

These

- Die Wahl ob "Ersatzneubau oder Sanierung" hängt in erster Linie vom Objekt selbst (Zustand, Lage, Bedürfnisgerechtigkeit) sowie von nachfragebedingten und planungsrechtlichen Gegebenheiten ab. Zur Zeit wird grösstmehrheitlich saniert.
- Der generelle Trend in CH (und auch GR) wird jedoch immer mehr in Richtung Ersatzneubau gehen. Neben den hohen Arbeitskosten stellen auch die neuen Bestimmungen der Raumplanung die Weichen dazu.



Ersatzneubau versus Sanierung Raumplanerische Grundlagen



Dr. Jacques P. Feiner
Abteilungsleiter Richtplanung und Grundlagen

29. August 2018

Hochschule für Technik HTW Pulvermühlestrasse 57, 7000 Chur

Worüber spreche ich?

1. These
2. Ersatzneubau versus Sanierung – Aussagen von Statistik und Forschung
3. Neue Bestimmungen Raumplanung
 - a. Gesetzliche Vorgaben Bund
 - b. Umsetzung im Kantonalen Richtplan
 - c. Daraus resultierende Aufgaben für Regionen und Gemeinden
4. Auswirkungen dieser Bestimmungen
 - a. Auftrag Siedlungsentwicklung nach Innen und Abstimmung Verkehr
 - b. Anpassung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) an den voraussichtlichen 15-Jahres-Bedarf
5. Fazit



Worüber spreche ich?

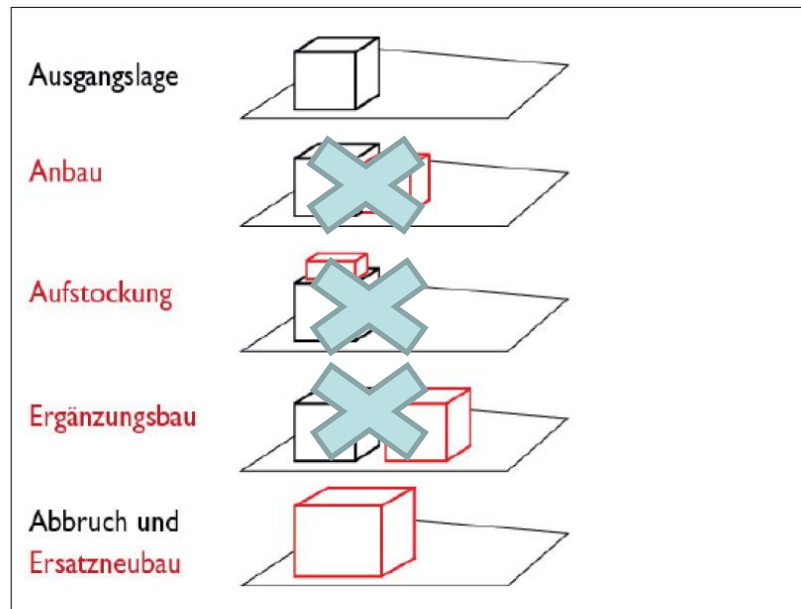
1. These
2. Ersatzneubau versus Sanierung – Aussagen von Statistik und Forschung
3. Neue Bestimmungen Raumplanung
 - a. Gesetzliche Vorgaben Bund
 - b. Umsetzung im Kantonalen Richtplan
 - c. Daraus resultierende Aufgaben für Regionen und Gemeinden
4. Auswirkungen dieser Bestimmungen
 - a. Auftrag Siedlungsentwicklung nach Innen und Abstimmung Verkehr
 - b. Anpassung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) an den voraussichtlichen 15-Jahres-Bedarf
5. Fazit



Vorbemerkungen und Definitionen

- In GR oder Chur sind weder Forschungsarbeiten noch bereinigte Zahlen zu Abbruch und Ersatzneubau und/oder Sanierung vorhanden
- Hingegen besteht beides für den Kanton und die Stadt Zürich
- Im Folgenden werden die dortigen Tendenzen erörtert und für GR bzw. die Agglo Chur plausibilisiert

Definition Ersatzneubau



Definition Sanierung

Renovation / Erneuerung und Modernisierung einer Baute ohne Vergrößerung des Volumens und nennenswerte Investition aufgrund einer Umnutzung (Ausbau Stall, Umnutzung bestehendes Fabrikgebäude in Lofts..)

Abb. 4: Verdichtungsmöglichkeiten auf einer Parzelle
(Quelle: RZU 2008)

Verhältnis Bestandserneuerung / Ersatz

Stadt Zürich¹

Erneuerungsart

► nach Baujahr, 2000–2015



	Total Wohnungen ¹⁸ Erneuert			Nicht erneuert	
		Total Erneuert	Wohn-ersatzbau	Bestandes-erneuerung	
Summe	189 043	42 063	7 486	34 577	146 980
		100%	18%	82%	

- In der Stadt Zürich waren zwischen 2000 und 2015 18% der Erneuerungen Wohnersatzbauten, also Abbruch und Neubau
- Insbesondere in den letzten Jahren des Betrachtungszeitraumes deutlicher Anstieg
- In Chur/Agglo Chur Verhältnis Bestandserneuerung / Ersatz wahrscheinlich tiefer, dh. mehr Erneuerung und weniger Ersatz

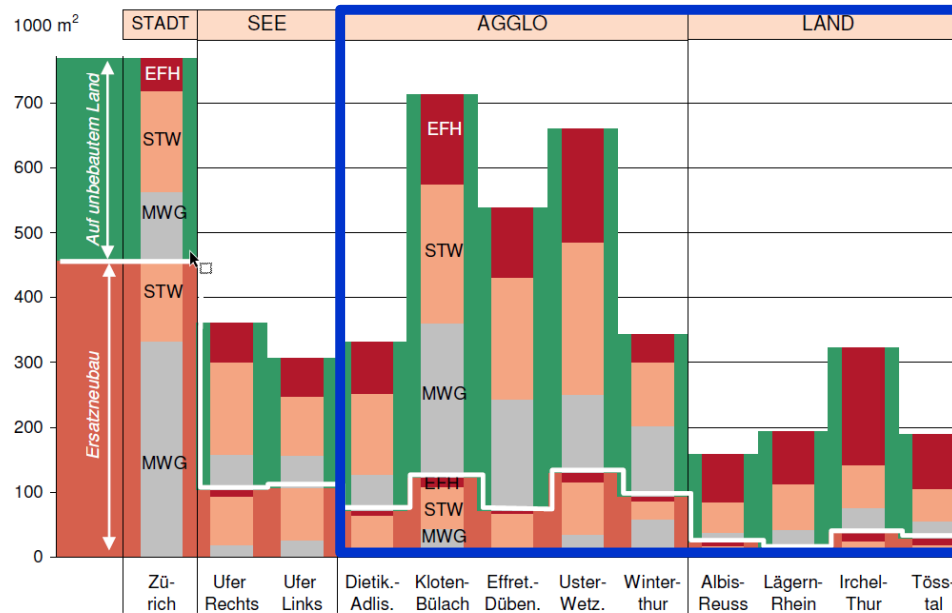


¹ Stadt Zürich (Hrsg): Analyse bauliche Erneuerung in Zahlen, Zürich, Jan. 2016

Ersatzneubau im Kanton ZH¹

Grafik 16: Wohnflächenzunahme durch Ersatzneubau und Neuüberbauung von Land

In 1000 Quadratmeter, nach Nutzungsgruppe, Kanton Zürich nach Teilräumen



Quelle: GWR-ZH, GVZ. Berechnung: Statistisches Amt des Kantons Zürich

- In Stadt ZH bei rund 60%
 - In den Agglomerationsräumen/See bei 15%-30%
 - In den ländlichen Räumen bei (10%-15%)
- > Annahme: **In Chur//Agglo Chur ähnlich wie Agglo/Land ZH**
- > Tendenz steigend + je zentraler desto mehr

¹ Rey, U.: Neubauten wie vor 40 Jahren, Statistik.info 2013/02, Zürich, 2013



Tendenzen im Ersatzneubau (1)

Diplomarbeit ETH Zürich von Simon Kemp (2009) weist für die Stadt Zürich Jahre 1994–2007 nach:

- Ersatzneubauten vorwiegend (71%) in "normalen" Wohngebieten (nicht umgezonte Industriegebiete)
 - Verschiebung:
 - Von Einfamilien- zu Mehrfamilienhäusern, von 3-Zimmer zu mehrheitlich 4-Zimmerwohnungen
 - Von Grund- zu Stockwerkeigentum
 - Prädestiniert für Abbruch sind (alleinstehende) Gebäude in guten (zentralen) Lagen
 - 57% der Abbrüche aus Bauperiode 1920–1960, 12% von 1960–1980
 - Bau- und Immobiliengesellschaften sind die wichtigsten Investoren, vor Pensionskassen
 - Ersatzneubauten werden primär durch professionelle Projektentwickler erstellt.
- > **Ähnliche Tendenzen sind auch in Chur feststellbar (Aquasanastrasse, Ringstrasse, Untere Plessurstrasse, Fontanaspital etc.)**



Tendenzen im Ersatzneubau (2)

Flächenbezogene Auswirkungen
Ersatzneubau in Stadt ZH (1994–
2007)¹:

- Anzahl Gebäude nimmt leicht ab
- Grundfläche nimmt moderat zu
- Rauminhalt verdoppelt sich
- Anzahl Wohnungen vervierfacht
- Anzahl Zimmer versechsfacht

(a) Vorgängerbau=Wohngebäude ²

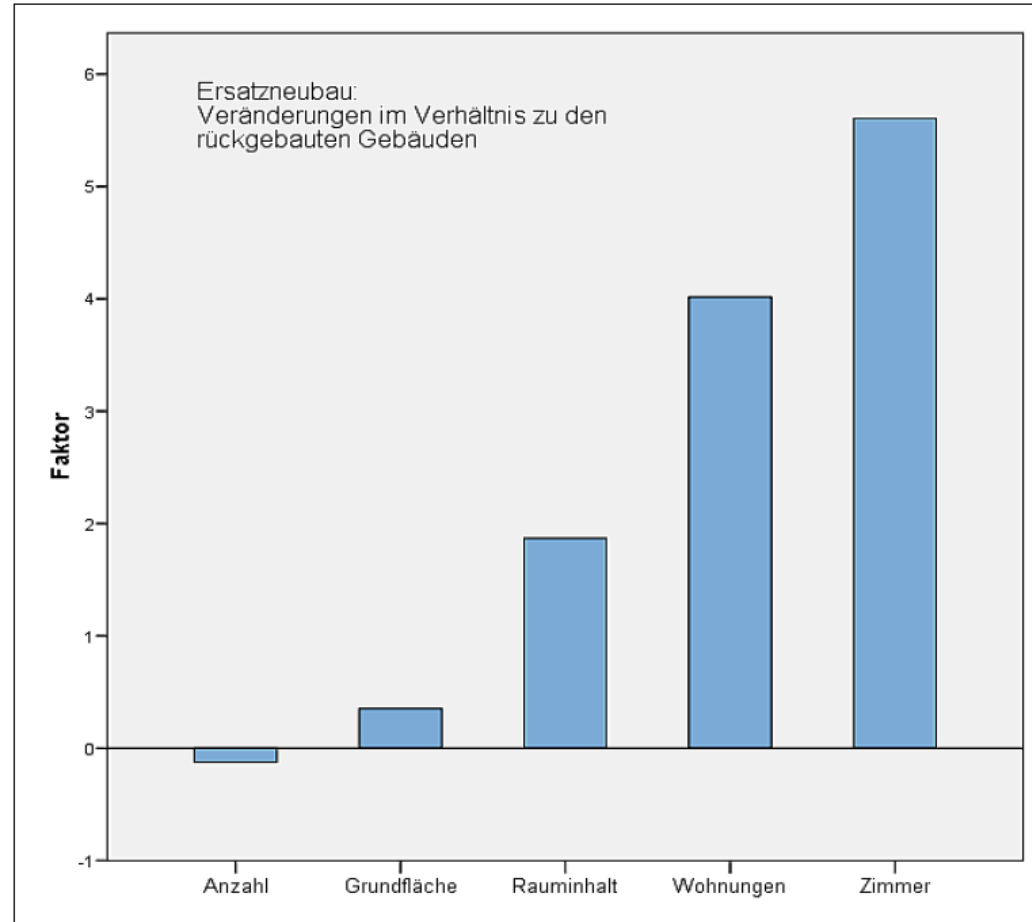
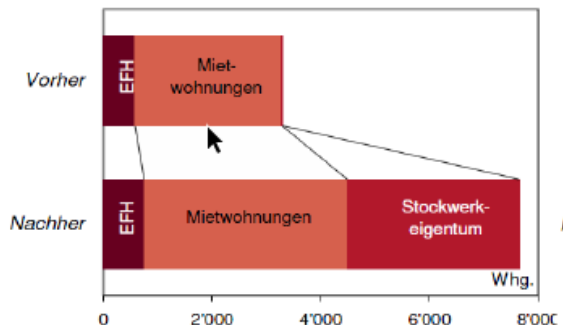


Abb. 7: Veränderungen durch Ersatzneubau

¹Kramp, S.: Ersatzneubau in der Stadt Zürich, Diplomarbeit ETH, Zürich, 2009

²Pfister, M., Vinzenz, Z., Zimmermann S.: Ersatzneubau, Hemmnisse und Anreize, Zürich 2010

Beispiel Ersatz und Zusammenlegung Parzellen



© Martina Koll-Schretzenmayr

Beispiel Ersatz Einzelbau wg. Aufzoning bzw. höherer Ausnutzungsmöglichkeit



Zürich-Höngg
© Martina Koll-Schretzenmayr

- Gemäss Pfister et al, 2010, wird ein Ersatzneubau nur dann getätigt, wenn die Wohnfläche um mindestens 25% erweitert werden kann
- > ist bei diesen Beispielen jeweils der Fall



Chur, Aquasanastrasse
© Feiner

Beispiel Ersatz wg. hochzentraler Lage



Erste Generation
Jahrhundertwende



Zweite
Generation
60/70er Jahre



Dritte Generation
2018 folgend

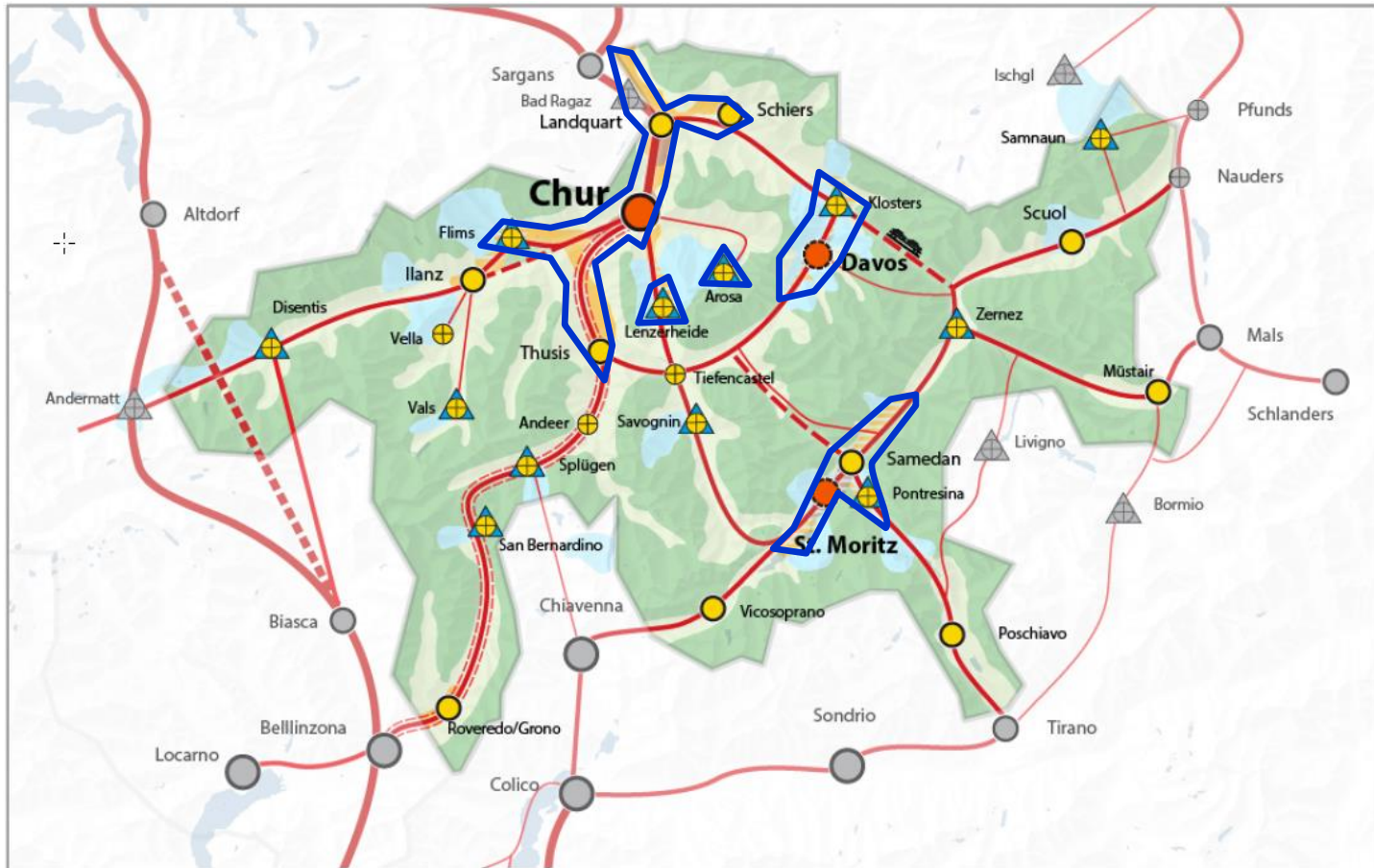


Beispiel Umnutzungsareal



148 Wohnungen anstelle der alten Fabrikgebäude der Gestle AG

Wo ist Ersatzneubau eher häufiger?



- Hauptzentrum Chur; als Hauptzentrum der Südostschweiz stärken**
 - Zentrum mit internationaler Ausstrahlung; in seinem internationalen Profil stärken**
 - Regionalzentrum; als Versorgungsknoten und regionaler Schwerpunkt für Wohnen und Arbeiten etablieren**
 - Touristischer Ort mit Stützfunktion**
 - Ort mit Stützfunktion**
- sichert eine angemessene Versorgung seines Umlands*

Tendenzen Bestandenserneuerungen

- Zahlenmässig grösste bauliche Aktivität im Wohnungswesen (z.B. 82% der Wohneinheiten in der Stadt Zürich zwischen 2000–2015) und wird es auch bleiben
- Konstant 1%-2% des Baubestandes wird jährlich energetisch saniert (schweizweit, Aussage AEV)
- Eine gewisse Anzahl Erneuerungen beschränkt sich im Bestand auf "Pinselformen", wobei nur die effektiven Neubauteile den Vorgaben des Energiegesetzes entsprechen (müssen). Diese sind jedoch nicht quantifizierbar.

Worüber spreche ich?

1. These
2. Ersatzneubau versus Sanierung – Aussagen von Statistik und Forschung
3. **Neue Bestimmungen Raumplanung**
 - a. Gesetzliche Vorgaben Bund
 - b. Umsetzung im Kantonalen Richtplan
 - c. Daraus resultierende Aufgaben für Regionen und Gemeinden
4. Auswirkungen dieser Bestimmungen
 - a. Auftrag Siedlungsentwicklung nach Innen und Abstimmung Verkehr
 - b. Anpassung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) an den voraussichtlichen 15-Jahres-Bedarf
5. Fazit



Erfordernisse gemäss RPG 1

- Art 8a RPG :

¹Der Richtplan legt im Bereich Siedlung insbesondere fest:

- a. wie gross die Siedlungsfläche insgesamt sein soll, wie sie im Kanton verteilt sein soll und wie ihre Erweiterung regional abgestimmt wird;
- b. wie **Siedlung und Verkehr aufeinander abgestimmt** und eine rationelle sowie flächensparende Erschliessung sichergestellt werden;
- c. wie eine **hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen** bewirkt wird;
- d. wie sichergestellt wird, dass die Bauzonen den Anforderungen von Artikel 15 RPG entsprechen; und
- e. wie die **Siedlungserneuerung gestärkt** wird.



Art. 15 RPG

1. **Die Bauzonen sind so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen.**
2. **Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren.**
3. Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen; dabei sind die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu befolgen. Insbesondere sind die Fruchtfolgeflächen zu erhalten sowie Natur und Landschaft zu schonen.
4. Land kann neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn:
 - a. es sich für die Überbauung eignet;
 - b. es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird;
 - c. Kulturland damit nicht zerstückelt wird;
 - d. seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist; und
 - e. damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden.
5. Bund und Kantone erarbeiten zusammen technische Richtlinien für die Zuweisung von Land zu den Bauzonen, namentlich die Berechnung des Bedarfs an Bauzonen.

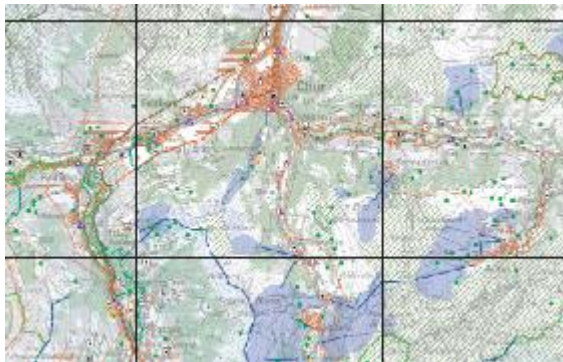


Grundsätzliches zum Richtplan GR

Richtplantext



Richtplankarte (1:100'000)



Aufbau des kantonalen Richtplans

8 Kapitel:

Raumordnungspolitik

Landschaft

Tourismus

Siedlung / Ausstattung

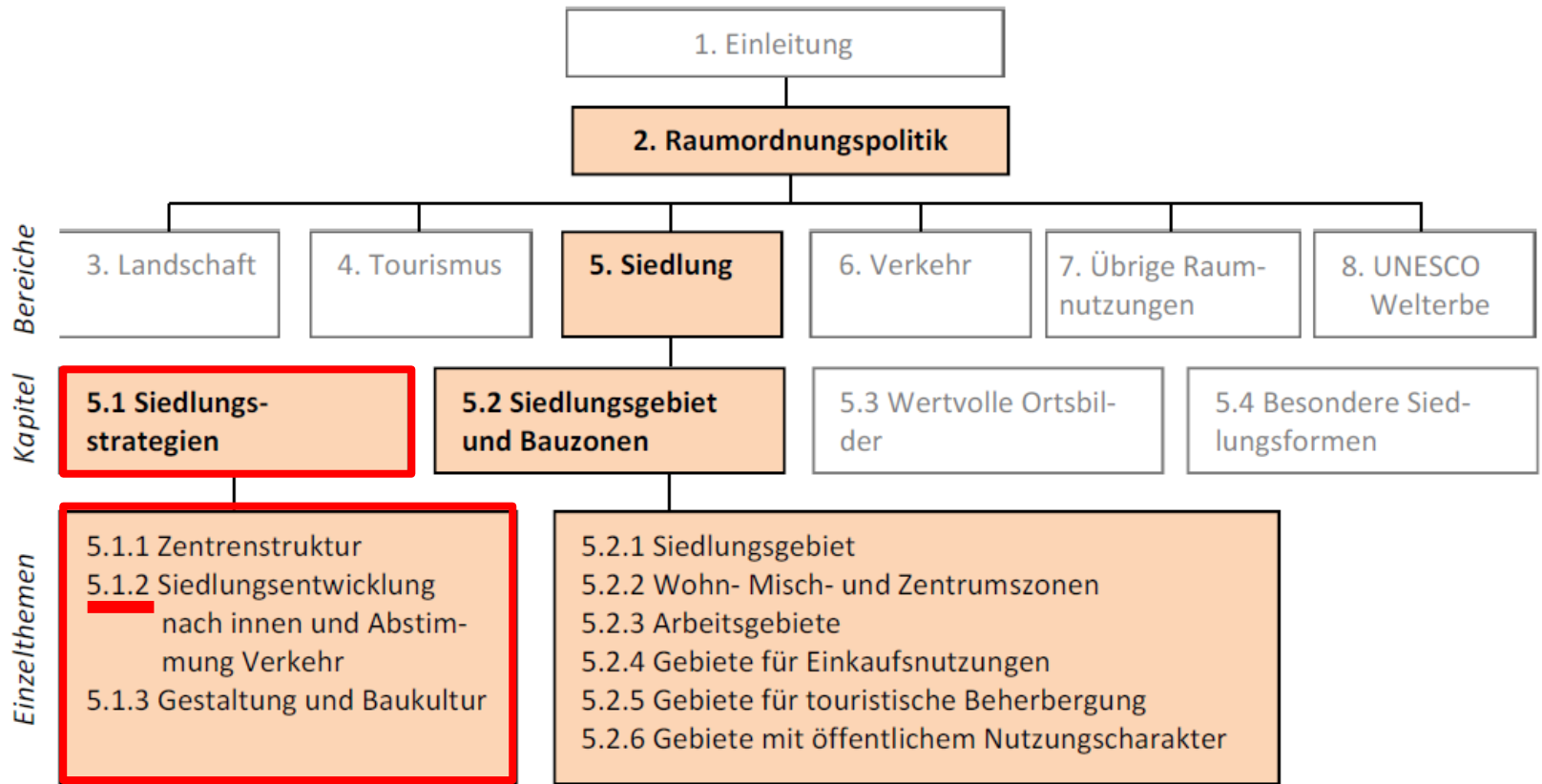
Verkehr

Übrige Raumnutzungen und
weitere Infrastrukturen

UNESCO-Welterbe

- Richtplan ist "behördenverbindlich"
- Der revidierte Teil Siedlung wurde am 20. März 2018 von der Regierung des Kantons Graubünden beschlossen

Umsetzung im Richtplan



Siedlungsstrategie-Vorgaben an Regionen und Gemeinden

- Regionen sind angehalten, innerhalb von 2 Jahren ab Erlass KRIP-S ein regionales Raumkonzept auszuarbeiten
- Gemeinden sind angehalten, innerhalb von 2 Jahren ab Erlass KRIP-S ein kommunales räumliches Leitbild zu erstellen
- Regionales Raumkonzept und kommunales Leitbild sind aufeinander abzustimmen

Siedlungsentwicklung nach innen und Abstimmung Verkehr

Handlungsanweisungen an Gemeinden bezüglich komm. räuml. Leitbild

Gestützt auf eine Siedlungsanalyse definieren die Gemeinden in einem kommunalen räumlichen Leitbild die Ziele, Strategien und Umsetzungsmassnahmen zur Förderung einer hochwertigen baulichen Siedlungsentwicklung nach innen und von Siedlungserneuerung. Sie prüfen und erlassen Massnahmen in folgenden Handlungsfeldern:

- Nutzungspotenziale und -möglichkeiten an den mit dem ÖV gut erschlossenen Lagen (Festlegung Massnahmen für eine optimierte Nutzung);
- Erneuerungs-, Verdichtungs- und Umstrukturierungsgebiete innerhalb der bestehenden Bauzone, unter Wahrung und nach Möglichkeit Verbesserung der ortsbaulichen Qualitäten (Auf- und Umzonungen);
- Die Festlegung von Mindestdichten (siehe Kap. 5.2.2);
- Die Festlegung von qualitätssichernden Planungsprozessen und Verfahren bei grösseren Vorhaben wie Arealentwicklungen, Gesamtüberbauungen oder Verdichtungsgebieten;
- Mobilisierung der Nutzungsreserven respektive Bekämpfung der Baulandhortung (Baulandumlegung; Erfüllung Erschliessungspflicht; Durchsetzung der kantonalen Vorschriften zur Sicherstellung der Verfügbarkeit von neu eingezontem Land sowie von Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen).



Beispiel komm. Räumliches Leitbild

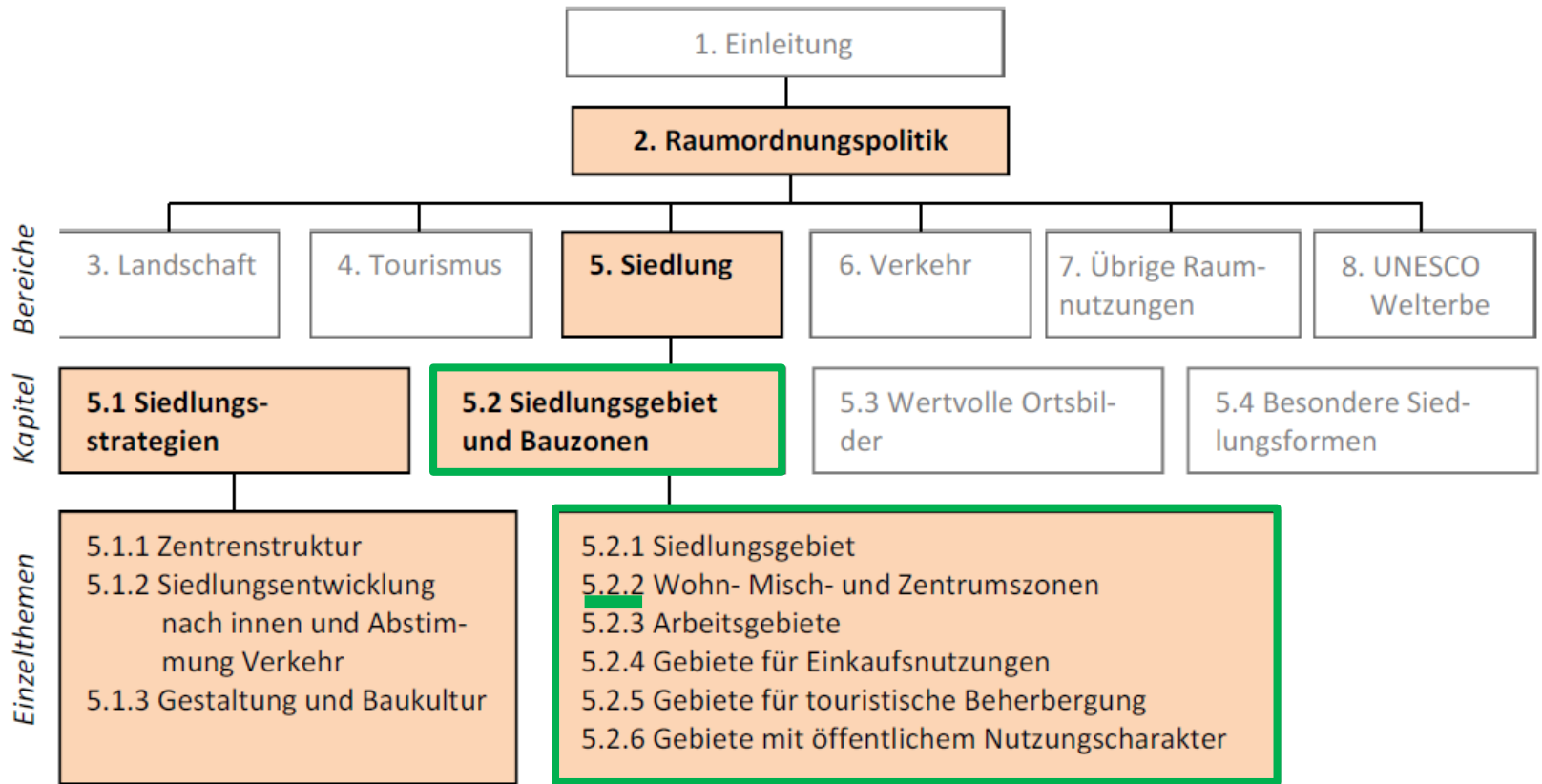
Räumliches Leitbild Celerina 2050



Fünf Strategien für die räumliche Entwicklung von Celerina: Erlebbar Parklandschaft Dorfmitte (grüner Pfeil), naturnahe Flusslandschaft (blauer Pfeil), Aufwertung Dorzentrum (rot) und Anknüpfachsen (violett) sowie Massnahmen für die Entwicklung der Siedlungen (braun, orange).

Grafik: Stauffacher & Studach, Chur

Umsetzung im Richtplan



Bauzonen- Dimensionierungs- Vorgaben an Gemeinden

- **Gemeinden** passen innerhalb von 5 Jahren ihre Ortsplanung an die Erfordernisse von RPG1 an.
- Die Dimensionierung Bauzonen, insbesondere in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ), hat gemäss dem voraussichtlichen Bedarf zu erfolgen
- **Der Kanton Graubünden** hat eine unterdurchschnittliche Auslastung der WMZ. Deshalb darf die WMZ kantonsweit nicht vergrössert werden, kann aber an Orte mit Bedarf verschoben werden.



Amt für Raumentwicklung Graubünden
 Uffiz per il svilup dal territori dal chantun Grischun
 Ufficio per lo svilupp del territorio dei Grigioni

Datenblatt

Gemeinde Maienfeld

Raumtyp gemäss Raumkonzept: Suburbaner Raum
 Handlungsraum gemäss Raumkonzept: Nordbünden
 Region: Landquart
 Gemeindetyp: Agrar-tertiäre Gemeinden (SAT)
 Erstwohnungsanteil (RHG Art. 3Bst. B): 88%
 Entwicklungstendenz bis 2030: zunehmend

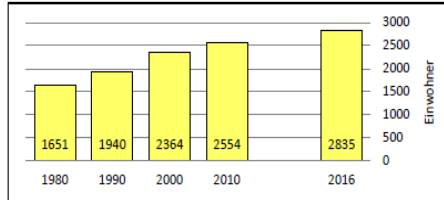
Einwohner + Beschäftigte

Quelle: BFS-STATPOP, 31. Dezember 2016
 BFS-STATENT, 31. Dezember 2015

	Total	in WMZ
Einwohner	2835	2613
Vollzeitäquivalente	1404	395
Beschäftigte	1740	580

Entwicklung ständige Wohnbevölkerung seit 1980

Quelle: BFS-STATPOP, 31. Dezember 2016



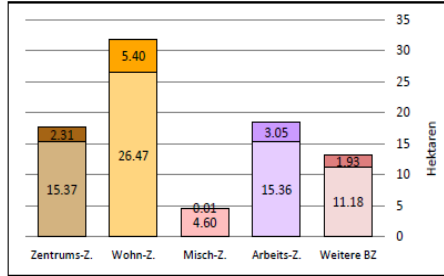
Bauzonenstatistik

Quelle: Technischer Überbaungsstand (TU), Dezember 2017

Hinweis: Projektierte Bauten sind in der Berechnung nicht berücksichtigt

	Total [ha]	überbaut [ha]	unüberbaut [ha]	Überbauungsgrad [%]
Zentrumszonen	17.68	15.37	2.31	87%
Wohnzonen	31.86	26.47	5.40	83%
Mischzonen	4.61	4.60	0.01	100%
Subtotal	54.15	46.44	7.72	86%
Arbeitszonen	18.41	15.36	3.05	83%
Weitere Bauzonen	13.12	11.18	1.93	85%
Total	85.68	72.98	12.70	85%

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut



Quellen:

Zonenplan (ZP), ARE-GR, Dezember 2017
 Technischer Überbaungsstand (TU), ARE-GR, Dezember 2017
 Gebäudedaten, AIB/GVG, Dezember 2016
 Eid. Gebäude- und Wohnregister (GWR), 2016
 Amtliche Vermessung (AV), ALG-GR, Dezember 2017
 Handlungsräume, ARE-GR, Dezember 2017
 Raumtypen (1:1 Zuordnung), ARE-GR, Dezember 2017
 Bevölkerungsperspektive GR 2016-2045

Kapazitätsreserve Wohnen

Annahmen

Geschossflächenbedarf: • 60 m² pro Einwohner (inkl. Erschliessungszug)
 Wohnanteil (WA): • 50% in Zentrums- und Mischzonen
 • 90% in Wohnzonen
 • 0% in übrigen Zonen
 Max. realisierbarer Ausbaugrad (AG): • 80%
 Ausnutzungsziffer: • gemäss Baugesetz
 • AZ 1 in Zentrumszonen ohne AZ
 • zonenspezifischer Mittelwert in übrigen Zonen ohne AZ
 Mobilisierbarkeit bis 2030: • 50% der Kapazitätsreserve in unüberbauter WMZ
 • 10% der Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50%

* Mobilisierbarkeit der theoretischen Kapazitätsreserve (siehe erläuternder Bericht zur Richtplananpassung, Kapitel D2)

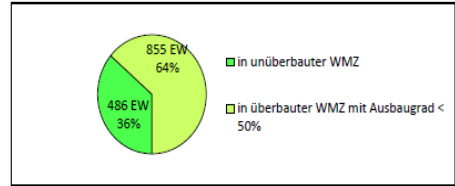
Formeln

Kapazitätsreserve in unüberbauter WMZ
 $Kapazitätsreserve = \frac{\text{unüberbaute WMZ-Fläche} \times \text{AZ} \times \text{WA} \times \text{AG}}{\text{Geschossflächenbedarf pro Einwohner}}$
 Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG < 50%
 $Kapazitätsreserve = \frac{(\text{max. GF} - \text{real. GF}) \times \text{WA} \times \text{AG}}{\text{Geschossflächenbedarf pro Einwohner}}$
 real. GF = Gebäudegrundfläche x Geschosse (gem. AIB/GVG od. GWR)
 max. GF = AZ x Parzellen- oder Parzellenteilfläche (überbauter Teil)

Theoretische Kapazitätsreserve

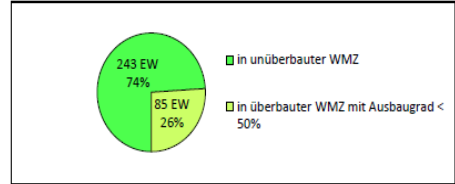
ohne Berücksichtigung der Mobilisierbarkeit bis 2030

theoretische Kapazitätsreserve [EW]	Kapazitätsreserve in unüberbauter WMZ [ha]	Kapazitätsreserve in überbauter WMZ [EW]	Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG < 50% [EW]
1340	7.72	486	855



Mobilisierbare Kapazitätsreserve bis 2030

mobilisierbare Kapazitätsreserve [EW]	mob. Kapazitätsreserve in unüberbauter WMZ [EW]	mob. Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50% [EW]
328	243	85

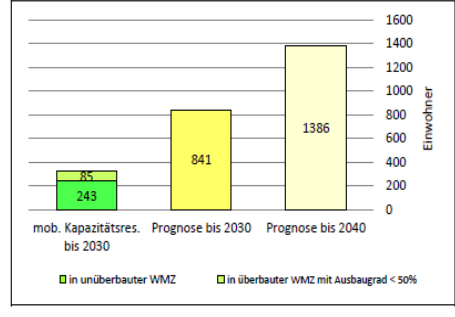


Erwartete Bevölkerungsentwicklung

Annahmen

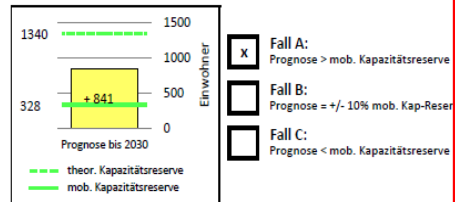
• Entwicklung gemäss Bevölkerungsperspektive GR 2016-2045
 • Wachstum findet vollumfänglich in Zentrums-, Wohn- und Mischzonen statt
 • Anzahl Einwohner in übrigen Bauzonen sowie ausserhalb der Bauzonen bleibt konstant

	in WMZ [EW]	erwartete Entwicklung ab 2016 [EW]	erwartete Entwicklung ab 2016 [%]
2016	2613	-	-
2030	3454	+ 841	32%
2040	3999	+ 1386	53%



Beurteilung Kapazität

Prognose bis 2030 [EW]	mob. Kapazitätsreserve bis 2030 [EW]	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität [EW]	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität [%]
+ 841	328	+ 513	+ 156%



- Fall A: Prognose > mob. Kapazitätsreserve
- Fall B: Prognose = +/- 10% mob. Kap-Reser
- Fall C: Prognose < mob. Kapazitätsreserve

Karte des Datenblattes

Überbauungsstand ¹⁾

hell: überbaut | dunkel: unüberbaut

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Arbeitszonen
- Zonen für öffentliche Nutzungen
- Tourismus- und Freizeitzone
- Eingeschränkte Bauzonen
- Verkehrszonen innerhalb Bauzonen
- Weitere Bauzonen
- Zonen für Kleinsiedlung

WMZ mit Ausbaugrad < 50% ¹⁾

- Zentrumszonen
- Wohnzonen
- Mischzonen

¹⁾ Harmonisierte Darstellung gemäss Hauptnutzungen Bund

Hinweise

- Projektierte Baute
- Landw. Ökonomie- und Betriebsgebäude
- Fruchtfolgeflächen (Bestand)
- Gemeindegrenze

ÖV-Güteklassen 2025

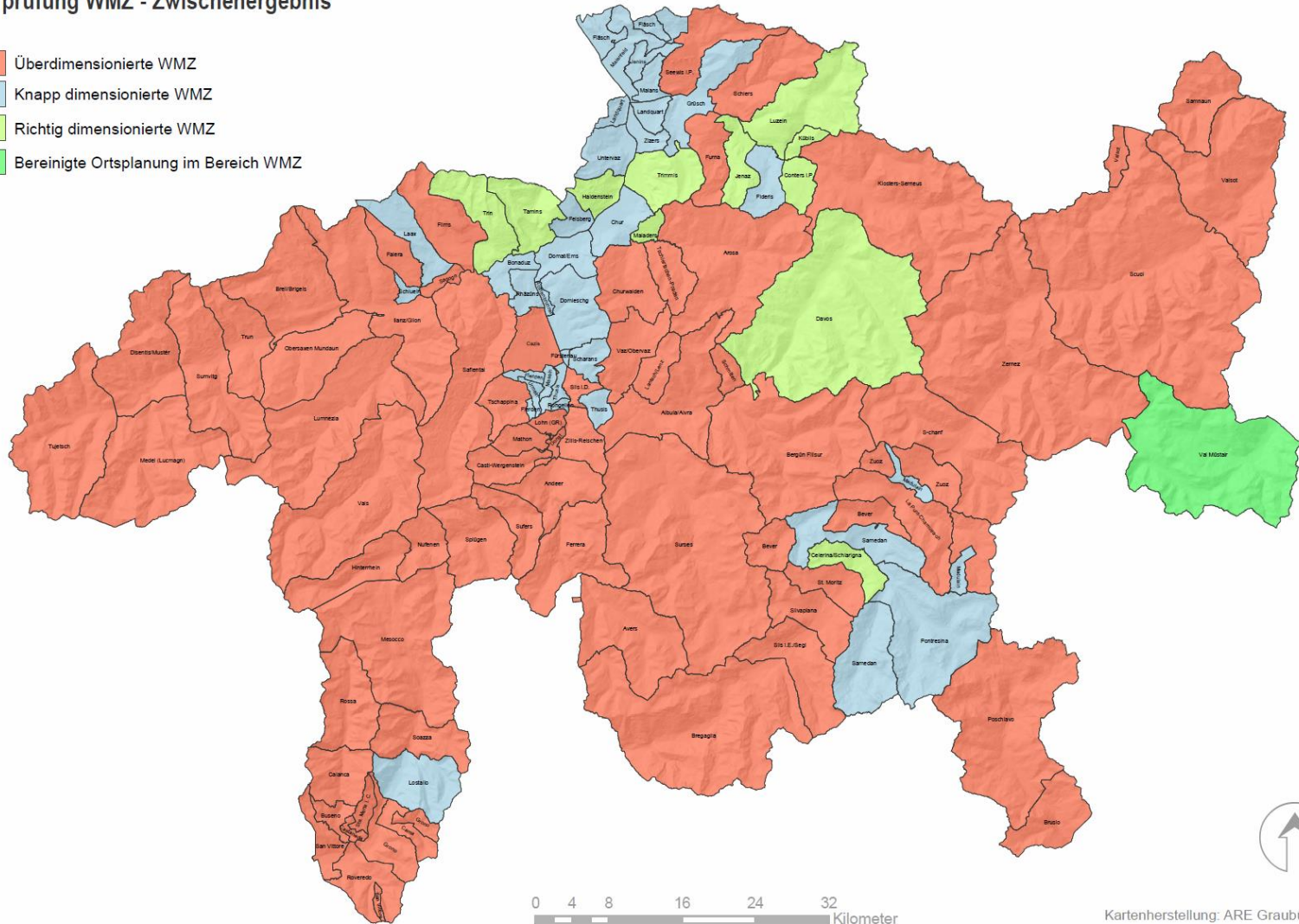
- A-C: Gute bis sehr gute Erschliessung
- D: Durchschnittliche Erschliessung
- E-F: Basiserschliessung und Grundangebot



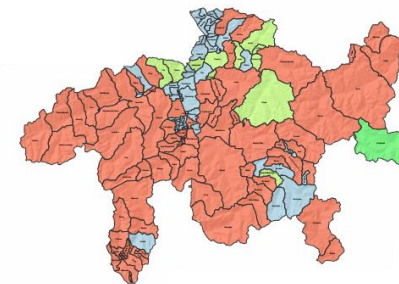
Diese Karte visualisiert WMZ-Situation in GR

Überprüfung WMZ - Zwischenergebnis

- Überdimensionierte WMZ
- Knapp dimensionierte WMZ
- Richtig dimensionierte WMZ
- Bereinigte Ortsplanung im Bereich WMZ



OP-Aufträge nach Mutmassung



	Auftrag OP	Anforderungen betr. Umfang WMZ
Gemeinden mit knapp dimensionierter WMZ (Fall A)	Massnahmen zur Inneren Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungsreserven in rechtskräftiger WMZ erlassen.	Erweitern der WMZ-Fläche möglich (Einzonungskriterien berücksichtigen).
Gemeinden mit richtig dimensionierter WMZ (Fall B)	Massnahmen zur Inneren Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungsreserven in rechtskräftiger WMZ erlassen.	WMZ-Fläche stabil halten. WMZ-Verlagerungen möglich.
Gemeinden mit überdimensionierter WMZ (Fall C)	Auszonungsflächen bezeichnen und Planungszone erlassen. Massnahmen zur Mobilisierung der Nutzungsreserven in rechtskräftiger WMZ erlassen.	WMZ-Fläche im erforderlichen Mass reduzieren. WMZ-Verlagerungen möglich.



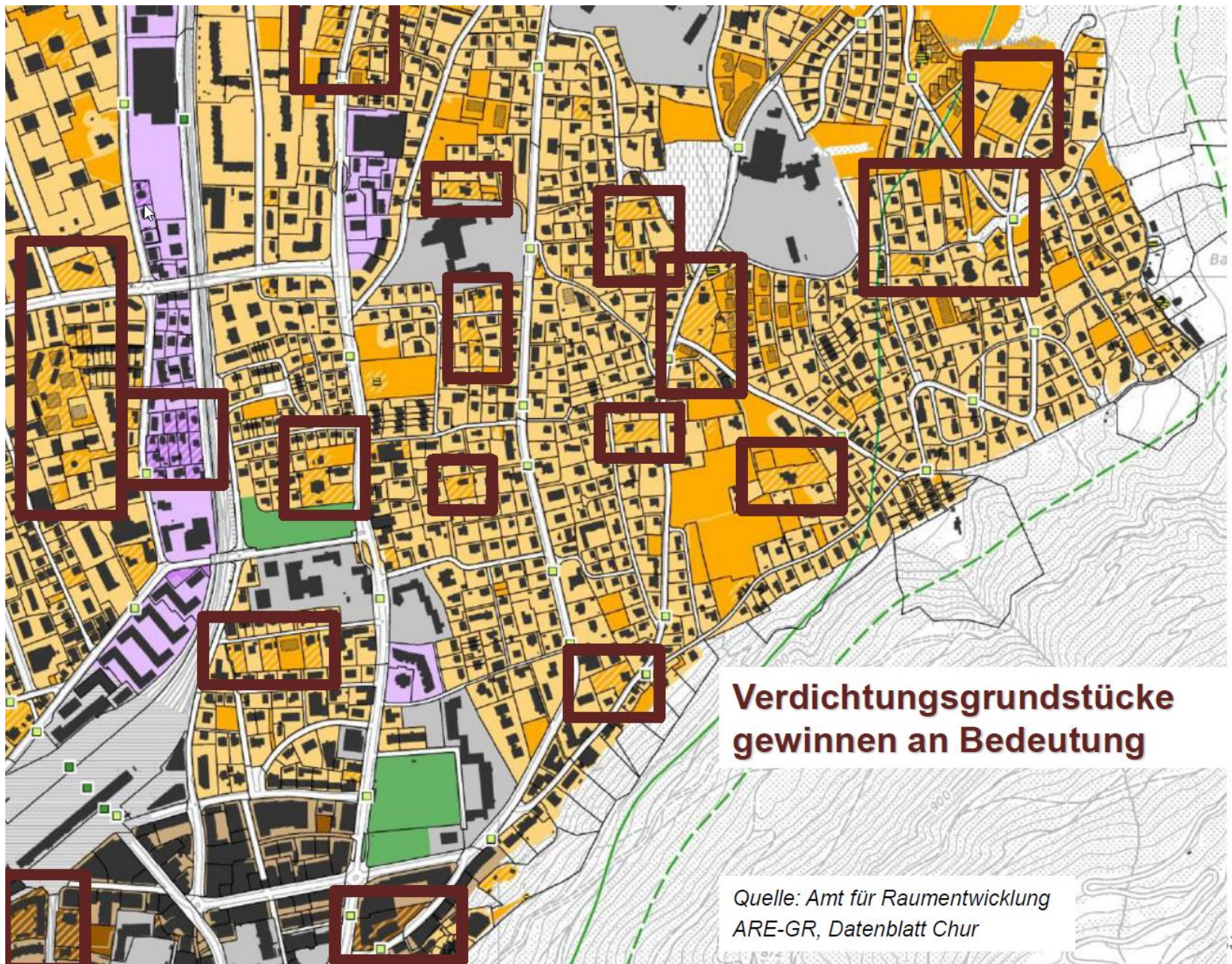
Worüber spreche ich?

1. These
2. Ersatzneubau versus Sanierung – Aussagen von Statistik und Forschung
3. Neue Bestimmungen Raumplanung
 - a. Gesetzliche Vorgaben Bund
 - b. Umsetzung im Kantonalen Richtplan
 - c. Daraus resultierende Aufgaben für Regionen und Gemeinden
4. Auswirkungen dieser Bestimmungen
 - a. Auftrag Siedlungsentwicklung nach Innen und Abstimmung Verkehr
 - b. Anpassung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) an den voraussichtlichen 15-Jahres-Bedarf
5. Fazit

Auswirkungen Auftrag Siedlungsentwicklung nach Innen und Abstimmung Verkehr

- Gut erschlossene Lagen werden intensiver genutzt
- An geeigneten Lagen werden Aufzonungen geprüft und vorgenommen
- Nutzungsreserven (in Form von unbebauten Grundstücken) werden aktiviert
- Bei unternutzten Grundstücken wird eine höhere Ausnutzung angestrebt





Verdichtungsgrundstücke gewinnen an Bedeutung

Quelle: Amt für Raumentwicklung
ARE-GR, Datenblatt Chur

Anpassung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) an den voraussichtlichen 15-Jahres-Bedarf

- Bei **67 Gemeinden** besteht die Mutmassung, dass die **WMZ überdimensioniert** sind. Nach Überprüfung haben sie ggf. ihre WMZ zu reduzieren
- Bei **29 Gemeinden** besteht die Mutmassung, dass sie **eher zu kleine WMZ-Bauzonen** haben. Sie können jedoch erst einzonen, nachdem sie ihre Nutzungsreserven aktiviert und die weiteren Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach Innen umgesetzt haben
- Weitere **11 Gemeinden mit vermutlich gerade richtiger WMZ** sind ebenfalls angehalten, Siedlungsentwicklung nach Innen umzusetzen

(Eine Gemeinde hat bereits eine bereinigte Ortsplanung)

Fazit (1)

- Der Auftrag zur Siedlungsentwicklung nach Innen und Abstimmung Verkehr hat zur Folge, dass innerstädtische und –dörfliche Gebiete eine höhere Zentralität erlangen und dort gleichzeitig mehr Entwicklungspotential "auf dem Markt" sein wird
- Die Konsequenz des Auftrags zur Anpassung WMZ an den voraussichtlichen 15-Jahres-Bedarf ist, dass in Zukunft wesentlich weniger unbebaute Flächen (im Sinne der grünen Wiese) für Überbauungen zur Verfügung stehen werden

Fazit (2)

- > Beide planerischen Aufträge an die Gemeinden – der eine nach Innen fördernd, der andere nach Aussen limitierend – haben tendenziell zur Folge, dass insbesondere in dynamischen Gebieten der Ersatzneubau an Boden gewinnen wird.
- > Soll die Innenentwicklung erfolgreich sein, ist der Schaffung von (sozial-) räumlichen Qualitäten und dem Erhalt von identitätsstiftenden Elementen eine hohe Priorität beizumessen. Dies wird im Richtplan Siedlung und den damit verbundenen Wegleitungen und Leitfäden entsprechend thematisiert.

Fragen?

-
-
-

Link zu Wegleitungen:

www.aren.ch -> Dienstleistungen -> Nutzungsplanung -> Wegleitungen



Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit

