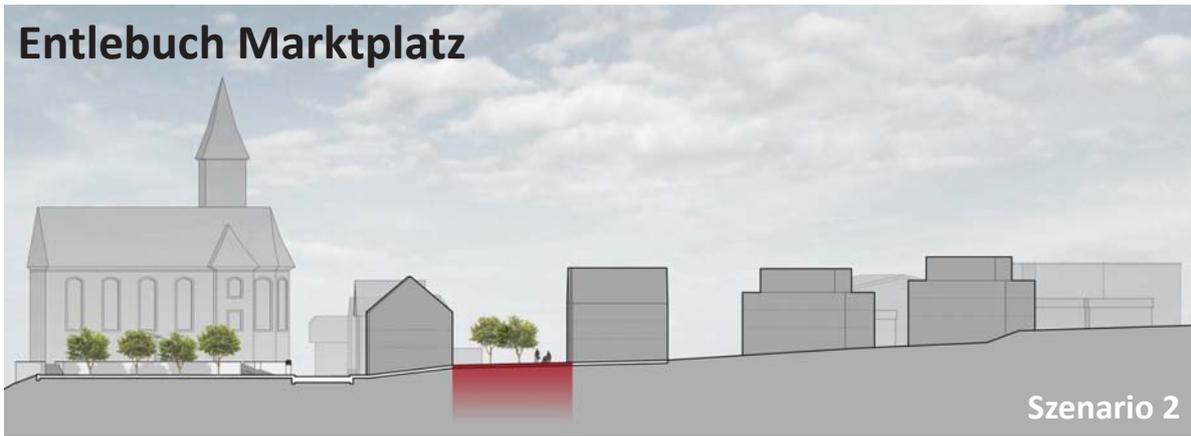
# Fallbeispiel Entlebuch

## Zentrumsentwicklung – Auswertung Ideenwerkstatt

- **WO** könnte der Marktplatz sein?
- **WAS** könnte auf dem Marktplatz stattfinden?
- **WIE** könnte der Marktplatz aussehen?

	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Abstris	Variante 4	Variante 5
<b>Lage Privraum / Marktplatz:</b>	 <p>„Marktplatz grenzt direkt an Strassenraum als vis a vis zur Kirche (und teilweise an Glaubenbergstrasse (unterer Bereich)) „Platz durch Bebauung in 2 Teile gegliedert (Bereich "Kirche" und Bereich "Schule")</p>	 <p>„Marktplatz grenzt direkt an Strassenraum als vis a vis zur Kirche (und teilweise an Glaubenbergstrasse (unterer Bereich)) „Ein grosser Platz von Kirche bis zur Schule</p>	 <p>„Marktplatz grenzt direkt an Strassenraum als vis a vis zur Kirche „ein grosser Platz von Kirche bis zur Schule</p>		 <p>„Relativ ausgedehnte "Begegnungszone". „Zone zieht sich von Ecke Kantonstrasse/Glaubenbergstrasse weg von der Kirche aufwärts durch eine kleine Verengung zwischen zwei Gebäuden und dehnt sich danach, abgeschirmt von der Glaubenbergstrasse durch Bebauung weiter aus.</p>	 <p>„Marktplatz in "Zweiter Reih Kantonstrassen-begleitende Neubauten -&gt; rückt so bis an Schulanlage und Gemeindeza heran „Glaubenbergstrasse quert Marktplatz / ist Teil des Platz „Marktplatz erstreckt sich über an Schulbauten „Sicht- und Wegebeziehung Marktplatz und Hauptstrasse öffnet, passierbare Lücken</p>
<b>Lage Bebauung:</b>	<p>„Bebauung entlang Glaubenbergstrasse (oberer Bereich) und mittig auf dem Platz (in Höhe der heutigen Wohnhäuser) „Bebauung an Glaubenbergstrasse schafft vis a vis zu best. Überbauungen auf der anderen Strassenante „Platz schafft "Vorbereiche" zu öffentlichen Bauten „Tiefgarage "spielt den Platz frei"</p>	<p>„Bebauung schwerpunktmässig entlang Glaubenbergstrasse „Marktplatz öffnet sich im unteren Bereich zur Glaubenbergstrasse „Platz kann ruhig grosszügig sein</p>	<p>„Bebauung schwerpunktmässig entlang Glaubenbergstrasse „Marktplatz wird zur Glaubenbergstrasse hin komplett durch Bebauung gefasst, die jedoch gerade im unteren Bereich als beidseitig ausgerichteter, verbindendes Element wirkt „Platz kann ruhig grosszügig sein</p>	<p>„Ersatzneubauten für Gebäude um Marktplatz möglich „Gebäude, nicht Nutzungen ersetzen</p>	<p>„Bebauung schwerpunktmässig entlang Glaubenbergstrasse, entweder verschiedene, kleinere Einzelbauten mit dazwischen-liegender Zufahrt oder ein einziges längeres Gebäude „Weiteres kleineres Gebäude im Bereich der Begegnungszone als Abgrenzung zur Hauptstrasse hin, dieses Gebäude leicht nach hinten versetzt und durch Räume von der Strasse getrennt „Parkplatz unterirdisch mit Zugang von der Hauptstrasse her (ungefähr Höhe B. 1000m)“</p>	<p>„entlang Hauptstrasse: zwei Neubauten vis a vis zur Kirche „Fortsetzung der für Strasse typischen Häuserreihung (off Bauweise, mit giebelsteiler Ausrichtung) „südlich Glaubenbergstrasse Bereich Hauptstr. 2 und 4 und Glaubenbergstr. 10 Neubauten (Flucht mit Glaubenbergstr. 1. Chäso)</p>

# Entlebuch Marktplatz



## Modell Szenario 2



# Fallbeispiel Ufhusen

## Zentrumsentwicklung - Entwicklung Dorfzentrum

- Dauer:** Mai 2015 – Dezember 2015
- Ausgangslage:** Konzept für die künftige Entwicklung des Zentrums mit Anforderungen an die Gestaltung u. Nutzung des öffentlichen Raums sowie an private Bebauung und Freiräume
- Instrument:** Konzept für die künftige Gestaltung der westlichen Dorfstrasse
- Partizipative Methoden:** Telefonische Interviews zur Sondierung zur Erhebung des lokalen Wissens, der individuellen Ausgangslagen, der Eigentümerinteressen / -motivation  
Konsultations- und Mitwirkungsveranstaltung Eigentümerschaft und Bevölkerung (World-Café) mit Feedback zu Zielen / Konzeptideen für die künftige Gestaltung der westlichen Dorfstrasse
- Involvierte Externe:** dost architektur stadtentwicklung / Kost + Partner AG
- Anschliessendes Verfahren:** noch offen: z.B. Aufnahme in Bau- u. Zonenordnung (Zonenplan, BZR), Sondernutzungsplanung für Teilgebiete (Bebauungs- oder Gestaltungspläne), Leitbild Dorfkern

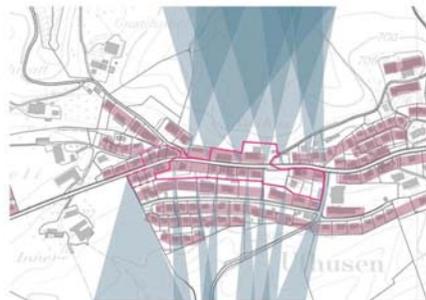
# Fallbeispiel Ufhusen

## Zentrumsentwicklung - Entwicklung Dorfzentrum

### Ziel 1:

**Ausblick gewährleisten, Charakter des Dorfes stärken**

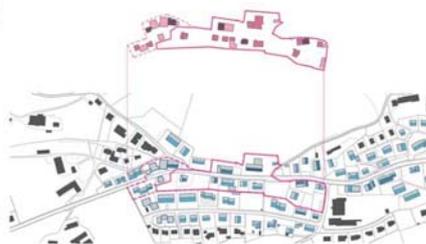
-  Ausblick / Durchblicke
-  Lineare Siedlungsstruktur - Charakter Strassendorf



### Ziel 2 A:

**Masstäblichkeit gewährleisten, Strassenraumstruktur erhalten**

- | Gebäudehöhen                                                                                           | Dachformen/<br>Firstrichtungen                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  1 - 1.5 Stockwerke |  Giebeldach       |
|  2 - 2.5 Stockwerke |  Walmdach         |
|  3 - 3.5 Stockwerke |  Krüppel-Walmdach |
|                                                                                                        |  Flachdach        |



# Fallbeispiel Ufhusen

## Zentrumsentwicklung - Entwicklung Dorfzentrum

### Konzeptidee 2 B

**Masstäblichkeit gewährleisten, Strassenraumstruktur erhalten**

#### >> Bebauungstypologien

**Typ 3: Zellenbau, in MFH-Abschnitten**

Zellenbauten müssen zum Erhalt der Masstäblichkeit in erkennbare Abschnitte gegliedert sein (Materialität, Gebäudehöhe, Fassadengestaltung).

Die maximale Gebäudelänge kann sich aus dem Erhalt der Durchblicke ergeben (s. Konzeptidee 1).



Stadtentwicklung

# Bisherige Erkenntnisse

## Akteursebenen

Entscheidungsebene Gemeinde

Bevölkerung

Eigentümerschaft

Vorentscheidungs-gremium

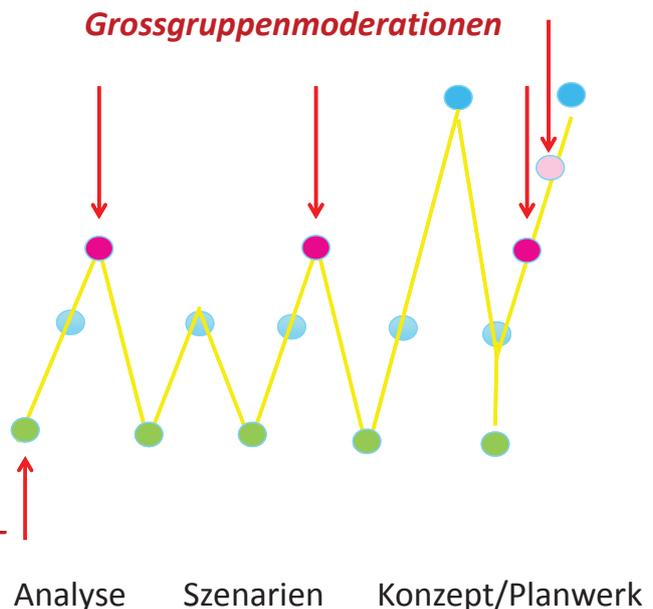
Planungsteam

Beratungsteam

## Inhaltsebene

## Grossgruppenmoderationen

**Sondierung  
Eigentümer-  
interessen**



## Bisherige Erkenntnisse

### Akteursebenen

Entscheidungsebene Gemeinde

Bevölkerung

Eigentümerschaft

Vorentscheidungs-gremium

Planungsteam

Beratungsteam

### Inhaltsebene

Analyse

Szenarien

Konzept/Planwerk

*Begleitung*

*Beratung*

*Experten-Laien-Kommunikation*

## Bisherige Erkenntnisse

Strategien und Konzepte für die Siedlungsentwicklung nach innen müssen den **Eigentümern** den nötigen **Handlungsspielraum** aufzeigen und der **Bevölkerung Mehrwert** bieten.

Eine frühe **Einbindung der Schlüsselakteure** in die **Analyse** und **Erarbeitung von sozial-räumlichen Zielvorstellungen** aus **verschiedenen Perspektiven** ist für Erfolg und **Akzeptanz** von Verdichtung auf verschiedenen Stufen entscheidend .

## Bisherige Erkenntnisse

Bei der Arbeit mit der Eigentümerschaft – und auch mit der Bevölkerung – müssen **Partizipationskonzept und -stufen, Zuständigkeiten und Rollen** vorab klar bestimmt werden. Die Prozesse sind mit Ansatzpunkt + Anschlüssen zu planen.

### **Informelle dialogische moderierte Verfahren**

(Ideenwerkstätten, Entwicklungsworkshops, World-Cafés etc.) sind optimal vor formalen Mitwirkungen platziert.

Die Arbeit mit der Eigentümerschaft muss **ergebnisoffen** sein. Ziel ist, **lokales Wissen** und **Eigentümerinteressen** mit **Expertenwissen** zu verbinden.

## Bisherige Erkenntnisse

Sowohl für die in den Fallstudien laufenden Prozesse als auch für die anschliessende Planung ist es wichtig, auf unterschiedliche eintretende Entwicklungen reagieren zu können und sich **Korrekturmöglichkeiten** vorzubehalten (**«Rollende Planung» mit Sollbruchstellen**).

Ziel kooperativer Planung sollte es sein, zu verbindlichen Vereinbarungen zwischen den prozessbeteiligten Behörden und Eigentümern zu gelangen. Eine solche **Verbindlichkeit** kann z.B. über **Eigentümervereinigungen** oder mithilfe **städtebaulicher Verträge** hergestellt werden.

## Ausblick

# «Vertragsraumordnung schafft Siedlungsqualität»

VLP-ASPAN

### Siedlungsqualität lässt sich nicht normieren

... die Gesetzgebung kann (und muss) jedoch Rahmenbedingungen schaffen, um eine hohe Siedlungsqualität sicherzustellen:

- Stärkere Gewichtung der strategischen Planung (wohin geht die Reise?)
- Förderung kooperativer Planungsverfahren (Sondernutzungsplanung, Vertragsraumordnung)
- Einforderung von Planungs- und Architekturwettbewerben
- Einberufung von Gestaltungsbeiräten
- Verwendung der Erträge aus der Mehrwertabgabe für die Aufwertung des Wohnumfeldes
- ....

# «Städtebaulicher Vertrag schafft Verbindlichkeit»

Inhalte sind: Entwicklungsziele, Entwicklungsträgerschaft, Finanzierung, Nutzungskonzeption, Grün- Freiflächen, Erschliessung, Landverteilung, interner Wertausgleich etc.

Projekt EBP: «Organisationsmodelle für Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete in der Schweiz»

**Städtebaulicher Rahmenvertrag über die Entwicklung des Dreispitzareals**

Art. 1 Kompetenzen der Vertragsparteien  
[...]

**Art. 2 Entwicklungsziele**  
[...]

**Art. 3 Organisation für den Umgestaltungsprozess des Dreispitz**

**1 Entwicklungsträgerschaft:**

a. Die vier Vertragsparteien bilden eine Entwicklungsträgerschaft, um gemeinsam den Entwicklungsprozess des Dreispitz langfristig abstimmen und sicherstellen zu können.  
[...]

**2 Entwicklungsträgerdelegation**

Art. 6 Koordination  
Die Entwicklungsträgerdelegation und das Entwicklungsmanagement streben eine enge Koordination insbesondere bei der Festlegung der Strategien zur Ermöglichung von lärmempfindlichen Nutzungen und bei der Erarbeitung einer Gesamtverkehrsstrategie für das Dreispitz an. Details zum Umgang mit BGF-Kontingenten oder der Parkraumbewirtschaftung sind bei Bedarf in städtebaulichen Verträgen zu regeln.

**Art. 7 Grün- und Freiflächen sowie Erschliessungsplan**  
[...]

**Art. 8 Finanzierung**  
[...]

**Art. 9 Städtebauliche Verträge**

## «Mehrstufiges Vorgehen»

Schaffung von Akzeptanz und Verbindlichkeit durch **Abstimmung von Inhalts- und Akteursebene** bzw. von **Vertragsraumordnung und Sondernutzungsplanung**

Instrumente: Planungsvereinbarungen  
Städtebauliche Verträge

Es gilt je nach Ausgangslage, Problem- und Fragestellung die **planerisch/konzeptionellen (Inhaltsebene)** und **politisch/kommunikativen (Akteursebene)**

Instrumente im Planungsprozess zu kombinieren und aufeinander abzustimmen.

## ARE Modellvorhaben

Netzwerk kooperative Umsetzungsverfahren in der Innenentwicklung

**Vielen Dank für ihre Aufmerksamkeit!**



Herausforderungen in der kommunalen Raum- und Entwicklungsplanung –  
Tagung der Zentralschweizer Vereinigung für Raumplanung 27. November 2015

Kontakt: Dr. Ulrike Sturm, Hochschule Luzern – Technik & Architektur  
Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)



# Ziel- und Interessenkonflikte bei der Verdichtung nach innen

Dr. Erik Lustenberger

ZVR Veranstaltung vom 27. November 2015 Gersag



## Inhaltsübersicht

### I. Einführung

### II. Konfliktfelder

1. Lärm
2. Störfallvorsorge
3. Landschafts- und Denkmalschutz
4. Kulturlandschutz
5. Wald
6. Gewässerraum
7. Verkehr

### III. Fazit



## I. Einführung

### Raumplanungsgesetz als Konfliktmanagementgesetz

### Raumplaner als "Mediatoren" zwischen verschiedenen raumbezogenen Interessen

#### Art. 1 Ziele (Auszug)

- <sup>2</sup> Sie unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen,
- a. die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu schützen;
  - a<sup>bis</sup>. die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität;
  - b. kompakte Siedlungen zu schaffen;

#### Art. 3 Planungsgrundsätze (Auszug)

- <sup>3</sup> Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen
- a. Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind;
  - a<sup>bis</sup>. Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche;
  - b. Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden;

3



## I. Einführung

### Interessenabwägung als Konfliktlösungsinstrument

1. Ermittlung der betroffenen Interessen;
2. Beurteilung und Gewichtung der Interessen mit Blick auf die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen
3. Möglichst umfassende Berücksichtigung

### Starre gesetzgeberische Leitplanken oder andere übergeordnete Vorgaben als Hindernisse

4



## II.1 Konfliktfelder - Lärm

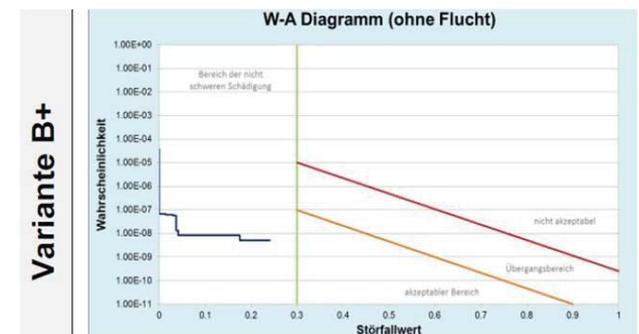
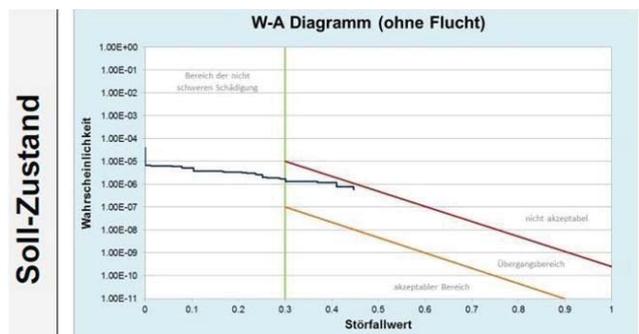
Umnutzung von ehemaligen Industriearealen  
(Planungs- oder Immissionsgrenzwert)

Lärmschutz und städtebauliche Anliegen

Bestmöglicher Lärmschutz ohne Verhinderung der inneren Verdichtung



## II.2 Konfliktfelder - Störfallvorsorge





## II.3 Konfliktfelder - Landschafts- und Denkmalschutz



7



## II.4 Konfliktfelder - Kulturlandschutz

**Fruchtbarste Böden oft auch am besten geeignet für grössere Überbauungen**

**Gericht verlangt anspruchsvolle Abklärungen (Golfplatz Meggen)**

**Kompensationspflicht bei Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen (§ 3 PBV)**

**Kulturlandinitiativen**

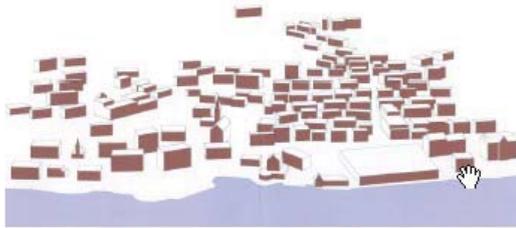
8



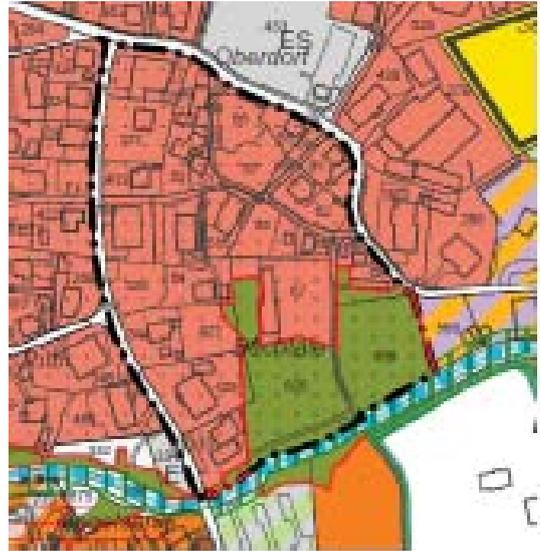
## II.5 Konfliktfelder - Wald



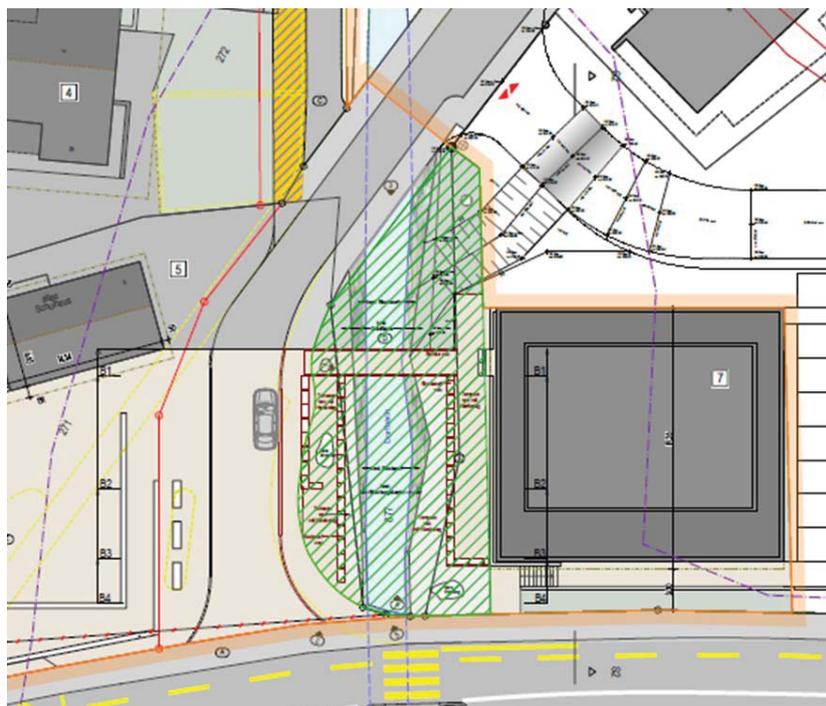
Visualisierung Oberdorf: Neubauten quer zum See (Quelle: Smart density, 5.6.2012)



Visualisierung Oberdorf: Neubauten längs zum See (Quelle: Smart density, 5.6.2012)



## II.6 Konfliktfelder - Gewässerraum





## **II.7 Konfliktfelder - Verkehr**

**Innere Verdichtung führt zu mehr Verkehr**

**Strassenprojekte (By-Pass, Spange Nord, Ortsumfahrungen)**

**Autoarmes und autofreies Wohnen (§ 36 Ziff. 20 PBG)**

**Beschränkungen des Verkehrs (z.B. Mobility Pricing)**

11



## **III. Fazit**

**Komplexität der Planungen hat zugenommen**

**Spätestens im Rahmen der Nutzungsplanung sind im Zuge der inneren Verdichtung die Probleme frühzeitig umfassend abzuklären und zu lösen**

**Probleme sind in der Regel lösbar, das ist verbunden mit grösseren finanziellen Aufwendungen für Planung und Bau an zentralen Lage**

**Mehrwertabgabe als Chance der Finanzierung von Mehrkosten der Gemeinden**

12

# Was können Kanton und Gemeinden zu bezahlbarem Wohnen beitragen und zu welchem Preis – eine Übersicht

## ZVR-Veranstaltung «Herausforderungen in der kommunalen Raum- und Entwicklungsplanung» Emmenbrücke, 27. November 2015

Ernst Hauri, Direktor BWO



### Wenn Gutverdiener Zuschüsse brauchen

Die Gemeinde Zumikon möchte mittels Direktzahlungen die Zahl der mittelständischen Familien vergrössern

amilien mit Jahreseinkünften bis zu 120 000 Franken sollen in Zumikon Mietzuschüsse erhalten. Der radikale Ansatz rückt die Verbringung des Mittelstands am Zürichsee in den Fokus – und ist erstaunlich unbestritten.

sdreas Schärer

ans und Karin Muster haben zwei Töchter, verdienen zusammen mit den «Drittbrüdern» 10 000 Franken im Monat und zahlen für ihre Wohnung in Zumikon inklusive Nebenkosten eine Monatsmiete von 3000 Franken. Sie sind von der Gemeinde im nächsten Jahr mit monatlich 600 Franken unterstützt, wenn der Schweizer Mietzuschuss-Vorschlag des Bundesrats im September in der Gemeindeversammlung und danach in der Urne geht.

Mit dieser Direktunterstützung soll die Familie Muster, die als Fallbeispiel in einem Bericht der Gemeinde aufgeführt wird, schmackhaft gemacht werden, weil sie in der Göküldängsiedlung zu wohnen beziehungsweise Zumikon zu ziehen, wenn sie eine neue Wohnung in Aussicht haben.



Gut möglich, dass Mieter am Dorfplatz in Zumikon bald in den Genuss von Mietzuschüssen kommen.

nicht mehr als 250 000 Franken beträgt; bei Einkommenshöhen darf das Einkommen nicht höher als 95 000 Franken sein. Zudem ist festgelegt, dass die Miete im Vergleich zum Einkommen nicht mehr als 40 Prozent ausmachen darf und die Familie mindestens ein schulpflichtiges Kind haben muss, 30 Prozent des Einkommens muss die Familie selber bezahlen. Im Falle der Familie Muster heisst das: Die Jahresmiete beträgt 43 200 Franken, das Jahreseinkommen 120 000. Selber bezahlen müssen sie 30 Prozent, also 30 000 Franken, folglich ergibt sich eine jährliche Unterstützung von 7200 oder 6000 Franken monatlich. Maximal erhält eine Familie 1000 Franken. Die Gemeinde beantragt den Soverein, für diese Art der Familienunterstützung einen jährlich wiederkehrenden Kredit von 200 000 Franken und einen einmaligen von 4,8 Millionen Franken zu sprechen.

#### Kritik von der SP

Bei den Parteien in Zumikon kommt das Projekt mehrheitlich gut an. Hans U. Strecker, Präsident der SPV, lobt die Mietzuschüsse für eine «gute Idee, die man weiterverfolgen muss». Zustimmung äussert sich auch Hansruedi Wälder, Präsident der Grünen, Conrad Bruggisser, Präsident der FDP, und das Komitee der Gemeindefürer.

Kommission des Zürcher Kantonsrats

### Zonen für günstiges Wohnen mit intakten Chancen

Übersicht Samstag, 8. Juni

Das Beispiel gibt die Stadt Zug vor. Dort kann die kommunale Nutzungsplanung mit Zonen überlagert werden, die dem Bau von preisgünstigen Wohnungen vorbehalten sind. Versuche von Zürcher Gemeinden, ein ähnliches Instrument einzuführen, scheiterten jeweils am Bescheid der kantonalen Baudirektion, dafür fehlte eine Rechtsgrundlage. Dem wollte die SP mit ihrer Volksinitiative «für mehr bezahlbaren Wohnraum» abhelfen.

23.05.2013

### Une aide financière de l'Etat pour le quartier Le Corbusier



**«Kantone und Gemeinde können die Probleme am besten lösen. Gezielte Massnahmen der Behörden vor Ort sind zielführender als flächendeckende Massnahmen des Bundes.» (BR Schneider-Ammann, 15.5.2013)**

**Köniz**  
Wohnen  
willkommen  
sich  
Entwickeln  
  
**Marc Le...**  
im Land  
sen nur  
gemein  
ten wirk  
spekulativen Gewinnauftrag geben, sondern bloss missern rechnen, liegen die Motive für Genossenschaftswohnungen im Schnitt rund 20 Prozent tiefer als jene für gleichwertige, «konventionelle» finanzierte Mietwohnungen. Und weil Genossenschaften weit mehr in den Werterhalt ihrer Liegenschaften stecken, freut sich nicht nur die Bevölkerung auch das Gewerbe. Diese knappe Einföhrung in die von Baugesellschaften gelebte Praxis der Kostensenkung hat jetzt auch das Könizer Gemeindeparlament überzeugt: Es gab am Montagabend mit 24 gegen 14 Stimmen dem Gemeinderat den Auf-

Für Parlamentarier Christian Roth (SP) war der Entscheid überfällig, weil auch in Köniz der Mittelstand in zunehmendem Mass die Last steigender Mieten spüre. Der gemeinnützige Wohnungsbau schaffe nicht nur ein Angebot an preisgünstigen, sondern wirke auch beruhigend auf die ganz allgemeine Mietrentenentwicklung. Das erkläre, warum viele Städte sich für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus entschieden. Ende letzten Jahres stimmten beispielsweise die Zürcherinnen und Zürcher ganz wuchtig für eine Vorlage, die verlangt,

denken der Könizer FDP und SVP teil, kann dies. Die beiden Parteien stellten sich geschlossen gegen die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, die FDP allerdings nur wegen einer Differenz im Detailbereich. Selbstverständlich leuchte es auch seiner Partei ein, dass gemeinnütziger Wohnungsbau samt seinen Effekten eine gute Sache sei, sagte Fraktionspräsident Hans-Peter Kohler (FDP). Ihn störte die Haltung der Motionäre, man solle den gemeinnützigen Bauzögern das gemeindeeigene Bauland zu einem möglichst günstigen Baurecht zuzutreten: «Wir sind gegen jede Sub-

unternehmen überlassen.

#### BDP baute die Brücke

Die entscheidende Brücke baute schliesslich die BDP. Ueli Witschi argumentierte namens der BDP zwar ähnlich – wie die FDP – entschieden gegen jedes finanzielle Engagement der Gemeinde, stellte sich aber ebenso entschieden für den Grundsatzentscheid zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Für die BDP ist das nicht weiter ein Problem: Man müsse einfach im konkreten Fall keine Baurechtsrabatte oder Mietzinsvergünstigungen zulassen.



In Basel soll der gemeinnützige Wohnungsbau gefördert werden – im Bild die Genossenschaftsiedlung Niederholzboden in Birslen. Quelle: Zur Verfügung gestellt

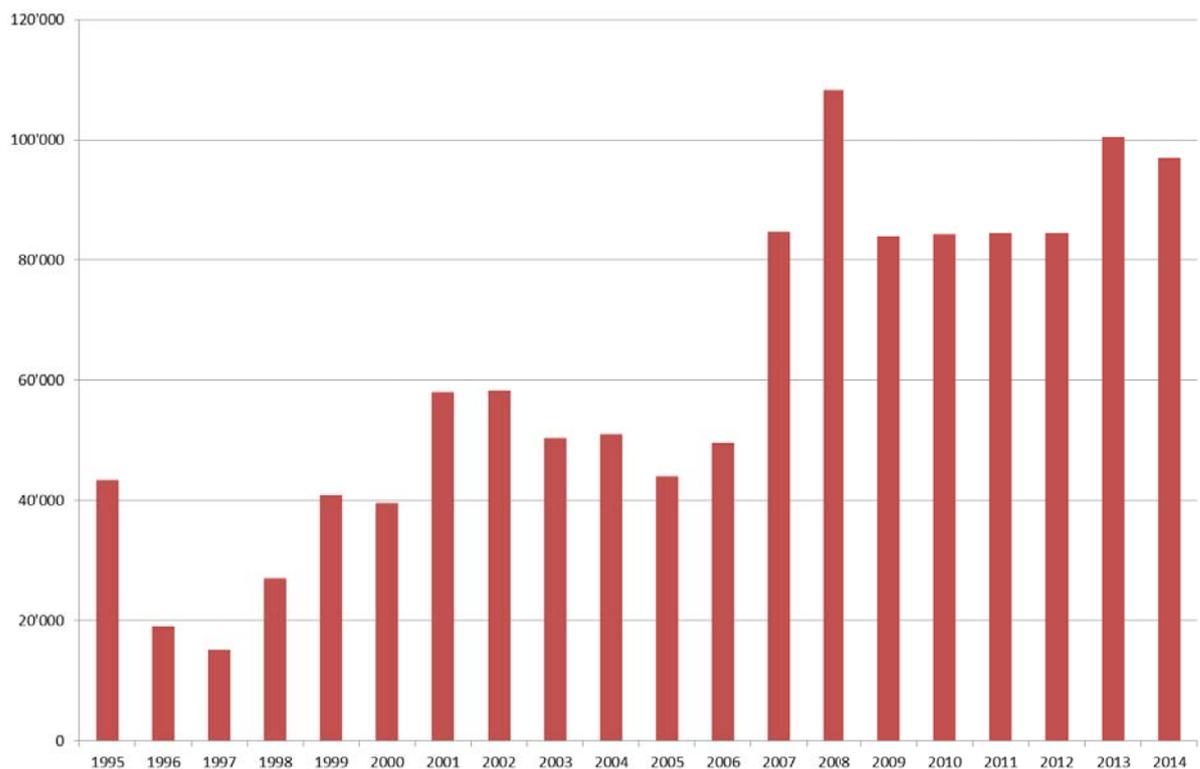


# Inhalt

1. Eckwerte zum (Zentralschweizer) Wohnungsmarkt
2. Problemanalyse und Lösungsstrategien
3. Handlungsmöglichkeiten auf kantonaler und kommunaler Ebene
4. Gemeindebeispiele

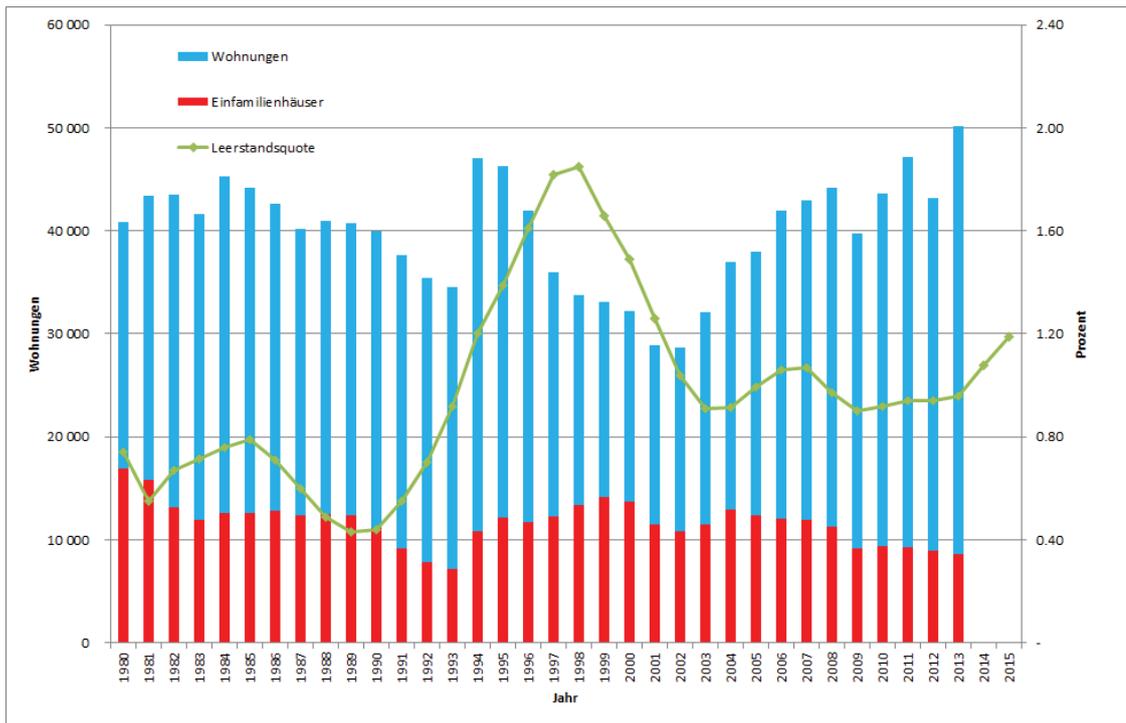


## Starkes Bevölkerungswachstum seit 2007

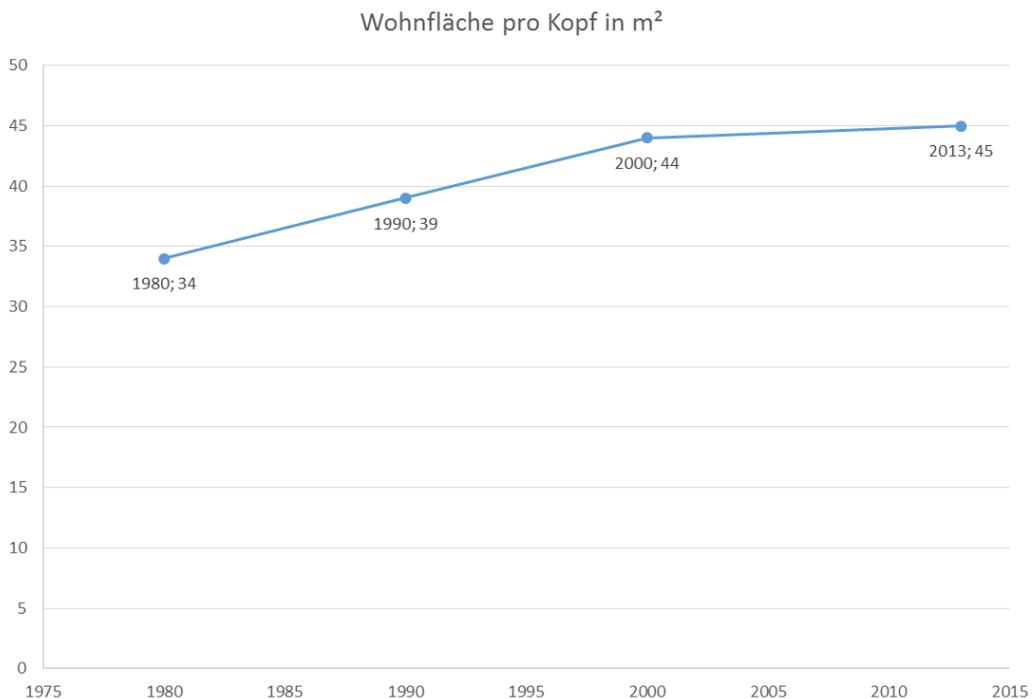




# Hohe Neubautätigkeit und steigende Leerwohnungsziffer

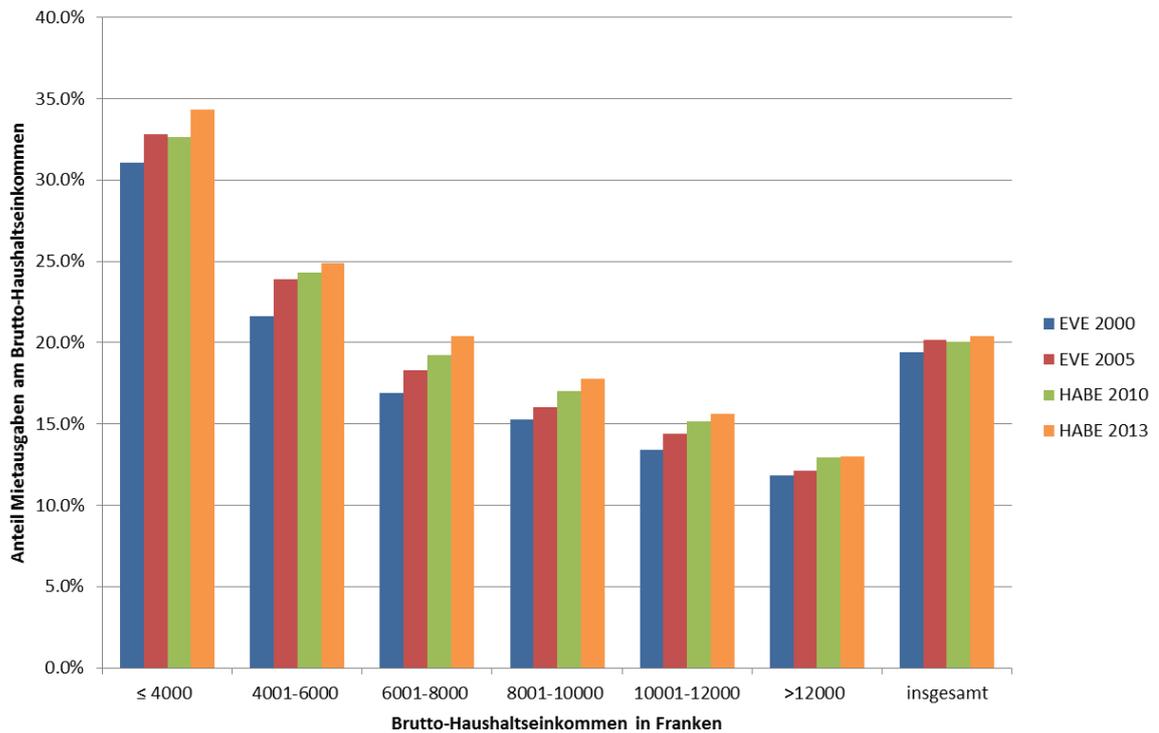


# Abgeflachte Zunahme des Wohnflächenkonsums





## Hohe Mietbelastung für Haushalte mit geringen Einkommen

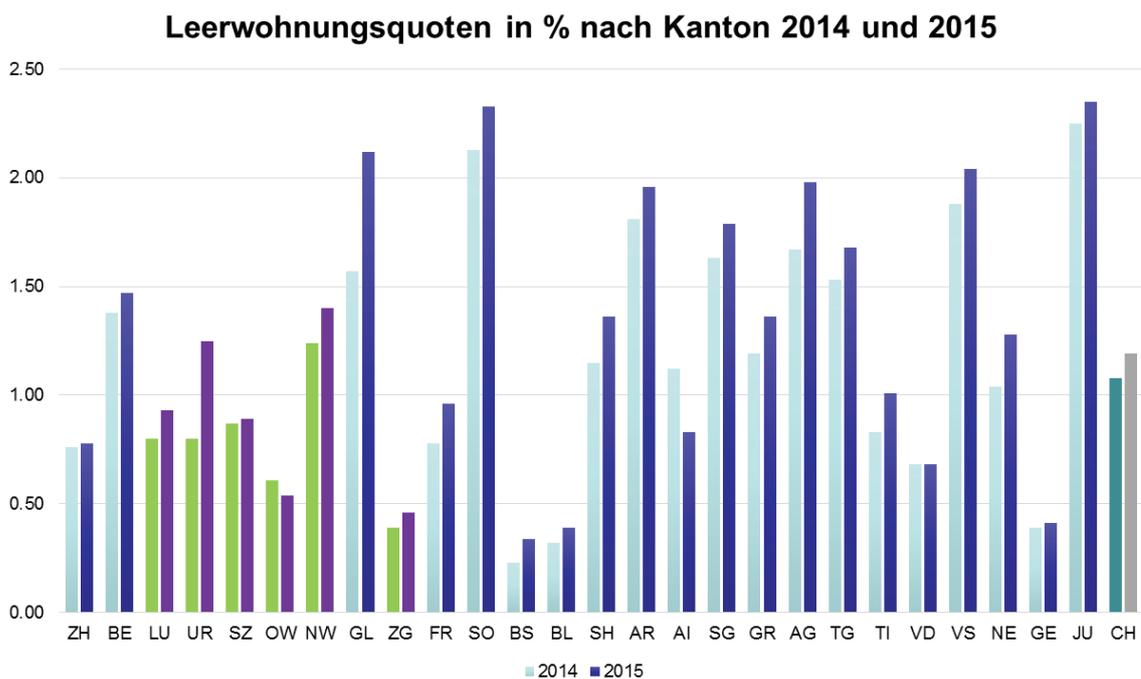


ZVR-Veranstaltung «Herausforderungen in der kommunalen Raum- und Entwicklungsplanung» | Emmenbrücke, 27. November 2015

7



## Leerwohnungen: Grosse regionale Unterschiede...

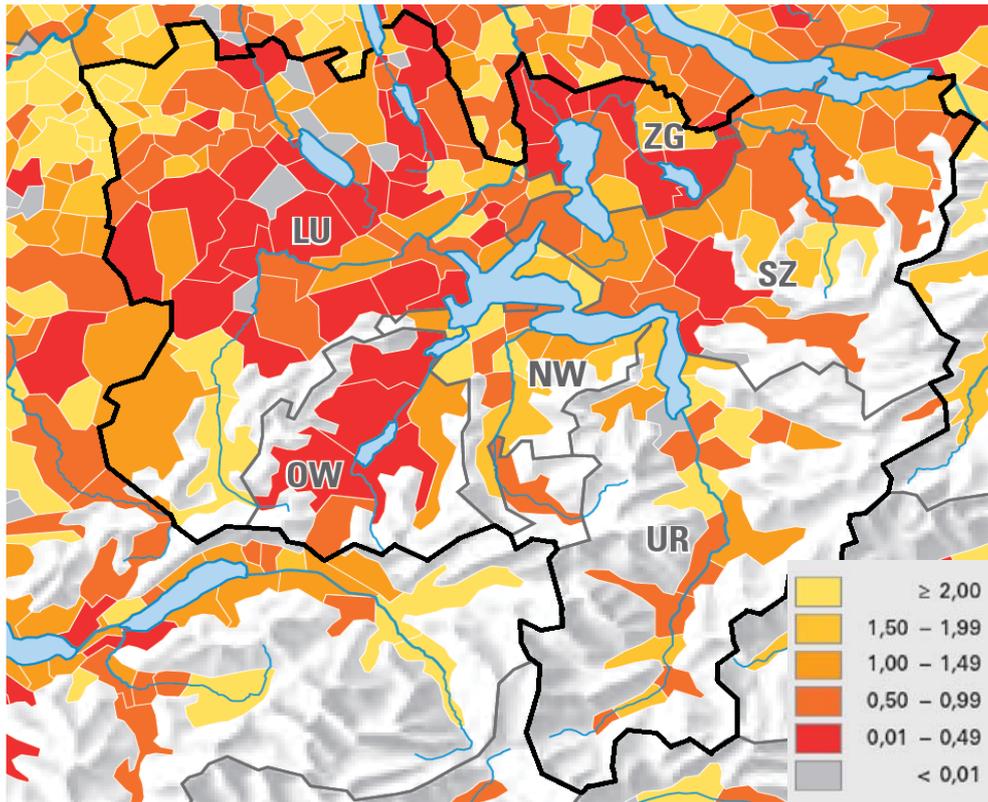


ZVR-Veranstaltung «Herausforderungen in der kommunalen Raum- und Entwicklungsplanung» | Emmenbrücke, 27. November 2015

8



## ...und Unterschiede zwischen Gemeinden

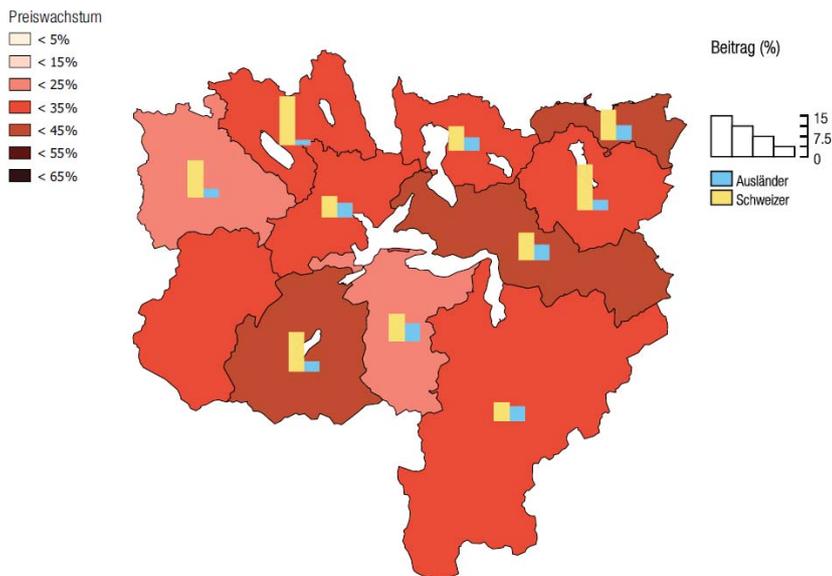


ZVR-Veranstaltung «Herausforderungen in der kommunalen Raum- und Entwicklungsplanung» |  
Emmenbrücke, 27. November 2015

9



## Gesamter Wohnungsmarkt: starke Preisentwicklung seit 2005



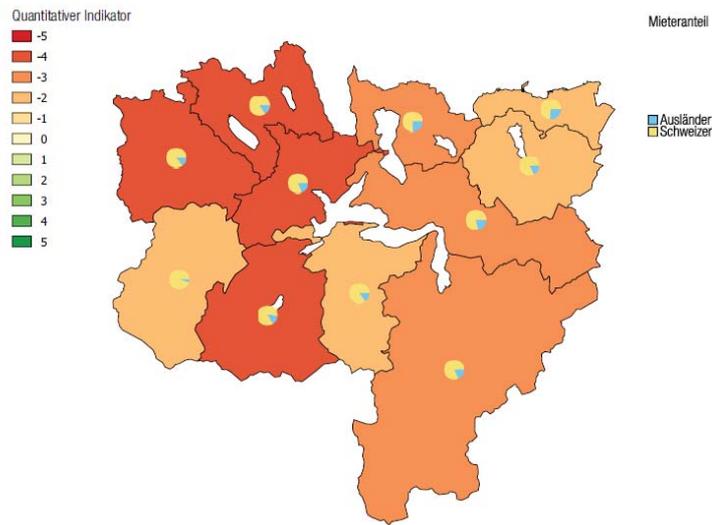
BFS: SAKE, Statpop; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

### Preiswachstum und Haushaltswachstum seit 2005

Karte 1: (Angebots-)Preisentwicklung (nominal) und Beitrag\* der in- und ausländischen Haushalte zum Haushaltswachstum in der Zentralschweiz in der Periode 2005 - 2014



# Mietwohnungsmarkt 2014: Nachfrageüberhang trotz hoher Bautätigkeit



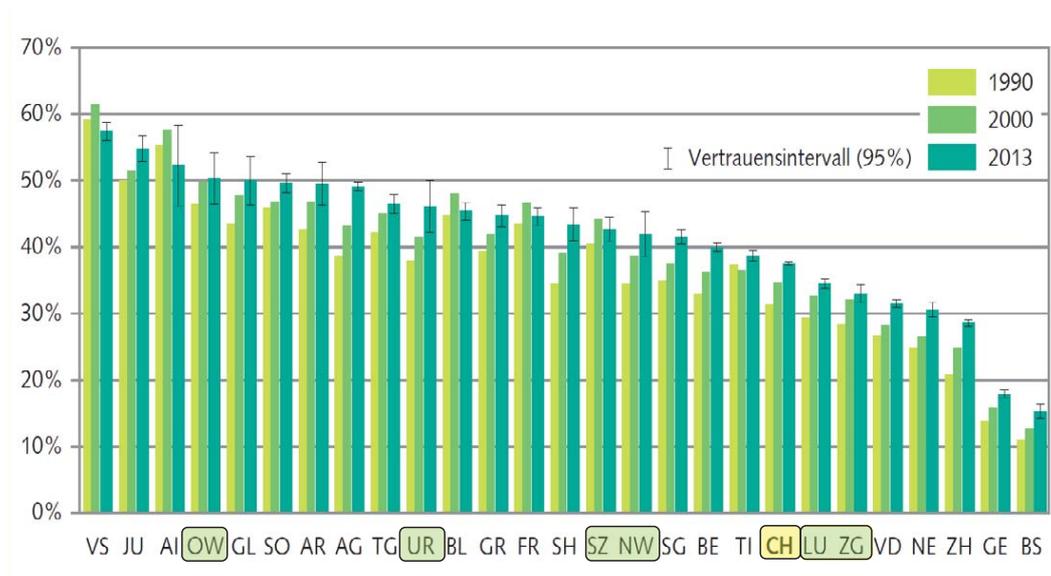
BFS: SAKE; Meta-Sys; Adscan; eigene Berechnung

## Quantitative Anspannung und Anteil Mieter

Karte 3: Quantitative Anspannung im Mietwohnungsmarkt der Zentralschweiz und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Mieterhaushalten 2014

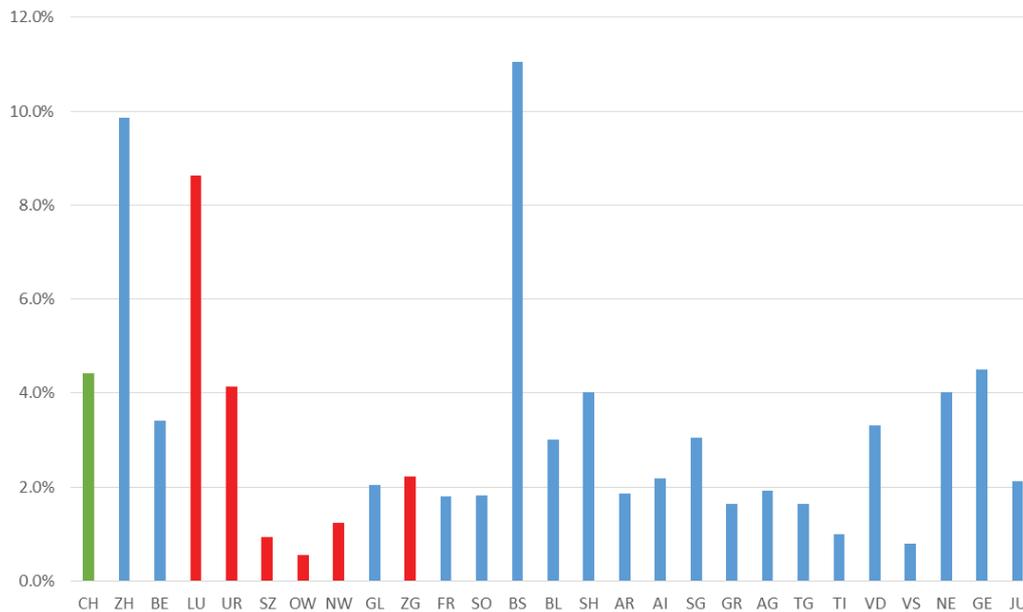


# Unterschiedliche Eigentumsquoten auch in der Zentralschweiz





## Unterschiedliche Marktanteile des gemeinnützigen Wohnungsbaus (in % der bewohnten Wohnungen 2013)



## Inhalt

1. Eckwerte zum (Zentralschweizer) Wohnungsmarkt
2. **Problemanalyse und Lösungsstrategien**
3. Handlungsmöglichkeiten auf kantonaler und kommunaler Ebene
4. Gemeindebeispiele



## Wo drückt der Schuh?

- Allgemeine Wohnungsknappheit?
- Mangel an bezahlbarem Wohnraum?
- Mangel an Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit spezifischen Bedürfnissen (Senioren, junge Familien, Studenten, ...)?
- Unausgewogene Bevölkerungsstruktur?
- Mangel an bestimmten Eigentumsformen (Miete / Eigentum / Genossenschaftlich)?
- Löst der Markt das Problem alleine oder besteht Handlungsbedarf ?



## Bei Handlungsbedarf: Thematisieren in Richtplanung

Ergänzung des Leitfadens Richtplanung vom März 2014 (ARE)  
betreffend Mindestinhalt

- «Ziele und Massnahmen zur Sicherstellung eines Wohnraumangebots für alle Bedürfnisse, insbesondere zur Förderung von preisgünstigem, familienfreundlichem und altersgerechtem Wohnungsbau in Kantonen mit ausgewiesenem Handlungsbedarf»
- Indizien Handlungsbedarf:
  - mehrere Gemeinden mit tiefen Leerwohnungsquoten
  - hohe Mietbelastung der mittleren und unteren Einkommen
  - hohe Marktanspannung gemäss BWO-Monitor



# Umsetzung Richtplan Kanton Zug

S 10 Preisgünstiger Wohnraum

S 10.1 Grundsätze

S 10.1.1

Kanton und Gemeinden unterstützen die Schaffung und den Erhalt von Miet- und Eigentumswohnungen als preisgünstigen Wohnraum. Dazu unterstützen sie unter Berücksichtigung der Interessen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer u.a.:

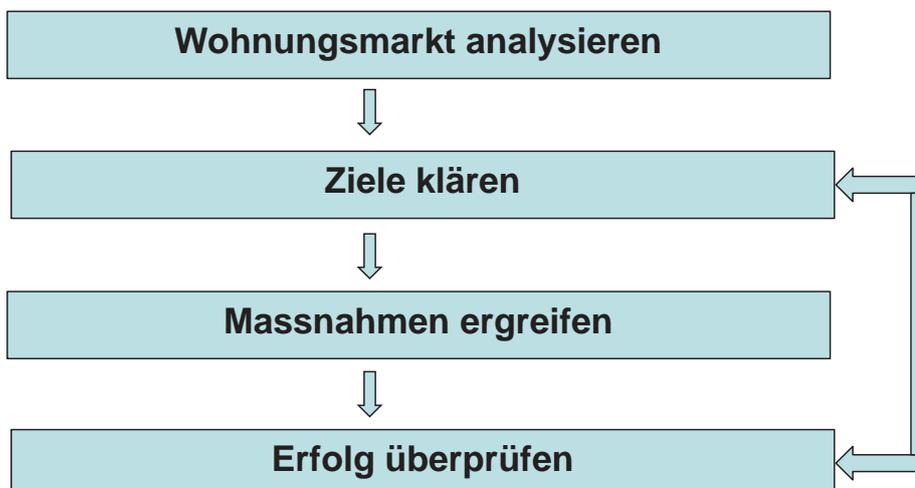
- a. die Förderung des preisgünstigen Wohnraums bei Arrondierungen der Bauzonen;
- b. die Verwendung von eigenen Grundstücken (Selbstverpflichtung);
- c. das Fördern einer aktiven Landpolitik des Gemeinwesens;
- d. das vorgängige Festlegen von Anteilen für preisgünstigen Wohnraum bei Umzonungen welche eine Mehrnutzung zulassen;
- e. den Verzicht auf Teile des vorgegebenen Gewerbeanteils zugunsten preisgünstigen Wohnraums in Mischzonen.

S 10.1.2

Bei Vorliegen eines konkreten Bedarfs und auf Ersuchen des Kantons prüft der Bund einen Beitrag an die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum auf seinen Grundstücken, wenn deren ursprünglicher Zweck teilweise oder ganz wegfällt.



## Kantonale / kommunale Wohnraumstrategien ausarbeiten





# Inhalt

1. Eckwerte zum (Zentralschweizer) Wohnungsmarkt
2. Problemanalyse und Lösungsstrategien
3. Handlungsmöglichkeiten auf kantonaler und kommunaler Ebene
4. Gemeindebeispiele

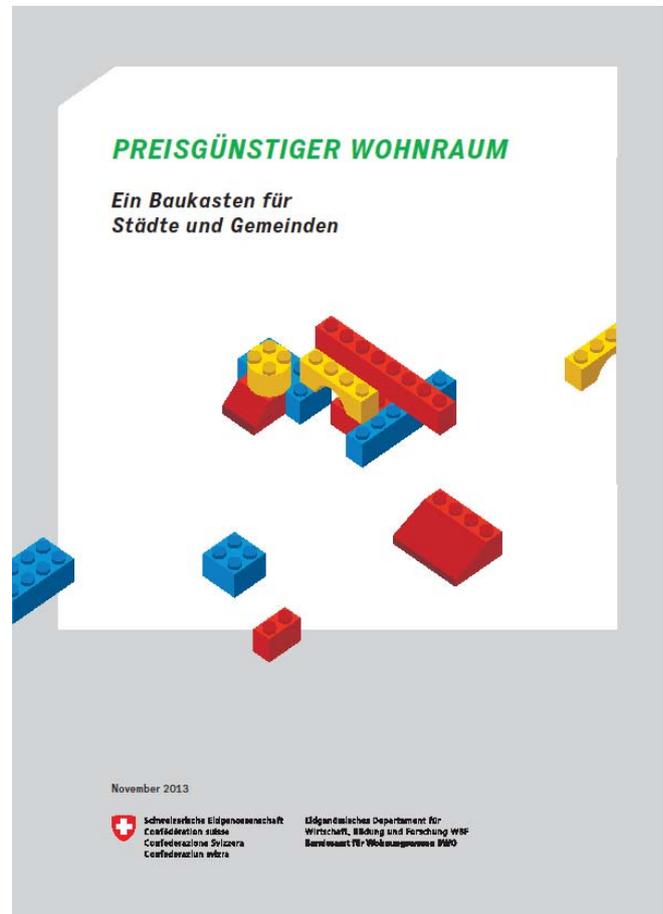


## Handlungsansätze auf kantonaler Ebene

- **Raumplanung**
  - Gesetzliche Grundlage für raumplanerische Instrumente zur Förderung von preisgünstigen Wohnungen
  - Verwaltungsaufwand, keine direkte Kostenfolgen
- **Wohnraumförderung**
  - Objekthilfe (Darlehen, Bürgschaften etc.) häufig an gemeinnützige Bauträger (wie Bund)
  - Subjekthilfe (Mietzinszuschüsse)
  - Objekthilfe finanziell besser steuerbar
  - Bsp.: ZG, ZH, BS, GE, VD, NE



## Handlungsansätze Gemeindeebene

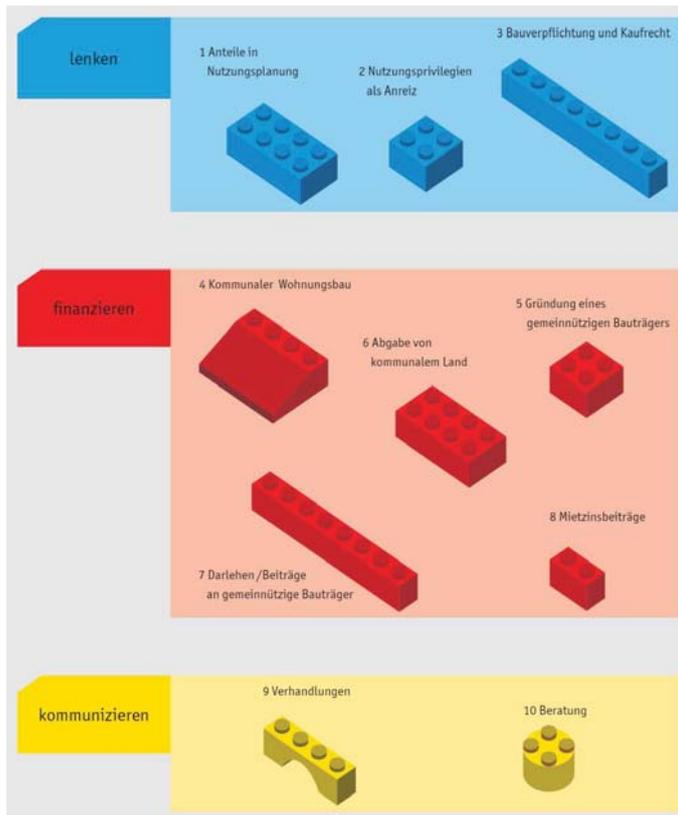


## Zehn Bausteine für preisgünstigen Wohnraum





## Steckbriefe der Bausteine



- Kurzbeschreibung / Vorgehen
- Voraussetzungen
- Verbreitung
- Finanzieller Aufwand
- Organisatorischer Aufwand
- Zeitliche Wirkung
- Langfristigkeit Erhalt der Preisgünstigkeit
- Eingriff in Privateigentum
- Hinweise zur Umsetzung
- Erfolgsfaktoren



## Anteile in der Nutzungsplanung

Bei Ein-, Um- oder Aufzonungen oder im Rahmen von Gestaltungsplänen einen Mindestanteil an preisgünstigen Wohnungen vorschreiben

- Form der Mehrwertabschöpfung, geringer finanzieller und mittlerer bis hoher organisatorischer Aufwand (Überwachung) für öffentliche Hand
- Eingriff in Privateigentum – Rendite muss realisierbar sein
- Zu regeln: Preisgünstigkeit, Wohnungsgrößen, Belegungsvorschriften etc.
- Beispiele: Stadt Zug, Gemeinde Meggen (Gestaltungspläne), Kanton Zürich (in Umsetzung), Kanton Genf



## Nutzungsprivilegien als Anreiz

Gewährung von Nutzungsprivilegien (erhöhte Ausnützung, Zuschlag Gebäudehöhe, Reduktion Grenzabstände etc.) als Anreiz, wenn auf Grundstück ein Anteil an preisgünstigen Wohnungen erstellt wird

- Form der Mehrwertabschöpfung, geringer finanzieller und mittlerer organisatorischer Aufwand (Überwachung) für öffentliche Hand
- Kein Eingriff in Privateigentum, auf freiwilliger Basis
- Zu regeln: Preisgünstigkeit, Wohnungsgrößen, Belegungsvorschriften etc.
- Beispiele: Küssnacht am Rigi (Bauordnung), Städte Zürich und Nyon (Gestaltungspläne)



## Bauverpflichtung und Kaufrecht

Neueinzonung, Um- oder Aufzonung nur unter der Bedingung, dass preisgünstiger Wohnraum erstellt wird – wird nicht gebaut, erwirbt die Gemeinde das Grundstück zu einem vereinbarten Preis und erstellt selber (oder Dritte im Baurecht) preisgünstige Wohnungen

- Geringer finanzieller Aufwand sofern das Kaufrecht nicht ausgeübt werden muss, mittlerer bis hoher organisatorischer Aufwand (Überwachung) für öfftl. Hand
- Eingriff in Privateigentum – jedoch keine Wertminderung, da Verankerung des Kaufrechts und Preises vor Einzonung
- Zu regeln: Preisgünstigkeit, Wohnungsgrößen, Belegungsvorschriften etc.
- Beispiele: Oberägeri, Ftan (preisgünstiges Eigentum)



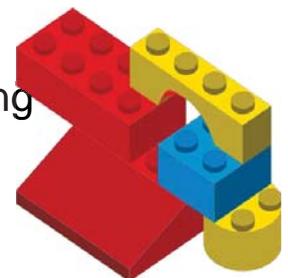
## Inhalt

1. Eckwerte zum (Zentralschweizer) Wohnungsmarkt
2. Problemanalyse und Lösungsstrategien
3. Handlungsmöglichkeiten auf kantonaler und kommunaler Ebene
4. **Gemeindebeispiele**



## Küsnacht (ZH)

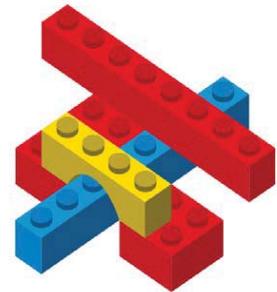
- Wohnraumstrategie («Liegenschaftenstrategie»)
- Belegungsvorschriften im kommunalen Bestand
- **Lenken**
  - Nutzungsprivilegien als Anreiz (im Aufbau)
- **Finanzieren**
  - Abgabe von Land im Baurecht an Genossenschaften
  - Kommunaler Wohnungsbau
- **Kommunizieren**
  - Verhandlungen mit Grundeigentümern
  - Beratung z.B. zu (preisgünstiger) Sanierung





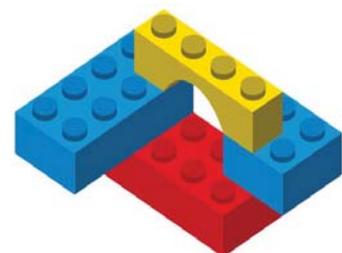
## Ftan (GR)

- **Lenken**
  - Bauverpflichtung und Kaufrecht
- **Finanzieren**
  - Günstige Abgabe von Land im Baurecht an Familien
  - Gründung einer Genossenschaft und Finanzierungshilfe
- **Kommunizieren**
  - Verhandlungen mit Grundeigentümern über Kaufrechtsverträge



## Nyon (VD)

- Wohnraumstrategie
- Aktive Bodenpolitik, Landkäufe durch Kanton mitfinanziert
- **Lenken**
  - Nutzungsprivilegien in Gestaltungsplänen
  - Anteile in Nutzungsplanung
- **Finanzieren**
  - Günstige Baurechte an Gemeinnützige
- **Kommunizieren**
  - Verhandlungen im Rahmen von Gestaltungsplänen





# Förderung von bezahlbarem Wohnraum im Kanton Nidwalden

**Zentralschweizer Vereinigung für Raumplanung**

27. November 2015,  
Kultur- und Kongresszentrum GERSAG, Emmenbrücke

## 1. Ausgangslage

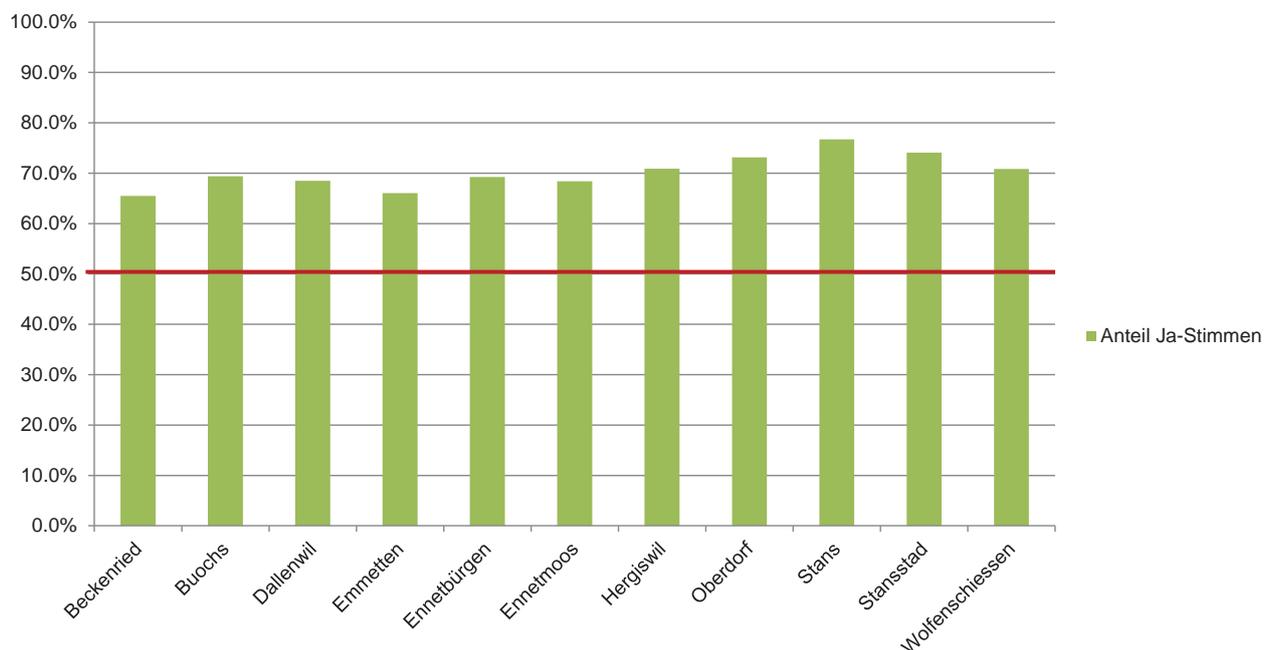
## Wohnbauförderung – einen Tropfen auf den heißen Stein?



Wohnbauförderung  
im Umfang von  
Fr. 1 Mio. im Vergleich



## 71.5 % Zustimmung zur Schaffung einer gesetzlichen Grundlage in Nidwalden





## 2. Analyse

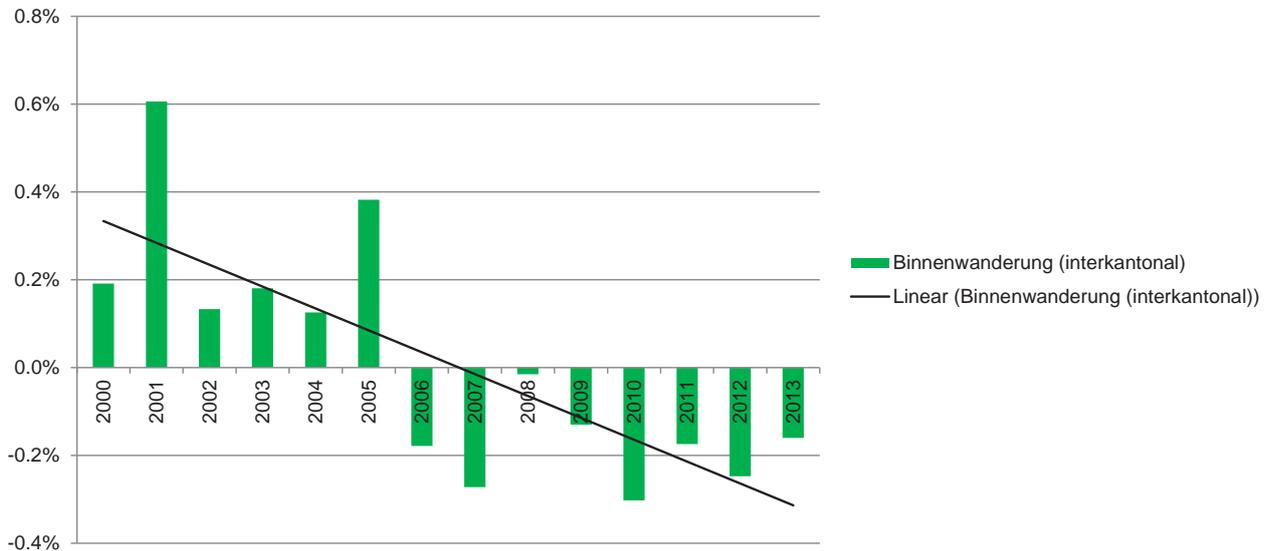


### Wohnungsmarkt Nidwalden

- Qualitativ hochwertiges Wohnangebot in Nidwalden
  - Neuer Wohnungsbestand
  - Hohe Wohnflächen
- Tiefe Leerwohnungsziffer (Nachfrage hoch)
- Dementsprechend hohe Mietpreise

## Wanderungssaldo interkantonal (Binnenwanderung)

- Leicht negativer Binnenwanderungssaldo (-0.2%) seit 2006.



## Zielsetzung der Wohnbauförderung in Nidwalden:

Erhaltung und Förderung einer  
**guten sozioökonomischen Durchmischung**  
der Bevölkerung im Kanton Nidwalden

Auch im Leitbild 2030 des Kantons Nidwalden:

### WOHNEN

Für die Bevölkerung besteht geeigneter und bezahlbarer Wohnraum, so dass auch die nächste Generation in Nidwalden bleiben kann.

### SOZIOÖKONOMISCHE DURCHMISCHUNG

**s3.2** Ein vielfältiges Arbeitsplatz-, Wohn- und Freizeitangebot fördert eine gute sozioökonomische Durchmischung.



## Wege ins Ziel?

### Ein Weg ist:

Deattraktivierung des Wohnstandortes Nidwalden.

### Der andere Weg ist:

a) Förderung direkt über Subjektförderung

b) Förderung indirekt über Objektförderung



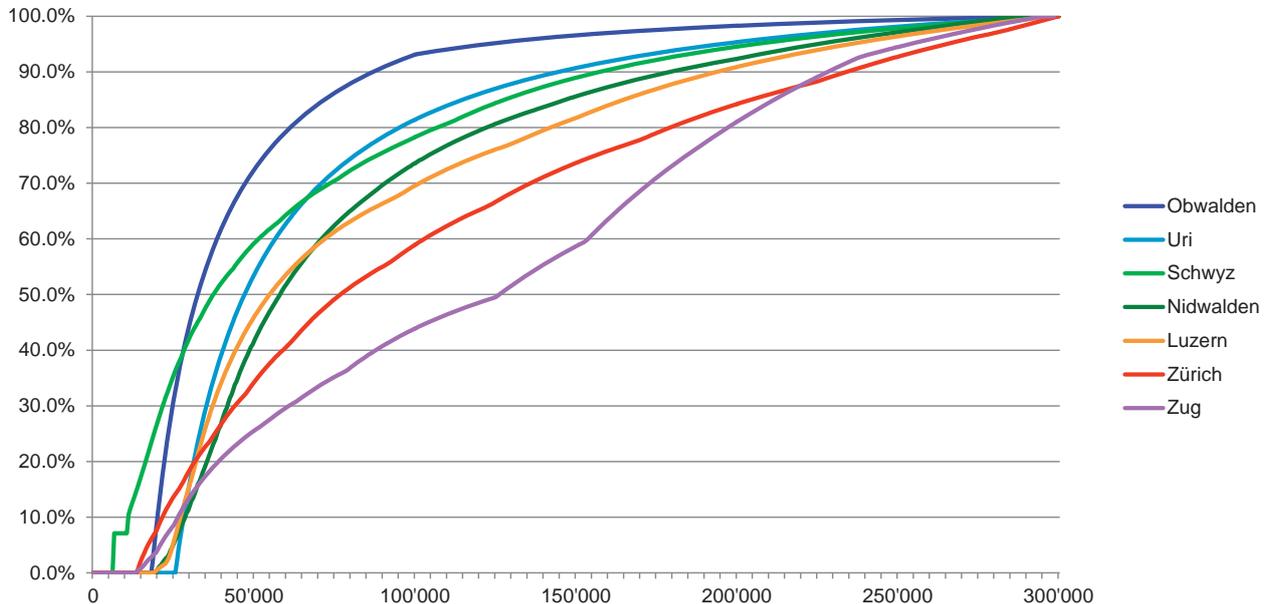
Auftrag



## 3. Was wird schon getan?

## Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit

Steuerprogression der Einkommenssteuer für verheiratete Steuerpflichtige



## Sozialabzüge und -zulagen

- Kinderabzug 5'400
- Kinderzulage 240 / Ausbildungszulage 270
- Betreuungsabzug

Weitere:

- Prämienverbilligungen
- AHV (inkl. Erziehungs- und Betreuungsgutschriften)
- Ergänzungsleistungen usw.

## 4. Wohnbauförderungsinstrumente

### Eine Fülle von Möglichkeiten:

- Anteile in der Nutzungsplanung (32 Punkte)
- **Nutzungsprivilegien als Anreiz (47 Punkte)**
- Bauverpflichtung und Kaufrecht (14 Punkte)
- Kommunaler Wohnungsbau (8 Punkte)
- **Gründung gemeinnütziger Bauträger (104 Punkte)**
- Abgabe von Land in öffentlichem Besitz (24 Punkte)
- Darlehen / Beiträge an gemeinnützigen Bauträger (17 Punkte)
- Verhandlungen / Beratungen (10/9 Punkte)

*In Klammern:*

*Anzahl Nennungen gemäss von der Volkswirtschaftsdirektion mit Gemeinden, Verbänden und Parteien durchgeführtem Workshop vom 31. März 2015.*

## a) Nutzungsplanerische Instrumente

### Vorteile:

- Günstige Wohnungen können *erwirkt* werden.
- Keine direkten Kosten der Förderung.

### aber, nutzungsplanerische Instrumente können

- ... je nach Ausgestaltung zu einem Eingriff ins Privateigentum führen,
- ... in der Umsetzung/Durchsetzung schwierig sein (hoher administrativer Aufwand),
- ... die Nutzungsplanung unterwandern/aushebeln (z.B. wenn eine höhere Ausnützung gewährt wird)
- ... usw.

## Ausnützungsbonus für günstige Wohnungen?

### Fragen:

- Wie definiert man günstige Wohnungen?



→ „**Wer günstigen Wohnraum will, muss sich einschränken!**“

- Mit oder ohne Belegungsvorschriften?
- Generell oder nur in bestimmten Gebieten (überlagerte Zone)?

→ „**Überlagerte Zone für günstigen Wohnraum mit Ausnützungsbonus (z.B. +1 Geschoss) als Alternative für eine ohnehin geplante Aufzonung.**“

## b) Förderung eines gemeinnützigen Wohnbauträgers

- Weit verbreitet.
- Privatrechtliche Organisation übernimmt administrative Aufgaben. Keine Leistungserweiterung der Verwaltung notwendig.
- Marktnahes Instrument.

### Bedingt, dass:

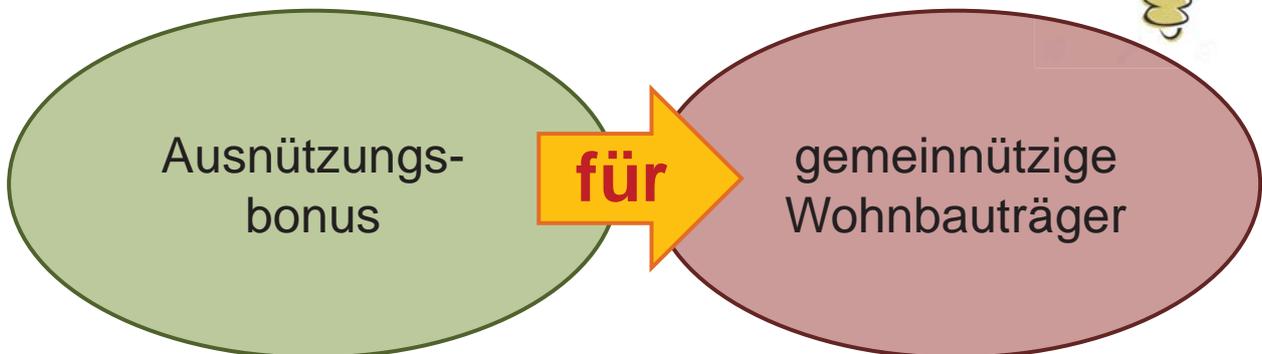
- Bauland oder Wohngebäude müssen verfügbar sein (Kauf oder Baurecht).

## Wenige Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern in Nidwalden

Anteil in %	Eigentübertyp												
	Privatperson(en)	Wohnbaugenossenschaften (Mitglieder)	Andere Wohnbaugenossenschaften	Immobilienfonds	Andere Immobilien-gesellschaften	Baugesellschaft	Versicherung	Personalvorsorgeeinrichtungen	Andere Stiftung	Verein	Andere Gesell-schaften	Gemeinde, Kanton, Bund	Anderer Eigentübertyp
Schweiz	73.32	3.36	1.18	1.63	3.10	0.60	3.32	5.09	1.24	0.42	4.20	2.36	0.17
Zürich	63.68	8.58	1.39	1.51	2.70	0.46	4.62	6.08	1.76	0.42	5.17	3.52	0.09
Luzern	69.79	4.04	4.98	1.11	3.01	0.84	3.82	4.45	1.12	0.18	4.31	2.20	0.16
Uri	85.73	4.19	0.10	0.48	0.65	0.53	0.80	1.39	0.29	0.33	2.85	2.64	0.01
Schwyz	86.42	0.87	0.59	0.14	1.82	0.66	0.95	1.56	0.48	0.22	4.17	1.52	0.62
Obwalden	87.67	0.66	0.35	0.38	1.02	0.20	0.59	1.74	0.60	0.24	3.72	2.00	0.84
Zug	74.10	2.38	0.36	0.50	3.79	1.00	2.75	2.75	0.60	0.24	2.28	2.28	0.50
Mittelwert (ungewichtet)	72.17	4.04	1.32	1.56	3.02	0.60	3.32	5.09	1.24	0.42	4.20	2.36	0.17
<b>Nidwalden</b>	83.74	1.12	0.22	0.02	2.22	0.34	0.71	1.11	0.24	0.18	3.72	2.00	0.84
Abw. zum Mittelwert Vergleichsgruppe	11.57	-2.91	-1.09	-1.54	-0.76	-0.26	-0.61	-3.98	-0.96	-0.24	-0.48	-0.24	0.67
Abw. zum Mittelwert Schweiz	10.41	-2.23	-0.96	-1.61	-0.84	-0.34	-0.61	-3.98	-0.96	-0.24	-0.48	-0.24	0.10

Ürte & Korporationen bieten in Nidwalden ebenfalls günstigen Wohnraum an. Deren Wohnungsbestand beträgt ca. 2 % der Wohnungen in Nidwalden.

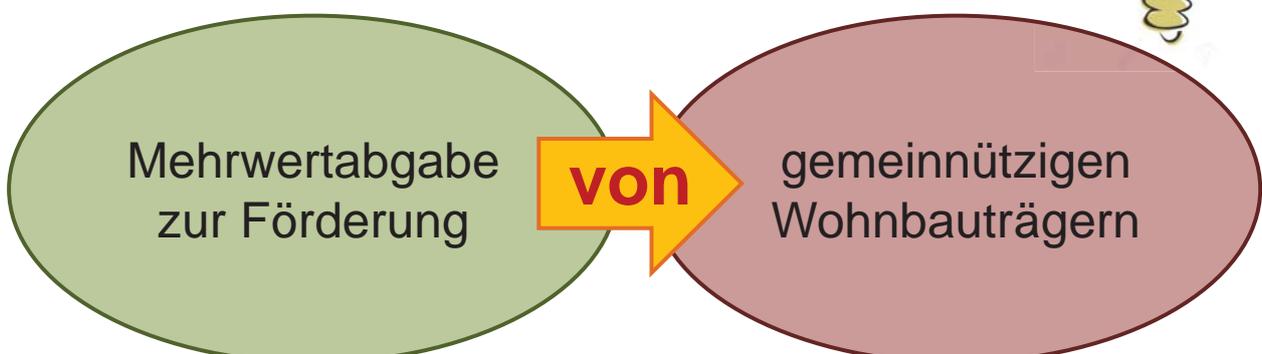
## Weitere Idee #1?



→ Kombination der Vorteile der nutzungsplanerischen Instrumente (Anreiz) mit den Vorteilen des gemeinnützigen Wohnbauträgers (marktnah).

*(Ist zurzeit in Nidwalden nicht im Fokus.)*

## Weitere Idee #2?



→ Verwendung eines Teils der einzuführenden Mehrwertabgabe von mindestens 20 % zur Förderung eines gemeinnützigen Wohnbauträgers?

*(Wird in Nidwalden nicht weiterverfolgt.)*



## 5. Fazit



## Steter Tropfen höhlt den Stein?



*Im Kanton Zürich sind gegen 10 % der  
Wohnungen im Eigentum von  
**Wohnbaugenossenschaften**. Gesetzliche  
Grundlage zur Förderung von günstigen  
Wohnungen seit **13. Februar 1927**.*





KANTON  
NIDWALDEN

Kanton Nidwalden  
Volkswirtschaftsdirektion  
Stansstaderstrasse 54  
6371 Stans  
Telefon 041 618 76 54  
www.nw.ch

---

27. November 2015

Volkswirtschaftsdirektion

23



KANTON  
NIDWALDEN

## **ANHANG (Statistiken zur Grundlagenanalyse)**

---

27. November 2015

Volkswirtschaftsdirektion

24

## Relativ hohe Mietpreise in Nidwalden

<i>Mietpreis in Fr.</i>	gem. Strukturhebung 2003	gem. Volkszählung 2012
Schweiz	1'116	1'318
Zürich	1'271	1'525
Luzern	1'125	1'310
Uri	998	1'134
Schwyz	1'274	1'537
Obwalden	1'142	1'331
Zug	1'484	1'785
<i>Mittelwert (ungewichtet)</i>	1'216	1'437
<b>Nidwalden</b>	<b>1'308</b>	<b>1'469</b>
Abw. zum Mittelwert Vergleichsgruppe	92 (+7%)	32 (+2%)
Abw. zum Mittelwert Schweiz	192 (+15%)	151 (+10%)

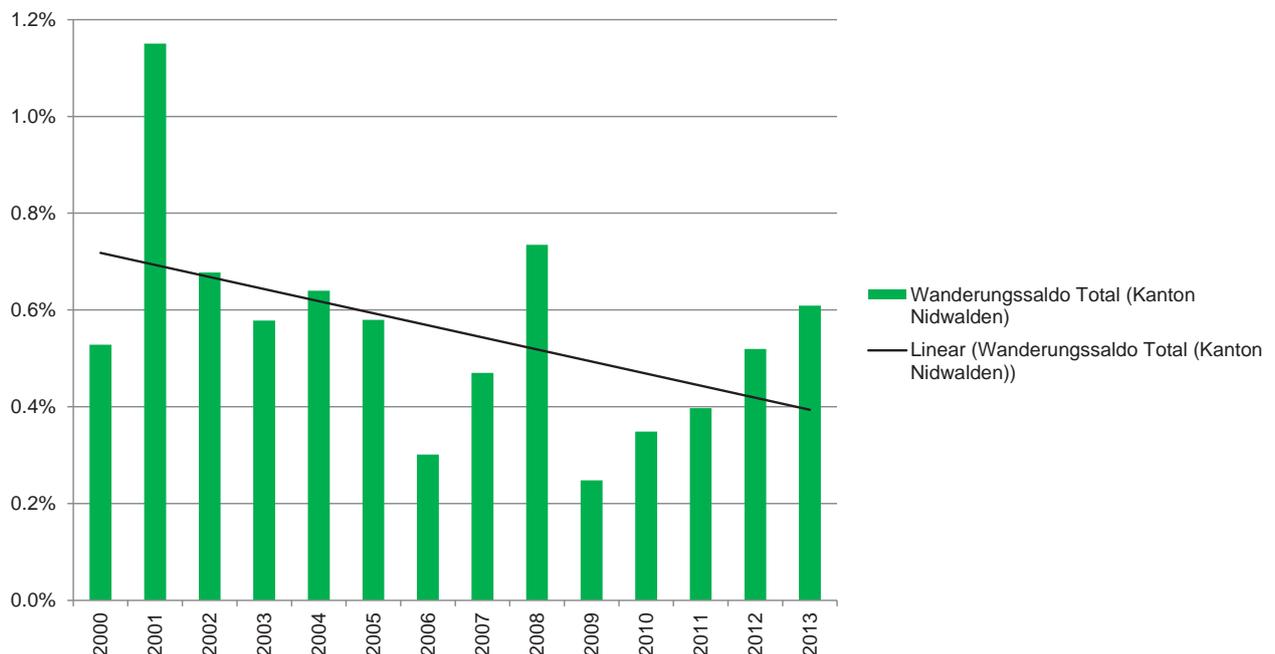
## Relativ neuer Wohnungsbestand in Nidwalden

in %	Bauperiode			
	vor 1946	1946-1980	1981-2000	2001-2013
Schweiz	26.0	40.2	21.0	12.8
Zürich	24.9	41.7	18.6	14.8
Luzern	20.4	37.8	26.3	15.4
Uri	25.9	39.6	24.3	10.3
Schwyz	17.3	32.1	29.8	20.8
Obwalden	22.7	35.9	25.8	15.7
Zug	12.7	36.5	29.3	21.5
<i>Mittelwert (ungewichtet)</i>	20.7	37.3	25.7	16.4
<b>Nidwalden</b>	<b>17.3</b>	<b>37.6</b>	<b>28.8</b>	<b>16.4</b>
Abweichung zum Mittelwert Vergleichsgruppe	-3.4	0.3	3.1	-0.0
Abweichung zum Mittelwert Schweiz	-8.7	-2.6	7.8	3.6

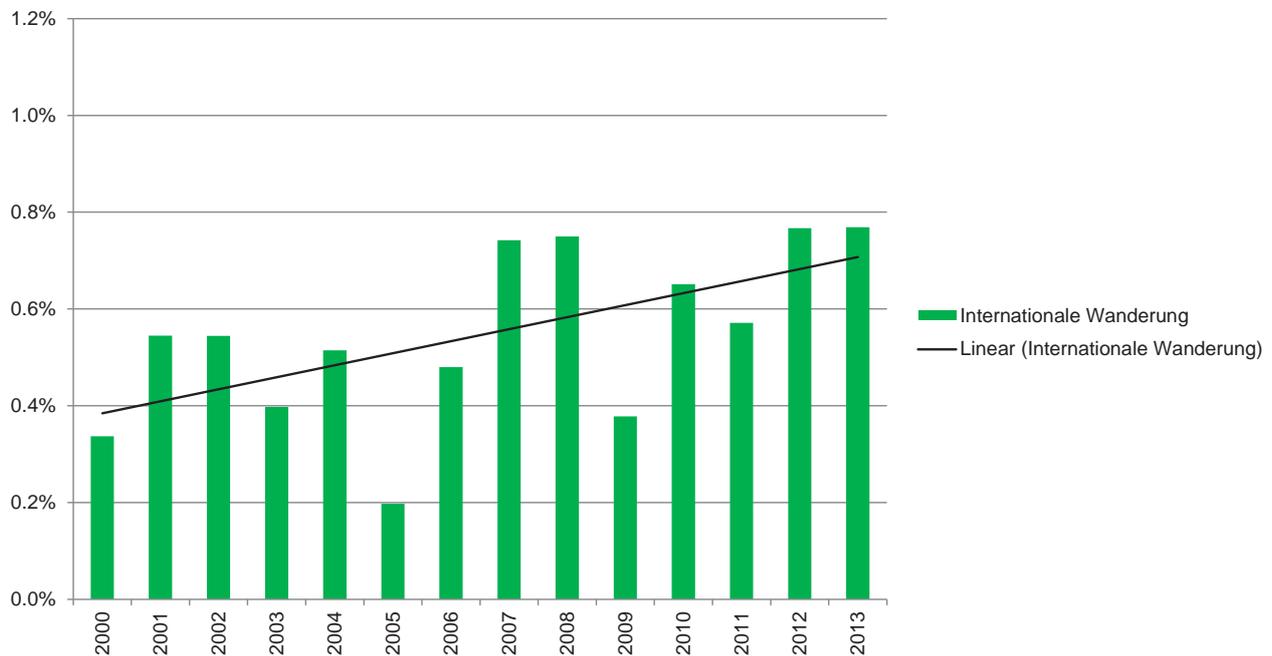
## Höhere Flächen der Wohnungen in Nidwalden

in %	Fläche (in m <sup>2</sup> )						
	< 40	40-59	60-79	80-99	100-119	120-159	160+
Schweiz	5.99	12.02	20.56	19.88	13.90	16.52	11.12
Zürich	5.80	12.52	23.68	18.73	14.07	15.28	9.91
Luzern	4.10	9.07	18.49	20.87	16.40	18.92	12.15
Uri	3.87	8.70	16.54	25.13	16.08	19.29	10.39
Schwyz	4.45	8.85	14.78	19.82	15.31	21.64	15.15
Obwalden	6.02	11.21	16.00	19.43	16.48	18.69	12.17
Zug	3.83	8.07	15.13	19.55	18.41	23.33	11.68
Mittelwert ( <u>ungewichtet</u> )	4.81	10.01	18.16	20.81	15.79	18.94	11.48
<b>Nidwalden</b>	<b>4.43</b>	<b>8.21</b>	<b>13.76</b>	<b>19.19</b>	<b>18.30</b>	<b>23.25</b>	<b>12.86</b>
Abweichung zum Mittelwert Vergleichsgruppe	-0.25	-1.52	-3.67	-1.40	+2.17	+3.72	+0.95
Abweichung zum Mittelwert Schweiz	-1.56	-3.80	-6.80	-0.70	4.40	6.73	1.74

## Wanderungssaldo Nidwalden Total



## Wanderungssaldo Nidwalden International

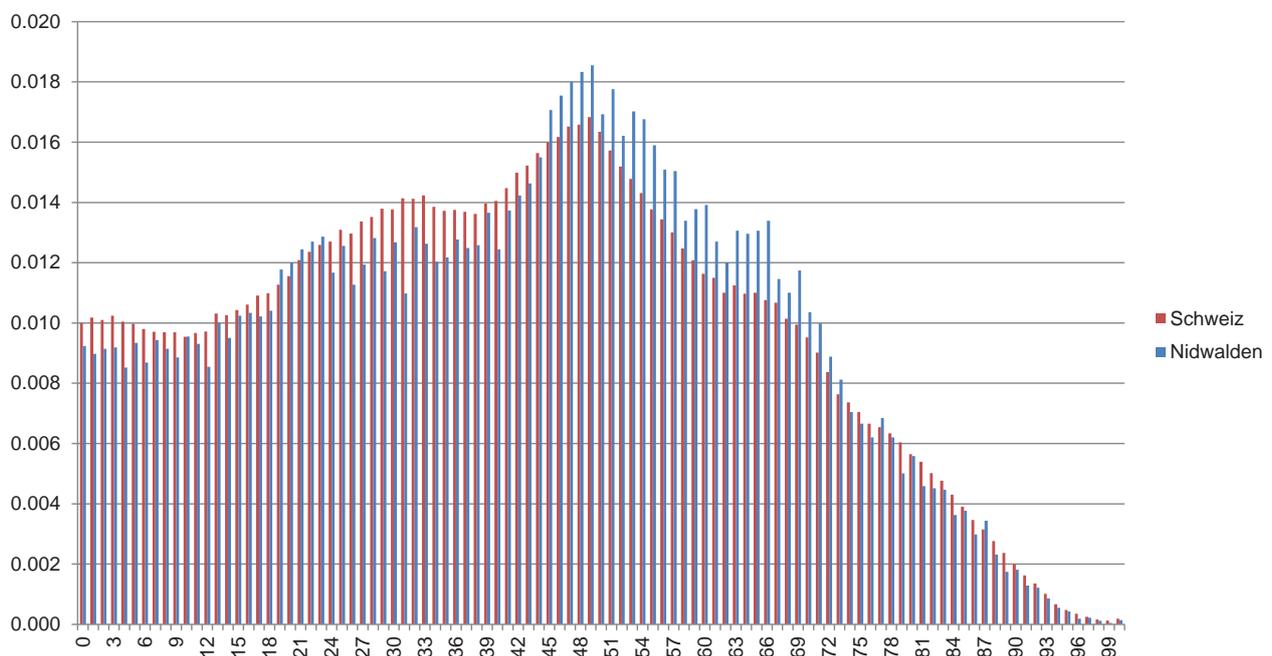


27. November 2015

Volkswirtschaftsdirektion

29

## Bevölkerungsstruktur von Nidwalden



27. November 2015

Volkswirtschaftsdirektion

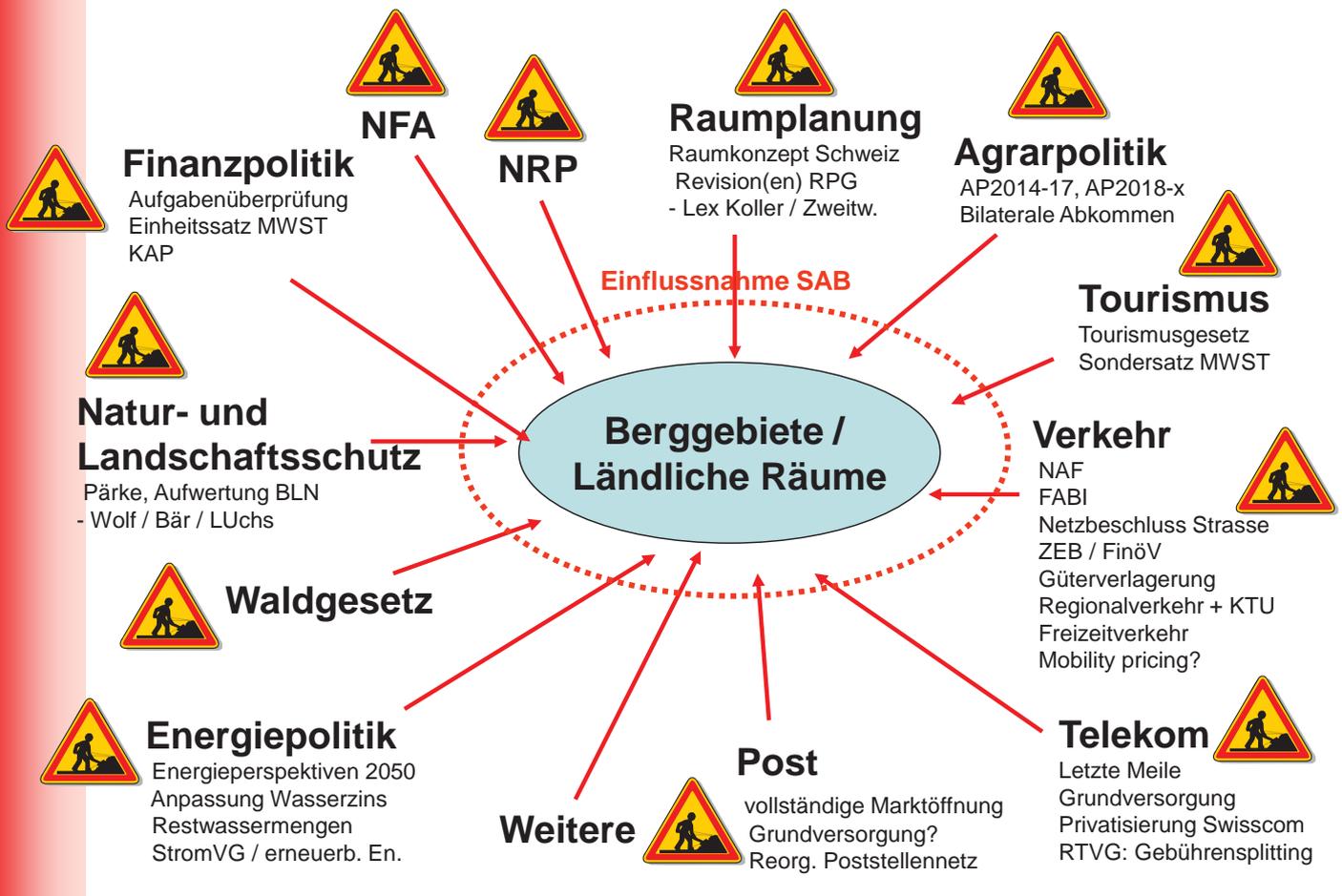
30

# Eine neue Politik des Bundes für die Berggebiete und ländlichen Räume

Ruedi Lustenberger  
Nationalrat und Vorstandsmitglied der  
Schweizerischen Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete (SAB)

## Herausforderungen für die ländlichen Räume

1. Anhaltender Strukturwandel in **Landwirtschaft und Tourismus**
2. Transformation der Industrie und Entwicklung zur **Wissensökonomie**
3. Wachsende **Mobilität** von Gütern und Personen
4. Aufrechterhaltung der **Grundversorgung**
5. Zunehmende Bedeutung von F&E, **Innovation** und Unternehmertum
6. **Demographischer Wandel**, Überalterung und Abwanderung
7. Transnationale **Migration**
8. Wandelnde wirtschaftliche Bedeutung **natürlicher Ressourcen**
9. **Energieversorgung / Energiewende**
10. Direkte und indirekte Folgen des **Klimawandels**
11. **Eigen- und Fremdwahrnehmung** der Berggebiete und ländlichen Räume bei zunehmender **Metropolisierung**
12. Wettbewerbsorientierung und zunehmende institutionelle Komplexität der Raumentwicklungspolitik / **Räumliche Kohäsion**
13. **Finanzielle Mittel** der öffentlichen Hand und gesetzlicher Kontext
14. Veränderte Verhaltensweisen / Bedürfnisse der Einheimischen



- Fehlender übergeordneter strategischer Rahmen für die ländlichen Räume und Berggebiete
- Teilweise Zielkonflikte zwischen den verschiedenen Sektoralpolitiken, v.a. Schutz-Nutzenkonflikte
- Mangelhafte räumlich-strategische Orientierung oder fehlende Kohärenz bei der Umsetzung von Massnahmen
- Mangelhafte partnerschaftliche sowie sektor- und grenzüberschreitende Zusammenarbeit

→ **Keine neuen Förder- oder Schutzpolitiken notwendig, sondern effizientere Koordination und Zusammenarbeit**



## Keine kohärente Strategie

---

In der Schweiz gab es seit 1974 eine Berggebietspolitik (IHG).

Von den ländlichen Räumen spricht man erst seit 1996.

Mit der neuen Regionalpolitik ab 2008 wurde der Geltungsbereich der Regionalpolitik auf die ländlichen Räume ausgedehnt, die Regionalpolitik ist aber im Kern eine regionale Wirtschaftsförderungsstrategie und keine Gesamtentwicklungsstrategie.

Eine kohärente Strategie für die Berggebiete und ländlichen Räume fehlt. -> Motion Maissen.



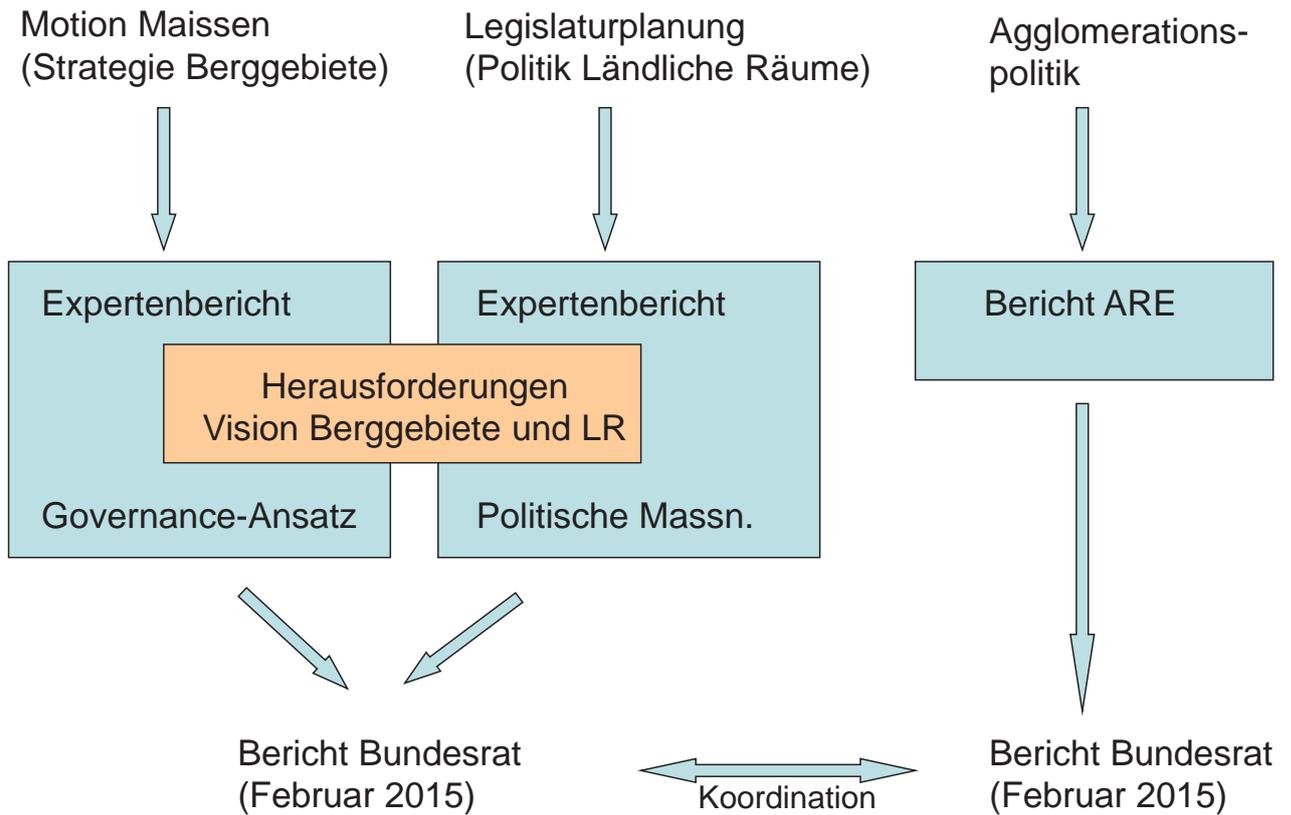
## Strategie Berggebiete und ländl. Räume

---

### **Motion 11.3927. Maissen. Strategie des Bundes für die Berggebiete und ländlichen Räume**

Der Bundesrat wird beauftragt, zusammen mit den wichtigsten Vertretern der Berggebiete und ländlichen Räume eine kohärente Strategie des Bundes für die Berggebiete und ländlichen Räume zu entwickeln. Diese Strategie muss generelle Grundsätze und Leitlinien enthalten sowie konkrete Schritte zu deren Umsetzung aufzeigen. Dabei ist den Aspekten Bevölkerung, Wirtschaft, natürliche Ressourcen und dezentrale Besiedelung sowie der vertikalen Zusammenarbeit der betroffenen Akteure aller Staatsebenen besondere Beachtung zu schenken.

20. Dezember 2011:	Annahme im Ständerat mit 21 zu 4 Stimmen
11. Juni 2012:	Einstimmige Annahme der Motion im Nationalrat
August 2012:	Vorgehensvorschlag der SAB z.Hd. Bundesverwaltung
Nov. 2012 - März 2014:	Erarbeitung der Strategie in einer Arbeitsgruppe gemeinsam von Bund, Kantonen und SAB



## Politik des Bundes für die Berggebiete (2015)

### Vision für eine nachhaltige Entwicklung der Berggebiete und ländlichen Räume der Schweiz

Die Berggebiete und ländlichen Räume leisten in ihrer Vielfalt und mit ihren spezifischen **Potenzialen** einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung der Schweiz.

Für **Wohn- und Arbeitsstandorte** bestehen langfristige Entwicklungsperspektiven und eine gesicherte Qualität der Erholungsgebiete und Naturräumen bei gleichzeitiger produktiver Nutzung der funktionalen Beziehungen mit den Agglomerationen.

Innovative und **unternehmerische Akteure** sind in der Lage, auf kommunaler und regionaler Ebene zusammen mit Bund und Kantonen und im internationalen Austausch zukunftsorientierte Antworten auf die wirtschaftlichen, sozialen und umweltbezogenen Herausforderungen zu entwickeln.

**Gemeinsam mit den urbanen Räumen** prägen die Berggebiete und ländlichen Räume die **Identität**, das Image und damit die Entwicklung der Schweiz.



Ziel 1: Attraktives Lebensumfeld schaffen

Ziel 2: Natürliche Ressourcen sichern und in Wert setzen

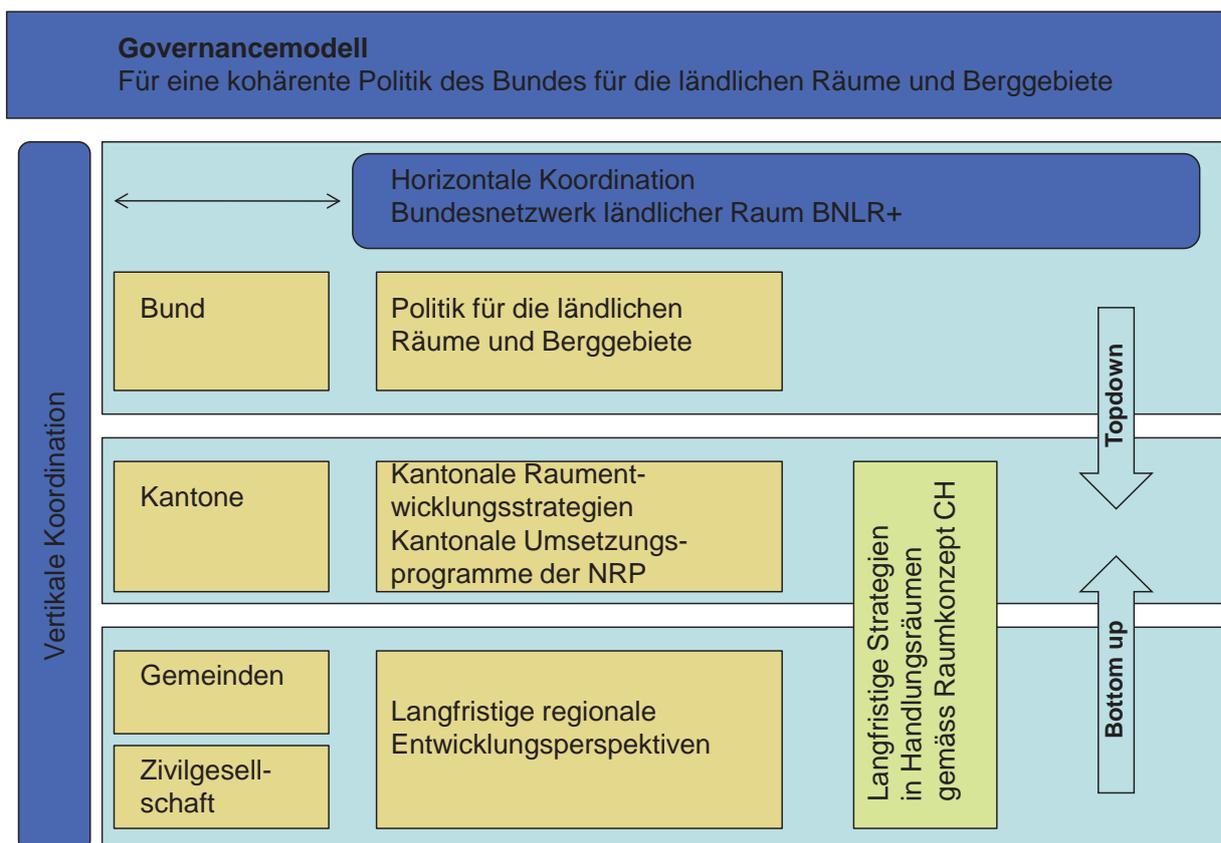
Ziel 3: Wettbewerbsfähigkeit stärken

Ziel 4: Kulturelle Vielfalt gestalten



- Partnerschaftliche, grenz- und sektorübergreifende Zusammenarbeit stärken
- Horizontale und vertikale Governance stärken
- Lokale Initiativen stärken
- Zentren stärken
- Massnahmen/Instrumente und Projekte räumlich aufeinander abstimmen

## Ein neues Governance-Modell



### **Räumlich-strategische Prozesse auf Regionesebene**

- Regionale Akteure bei der Festlegung von (räumlichen) Schwerpunkten und der Erarbeitung von regionalen Strategien/Entwicklungsperspektiven unterstützen
- **Aktuell: Pilotprojekt RAG Luzerner Hinterland**

### **Unterstützung lokaler und regionaler Initiativen**

- Förderung lokaler Initiativen/Akteure

### **Stärkung des Bundesnetzwerkes Ländlicher Raum**

- Erweiterung und Stärkung des Koordinationsauftrages
- Stärkerer Fokus auf die Prüfung der Zusammenhänge, Synergien und die Wirksamkeit der Sektoralpolitiken
- Aktuell laufen entsprechende Diskussionen in Zusammenhang mit der Evaluation der Koordinationsverordnung (vgl. weiter hinten)**

### **Modellvorhaben nachhaltige Raumentwicklung**

- Modellvorhaben als «Lern-Labor» für die Agglomerationspolitik und die Politik für die ländlichen Räume und Berggebiete
- Sektorübergreifende Koordination steht im Mittelpunkt
- Aktuell (2014 – 2018) werden 32 Modellvorhaben gefördert. Die SAB leitet ein Modellvorhaben betreffend Zweitwohnungen im Tessin.**

### **Pilotprogramm Handlungsräume**

- Pilotprogramm fördert Zusammenarbeit auf grossregionaler Ebene
- Ziele: Konkretisierung des Raumkonzepts, sektorübergreifende Abstimmung und Förderung der Wettbewerbsfähigkeit der Regionen
- Wird im Rahmen der Neuen Regionalpolitik, Ausrichtung 2, umgesetzt
- Aktuell laufen Gespräche zwischen ARE und Seco zur Konkretisierung des Ansatzes.**

## Regionale Innovationssysteme (RIS)

- RIS fördern den Wissens- und Technologietransfer in funktionalen Wirtschaftsräumen
- RIS stärkt die Wettbewerbsfähigkeit von Grossregionen
- Wird im Rahmen der Neuen Regionalpolitik umgesetzt



## Tripartite Konferenz

- Gemeinsames tripartites Gremium für die vertikale Zusammenarbeit von Agglomerationen, LR und Berggebieten mit Bund und Kantonen
- Entscheid der tripartiten Agglomerationskonferenz ausstehend.
- SAB plädiert für eigenständige Konferenz Berggebiet / LR

## VO über die raumordnungspolitische Koordination der Bundesaufgaben

- Evaluation und allfällige Anpassung der Koordinations-Verordnung
- Evaluation in Gang 2. Hälfte 2015. Bericht bis Ende 2015.

## Wissensmanagement Raumentwicklung Schweiz

- Aufbau und Pflege eines Wissensmanagements Raumentwicklung Schweiz
- Beteiligung an Forschungsprojekten und Valorisierung der Ergebnisse für eine kohärente Raumentwicklung Schweiz
- Weiterentwicklung Monitoringsystem Raumentwicklung Schweiz
- Der Auftrag an Regiosuisse für die Periode 2016 – 23 wurde erweitert und umfasst neu auch die Agglomerationspolitik.

## Regionale Akteursgruppe RAG Luzerner Hinterland

Pilotprojekt des Bundes zur Konkretisierung eines Teils der neuen Bundespolitik für die Ländlichen Räume: stärkere sektorübergreifende Koordination auf der regionalen Ebene



Träger: Verein Gewerbe Hinterland (Wirtschaft!)

Idee: SAB und Region Luzern West



Erste Projektskizze:	Dezember 2014 (SAB)
Genehmigung durch Seco:	August 2015:
Auftaktveranstaltung:	Dezember 2015
Abschluss 1. Phase:	Juni 2016
Start 2. Phase (Umsetzung):	Juli 2016



## Ziele und angestrebte Wirkungen

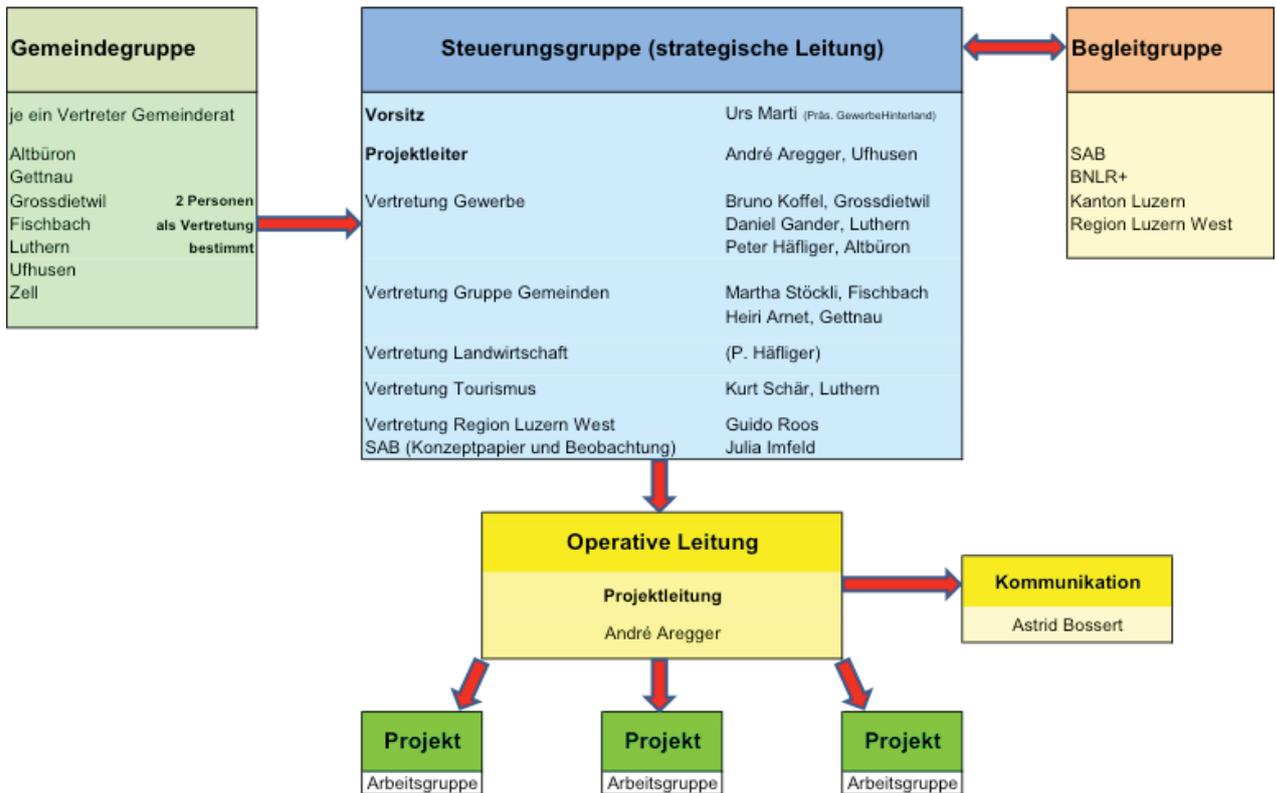
### Generelle Ziele:

- kohärente und sektorübergreifende Vision und Strategie für die Region
- Entwicklung und Umsetzung von konkreten Massnahmen
- Identifikation des Alleinstellungsmerkmals und Förderung der regionalen Identität durch gezielte Massnahmen.
- Beitrag zur Konkretisierung der Politik des Bundes für die Bergegebiete und ländlichen Räume als Modell für weitere RAG.

### Angestrebte Wirkungen in der Region:

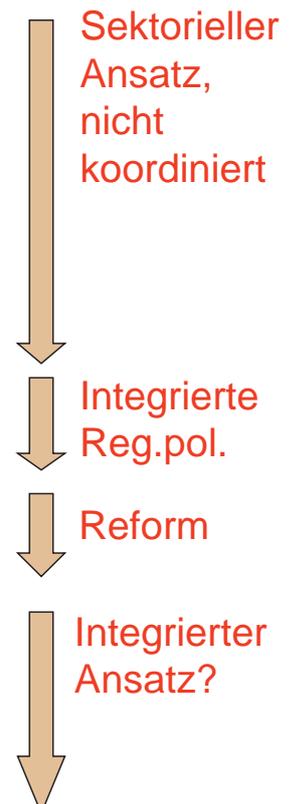
- Nachhaltige Impulse für die wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung der Region
- Identifikation von Ziel- und Nutzungskonflikten und Aufzeigen von Lösungsansätzen im Rahmen der regionalen Strategie
- Bündelung der Akteure und Bestrebungen in der Region
- Einsetzen einer Koordinators („Kümmerers“) in der Region
- Erarbeiten überkommunal koordinierter räumlicher Entwicklungsstrategien der Gemeinden.

## Organigramm Pilotprojekt Regionale Akteursgruppen



## Umfassende Politik für ländliche Räume

- 1876 Forstpolizeigesetz
- 1926 Strassenfinanzierung im Berggebiet
- 1929 Erste Massnahmen für Berglandwirtschaft
- 1948 Förderung Heimarbeit
- 1951 Wohnbausanierung im Berggebiet
- 1959 Finanzausgleich
  
- 1974 Investitionshilfegesetz und annexe Beschlüsse
  
- 2008 NRP / NFA
  
- 2012 Raumkonzept Schweiz
- 2015 Strategie "Maissen" + umfassende Politik LR
- > Basis für Abstimmung Agglo-Politik - Politik LR?



1. Die Berggebiete und ländlichen Räume unterliegen einem starken Strukturwandel und stehen vor vielfältigen Herausforderungen.
2. Sie müssen auf die Herausforderungen mit Innovation und mit vereinten Kräften reagieren.
3. Die verschiedenen Sektoralpolitiken müssen zu Gunsten der Berggebiete ausgestaltet werden. Wichtig ist eine grössere Kohärenz / ein übergeordneter Rahmen für die Politik für die Berggebiete und ländlichen Räume.
4. Mit der neuen Strategie des Bundes für die Berggebiete und ländlichen Räume wurde ein wichtiger Meilenstein gesetzt.
5. Der Politikbericht vom Februar 2015 muss nun konkretisiert und von der Bundesverwaltung gelebt werden.

# Gemeindeentwicklung

## Raumplanung ohne flächenmässiges Wachstum



Herausforderung      Entwicklung- Positionierung      Regionale Strategien

1

Gersag, Emmenbrücke

Freitag, 27. November 2015

## «Einzonungspolitik» mit dem neuen RPG

Triengen  
Kulmerau  
Wilihof  
Winikon

22 Km/2 / 4500 Einwohner



Unsere leistungsfähigen Industrie-, Handels- und Gewerbebetriebe bieten Arbeitsplätze in vielfältigen Bereichen an, so dass Triengen mit rund 2'000 Arbeitsplätzen eine ausgeglichene Anzahl Zu- und Wegpendler aufweisen kann.

2

Gersag, Emmenbrücke

Freitag, 27. November 2015

# Thema 1 > Herausforderung

Ressourcen



Natur



Lebensqualität



Mitgestalten



# Offenes Zentrum in der Landschaft

DA WIR VON ALLEM NICHTS VERSTEHEN, REDEN WIR ÜBERALL MIT

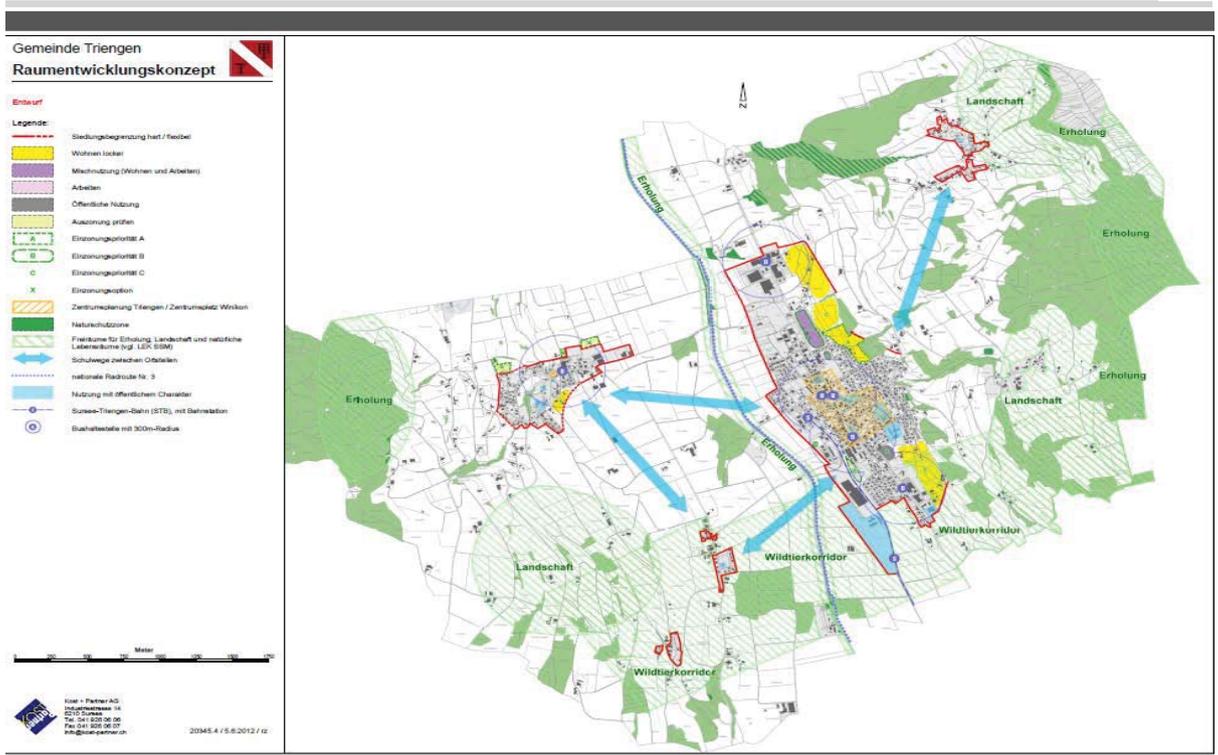
[www.sprueche](http://www.sprueche)



www.sprueche

Triengen

# Raumentwicklungskonzept 2012 / +1600 Einwohner möglich – Perfekt ?



## Herausforderungen der Raumplanung

Privater Bau	Neuerst. Wohngebäude	davon EFH	Neuerstellte Wohnungen	P / Wohnung
4500 / 22km/2	14	13	36	2.4
<b>Gemeinde Emmen</b>				
30000 / 20,37km/2	34	18	134	2.1

2010 abgeschlossene Ortsplanung Gemeinde Triengen

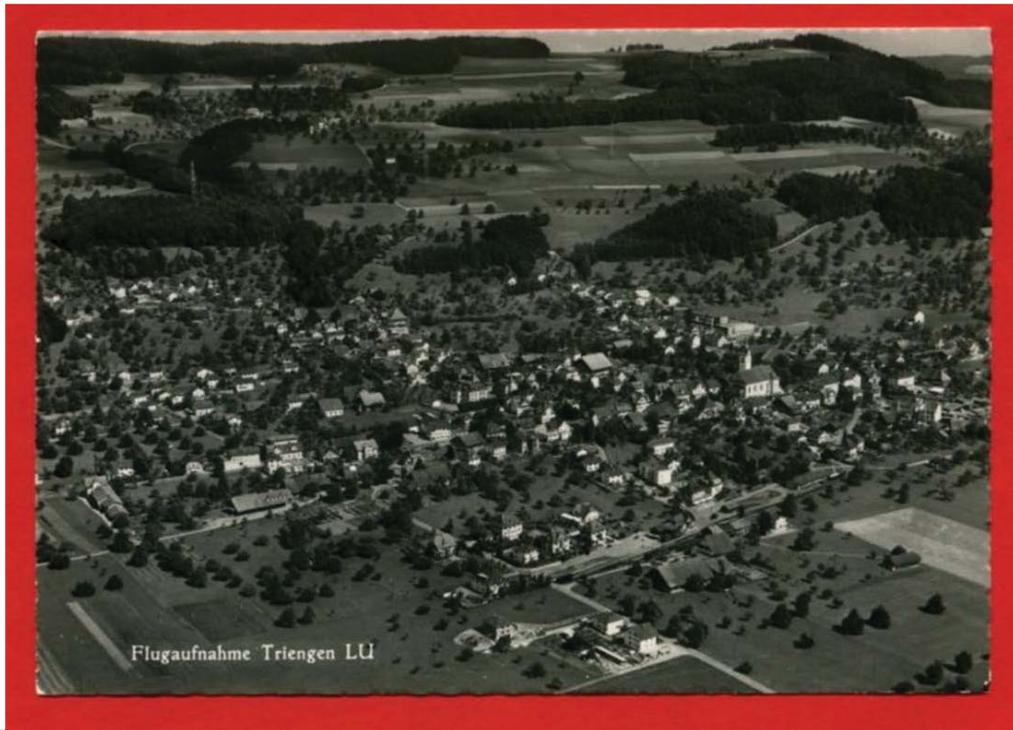
- Start Teilrevision der Ortsplanung Gemeinde Triengen mit dem neuen Ortsteil Winikon (2009)

Viele Anfragen für Neu - Einzonungen  
– zudem Motivation der Gemeinde, das Zentrum zu stärken  
und hochwertige Bauplätze neu einzuzonen !

Meine persönliche Meinung ist >

Ob Ortsteile oder Quartiere in Städten – Die Herausforderungen sind gleich!

1950

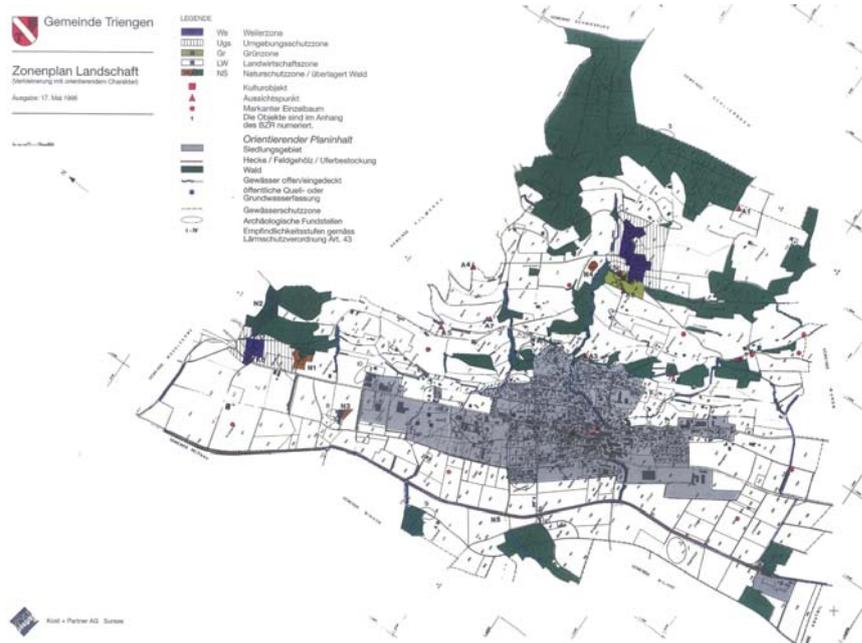


7

Gersag, Emmenbrücke

Freitag, 27. November 2015

1996



8

Gersag, Emmenbrücke

Freitag, 27. November 2015



9

Gersag, Emmenbrücke

Freitag, 27. November 2015

## Ortsteil Kulmerau



10

Gersag, Emmenbrücke

Freitag, 27. November 2015

## Ortsteil Wilihof



11

Gersag, Emmenbrücke

Freitag, 27. November 2015

## Ortsteil Winikon

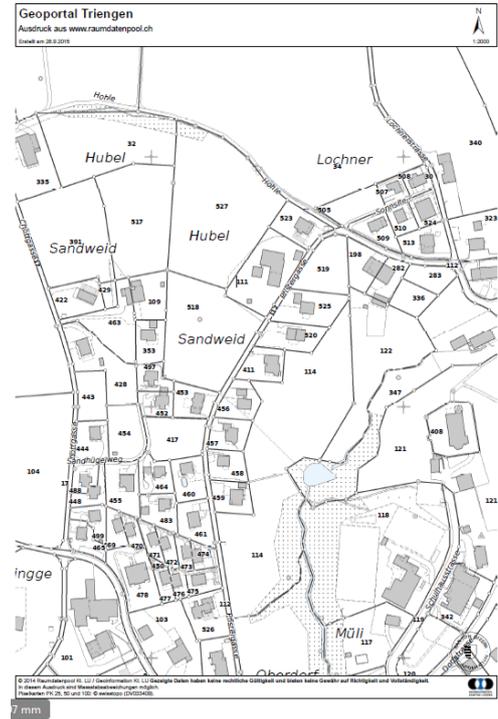


12

Gersag, Emmenbrücke

Freitag, 27. November 2015

# Offene Flächen im Siedlungsgebiet



13

Gersag, Emmenbrücke

Freitag, 27. November 2015

# Erbengemeinschaften / Baulandreserven

Grundsätzlich bieten die eingezonten Flächen Platz für 1600 Personen bei einem durchschnittlichen realen Wachstum der ständigen Wohnbevölkerung von 35 – 50 Personen pro Jahr also für 30 Jahre Reserve!

Fakten:

Die Reserven werden oft von Erbgemeinschaften verwaltet, nicht selten sind 10 -15 Parteien am Verhandlungstisch.



14

Gersag, Emmenbrücke

Freitag, 27. November 2015

# Thema 2 > Entwicklung- Positionierung

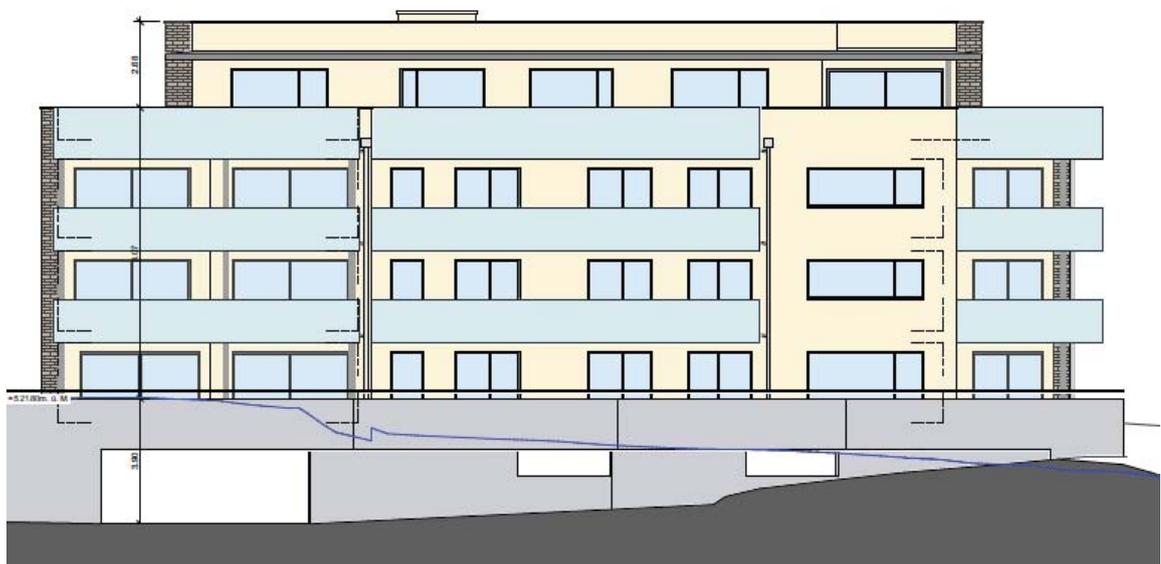


15

Gersag, Emmenbrücke

Freitag, 27. November 2015

# höher & breiter / Verdichtung



16

Gersag, Emmenbrücke

Freitag, 27. November 2015

# Hohe Wohnqualität

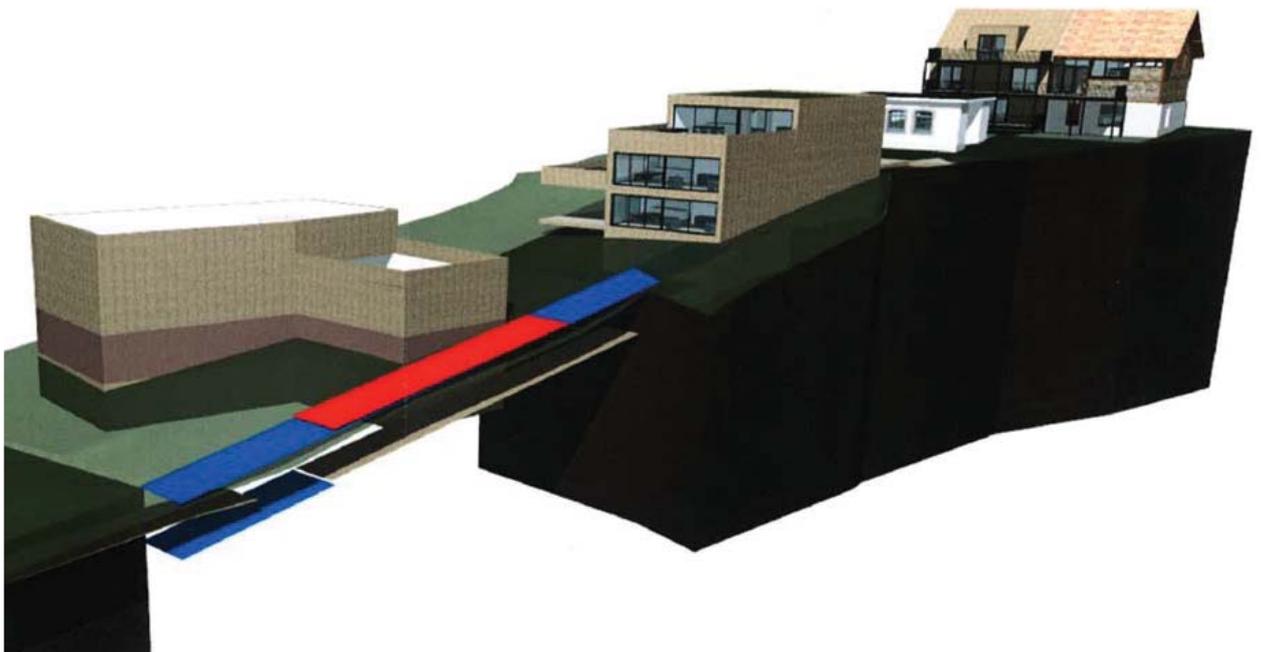


17

Gersag, Emmenbrücke

Freitag, 27. November 2015

# Alt Denkmalschutz und Neu kombiniert



18

Gersag, Emmenbrücke

Freitag, 27. November 2015

# Junge Einheimische

---



# Familien

---



# Landwirtschaft



21

Gersag, Emmenbrücke

Freitag, 27. November 2015

# Regionale Strategien

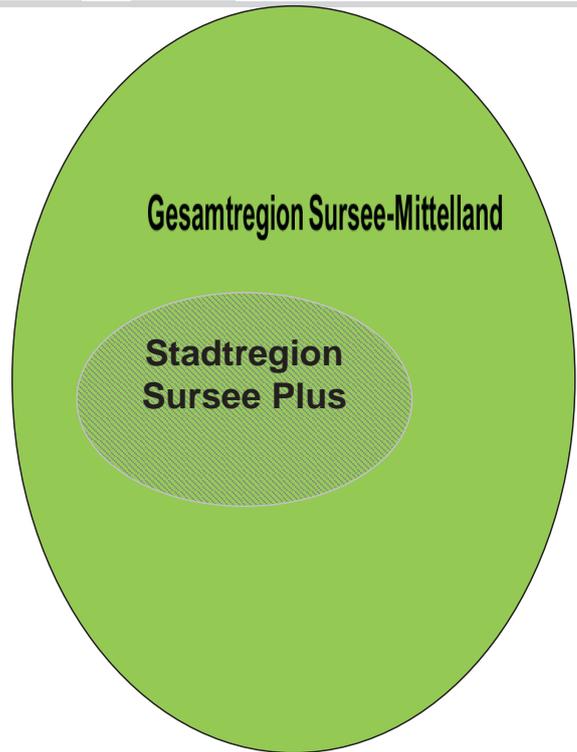
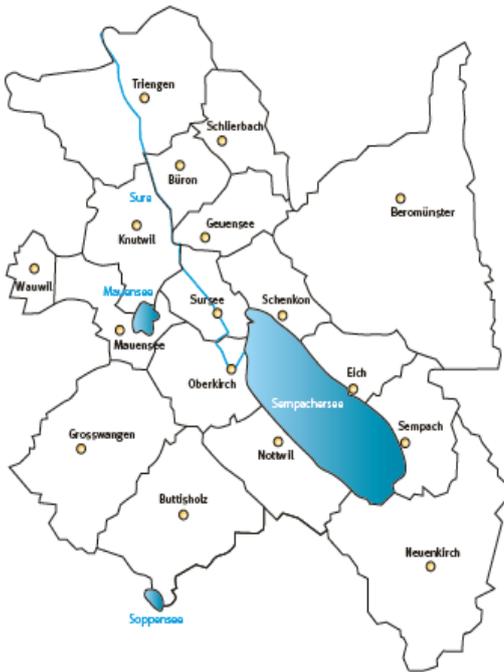


14

Gersag, Emmenbrücke

Freitag, 27. November 2015

# Zwei Projektperimeter mit verschobenen Zeitplänen

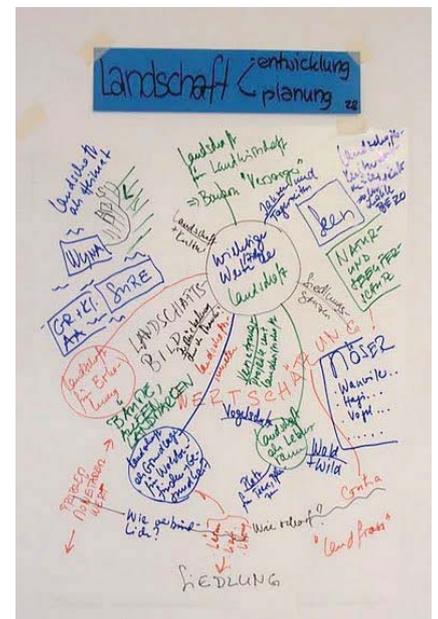


# Konzept für die räumliche Entwicklung

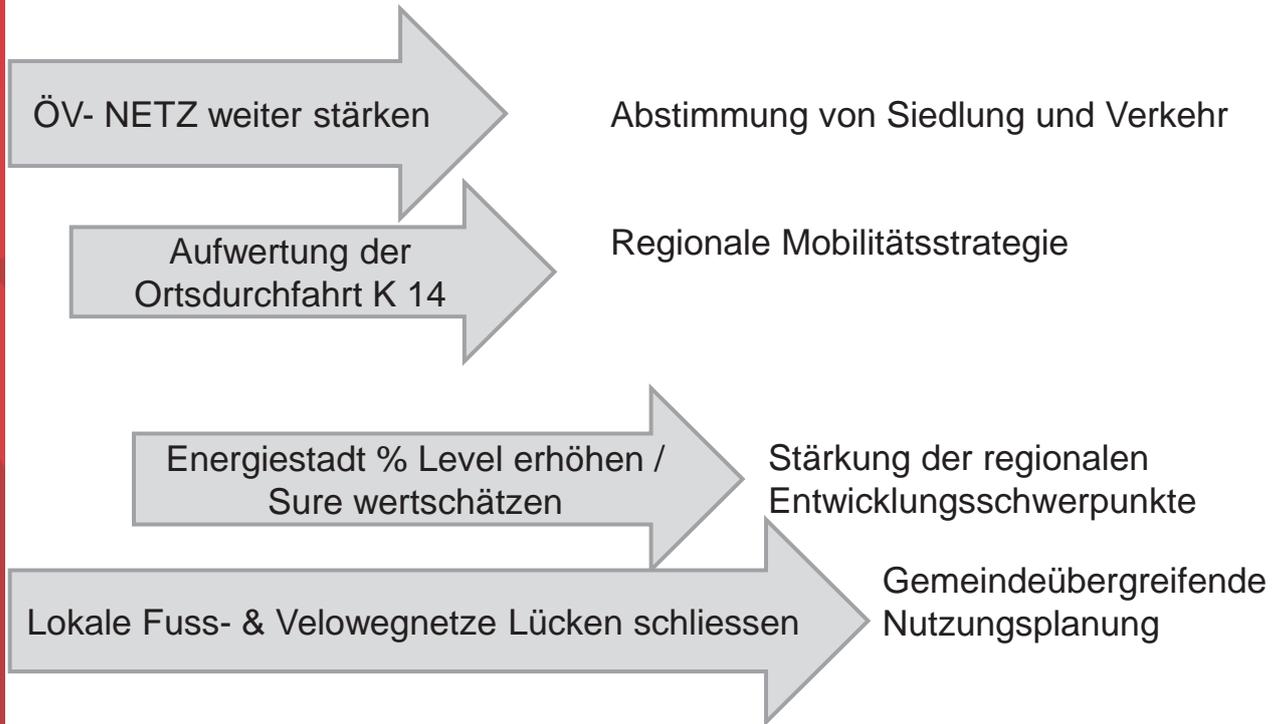
## Sursee-Mittelland

Ziele:

- Regional koordinierte räumliche Entwicklung
- Gemeindeübergreifende Nutzungsplanung
- Abstimmung von Siedlung und Verkehr
- Stärkung der regionalen Entwicklungsschwerpunkte
- Erarbeitung einer regionalen Mobilitätsstrategie

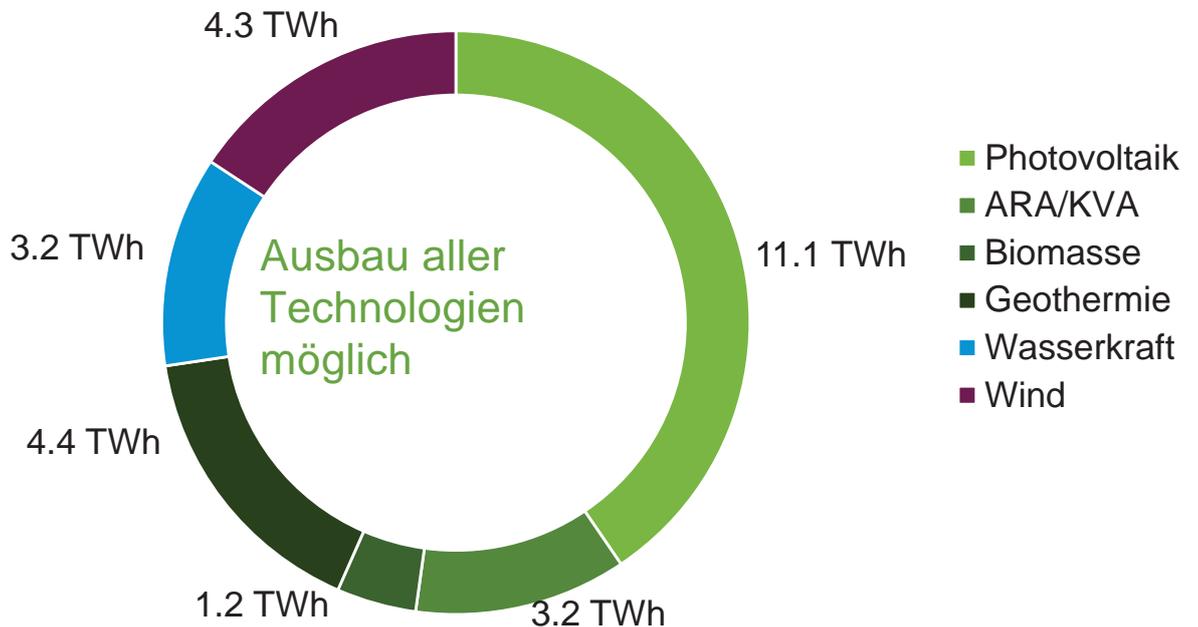


# Unsere Ziele – RET Strategie

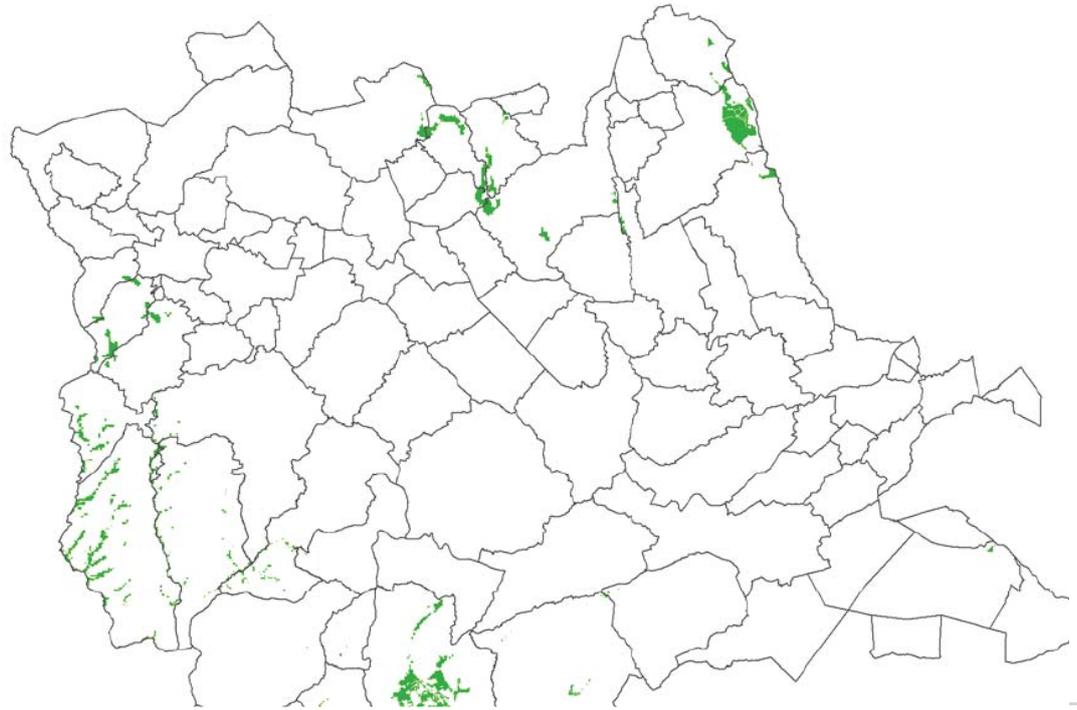


# Bund / Kanton

## Energiestrategie 2050 - Ausbau erneuerbare Energien



## Kanton ? Y- Achse ? Wachstum ?



27

Gersag, Emmenbrücke

Freitag, 27. November 2015

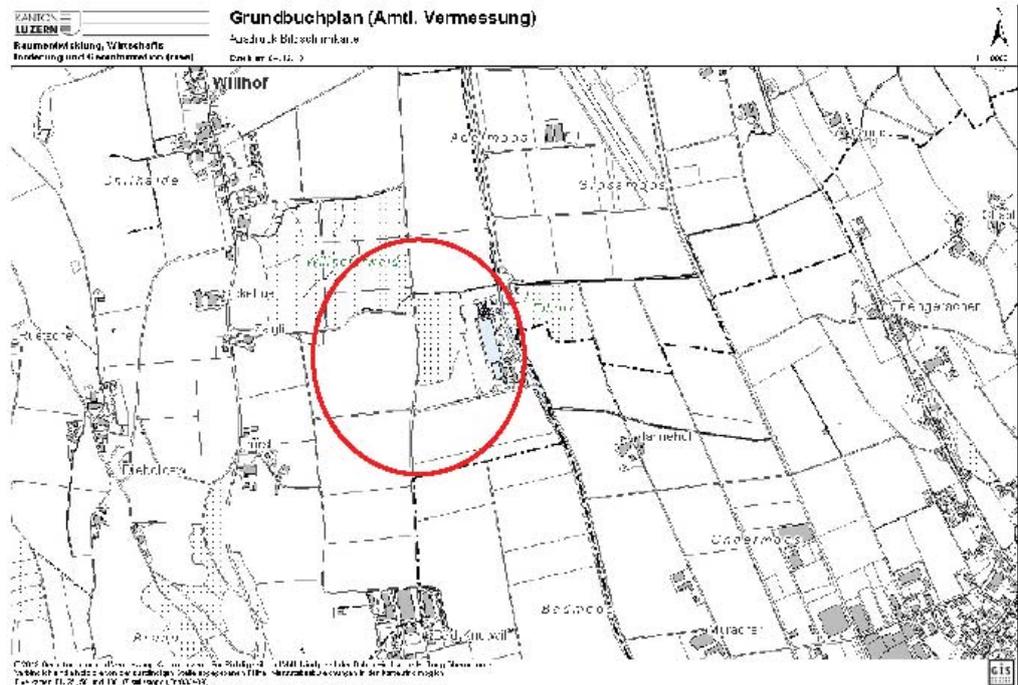
## Hochaktuell Raumplanung

Ausscheidung von prioritären Räumen  
für die Windenergienutzung



20

# Kanton - Geothermie Standort



# Planung – wer plant – wer entscheidet ?

Wir bauen Brücken – keine Mauern



# Raumplanung schafft auch Raum



31

Gersag, Emmenbrücke

Freitag, 27. November 2015

# Fragen?



32

Gersag, Emmenbrücke

Freitag, 27. November 2015