- reine Wohngemeinde
- kein Laden
- kein Restraunt/Treffpunkt
- keine KiTa
- kaum ÖV

- Laden/Treffpunkt
- Alterswohnungen
- UNICEF-Label kinder-freundliche Gemeinde
- ÖV stündlich ins nächste Zentrum

In welcher Gemeinde würden Sie lieber wohnen?

EspaceSuisse

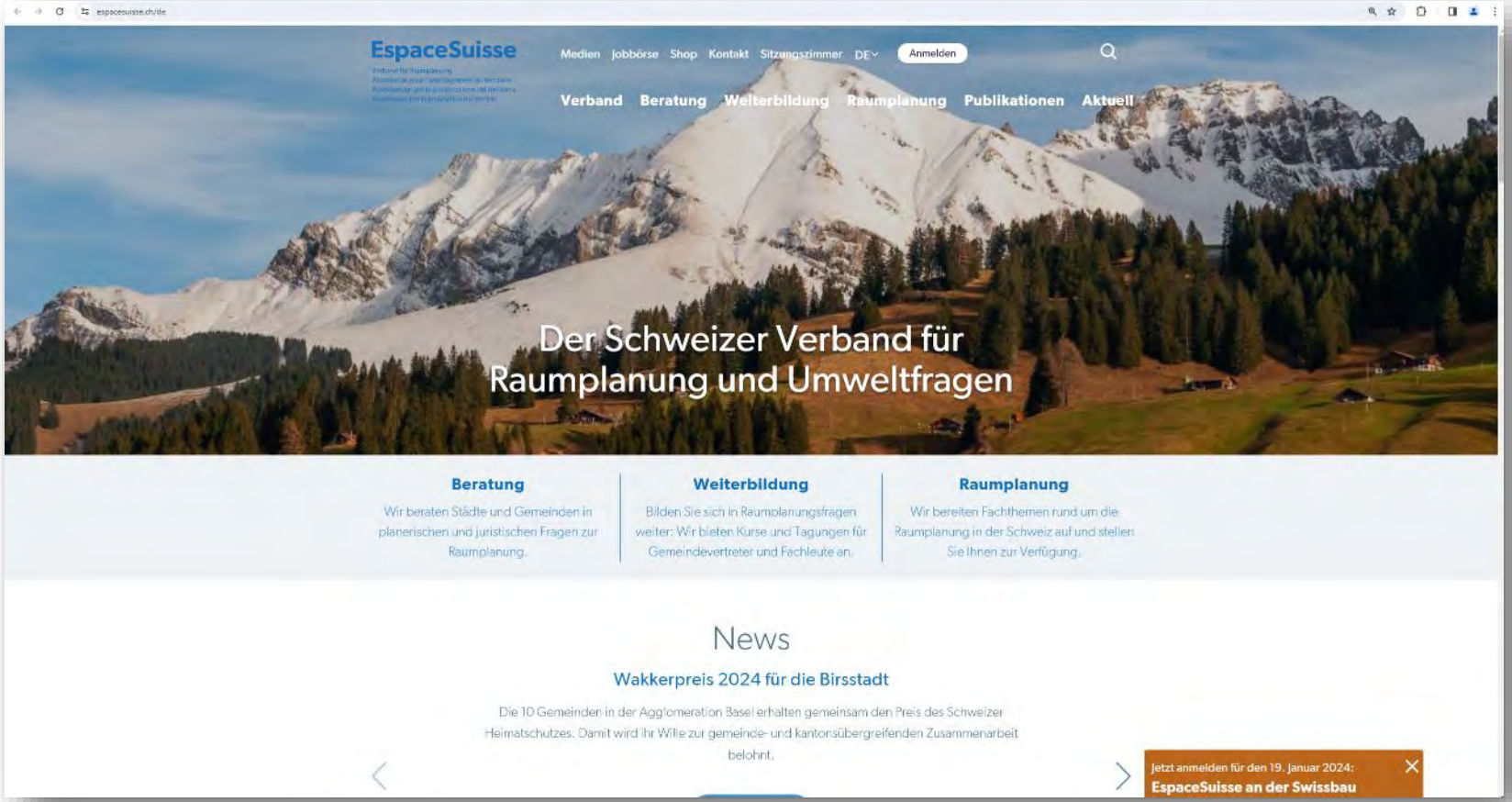
Verband für Raumplanung
Association pour l'aménagement du territoire
Associazione per la pianificazione del territorio
Associaziun per la planisaziun dal territori

# Wohnraum – Freiraum – Lebensraum

## Gut geplant ist halb gewonnen

Florian Inneman, Geograf und Raumplaner, Siedlungsberatung EspaceSuisse

24. Januar 2024

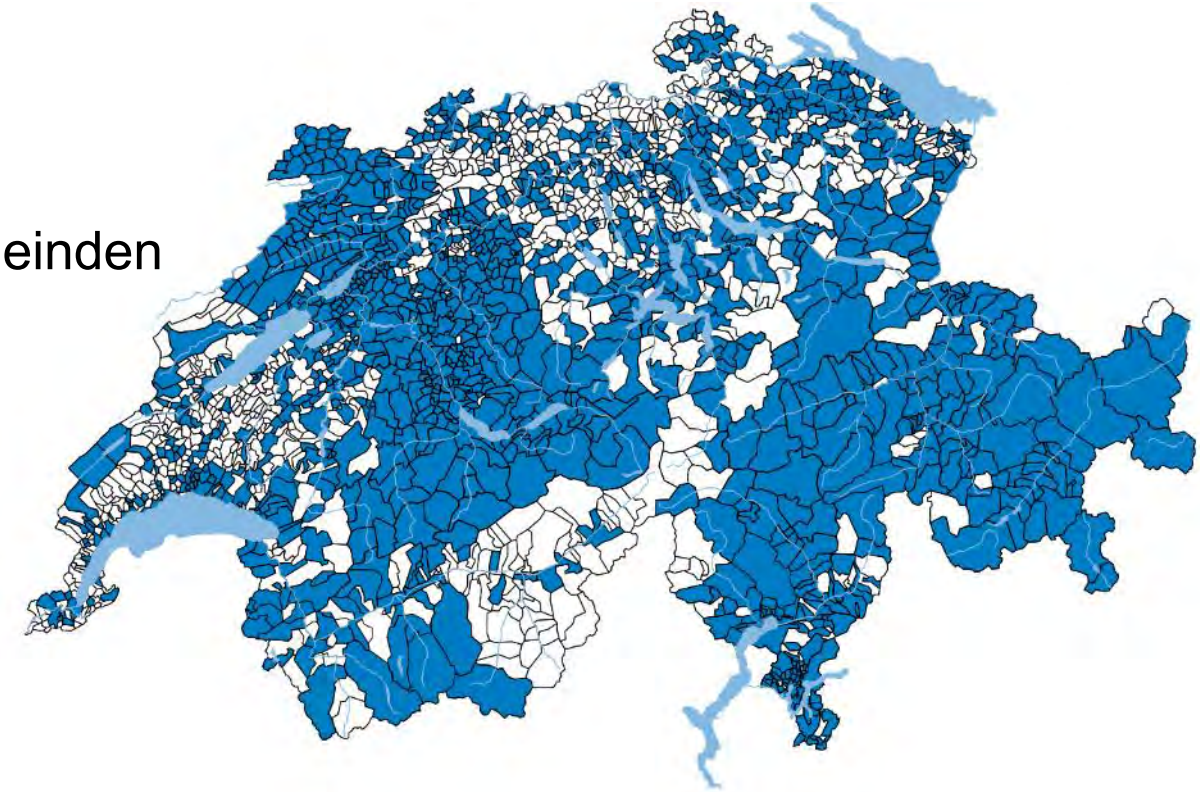



EspaceSuisse

Wer sind wir?

# Mitglieder

- alle Kantone
- rund 50% der Gemeinden (2/3 der Schweizer Bevölkerung)
- Institutionen und Verbände
- Planungs- und Anwaltsbüros



# Siedlungs- und Rechtsberatung

Rechtsberatung

**Rechtsberatung zur Raumplanung**

Siedlungsberatung

**Unsere Angebote**

EspaceSuisse Kurs
**AUSGEBUCHT - Einführung in die Raumplanung Winterthur, Januar 2024**
18.01. - 01.02.2024 | Winterthur, Alte Kaserne

EspaceSuisse Kurs
**AUSGEBUCHT - Einführung in die Raumplanung Bern, März 2024**
14.03. - 27.03.2024 | Bern

EspaceSuisse Seminar
**VORANKÜNDIGUNG - Die Siedlung als Landschaft**
23.04.2024 | Aarau, Naturama

EspaceSuisse Seminar
**VORANKÜNDIGUNG - Seminar: Lebendiger Ortskern trotz oder dank Verkehr?**
23.05.2024 | Olten

EspaceSuisse Kongress
**Vorankündigung - Jahreskongress 2024 - 10 Jahre Inkraftsetzung von RPG 1**
14.06.2024 | Solothurn

EspaceSuisse Seminar
**VORANKÜNDIGUNG - Seminar: Siedlungsqualität in der Ortsplanung**
12.09.2024 | Biel/Bienne

Link Veranstaltungen

# Wie wird man zu einer attraktiven Wohngemeinde?

*«Wir müssen einfach einzonen und der Investor wird es dann schon richtig machen.»*

…aus einem Dorfgespräch

# März 2023:
# 30 % Leerstand

Bild: Florian Inneman, EspaceSuisse

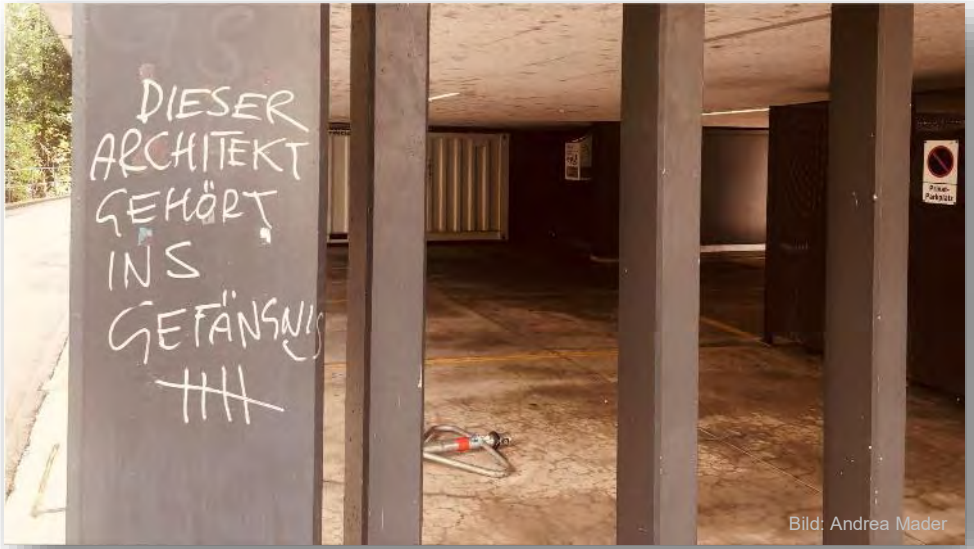


Bild: Andrea Mader

Bild: Oliver Stucki

*«Wir müssen einfach einzonen…»*

# RPG 1

## Paradigmenwechsel revidiertes Raumplanungsgesetz

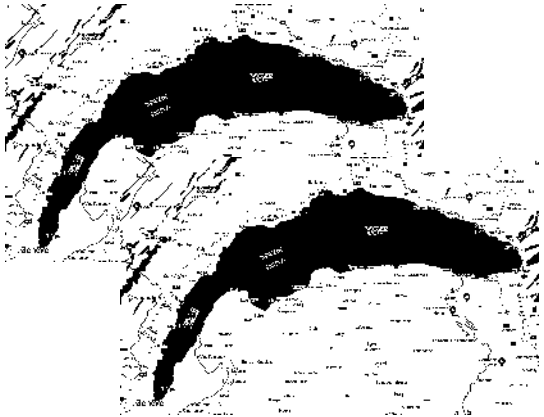
# Innenentwicklung statt Bauen auf der grünen Wiese

Luftbild: map.admin.ch

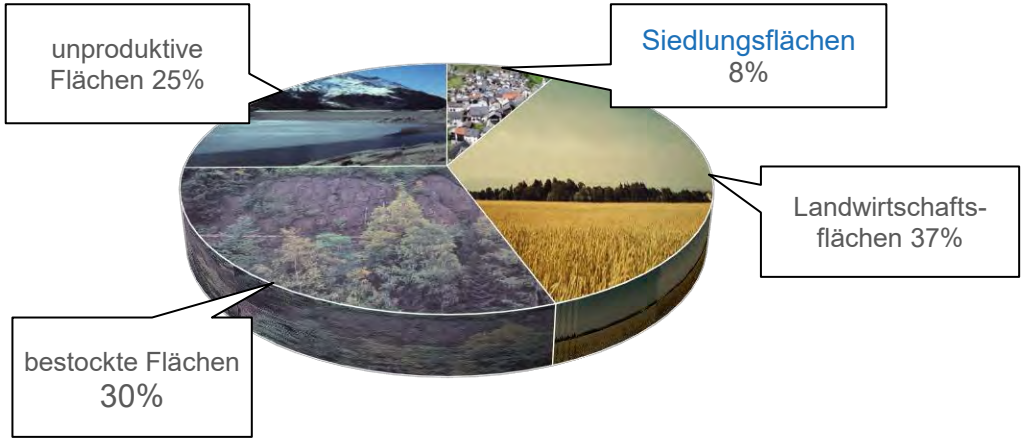
2017 Baulandumlegung, 2020 überbaut

- Raumplanung «früher»: Am Siedlungsrand einzonen
- Heute bzw. seit 2014: Innenentwicklung →
  - Brachflächen entwickeln
  - den Bestand optimieren
  - der Baulandhortung entgegen-wirken

# Kulturlandflächenverlust 1985 bis 2018



grob 2x die Grösse des Genfersees (580 km²) → 1143 km²




**Zwischen 1985- 2018**

**Pro Sekunde 1,1 m²**

Gesamtfläche der Schweiz: 41’285 km²

# Siedlungsentwicklung nach innen

**Auszug Raumplanungsgesetz (RPG) Art. 1**

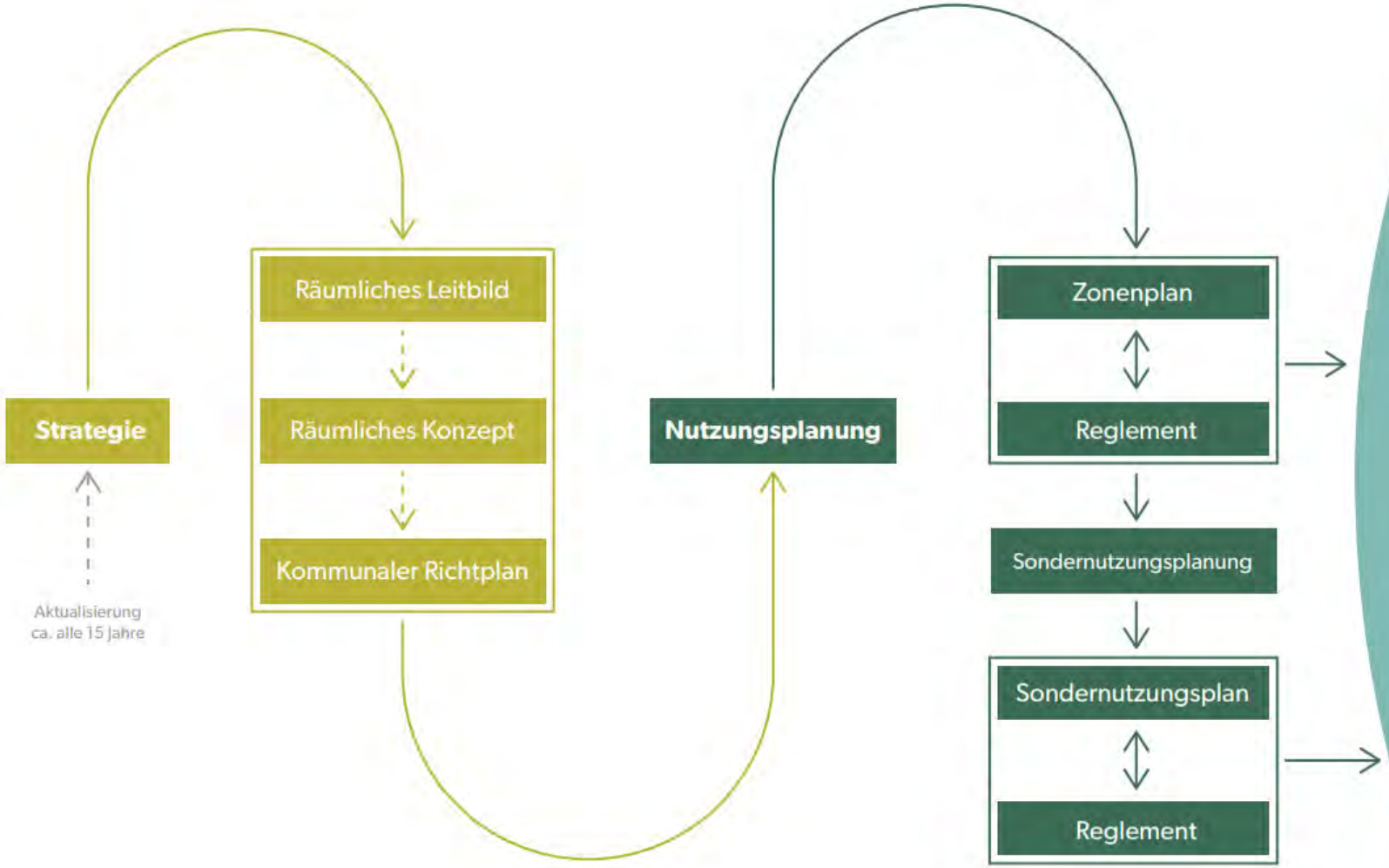
*Bund, Kantone, Gemeinden unterstützen mit Massnahmen insbesondere die Bestrebungen:*

*„die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität“*

Bild: Oliver Stucki

Bild: Florian Inneman, EspaceSuisse

Eine Strategie an den Anfang setzen…

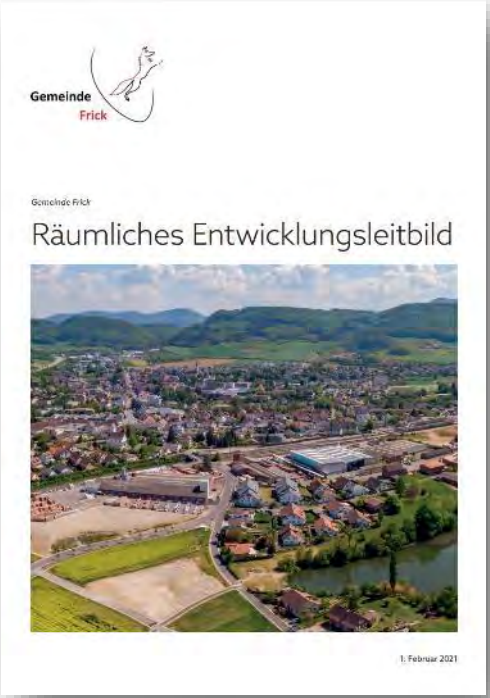



Baubewilligungswesen

Abbildung: EspaceSuisse

# Was ist eine räumliche Strategie?

- Zeigt Richtung der räumlichen Entwicklung
- Gesamtsicht: Siedlung, Verkehr, Freiraum…
- Auslegeordnung: Auseinandersetzung mit den eigenen Stärken und Schwächen
- in der Regel nicht parzellenscharf
- X Varianten je nach Kanton/Gemeinde
  (Räumliches Entwicklungsleitbild, räumliches Entwicklungskonzept, Masterplan, kommunaler Richtplan…)
- unterschiedliche Verbindlichkeit
  (orientierend, behördenverbindlich)




Link Leitbild

# Wie machen Gewässer unsere Gemeinde attraktiver?

Bild: Florian Inneman, EspaceSuisse

# Welcher Wohnraum fehlt in unserer Gemeinde?

Bild: Florian Inneman, EspaceSuisse

Wie
gehen wir mit
unserer Baukultur um?
Bild: Florian Inneman, EspaceSuisse

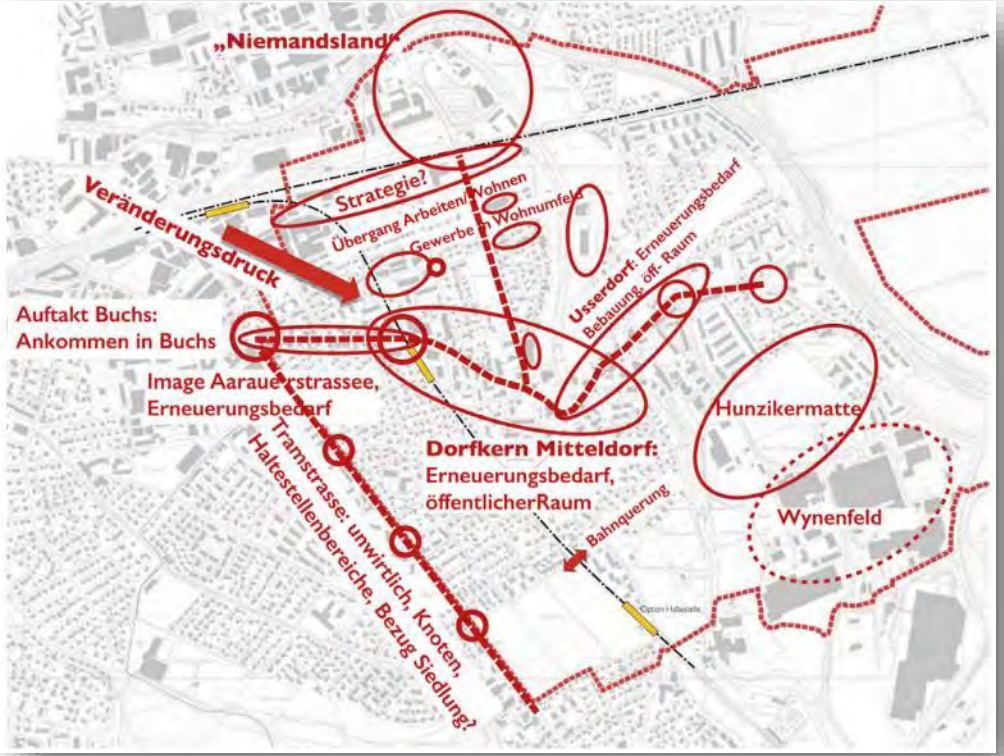
Bild: Florian Inneman, EspaceSuisse

# Wie geht es unserem Zentrum?

Haben wir überhaupt eines?

Bild: Florian Inneman, EspaceSuisse

# Selbstkritische Analyse wichtig I



Link Konzept

# Selbstkritische Analyse wichtig II

Der Strassenraum der Aarauerstrasse wirkt heute wenig gepflegt und ist beeinträchtigt durch den Durchgangsverkehr. Parkierung dominiert zunehmend die Vorbereiche der Bauten.

Sanierte Bauten am Anfang der Mitteldorfstrasse, die wenig zum Thema „Identität des Ortes" beitragen.

Auszug Konzept Buchs

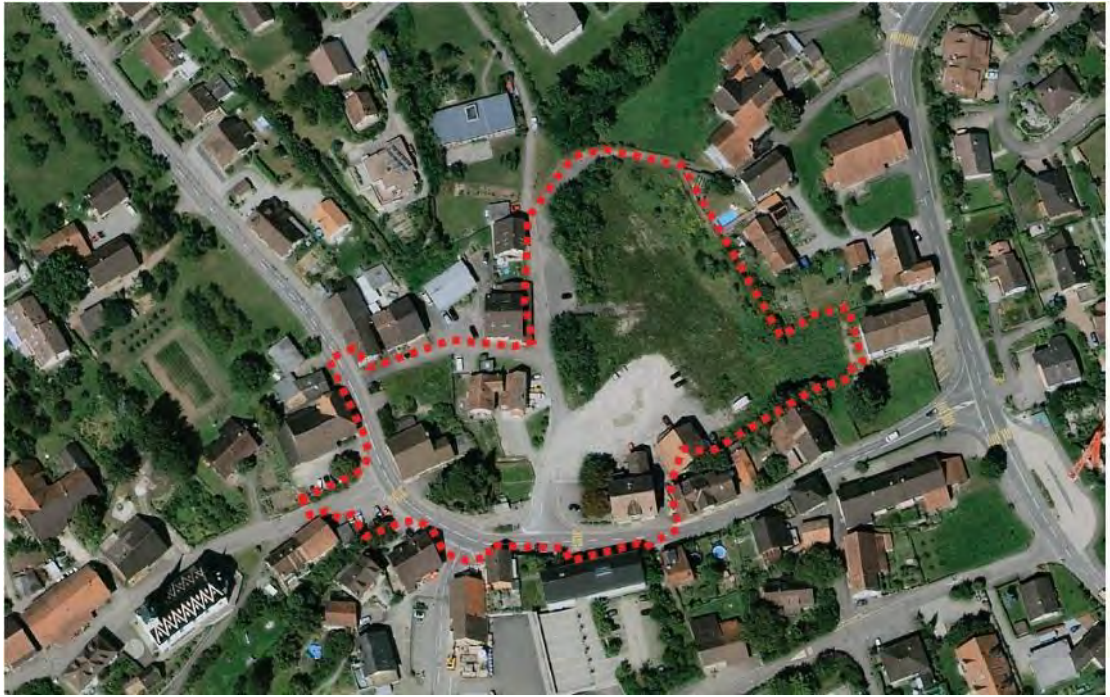
# Was bringt eine räumliche Strategie?

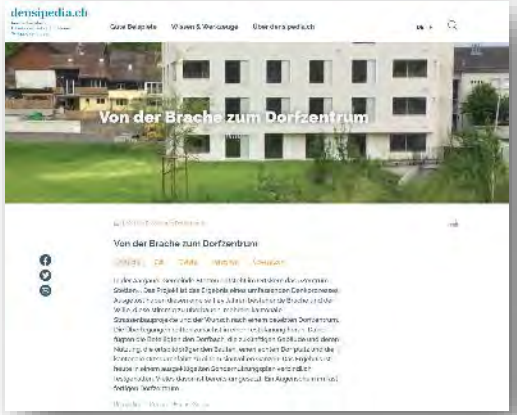
- Erhöhung der (Siedlungs-)Qualität
- Frühzeitige und weitsichtige Weichenstellungen
- Gemeindeinterne Willensbildung → Partizipation wichtig
- Abstimmung der räumlichen Entwicklung mit übrigen Aufgaben der Gemeinde
- Schaffung von Transparenz
- Erhöhung der Akzeptanz für spätere Entscheide
- Bessere Kommunikation mit Bevölkerung und Investoren

Nun fängt die Arbeit erst an…

Ort suchen oder Karte hinzufügen
Stetten (AG)
Rütihof
Gde. Baden
Birrhard
Schönert
Birretholz
Mellingen
Heitersberg
Müllischeer
Buechberg
Nieder-
rohrdorf
Ober-
rohrdorf
Chrüzliberg
Heitersbergtunnel
Ussere Brüel
Killwangen
Killwangen-Spreitenbach
57 Spreitenbach
Neuhard
Ammet
Zopf
Staretschwil
Sennenberg
Hinterberge
Althau
SPREITENBACH
Lindehof
Heitersberg
Zigg
Rückerfeld
Reusstal
Übungsplatz
52 Mägenwil
Wiege
Mellingen
Bübliko
Wohlenschwil
Holzrüti
Vogelrüti
Busslingen
Remetschwil
Kapfturm
Junk-
holz
Hinter Reusstal
Eckwil
Gheid
Oberberg
Hürst
Eichhof
Sennhof
Mägenwil
Berghof
Haneberg
Zilegg
Algier
Boll
Widehau
DIETIKON
Othmarsingen
Roostbode
Igelweid
Tägerig
Reusstal
Stetten AG
Kindhausen
Meiegrüen
Riglisberg
KW
Saumhof
Hausen
Maiengrün
Steinhof
Weihermatten
Oberland
Bellikon
Heitersberg
Guggehürlistei
Burgrüne
Unterer-
Heinihalde
Schönenberg
Büschikon
Gnadenthal
Hinteregg
Eichhof
Dottikon
Hägglingen
Rötler
Laufe
Büechhübel
Rehaklinik
Künten
Bergdieti
Bifang
Nesselnbach
Breiti
Büel
Weidhoger
Waldhof
Neuhof
Mattenhof
Herrenberg
Tieffurt
Hooneri
Sulz
Sack
Rohrhof
Breitenhof
Langenmoos
Hasenberg
Amet
Wissli
Berg
Rüti
Dottikon
Dintikon
Niederwil
Kreuzweid
Letz
Karte: map.geo.admin.ch

# Stetten AG: Areal im Dorfzentrum aktivieren






Beispiel dokumentiert auf:
densipedia.ch

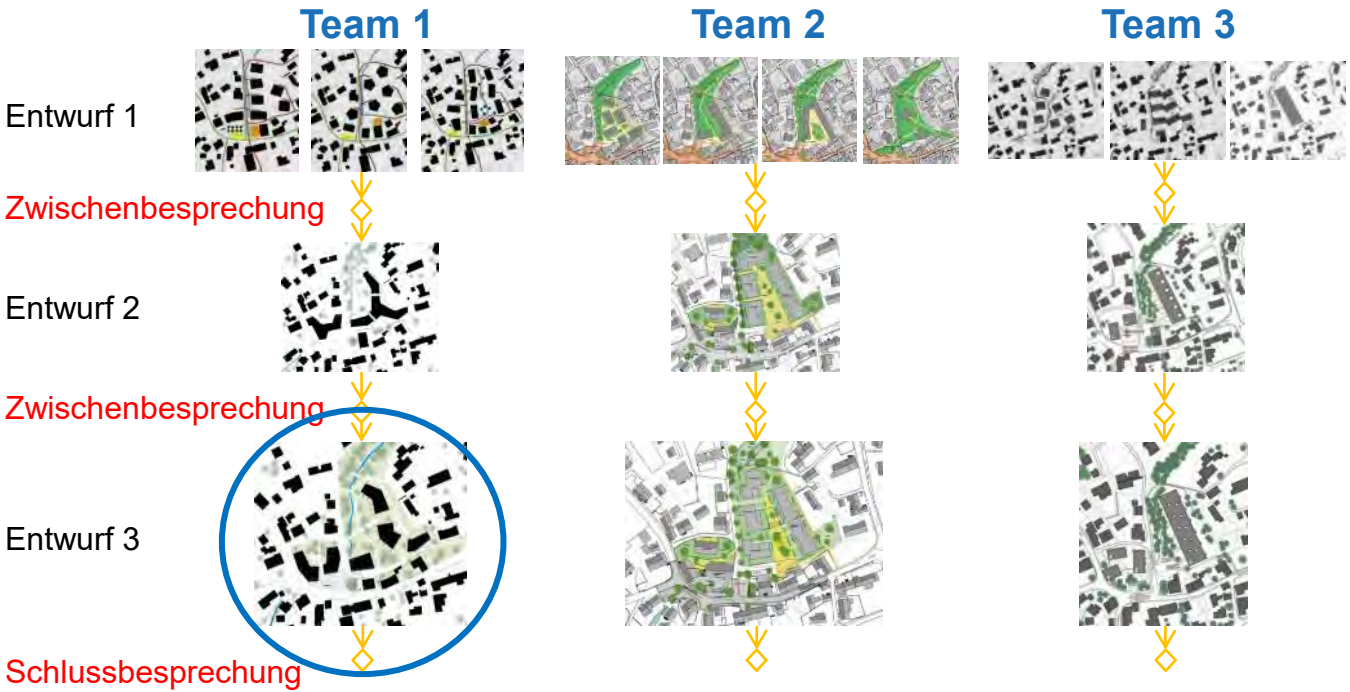
Zentrum Oberdorf Stetten

# Eindrücke

Bilder: Planteam, M. Eggenberger

## Zentrum Oberdorf Stetten

# Studienauftrag zur Lösungsfindung




Quelle: Planteam, M. Eggenberger

# Zentrum Oberdorf Stetten heute

Bilder: Florian Inneman, EspaceSuisse

# Qualität nicht dem Zufall überlassen

Qualitätssichernde Verfahren einsetzen!

- Studienauftrag / Testplanung
- Workshopverfahren
- Architekturwettbewerb
- …

*Wichtig: Was steht im Pflichtenheft? Wie ist der Perimeter? Rolle Gemeinde? Rolle Kanton?*

Artikel zum Thema:
Link Collage, S. 6

EspaceSuisse

# Qualität konsequent einfordern

Strategie

Masterplan

Gestaltungsplan

+ Architekturwettbewerb

# Aktive Bodenpolitik

# Aktive Bodenpolitik

- Gemeinde ist gezielt auf Bodenmarkt unterwegs
- Ziel geht über kurzfristigen Gewinn durch Landverkäufe hinaus
- Kauf, Verkauf, Abgabe im Baurecht

- Einfluss auf eigene räumliche Entwicklung

# Variante 1: Aktiv werden im Einzelfall

## Ausserordentliche Gemeindeversammlung für Landkauf

Aus den Verhandlungen des Gemeinderates

Der Gemeinderat Matten möchte das Angebot der armasuisse annehmen und zwei Parzellen an der Rugenstrasse käuflich erwerben. Über den Kredit von 1'070'000 Franken wird an einer ausserordentlichen Gemeindeversammlung am 9. September entschieden.

Diese Baracke ist eines der Objekte, welche die Gemeinde Matten von der armasuisse kaufen möchte. Foto: Pascal Kupper

*„Der Gemeinderat hat beschlossen, auf das Angebot der armasuisse einzutreten und das Vorkaufsrecht geltend zu machen. Er möchte verhindern, dass die Parzellen an unbekannte Investoren verkauft werden.“*

Link Artikel Link Ergebnis

# Variante 2: Rahmenkredit

## Zum Beispiel Köniz

- Rahmenkredit für Landkäufe
- Seit 1970 (!)
- 1984 und 2016 erneuert

- grössere Flexibilität – schnelleres agieren

**Ja zu Rahmenkredit für den Erwerb von Liegenschaften**

**28.2.2016 - Der Gemeinderat von Köniz kann auch in Zukunft Liegenschaftskäufe in eigener Kompetenz tätigen. Die Stimmberechtigten genehmigten den Rahmenkredit in der Höhe von 25 Millionen Franken.**

Mit 10'732 Ja zu 5'168 Nein genehmigten die Stimmberechtigten in der Gemeinde Köniz den Rahmenkredit von 25 Millionen Franken für den Erwerb von Liegenschaften durch den Gemeinderat. Die Stimmbeteiligung betrug 67,9 Prozent.

Link Medieninfo

# Investitionskonzept Altstadt in Laufenburg

- 20 Mio. CHF für Liegenschafts-käufe
- Perimeter: Altstadt Laufenburg und Ortskern Sulz
- Verkäufer/-in muss auf Stadt zugehen
- Zwischenstand: 10 Mio. CHF / vier Liegenschaften

Bild: Florian Inneman, EspaceSuisse

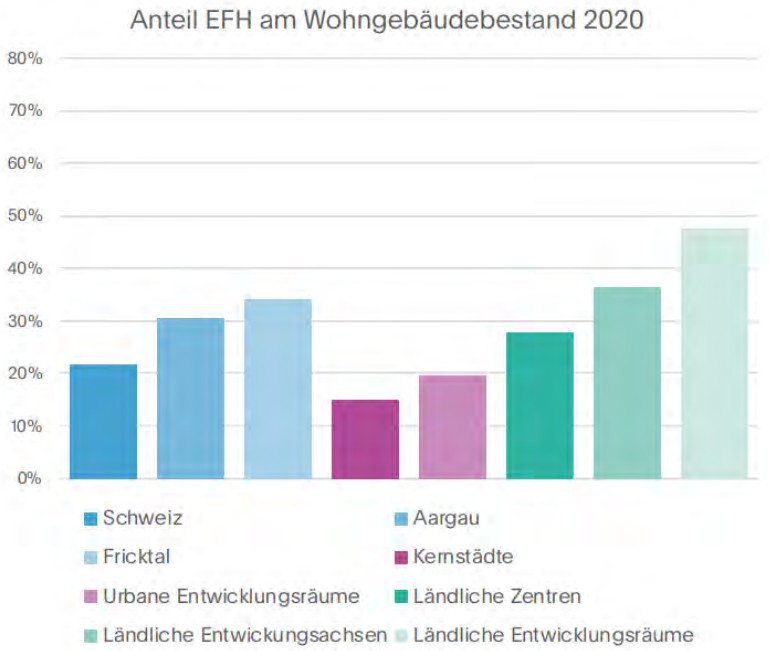
Artikel zum Fallbeispiel auf Densipedia.ch

*«Wir lebten in einem Haus mit grossem Umschwung und steilem Gelände. Das ist in unserem Alter schwierig.»*

*«Hier kennen wir die Leute und sie kennen uns.»*

Bild: Florian Inneman, EspaceSuisse

# EFH




Quelle: sa_partners. Daten: BFS 2020

Übernommen aus Wohnstudie Fricktal, Kurzbericht

# Problem für viele Gemeinden…

- Kinder ziehen aus → Haus wird zu gross
- Und dann?
- Fehlt Alternative, ist EFH für Neuzuzüger/-innen blockiert

*Kein reines Raumplanungsproblem…*

**Wohnraum**

- Kooperieren Sie mit institutionellen Wohnraumentwickler wie **Wohnbaugenossenschaften** und fordern Sie Qualitäten entsprechend den gewünschten Nachfrageprofilen

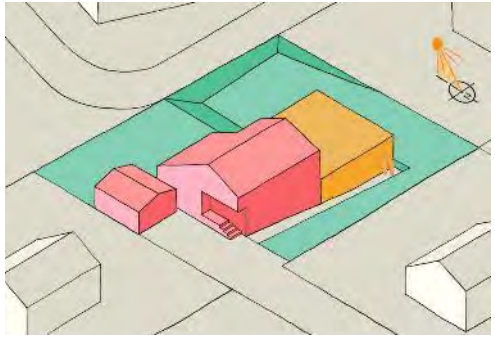
**Nachfrageprofil A**

- Schaffen Sie Möglichkeiten, dass EFH Besitzer eine **Wohnalternative** innerhalb der Gemeinde finden.
- Fördern Sie **gehobene Eigentumswohnungen mit wenig Zimmern** in der Nähe von wohnnachgelagerten Nutzungen für das Wohnen nach der Kinderphase.
- Fördern Sie die **Erweiterung und den Umbau** von EFH Häusern (bspw. zu Zweifamilienhäusern).

Übernommen aus Wohnstudie Fricktal, Kurzbericht

# EFH in der Ortsplanung nicht vergessen

- Weiterbauen ermöglichen
  Mehr Fläche ≠ mehr Wohn-raum → schlaue Reglemente
- Qualität nicht vergessen!



Plattform zum Thema: metamorphouse.ch

**§6 Einliegerwohnungen**

Beim Einbau von zusätzlichen, eigenständigen Wohnungen von min. 60 m² und max. 100 m² darf im Sinne der Verdichtung nach innen die Geschossflächenziffer überschritten werden, wenn:

- Der Bau-, Planungs- und Verkehrskommission (BPVK) vor dem Einreichen des Baugesuchs ein Konzept präsentiert und das Bauprojekt in enger Zusammenarbeit mit der BPVK erarbeitet wird,
- Auf die angrenzenden Bauten Rücksicht genommen wird,
- Das Bauvorhaben eine hohe architektonische Qualität aufweist.
- Die Baubewilligung der Hauptbaute vor min. 10 Jahren erteilt wurde.

Die BPVK kann ein Gutachten gemäss § 44 erstellen lassen.

Auszug Reglement Feldbrunnen-St. Niklaus

# Planerischer Rahmen gemeinsam erarbeiten

- EFH-Quartier in Sempach
- Prozess mit Grundeigentümer/-innen: Wie soll sich ihr Quartier weiterentwickeln?
- Arbeiten mit Szenarien
- Anpassung der bestehenden Sondernutzungsplanung

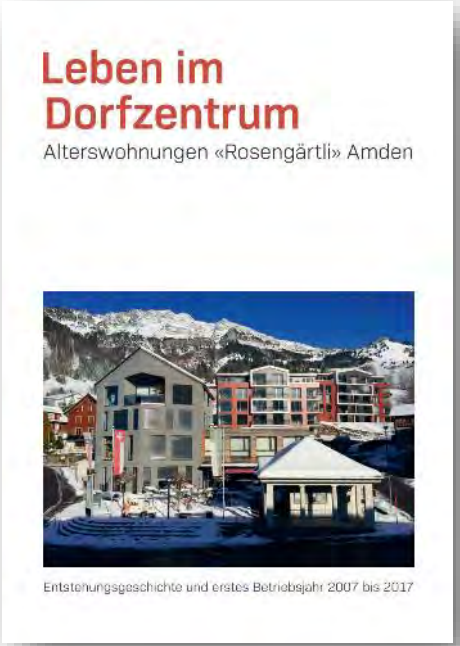
# Wohnentwicklung steuern

- Welcher Wohnraum fehlt aktuell?
- Welche Entwicklung ist zu erwarten?
- Selbst aktiv werden:
  - Gezielt Bauträger angehen
  - oder selbst bauen

Amden
Weesen
Walenstadt
Walensee
Mattstogg
Federispitz
Schänis
Bilten
Niederurnen
Näfels
Oberurnen
Mühlehorn
Murg
Unterterzen
Quarten
Mels
Berschis
Tannenbodenalp
Kaltbrunn
Benken SG
Stein SG
Alt St. Johann
Goggeien
Speer
Gulme
Häderenberg
Arvenbüel
Leistchamm
Schären
Brisi
Frümsel
Selun
Hinderrugg
Walenstadtberg
Raischibe
Obstalden
Filzbach
Wäageten
Riseten
Bärensoolspitz
Nüenchamm
Beglingen
Mühletal
Betlis
Quinten
Schilt
Gand
Lochezen
Tiefenwinkel
Bergsbaden
Gaster
Rieden SG
Tanzboden
Schorhüttenberg
Solenberg
Maseltrangen
Benker Büchel
Gasterhof
Warthausen
Federhütte
Oberfurggle
Oberchäsere
Vordermatt
Hindermatt
Vorder Höhl
Hinder Höhl
Stöggli
Elme
Laubwald
Vorderlaad
Hinterlaad
Bläss-Chopf
Henkenberg
Heumoos
Steiner Berg
Neuenalp
Grappelen
Rietegg
Schwendi
Haldén
Starkenbach
Langenegg
Selamatt
Zinggen
Chäseren
Torloch
Tschingla
Breitenalp
Chäserrugg
Alp Looch
Altschen
Durschlegi
Gschwend
Laubegg
Seeren
Au
Lauelf
Rugg
Wise
Sals
Büls
Upie
Schwaldis
Rietenbach
Rufibach
Lindthalkanal
Schänisbach
Schwandbach
Sernftbach
Sernftkanal
Niederurner Tal
Oberurner Tal
Schwandtal
Näfelser Berg
Kerenzerberg
Wangi
Gaster
Riet
Hammerlibach
Lochegg
Bergli
Morgenholz
Bodenberg
Niederen
Hirzli
Feld
Wiesen
Grütt
Windegg
Winkeln
Schwante
Undernatenalp
Fiderschen
Matt
Bätruns
Stögg
Dörflerberg
Dorf
Rufi
Unterhalden
Giessen
Schmittenäcker
Wiesental
Büel
Starrberg
Steinenbrücke
Nätzlisbach
Hägerberg
Altwies
Schwendi
Bachmannsberg
Oberkirch
Riet
Wilen
Rotenberg
Steinegg
Streuberg
Bremach
Gill
Schönenboden
Schneit
Schloh
Egg
Zuu
Rotenboden
Herrenalp
Bogmen
Hagegg
Elme
Altstätten
Ziegelbrücke
Glarnerland
Schänis
Gäst
Mühlehorn
Filzbach
Obstalden
Mittelstafel
Habergschwand
Hüttenberg
Bluemboden
Wassenberg
Vorder Tal
Ober Nüen
Unter Nüen
Nüchen
Gafadura
Schlagwald
Wisen
Oberterzen
Tannenbodenalp
Berschis
Mels
Platten
Vadella
Fasch
Raischibe
Schiesplatz
Bergsbaden
Tiefenwinkel
Murg
Quarten
Unterterzen
Mühlehorn
Mühletal
Betlis
Quinten
Schilt
Gand
Lochezen
Walenstadt
Walenstadtberg
Brisi
Frümsel
Selun
Hinderrugg
Chäserrugg
Leistchamm
Schären
Arvenbüel

# Amden SG: Alterswohnen + Dorfkern

- Gemeinde von EFH geprägt, Überalterung
- Investor konnte nicht gefunden werden
- Erste Etappe: Aufwertung Dorfkern: Geschäftshaus mit Büros, Café, Bäckerei und Laden
- Zweite Etappe Alterswohnungen
- Bau und Betrieb 2. Etappe: Genossenschaft Alterswohnungen (GAW) Linth




Weitere Infos zum Beispiel
(Age-Stiftung)

Steckborn
Feldbach
Berlingen
Gaienhofen
Hemmenhofen
Mannenbach-Salenstein
Ermatingen
Tägerwilen
Reichenau
Mittelzell
Allensbach
Markelfingen
RADOLFZELL a. B.
Überlingen a. R.
Worblingen
Bohlingen
Moos
Iznang
Gundholzen
Horn
Hornstaad
Wangen
Ohningen
Eschenz
Mammern
Stein a. R.
Kt. Schaffhausen
Rielasingen
Ramsen
Gottlieben
Triboltingen
Salenstein
Fruthwilen
Lipperswil
Illhart
Hörhausen
Homburg
Raperswilen
Hinterhomburg
Reckenwil
Gündelhart
Dettighofen
Lanzenneunforn
Nussbaumen TG
Schweizerland
Zellersee
Gnadensee
Untersee
Obersee
Hörnli
Karte: map.geo.admin.ch

Aktiv werden im Einzelfall

# Steckborn: Stadtrat gründet Genossenschaft

- Ausgangslage: Der Gemeinde fehlte es an bezahlbarem Wohnraum
- 2008: Landkauf durch Gemeinde
- 2014: Architekturwettbewerb
- 2015: Mitglieder Stadtrat gründen Genossenschaft Linde
- 2016: Baurechtsvertrag
- 2020: Erste Mieter/-innen ziehen ein

Mehr Infos zum Fallbeispiel: Densipedia

# Zentrum/Dorfkern

# Zu Lebensraum gehört mehr als Wohnraum

**Handlungsbedarf**

Handlungsbedarf ist gemeindespezifisch.
Wiederkehrende Themen sind:

**Wohnraum**

- Förderung Wohnen im Alter und Generationenwechsel bei EFH
- Mehr Mietwohnungen und Eigentumswohnungen
- (günstige) Genossenschaftswohnungen fördern

**Wohnumfeld**

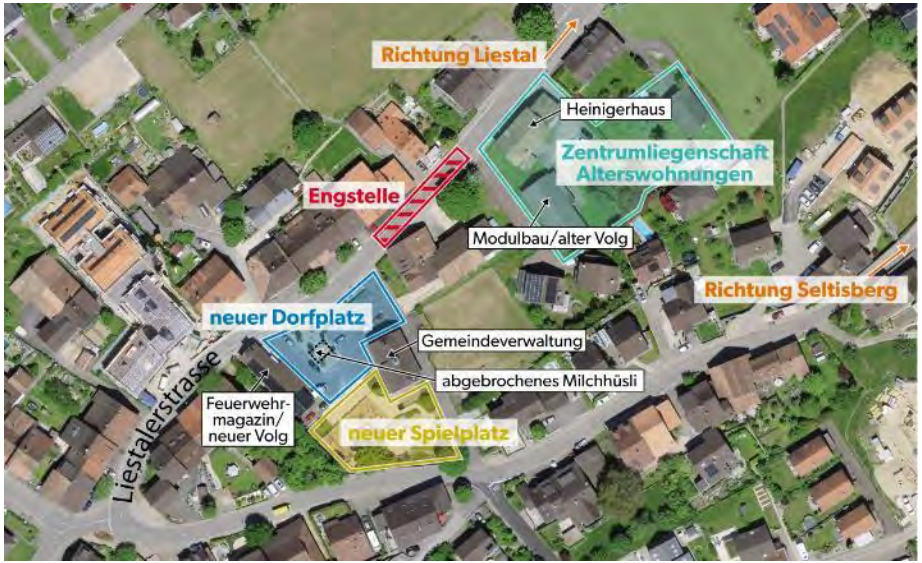
- Siedlungsraum inkl. Verkehrsinfrastruktur aufwerten
- Dorfkerne/Altstädte mit Plätzen aufwerten
- Naturwerte erhalten und aufwerten
- Vereine stärken, sensibilisieren fürs Miteinander
- Neuzuzüger gut integrieren

**Wohnnachgelagerte Nutzungen**

- Kooperationen fördern/initiieren um Effizienz zu erhöhen und Angebot breit zu halten
- Einkauf, Post- und Bankdienstleistungen
- Kinder- und Altersbetreuung fördern
- Gesundheitsversorgung fördern
- Gastronomie und Regionalproduktversorgung stärken

# Einkaufsnutzung

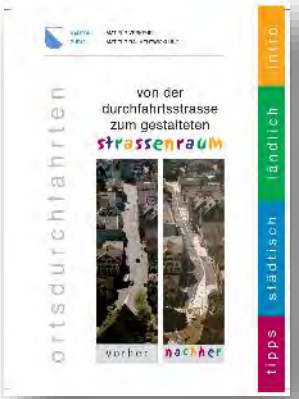
- Bestehende Einkaufsnutzung nicht als «gegeben» anschauen
- Im Gespräch bleiben
- Synergien suchen (Einkauf + Café)
- Ehrenamtliche Tätigkeit, finanzielle Unterstützung




Einkaufen und Spielen am Dorfplatz | Densipedia

# Strassenräume – Freiräume

Bild: Florian Inneman, EspaceSuisse


ortsdurchfahrten
von der
durchfahrtsstrasse
zum gestalteten
strassenraum
vorher
nachher
tipps
städtisch
ländlich
info

Link

VCS

Bild: Florian Inneman, EspaceSuisse

Dorfplatz Wölflinswil - Kanton Aargau (ag.ch)

# Gestaltung – Tempo – Lärm

Kiranshastry -flaticon

…werden Lärmproblem nicht lösen

# Zurück zum EFH-Beispiel

Luftbild: map.admin.ch

2017 Baulandumlegung, 2020 überbaut

- Strasse → Lärmproblem
- These: Andere Bebauung (Stichwort: Gestaltungsplan), bessere Lärmsituation und höhere Dichte

→ Eine Strategie an den Anfang setzen…

# Sieben Impulse für eine qualitätsvolle Innenentwicklung

1. Menschen, nicht Pläne machen Raumplanung
2. Dank offenen Regelungen zu kreativen Lösungen
3. Gezielte Partizipation statt Planung im Elfenbeinturm
4. Keine Verdichtung ohne hochwertige Freiräume
5. Raumplanung ist Interessenabwägung
6. Raumplanung bringt Gebietsreformen voran
7. Weitsichtige Planung ist eine Investition in die Zukunft