



Verdichtung konkret

Hearing zum Handlungsbedarf im Zürcher Planungs- und Baurecht
Universität Zürich, 27. September 2012



Inhaltsverzeichnis

Aspekte der Dichte

- Einführung in die Thematik durch Wilhelm Natrup, Kantonsplaner / Amtschef

Grundsatzreferat zum Hearing

- Hans-Peter Hulliger, Verband der Gemeindepräsidenten des Kantons Zürich (GPV)

Themenfeld 1

Anpassung primärer Baubegrenzungsnormen und der Nutzungsziffern / Das Hochhaus als Sonderfall

Inputreferat

- Dr. iur. Felix Huber, Rechtsanwalt

Standpunktreferate

- Heinz Schröder, Zürcher Planungsgruppe Limmattal (ZPL)
- Dr. iur. Fridolin Störi, Verein Zürcher Gemeinbeschreiber und Verwaltungsfachleute (VZGV)

Zusammenfassung

Themenfeld 2

Anforderungen an die Erschliessung (Zugangsnormen) / Kostenbeteiligung bereits erschlossener Grundstücke für nachträgliche Erschliessungsmassnahmen

Inputreferat

- Prof. Dr. iur. Isabelle Häner, Rechtsanwältin

Standpunktreferate

- Urs Meier, Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ)
- Dr. iur. Fridolin Störi, Verein Zürcher Gemeinbeschreiber und Verwaltungsfachleute (VZGV)

Zusammenfassung

Themenfeld 3

Verdichtungsprozesse im baulichen Bestand: Sicherstellung der orts- bzw. städtebaulichen Qualität

Inputreferat

- Elisabeth Boesch, dipl. Arch. ETH SIA BSA

Standpunktreferate

- Urs Meier, Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG)
- Markus Fischer, Zürcherische Vereinigung für Heimatschutz (ZVH)
- Ueli Keller, Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich

Zusammenfassung

Themenfeld 4

Aktivierung von überbauten und nicht überbauten Grundstücken / Überwindung verdichtungsbehindernder Parzellarstrukturen

Inputreferat

- Prof. Dr. iur. Alain Griffel

Standpunktreferate

- Lukas Bühlmann, Vereinigung für Landesplanung (VLP-ASPAN)
- Dr. Marco Salvi, Avenir Suisse
- Andreas Sonderegger, Bund Schweizer Architekten (BSA)
- Reto Wild, Fachverband Schweizer RaumplanerInnen (FSU) und Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU)

Zusammenfassung

Anmerkung

Jedes der vier im Plenum diskutierten Themenfelder wurde von einem Inputreferat und mehreren Standpunktreferaten eröffnet. Die Zusammenfassungen verstehen sich als blossen Überblick über die Referate und die wesentlichen Diskussionsinhalte. Es handelt sich somit weder um eine wörtliche noch vollständige Wiedergabe der Referate und Diskussionsbeiträge. Aufgrund der inhaltlichen Ausrichtung des Hearings liegt der Fokus zudem auf den normativen Aspekten.



Zürich, 27. September 2012

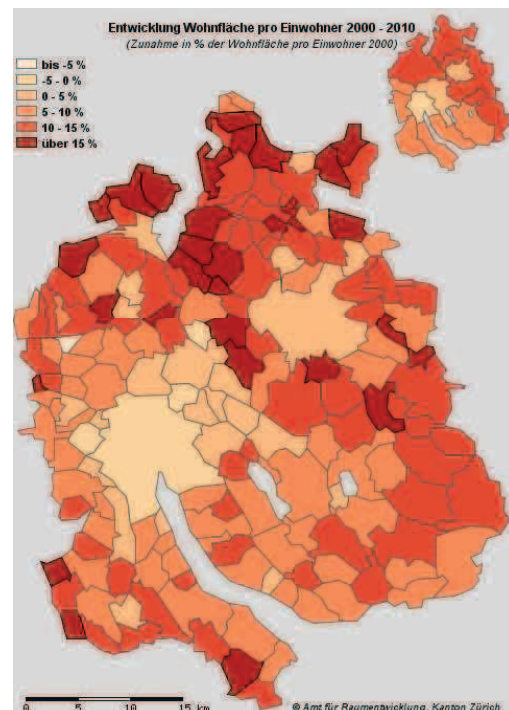
Aspekte der Dichte

Wilhelm Natrup, Kantonsplaner / Chef Amt für Raumentwicklung



Regionale Unterschiede

- Städtische Gebiete: Abnahme
Ländliche Gebiete: Zunahme
- Faktoren:
 - Wohntypus (EFH/MFH)
 - Altersstrukturen
 - Familienstrukturen



Folgen Kulturlandinitiative

Vorerst gibt es gar kein neues Bauland

Baudirektion präzisiert in einem Brief an die Gemeinden die Folgen der Kulturlandinitiative

Baudirektor Kägi weist in einem Kreisschreiben die Gemeinden an, alle Verfahren zur Schaffung neuer Bauzonen vorläufig zu stoppen. Bis Ende Oktober legt er ein Konzept zur Umsetzung der Kulturlandinitiative vor.

Stefan Hotz

Knapp einen Monat nach dem Ja des Zürcher Stimmvolks zur Kulturlandinitiative hat die kantonale Baudirektion den Gemeinden die unmittelbaren Konsequenzen für ihre Siedlungsplanung erläutert. Das Kernanliegen der Volksinitiative ist es, das Kulturland ungeschmälert zu erhalten, auch wenn es gemäss Richtplan im Siedlungsgebiet liegt, aber noch nicht rechtskräftig als Bauland eingezont ist.

Alle Verfahren sistieren

Bereits am Abstimmungssonntag erklärte Baudirektor Markus Kägi, dass der Kanton vorderhand keine Gesuche um Einzonungen mehr bewilligen werde. In einem am Freitag veröffentlichten Kreisschreiben weist er nun die Gemeinden explizit an, «ab sofort alle Verfahren für planungsrechtliche Festle-

gungen zu sistieren, mit denen neue Bauzonen geschaffen werden sollen». Das gilt also nicht nur für alle Flächen, die den Güteklassen 1–6 angehören und die gemäss Volksinitiative zu bewahren sind. Betroffen sind auch die Böden der Klassen 7–10. Hier ist laut dem Schreiben erst zu prüfen ist, ob sie als wertvolle ökologische Flächen einzustufen sind, die gemäss Initiative ebenfalls zu schützen sind. Andernfalls erhöhe sich der Druck auf Gebiete, die für die Siedlungsentwicklung nicht geeignet seien. Kann diese Haltung der Baudirektion nicht als Trotzreaktion angelastet werden? Nein, sagte Kantonsplaner Wilhelm Natrup auf Anfrage. Man wolle einfach keine Anreize dafür schaffen, dass die Gemeinden nun Bauzonen bestimmen, die den Zielen der Richtplanung widersprechen.

Die Baudirektion hält in ihrem Schreiben fest, dass alle grösseren Flächen, die nach kantonalem Richtplan für die Besiedelung geeignet wären, aber nicht eingezont sind, fast ausnahmslos aus gutem Kulturland bestehen. Und umgekehrt heisst es: Andere Gebiete, die mit Blick auf eine erwünschte Raumentwicklung für die Überbauung geeignet wären, «sind nicht auszumachen».

Es gibt Ausnahmen von der Regelung. Das betrifft insbesondere alle Planungen, für die Beschlüsse der zuständi-

gen Gemeindeorgane im Sinne einer Festsetzung vor dem 17. Juni, dem Abstimmungstag, gefallen sind. Aus Gründen des Vertrauensschutzes können diese Genehmigungsverfahren ohne Einschränkungen fortgeführt werden. Nicht betroffen sind sodann Planungen für öffentliche Einrichtungen wie Kiesgruben oder Radwege und Vorhaben, für die ein kantonaler oder regionaler Gestaltungsplan notwendig ist.

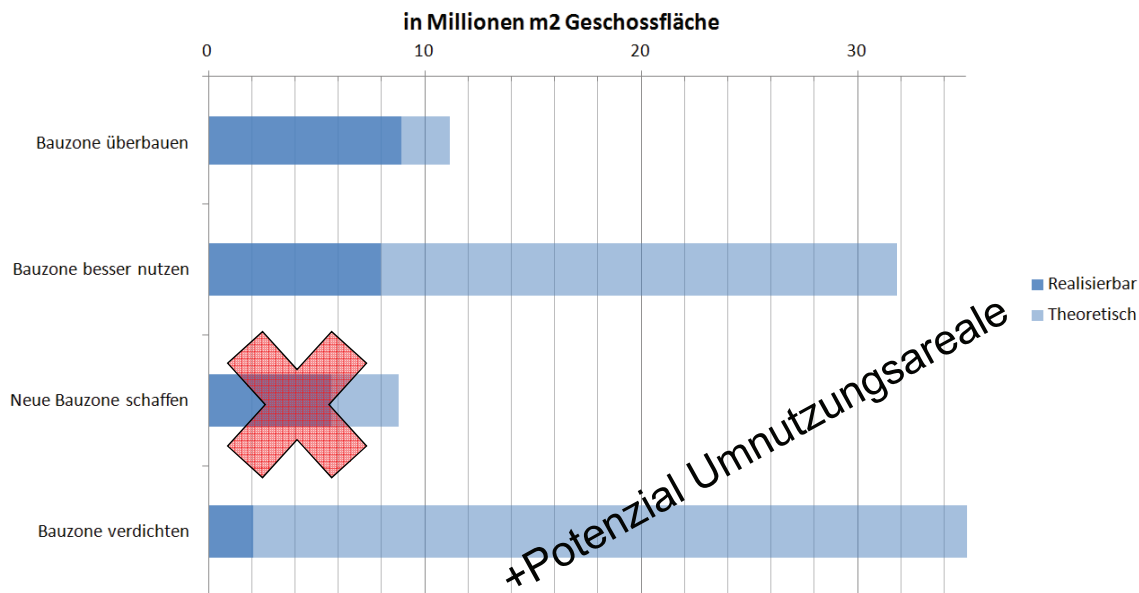
Golfplätze nicht tangiert

Mindestens vorläufig nicht betroffen sind Erholungszonen. Damit bleibt der Bau von Sportanlagen erlaubt, die nicht in den bestehenden Bauzonen untergebracht werden können. Auch neue Golfplätze sind möglich. Ebenso ausgenommen sind Projekte, die unter Bundesrecht fallen, also Nationalstrassen, Flugpisten und Eisenbahnen.

Die Baudirektion arbeitet nun ein Konzept für die Umsetzung der Kulturlandinitiative aus, das bis Ende Oktober dem Regierungsrat vorliegen soll. Dieser muss bis spätestens am 17. Juni 2013 dem Kantonsrat eine Umsetzungsvorlage überweisen. Dann bleibt höchstens ein Jahr Zeit, um darüber zu entscheiden. Soweit die Umsetzung Gesetzesänderungen erfordert, ist ein Gegenvorschlag oder das Referendum möglich.



Siedlungsentwicklung nach innen: Wie wir die Nachfrage bis 2030 decken wollen



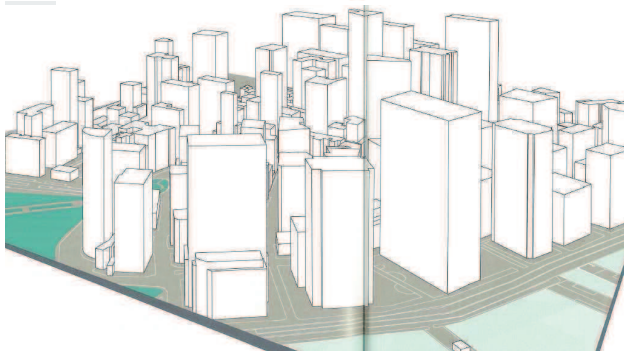
Bevölkerungsdichte international



New York, Wall Street 1 km²

Bebaute Fläche:	39,7%
Öffentlicher Strassenbereich:	41,7%
Halböffentliche Bereiche:	3,7%
Private Freiflächen:	5,8%
Öffentliche Grünflächen:	4,5%
Gewässer:	4,6%
Einwohnerdichte:	77 E/ha
Beschäftigtendichte:	2680 B/ha
Bauvolumen:	29 437 348 m ³

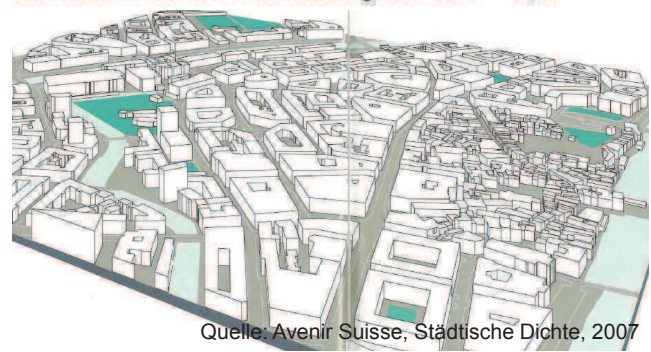
Durchschnittliche Ausnutzungsziffer: 17



Zürich, Paradeplatz 1 km²

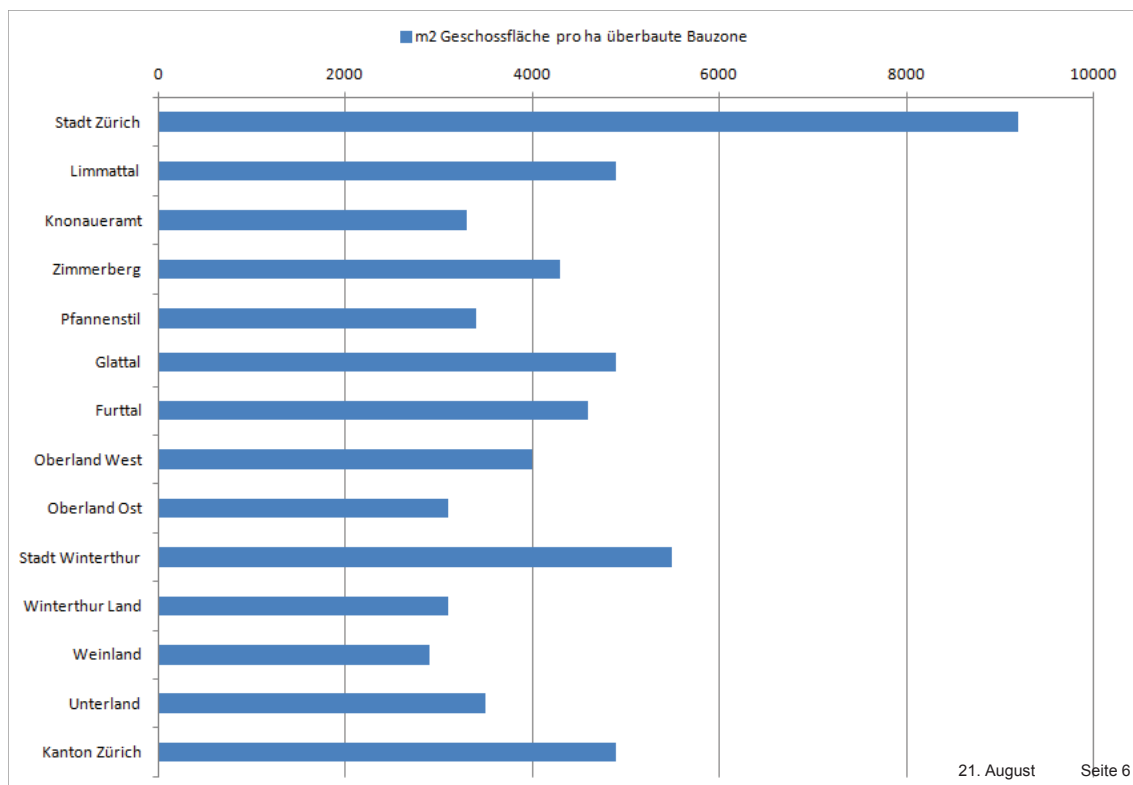
Bebaute Fläche:	37,8%
Öffentlicher Strassenbereich:	38,8%
Halböffentliche Bereiche:	4,9%
Private Freiflächen:	5,4%
Öffentliche Grünflächen:	4,1%
Gewässer:	9,0%
Einwohnerdichte:	43 E/ha
Beschäftigtendichte:	357 B/ha
Bauvolumen:	6 277 612 m ³

Durchschnittliche Ausnutzungsziffer: 3,2



Quelle: Avenir Suisse, Städtische Dichten, 2007

Vergleichswerte bauliche Dichte



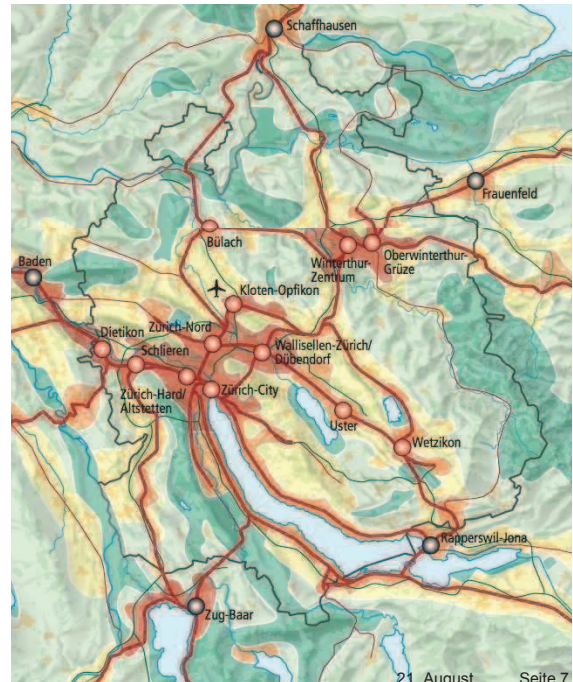
Raumordnungskonzept: 80/20 Prinzip

Der Anspruch:

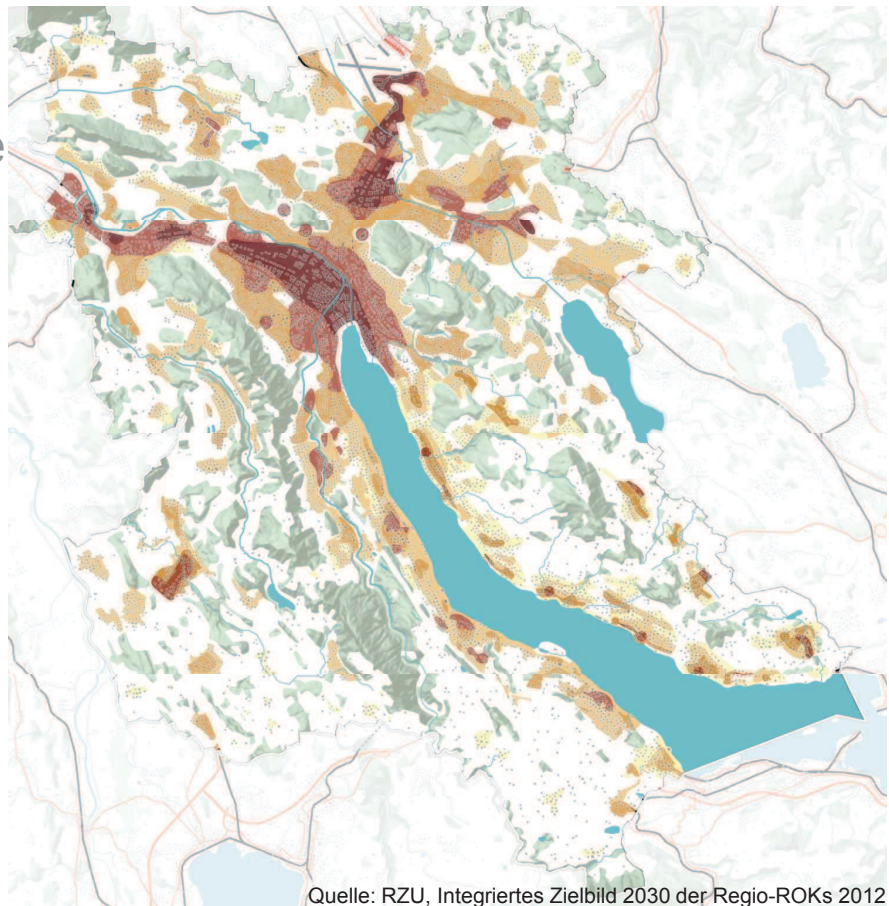
- Bevölkerungswachstum zu 80% in **Stadtlandschaften** und **urbanen Wohnlandschaften** aufnehmen

Die Realität:

- 2010 leben rund 75% der Bevölkerung in den beiden Handlungsräumen
- Bei Trendfortschreibung würde dieser Anteil (weiter) abnehmen

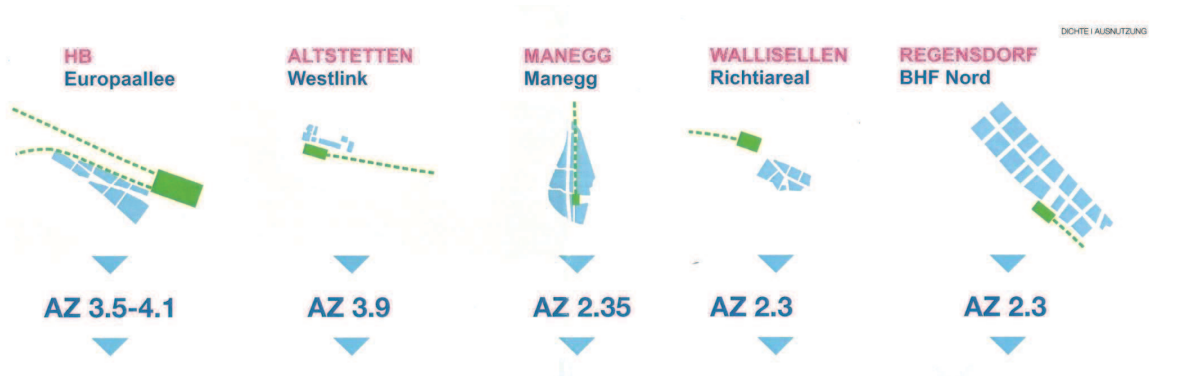


Amt für Raumentwicklung RZU-Synthese: Bauliche Dichte 2030



Potenzial Umnutzungsareale

- Generell massvoll
- An Schwerpunkten Quantensprünge:

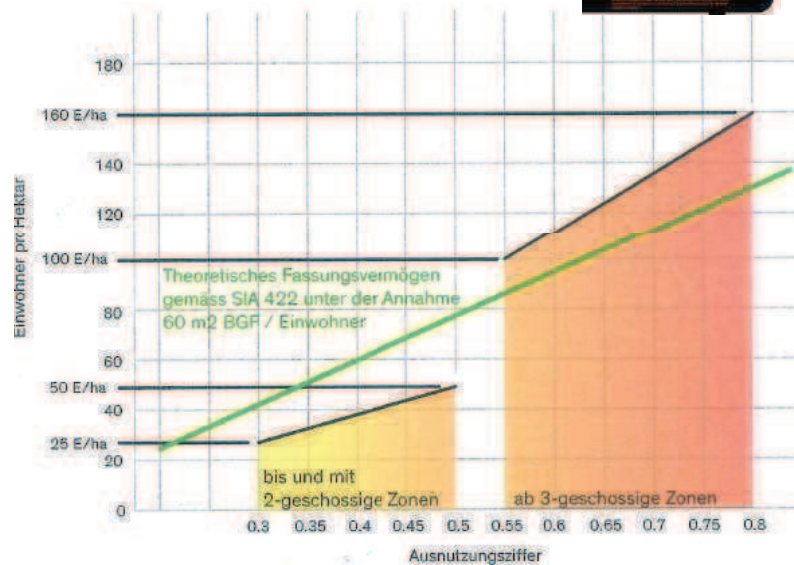


Quelle: Suter – von Känel - Wild AG

Dichtesprung

- Zonen mit zwei Geschossen: 25-50 E/ha
- Zonen ab 3 Geschossen: 100-160 E/ha

→ Kein fließender Dichteanstieg, sondern Dichtesprung!
(=wesentliches Potential)



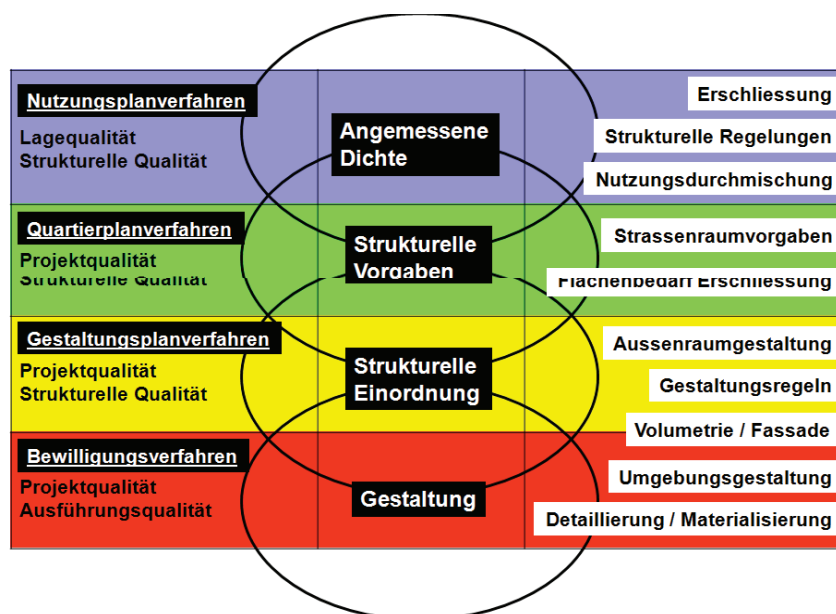
Quelle: Metron, Dichtebox, 2011

Sieben Grundsätze zur Siedlungsentwicklung nach innen

1. Qualität vor Quantität
2. Es gibt Grenzen der Verdichtung
3. Die grossen Potenziale nutzen
4. Massgeschneiderte Konzepte sind gefragt
5. Das PBG auf Verdichtung und Innenentwicklung ausrichten
6. Es braucht mehr Fachverstand und Erfahrung
7. Die Bevölkerung und die Politik im Prozess mitnehmen

Amt für Raumentwicklung

Möglichkeiten in ordentlichen Verfahren



Siedlungsqualität fördern durch vorgelagerte Verfahren

- Ideenwettbewerb
- Städtebaulicher Wettbewerb
- Architekturwettbewerb
- Gesamtleistungswettbewerb
- Studienaufträge
- Testplanung
- Entwicklungsplanung



Teilrevision RPG: wesentliche Akzente mit Bezug zur Dichte

- Siedlungsentwicklung nach innen lenken unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (Art. 1)
- Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden und ungenügend genutzten Flächen (Art. 3)
- Massnahmen zur Verdichtung der Siedlungsfläche (Art. 3)
- Verwendung der Erträge der Mehrwertabgabe insbesondere für diese Massnahmen (Art. 5)
- Richtplaninhalte im Bereich Siedlung (Art. 8a):
 - hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen
 - Siedlungserneuerung stärken
- Förderung der Verfügbarkeit von Bauland und Frist für Überbauung möglich (Art. 15a)

Weiterentwicklung der Baugesetzgebung

Mögliche Themen zur Diskussion



Ausgangslage

- Planungs- und Baugesetz ist auf Siedlungausbau ausgerichtet
- Neuorientierung auf Siedlungumbau nötig
- weniger starre Vorgaben, mehr prozessorientierte Regelungen

Themen:

- Primäre Baubegrenzungsnormen / Das Hochhaus als Sonderfall
- Anforderungen an die Erschliessung / Kostenbeteiligung bereits erschlossener Grundstücke
- Verdichtungsprozesse im baulichen Bestand: Sicherstellung der orts- bzw. städtebaulichen Qualität
- Aktivierung von überbauten und nicht überbauten Grundstücken / Überwindung verdichtungsbehindernder Parzellarstrukturen

«Erhalten, entrümpeln,
verdichten. Drei Aufgaben
für die europäische Stadt
des 21. Jahrhunderts».

V. M. Lampugnani, Professor für Geschichte des Städtebaus, ETH Zürich

Hans-Peter Hulliger, Präsident GPV

**Grundsatzreferat zum
Hearing «Verdichtung konkret»**

Donnerstag, 27. September 2012



Leitender Ausschuss

Zürich, 27. September 2012

**Verdichtetes Bauen und Handlungsbedarf im Zürcher Baurecht
Gedanken aus der Sicht des Verbandes der Gemeindepräsidenten des Kantons Zürich**

Als Organisation für die Gemeinden verfolgt der GPV die Entwicklung in unserem Kanton und in den Gemeinden. Wir sind schon seit langem in einer Wachstumsphase, die uns wirtschaftliche Prosperität sichert aber auch Auswirkungen in der Siedlungsentwicklung hat. Unsere Städte und Dörfer wachsen. Der Kanton Zürich hat in den letzten 5 Jahren pro Jahr einen Bevölkerungszuwachs von 25 000 Personen. Dies hat Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt, die Infrastruktur, die Schulen und damit auf die Bautätigkeit, Siedlungsentwicklung und Verbrauch von Land. Die Bevölkerung macht sich darüber Gedanken und hat auch Angst, zu was führt dies. Die letzten Abstimmungen, Zweitwohnungsinitiative und Kulturlandinitiative zeigen dies. Offensichtlich wird nun breiteren Kreisen der Bevölkerung die Zukunftsentwicklung bewusster. Das Schlagwort zur Lösung der Probleme ist: Verdichtetes Bauen. Wir Gemeindepräsidentinnen und –präsidenten stellen uns die Frage ob und wie damit die Zukunftsprobleme gelöst werden können.

Wie die Baudirektion auch schreibt, müssen wir uns intensiv mit strategischen und normativen Fragen auseinandersetzen. Die heutige Tagung setzt sich primär mit den normativen Fragen auseinander. Diese müssen wir auch lösen und es ist richtig, dass wir uns damit beschäftigen. Das Baurecht ist das Werkzeug um die strategische Planung umzusetzen. Wir Gemeinden sind aber in der Zukunft viel stärker von der strategischen Ausrichtung und Planung in unserem Kanton abhängig. Dies macht uns Sorgen, wo gehen wir hin, welche Möglichkeiten haben wir in Zukunft.

Aufgrund der Kulturlandinitiative hat die Baudirektion einen absoluten Stopp für Einzonungen erlassen. Die Absicht ist klar, die Baudirektion will dem Unterlaufen durch umgehende Einzonungen und dergleichen zuvorkommen. Da es sich aber um eine allgemein anregende Initiative handelt und die Umsetzung mit einem Gesetz, welches im Kantonsrat und allenfalls vom Volk beschlossen werden muss, vollzogen werden soll, stellt sich die Frage, ob nicht eine mildere Massnahme das Ziel auch erreichen könnte. Ein Stopp für zwei Jahre führt zu einer Blockierung und anschliessendem Nachholbedarf. Wir gehen davon aus, dass in diesem Zeitraum im Kanton Investitionen in Milliardenhöhe betroffen sein könnten und dementsprechend auch negative Auswirkungen auf den Kanton zu erwarten sind. Wir vom GPV haben die Regierung aufgefordert dies zu prüfen.

Natürlich ist auch dem GPV bekannt, dass die Ueberarbeitung der Richtplanung ist im Gang. Der Antrag wurde von der Regierung an den Kantonsrat gestellt. Die Grundidee hinter der neuen Richtplanung ist: Entwicklung in den grossen Städten, den Agglomerationen und entlang der S-Bahn Strecken. Im übrigen Kantonsteil soll die Entwicklung von Siedlung gestoppt oder gebremst werden. Sie können verstehen, dies bereitet den betroffenen Gemeinden Sorgen. Sollten nicht auch Landgemeinden in Zukunft eine Entwicklungsmöglichkeit haben? Ohne Entwicklung stellen sich verschiedene Fragen wie: Zunehmender Durchgangsverkehr aus Nachbarkantonen, steigende Immobilienpreise, Probleme für Gewerbe, Dienstleistung und Infrastruktur. Kann die notwendige Entwicklung in den Landgemeinden nur durch innere Ver-

dichtung sichergestellt werden? Finden wir im zukünftigen Baurecht eine Lösung, die der inneren Verdichtung in den Landgemeinden Rechnung trägt? Auch diesen Gemeinden muss eine Entwicklungsperspektive für die Zukunft aufgezeigt werden, dies geht nur schon vom Gleichheitsgebot aus, dass nicht einzelne Gemeinwesen gegenüber den anderen bevorzugt werden dürfen. Art. 85 der Kantonsverfassung besagt, dass der Kanton die möglichen Auswirkungen seines Handelns auf die Gemeinden, die Städte und Agglomerationen berücksichtigt. Diese Frage möchte ich Ihnen für die heutige Tagung mitgeben.

Das verdichtete Bauen steht heute im Widerspruch zu verschiedenen anderen Gesetzen und Anforderungen. Ganz zentral ist die Eigentumsgarantie in unserem Land. Ohne Mitwirkung des Eigentümers ist die Verdichtung heute nicht durchsetzbar. Erfolgt ein Um oder Neubau ergeben sich Chancen. Kann der Bedarf an Wohn- und Gewerberaum damit genügend rasch sichergestellt werden? Wir stellen Ansprüche ans Ortsbild, die Denkmalpflege und der Heimatschutz stellt Ansprüche. Wir haben verschiedenste Auflagen durch Gewässerabstände, Gewerbe und Industriezonen, sowie Verkehrsachsen von Bahn und Strasse müssen berücksichtigt werden. Inventarisierte Gebäude schränken die Umnutzung oder Verdichtung ebenfalls ein. Dies sind Auflagen, die wir in den Gemeinden berücksichtigen müssen. Wir vom GPV möchten Sie auffordern, dies in den Diskussionen und Ueberlegungen ebenfalls gebührend zu berücksichtigen und alle Regionen des Kantons an der Weiterentwicklung teilhaben zu lassen.

Das verdichtete Bauen wird heute mit dem Kulturlandverschleiss begründet. Dies sicher zu recht und wir haben das Abstimmungsergebnis zur Kulturlandinitiative zu respektieren und umzusetzen. Die Frage muss aber erlaubt sein: können wir uns nur auf die Bauzonen und Einzonungen beschränken? Muss nicht auch zum Beispiel das übrige Gemeindegebiet, also die Landwirtschaftszone, mitberücksichtigt werden? Machen wir uns bei Einzonungen die richtigen Ueberlegungen? wird das richtige Land eingezont, gibt es Möglichkeiten in Zukunft für Siedlung und Gewerbe landwirtschaftlich weniger wertvolles Land einzuzonen? Und dafür und landwirtschaftlich wertvolles Land, für mich Fruchtfolgeflächen, zu erhalten? Dies Fragen sollten bei einem gesamtheitlichen Denken in einem zukünftigen Planungs- und Baugesetz unbedingt mit berücksichtigt werden.

Uns allen ist klar, wir stehen vor einer grossen und sehr schwierig zu lösenden Aufgaben. Wir müssen die Anforderungen einer steigenden Bevölkerungszahl auf der konstant bleibenden Landfläche erfüllen. Verdichtetes Bauen ist das heutige Schlagwort. Das Anliegen des GPV ist, versuchen Sie **alle** Aspekte mitzudiskutieren und Lösungen finden, die konsensfähig sind und mit denen alle Gemeinden und Regionen im Kanton Zürich erfolgreich leben können, auch wenn der Weg dazu möglicherweise etwas länger ist.

Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Hans-Peter Hulliger
Präsident des Verbandes der Gemeindepräsidenten des Kantons Zürich

DR. FELIX HUBER

RECHTSANWÄLTE

MITGLIEDER DES SCHWEIZERISCHEN ANWALTSVERBANDES

**FELIX HUBER
NIKLAUS SCHWENDENER
THOMAS SPOERRI
HADRIAN ROSENBERG**

Art. 47 RPV

Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, ... Rechnung tragen. Insbesondere legt sie dar, welche **Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.**

**DR. FELIX HUBER
RECHTSANWÄLTE**

§ 49a Abs. 1 PBG

Soweit der kantonale oder regionale Siedlungsplan keine Festlegungen bezüglich der baulichen Dichte enthält, sind in der Regel folgende minimale Ausnützungsziffern oder entsprechende andere Ausnützungsbestimmungen vorzusehen:

bei eingeschossigen Zonen 20%

bei zweigeschossigen Zonen 30%

bei dreigeschossigen Zonen 50%

bei viergeschossigen Zonen 65%

bei mehr als viergeschossigen Zonen 90%

DR. FELIX HUBER
RECHTSANWÄLTE

§ 255 Abs. 1 und 2 PBG

Für die Ausnützungsziffer anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Vollgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen ...

Entsprechende Flächen in Dach- und Untergeschossen sind anrechenbar, soweit sie je Geschoss die Fläche überschreiten, die sich bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnützung auf die zulässige Vollgeschosszahl ergäbe.

DR. FELIX HUBER
RECHTSANWÄLTE

§ 72 PBG Abs. 1 (Arealüberbauung)

Die Bau- und Zonenordnung kann Bauvorschriften enthalten, die von den Bestimmungen für die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abweichen.

DR. FELIX HUBER
RECHTSANWÄLTE

Art. 8 BZO Zürich (Arealüberbauung)

Die zonengemässe Vollgeschosszahl darf in den zweigeschossigen Wohnzonen auf drei und in den **übrigen Zonen** auf **sieben Vollgeschosse** erhöht werden.

Die Ausnutzungsziffer darf in den Wohn- und Zentrumszonen sowie ... **um** den nach folgender Formel berechneten **Wert heraufgesetzt** werden:
Ausnutzungsziffer geteilt durch die gemäss Regelbauweise zulässige Vollgeschosszahl zuzüglich 10 Prozentpunkte abzüglich in anrechenbaren Dachgeschossen realisierte Ausnutzungsziffer.

DR. FELIX HUBER
RECHTSANWÄLTE

§ 302 PBG

Die Räume müssen genügend belichtet und lüftbar sein.

Wohn- und Schlafräume sind mit Fenstern zu versehen, die über dem Erdreich liegen, ins Freie führen und in ausreichendem Masse geöffnet werden können; die Fensterfläche hat wenigstens einen Zehntel der Bodenfläche zu betragen.

DR. FELIX HUBER
RECHTSANWÄLTE

§ 301 Abs. 1 PBG

Wohnräume von Mehrzimmerwohnungen dürfen gesamthaft mit den gesetzlich nötigen Fenstern nicht mehrheitlich nach dem Sektor Nordost/Nordwest gerichtet sein.

DR. FELIX HUBER
RECHTSANWÄLTE

§ 39 Abs. 1 LSV

Bei Gebäuden werden die Lärmimmissionen in der Mitte der offenen Fenster lärmempfindlicher Räume ermittelt. Fluglärmimmissionen können auch in der Nähe der Gebäude ermittelt werden.

DR. FELIX HUBER
RECHTSANWÄLTE

§ 187 PBG

Ein öffentliches Interesse an der Erneuerung liegt vor, wenn die bestehende Überbauung

a. zu den Zielen der Bau- und Zonenordnung in einem **starken Missverhältnis** steht und dadurch entweder die erwünschte Entwicklung erheblich gefährdet oder eine mit andern Mitteln nicht korrigierbare schwerwiegende Fehlentwicklung fördert oder

b. hinsichtlich der Hygiene, der Erschliessung, der Ausstattung, der Ausrüstung oder der ortsbaulichen Gestaltung **erhebliche Missstände** aufweist, die nicht auf andere Weise beseitigt werden können.

DR. FELIX HUBER
RECHTSANWÄLTE

§ 193 Abs. 1 PBG (Sozialbericht)

Bei Gesamterneuerungen ist mit dem Quartierplan ein Bericht über die Auswirkungen auf Grundeigentümer, Mieter und Pächter des erfassten Gebiets im Zeitpunkt der Verfahrenseinleitung sowie auf die nähere Umgebung auszuarbeiten.

DR. FELIX HUBER
RECHTSANWÄLTE

§ 270 Abs. 3 PBG

Durch nachbarliche Vereinbarung kann unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse ein Näherbaurecht begründet werden.

DR. FELIX HUBER
RECHTSANWÄLTE

Rahmenbedingungen Näherbau

Ein Näherbau hat alle anderen baurechtlichen Vorschriften zu beachten.

Dies gilt auch für § 238 PBG (Ästhetikparagraph) oder § 71 PBG (Arelaüberbauungen).

Das PBG geht davon aus, dass in jeder Zone eine maximale Ausnützung gilt (§ 250 PBG).

Keine Ausnutzungsüberschreitung als Folge eines Näherbaurechts gemäss § 270 Abs. 3 PBG zulässig.

DR. FELIX HUBER
RECHTSANWÄLTE

§ 9 ABV

Dach- und Untergeschosse, die im Sinne von § 276 Abs. 2 PBG2 ein Vollgeschoss ersetzen, sowie Untergeschosse, **die mehrheitlich über dem gewachsenen Boden liegen**, gelten für die Berechnung der Ausnutzungsziffer als Vollgeschosse.

DR. FELIX HUBER
RECHTSANWÄLTE

§ 68 PBG

Im Zonenplan können Gebiete bezeichnet werden, in denen Hochhäuser gestattet sind.

DR. FELIX HUBER
RECHTSANWÄLTE

§ 282 PBG

Hochhäuser sind Gebäude mit einer Höhe von mehr als 25 m. Sie sind nur gestattet, wo die Bau- und Zonenordnung sie zulässt.

DR. FELIX HUBER
RECHTSANWÄLTE

§ 284 Abs. 1 und 2 PBG

Hochhäuser müssen verglichen mit einer gewöhnlichen Überbauung ortsbaulich einen Gewinn bringen oder durch die Art und Zweckbestimmung des Gebäudes bedingt sein.

Hochhäuser sind architektonisch besonders sorgfältig zu gestalten.

DR. FELIX HUBER
RECHTSANWÄLTE

§ 284 Abs. 3 und 4 PBG

Die Ausnützung darf nicht grösser als bei einer gewöhnlichen Überbauung sein; eine Ausnahme ist ausgeschlossen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über Arealüberbauungen, Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne.

Die Nachbarschaft darf nicht wesentlich beeinträchtigt werden, insbesondere nicht durch Schattenwurf in Wohnzonen oder gegenüber bewohnten Gebäuden.

DR. FELIX HUBER
RECHTSANWÄLTE

§ 30 Abs. 1 ABV

Als wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf im Sinne von § 284 PBG Abs. 2 gilt:

a. bei überbauten Grundstücken: die an den mittleren Wintertagen länger als zwei Stunden dauernde Beschattung der bewohnten oder in Wohnzonen liegenden Nachbargebäude, in der Regel an ihrem Fusspunkt gemessen, ...

DR. FELIX HUBER
RECHTSANWÄLTE

Thesen

- Das PBG genügt als Verdichtungsinstrumentarium
- Bauverdichtung ist ein politischer Prozess
- Die Eigentumsfreiheit an Grund und Boden steht im Fokus vielfältiger gegenläufiger öffentlicher Interessen

DR. FELIX HUBER
RECHTSANWÄLTE

AGENDA

1. Bisherige Tätigkeit des Gesetzgebers in Sachen bauliche Verdichtung
2. Ansprüche an die bauliche Verdichtung
3. Wo den Hebel ansetzen?
4. Mögliche Massnahmen
5. Hochhäuser

Zürcher Planungsgruppe Limmattal (ZPL)

These 1:
Eine Anpassung der gesetzlichen Grundlagen hat sich nach den Ansprüchen zu richten, die an die bauliche Verdichtung gestellt werden



These 2:

Das Sondernutzungsplanungsverfahren soll nach wie vor eine herausragende Rolle bei der Nachverdichtung spielen.

→ Der Spielraum für solche Planungen ist zu sichern

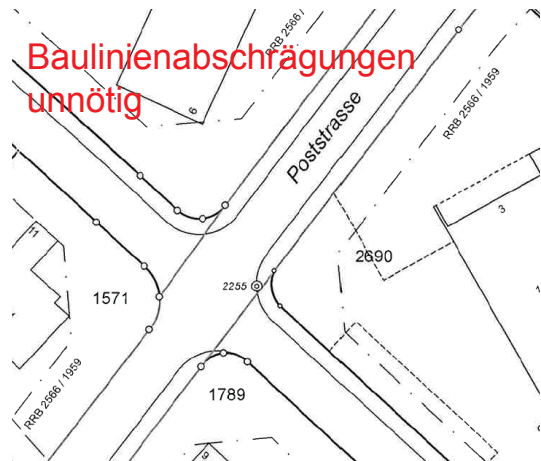
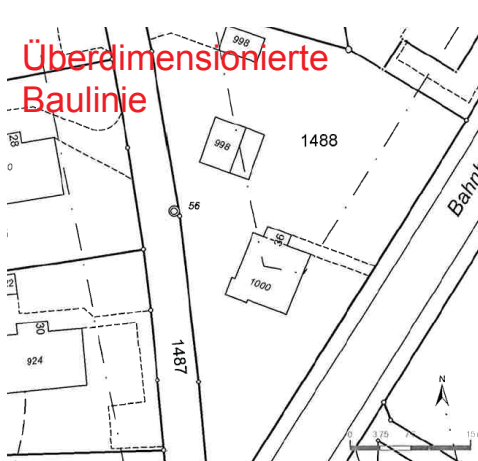
These 3:

Für die Nachverdichtung in der Regelüberbauung ist mit dem heutigen PBG ein genügendes Instrumentarium vorhanden.

→ Es kann allenfalls noch bezüglich einzelner Bestimmungen optimiert werden

Mögliche Optimierungen (Auswahl)

- Abstände:**
- Mehrhöhenzuschlag nach § 270 PBG noch nötig?
 - Vereinfachungen beim Mehrlängenzuschlag?
 - Kommunale Baulinien revidieren-



Verdichtung konkret, Handlungsbedarf, Sept. 12, Sr

5

- Nutzungsziffern:**
- § 9 ABV eine Rechtsgrundlage geben → Potential verringern
 - Minimale Ausnützung eines Grundstückes (Baupflicht) ??
 - *sehr fragwürdig*
 - *schwierig durchsetzbar*

**Bei allen allfälligen Änderungen:
Harmonisierung der Bauvorschriften beachten!**

- Hochhäuser:**
- **Chance für die Entwicklung in Stadt und Agglomeration**
 - **Wo sind Hochhäuser am richtigen Ort?**
 - **§ 282 Abs. 3 PBG (Ausnützung darf nicht grösser sein als bei gewöhnlicher Überbauung) ist zu apodiktisch!**
 - **Schattenregel revidieren**

VERDICHTETES BAUEN

WORKSHOP ARE vom 27.10.2012

Koreferat zu Dr. Felix Huber

Koreferat zu Frau Prof. Dr. Isabelle Häner

Dr. F. Störi, Bausekretär Stadt Winterthur
Präsident Fachsektion Bau und Umwelt VZGV

23.09.2012

Verdichtung

2

Verdichtetes und/ oder verdichtendes Bauen

Rechtliche Ausgangslage

- **Vorgaben in der (regionalen oder kommunalen) Richtplanung**
- **Umsetzung über BZO oder Sondernutzungsplanungen**
- **Breites Instrumentarium an primären Baubeschränkungsnormen vorhanden**

Ziel der Verdichtung

- **Ohne zusätzliche Beanspruchung von wertvollem Kulturland die Raumbedürfnisse einer wachsenden Bevölkerung und Wirtschaft optimal abdecken**

Fragestellung

- **Benötigen wir für die Erreichung dieses Ziels zusätzliche oder andere Spielregeln**
- **Wenn ja,**
 - **im Richt- oder Nutzungsplanungsbereich oder im Baupolizeirecht und**
 - **auf welcher Stufe, Bund. Kanton oder Gemeinde**

Verdichtetes und/ oder verdichtendes Bauen

1. These

- **Grundsätzlich genügen unsere Instrumente zur Bewältigung der Verdichtungsprobleme (auch nach der Übernahme der IVHB-Definitionen)**

Wir können

- In der Richtplanung Vorgaben über die bauliche Dichte (und die Nutzweise) machen
- In der generellen Nutzungsplanung die bauliche Dichte so festsetzen, dass ein haushälterischer Umgang mit der Ressource Boden gewährleistet ist
- Mit Sondernutzungsplanungen Sonderfällen (besser: mit der generellen Nutzungsplanung nicht erfassten Raumbedürfnissen) Rechnung tragen

Verdichtetes und/ oder verdichtendes Bauen

2. These

Die Probleme des verdichteten und verdichtenden Bauens liegen primär auf zwei anderen Ebenen, der Erschliessung und der Qualität der Bauten

- Erschliessung:
Genügen die Kapazitäten bzw. können sie den neuen Bedürfnissen entsprechend angepasst werden
- Qualität
 - Städte- bzw. ortsbauliche Qualität (je dichter das Bauen, desto anspruchsvoller wird es....)
 - Wohnqualität / Qualität der Arbeitsplätze (durch Reduktion der Freiräume wird die Gestaltung der Wohnungen, durch die Reduktion der Flächen der Arbeitsplätze deren Gestaltung immer wichtiger

Zusammenfassung Themenfeld 1

Anpassung primärer Baubegrenzungsnormen und der Nutzungsziffern / Das Hochhaus als Sonderfall

Ansatzpunkte zur Ermöglichung und Förderung von Verdichtung

Sowohl in den Referaten wie auch in der anschliessenden Diskussion wurde betont, dass im Planungs- und Baugesetz (PBG) ausreichende Verdichtungsinstrumente vorhanden seien. Punktuell könnten aber Verbesserungen der Instrumente in Betracht gezogen werden. Als Richtschnur für eine allfällige Gesetzesrevision müsse weniger das Schaffen von zusätzlichen Instrumenten als die Integration von qualitativen Ansprüchen an den verdichteten Raum im Zentrum stehen.

Primäre Baubegrenzungsnormen hätten wenig Potenzial, zur qualitativ hochwertigen Verdichtung beizutragen. Bei einer Arealüberbauung sei eine mit höheren Qualitätsansprüchen verknüpfte, beschränkte Verdichtung möglich. Von grösserer Relevanz sei die Sondernutzungsplanung; ein neuerer Entscheid des Bundesgerichts (BGE 135 II 209) halte jedoch fest, dass die Vorgaben der Bau- und Zonenordnung als Grundordnung durch die Sondernutzungsplanung nicht ihres Sinngehalts entleert werden dürften.

Thematisiert wurde eine mögliche Änderung der Nutzungsziffern, um eine dichtere Bauweise zu ermöglichen.

Das Näherbaurecht erhöhe derzeit die Flexibilität für eine bessere Überbauung, verdichtet würde aufgrund der gleichbleibenden Nutzungsziffern dennoch nicht. Verdichtungsbehindernd seien auch die Vorgaben der Feuerpolizei und Wohnhygiene (§ 270 Abs. 3 PBG) sowie siedlungsökologische Anforderungen (§ 301 f. PBG).

Herausforderungen / wichtige Aspekte

Diskutiert wurde das Problem der beinahe kompletten Unterbauung von Bauparzellen. Die dadurch eingeschränkte Bepflanzung und das Fehlen grosser Bäume reduziere die Wohnqualität, weshalb eine Unterbauungsziffer angedacht werden könnte. Grundsätzlich würden durch Verdichtung die Freiräume kleiner, womit die Gewährleistung von qualitativ ansprechenden Freiräumen von erheblicher Bedeutung sei.

Um Verdichtung zu erreichen, sollten bestehende Nutzungspotentiale ermittelt und mobilisiert werden. Dabei sei der Fokus nicht nur auf Städte, sondern auch auf kleinere ländliche Zentren zu legen. Die Zusammenarbeit in den Regionen sei dafür unabdingbar. Bei der Siedlungsentwicklung nach innen sei mit einem differenzierten Ansatz der Erhalt bestehender Qualitäten anzustreben.

Bauliche Verdichtung sei ein langer Prozess, weshalb die Bevölkerung vom Gemeinwesen verstärkt in die Planungsprozesse einzubeziehen sei, um Verständnis und Akzeptanz zu erreichen.

Die geltenden planungs- und baurechtlichen Vorgaben für das Hochhaus sollten überprüft werden (z. B. Definition des Hochhauses, Ausnützungsprivilegierung, Schattenwurf-Thematik). Denn Hochhäuser könnten eine echte Verdichtung ermöglichen und – wenn sie an planerisch ausgewiesenen Standorten realisiert würden – eine Chance für die Entwicklung von Stadt und Agglomeration bilden.

Ausreichende gesetzliche Instrumente zur Verdichtung

Sondernutzungsplanung bietet das grösste Potenzial

Nutzungsziffern

Abstände

Qualität der Freiräume

Potentiale nutzen – Qualität bewahren

Breites Bewusstsein schaffen

Hochhäuser

bratschi
wiederkehr
& buob



Verdichtung konkret: Handlungsbedarf im Zürcher Planungs- und Baurecht

bratschi
wiederkehr
& buob

Verdichtung konkret

Anforderungen an die Erschliessung

Prof. Dr. iur. Isabelle Häner, Rechtsanwältin
Zürich, 27. September 2012

Anforderungen an die Erschliessung Allgemein

Problemstellung

- Auf bauliche Nachverdichtung folgt Erweiterungsbedarf der Erschliessungsanlage
- Erhöhung der Schwelle für Erweiterungsbedarf der Anlagen
 - Herabsetzung der normierten Standards/Grenzwerte für Erschliessungsanlagen
- Vereinfachung der rechtlichen Instrumentarien, wenn Anpassung der Erschliessungsanlagen – Kostentragung

Anforderungen an die Erschliessung Allgemein

Rechtsgrundlagen / Begriffliches

Grund-/Basiserschliessung: führen an Groberschliessungsanlagen
z.B. Autobahn, Mittelspannnetz, Wasserhauptleitung

Art. 4 WEG (Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz):

Groberschliessung: Hauptstränge der Erschliessungsanlagen, z.B.
Sammelstrasse, Ringleitungen Strom, Versorgungsleitungen
Wasser

Feinerschliessung: Anschluss der Grundstücke an Hauptstränge,
z.B. Erschliessungsstr., Hauptkabel, Netzanschlussleitung

Anforderungen an die Erschliessung Bundesrecht

Erschliessung

Art. 19 RPG

- *Hinreichende* Zufahrt
- *Erforderliche* Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe an Grundstücke, dass Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich
- Abwasser: Art. 17 und Art. 18 GSchG

Anforderungen an die Erschliessung Bundesrecht

Erschliessung

- bundesrechtlicher, aber konkretisierungsbedürftiger Begriff
 - darf nicht überschritten werden: «hinreichend/erforderlich»
 - erheblicher Spielraum der Kantone
 - Umweltrechtliche Anforderungen
- Bsp. Zufahrt: Einzelfall/gesamtes Einzugsgebiet
Bsp. Wasser: In ausreichender Menge und Qualität/Löschwasser
Bsp. Energie = Elektrizität ≠ Gas oder Fernwärme

Anforderungen an die Erschliessung PBG

Besonderheiten gemäss § 236 f. PBG

- § 236 Abs. 1 PBG: verlangt einwandfreie Behandlung auch von Abfallstoffen und Altlasten
- § 236 Abs. 2 PBG: Dimensionierung der Anlagen grundsätzlich im Hinblick auf Endausbau gemäss Erschliessungsplänen
- § 237 Abs.2 PBG: Für grössere Überbauungen : Erreichbarkeit mit öffentlichem Verkehr (als Bauvoraussetzung). Art. 3 Abs. 3 Bst. a RPG-E: verlangt allgemein gute Erschliessung mit öV.
- § 237 Abs. 3: Trennung von Fussgänger- und Fahrverkehr; unterirdische Erschliessung für Fahrverkehr

Anforderungen an die Erschliessung Anpassung PBG

- Geringer Anpassungsbedarf im Gesetz; praktische Umsetzung massgebend
- Verkehr im Besonderen:
 - § 237 Abs. 1: *Gute* Erreichbarkeit mit öV für alle Wohn- und Arbeitsgebiete (Art. 3 Abs. 3 Bst. a RPG-E); Anpassung Grundlagen ZVV (AngebotsVO)
 - § 237 Abs. 3: ev. für Baulandvergrösserung: Unterirdische Führung des Fahrverkehrs bereits bei ~~wesentlich~~ überwiegenden öffentlichen Interessen

Anforderungen an die Erschliessung Zugangsnormalien im Besonderen

- Zugangsnormalien legen Anforderungen an Erschliessung fest
- Anforderungen entsprechen den technischen Erkenntnissen
(was Fachleute bei durchschnittlichen örtlichen Verhältnissen für angemessen halten)
- Zweck: Verkehrssicherheit
- Abweichungen: § 360 Abs. 2 PBG: Wichtiger Grund

Anforderungen an die Erschliessung Zugangsnormalien im Besonderen

Zugangsnormalien Anreiz zu Luxus?

- Verkehrssicherheit = Zweck der Zugangsnormalien (ZN)
- Fahrzeugbreite/Höchstgewicht bestimmt Bundesrecht
- Praxis zu Verkehrsberuhigungsmassnahmen sowie zu § 11 ZN zeigen, dass Anpassung bezüglich Fahrbahnbreite möglich
 - Grenze: Sicherheit der FussgängerInnen
 - Notzufahrten

Anforderungen an die Erschliessung Zugangsnormalien im Besonderen

Anpassung der ZN – Diskussionspunkte

- Minimalforderung: Kriterium der baulichen Verdichtung als Grund für Erleichterungen (§ 11 ZN)
- → treffender: Eigene Bestimmung wie § 12 ZN
- Generelle Erhöhung der Grenzwerte für Wohneinheiten?
- Überbauung für nicht motorisierte Bevölkerung: Erleichterung gemäss § 11 ZN?

Anforderungen an die Erschliessung Baulinien

Baulinien:

- sichern Strassenraum
- schützen Vorgärten
- schützen vor Verkehrsimmissionen
- = ortsbauliche Funktion
- Ausgerichtet auf Endausbau (§ 98 PBG), 5 – 6 m breit
- Überdenken der Funktion der Baulinien (keine Vorgärten in baulich verdichteten Gebieten)
- Verzicht bei Erschliessungsstrassen in überbautem Gebiet

Anforderungen an die Erschliessung Kostentragung

→ Kostentragungspflicht liegt beim Baupflichtigen

Bundesrechtliche Vorgaben (insbes. Art. 5 Abs. 2 WEG):

- Grundsatz: Baupflicht bei Gemeinwesen
- Überbindung der Pflicht zur Feinerschliessung auf Eigentümer zulässig = Vollständige Kostenüberwälzung zulässig, mindestens 70 % (Art. 6 WEG, Art. 1 VWEG)
- Bei Groberschliessung
 - Baupflicht bei Trägergemeinwesen
 - Aber: Angemessene Beiträge durch Grundeigentümer
 - Mindestens 30 % der Kosten (Art. 1 VWEG)

Anforderungen an die Erschliessung Kostentragung

Kanton:

- Mehrwertbeiträge für Strassen (§ 62 Bst. b ff. StrG)
- Mehrwertbeiträge für Abwasserleitungen §§ 42 ff. EG GSchG
- Erschliessungsbeiträge/Anschlussgebühren für Wasser (§ 29 WWG)
- Anschlussgebühren für Stromnetz (vgl. § 3 EnerG)
- Detailregelung auf Gemeindestufe (ausser Strassen)

Feinerschliessung

- Feinerschliessung: Bei Quartierplanpflicht: Baupflicht bei Eigentümer = vollständige Kostentragungspflicht (PBG)
- Im Übrigen: Baupflicht bei Gemeinde bzw. Netzbetreiber oder Privaten. Aber: Kostentragung durch Private (ausser Strassen)

Anforderungen an die Erschliessung Kostentragung

Anpassungsbedarf

- Regelung des Quartierplanrevisionsverfahrens
- Besser: einheitlicher Sondernutzungsplan, insbes. für Erschliessung, Landumlegung, Landsicherung, Gestaltung etc. (vgl. Vernehmlassungsentwurf Baugesetz St. Gallen)
- Vertragsraumordnung (Art. 58 BG-E SG)
- Erschliessungsverträge (Art. 19 BG-E SG)

Anforderungen an die Erschliessung Kostentragung

Anpassungsbedarf

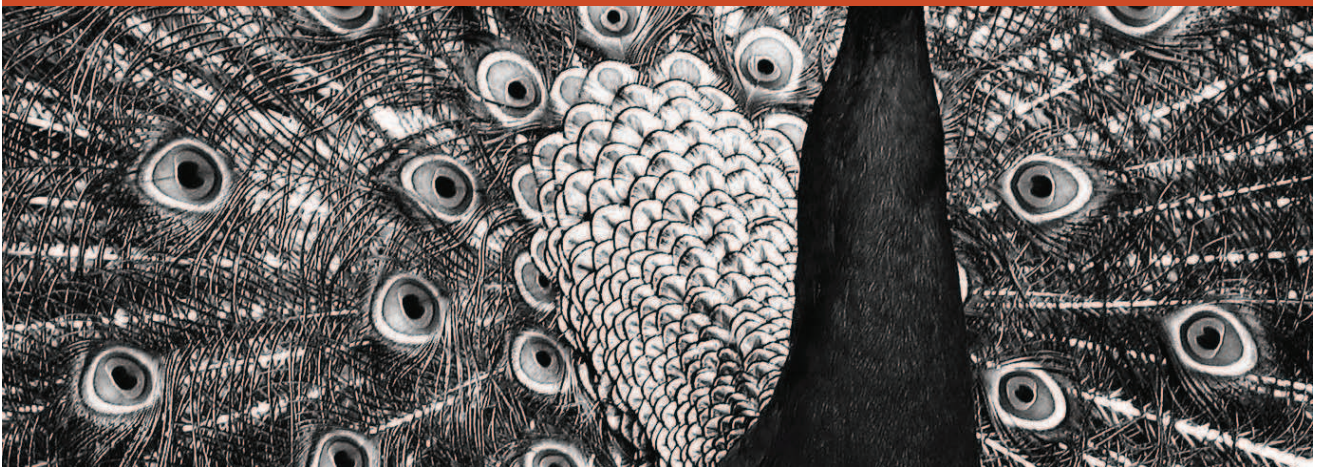
Im Übrigen: Gewisse Anpassungen im Gebührenrecht:

- Ersatz Mehrwertbeiträge für Strassen durch Kostenbeteiligung
- Abwasser/Wasser: wohl keine Änderung
- Gemeinderecht: Gebührenpflicht bei Kapazitätserhöhung der Leitungen ohne konkretes Bauvorhaben; ev. einheitliche Vorgaben durch Kanton
- Politisch heikel: Bund führt Mehrwertabgabe ein

Anforderungen an die Erschliessung Zusammenfassung

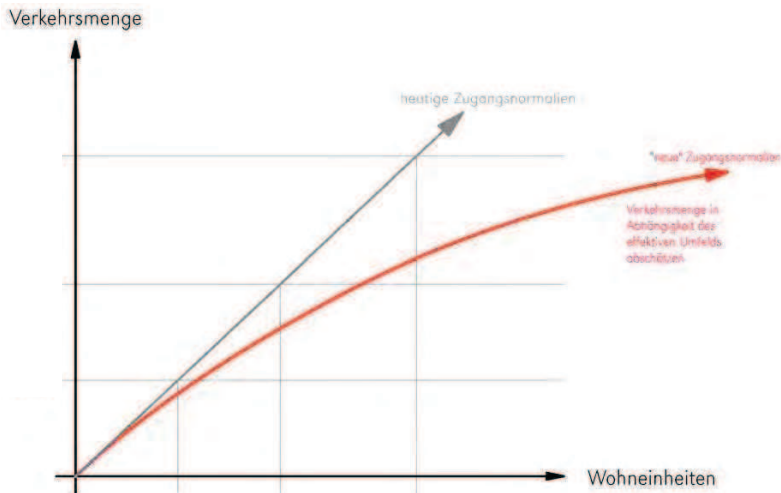
Anpassungsbedarf bei:

- Herabsetzung der normierten Standards
 - Gering auf Stufe PBG, hoch bei Zugangsnormalien, Prüfung der Standards für Leitungen (Wasser, Abwasser, Strom)
 - Hoch in Bezug auf Baulinien
- Rechtlichen Instrumentarien - Kostentragung
 - Hoch auf Stufe PBG: Quartierplan, Ersatz durch modulartigen Sondernutzungsplan, Vertragliche Handlungsmöglichkeiten?
 - Insbesondere Gebührenreglemente auf Gemeindestufe



Standpunktreferat Zimmerberg, Themenfeld 2

Urs Meier, Regionalplaner ZPZ
 27.09.2012



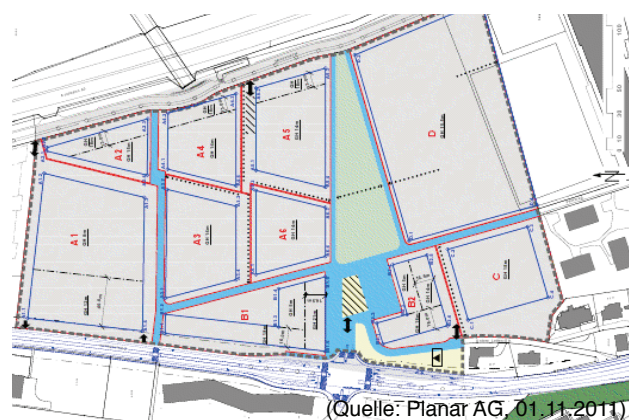
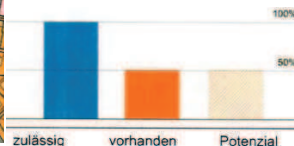
Planpartner AG

TEAMverkehr.zug AG

ZÜRCHER PLANUNGSGRUPPE ZIMMERBERG
 Sekretariat ZPZ
 c/o Gemeinde Thalwil
 Dorfstrasse 10, 8800 Thalwil
 Tel. 044 723 23 08, E-Mail zpz@thalwil.ch
 www.zpz.ch

ZPZ. Standpunktreferat. Hearing Innere Verdichtung vom 27.09.2012

Vorbemerkung: Nachverdichtungsgebiet ≠ Neubaugebiet ?



Nachverdichtung (z.B. Wädenswil Bachtelstr.)

- Zulässig: 2 VG mit 40% AZ und 3 VG mit 55%
- Bestand: AZ zur Hälfte genutzt, heterogene Struktur, Erschliessung für Vollausbau ungenügend
- Nachverdichtung erwünscht; Stadt will aktiv helfen für zweckmässige Erschliessung (vorzugsweise Vertrag mit/ohne Baulinien statt QP)

Neubaugebiet (z.B. Adliswil Dietlimoos)

- in der Regel effiziente Erschliessungen
- Strassenbreiten gemäss Zugangsnormalien machbar; Gestaltung gegen zu hohe Fahrgeschwindigkeiten notwendig

Ausgangslage / Problematik

Ausgangslage:

- Zugangsnormalien (1987)
 - mit Wohneinheit als Bezugsgrösse
 - bei dichter Bebauung und guter ÖV-Erschliessung etwas erhöhte Werte

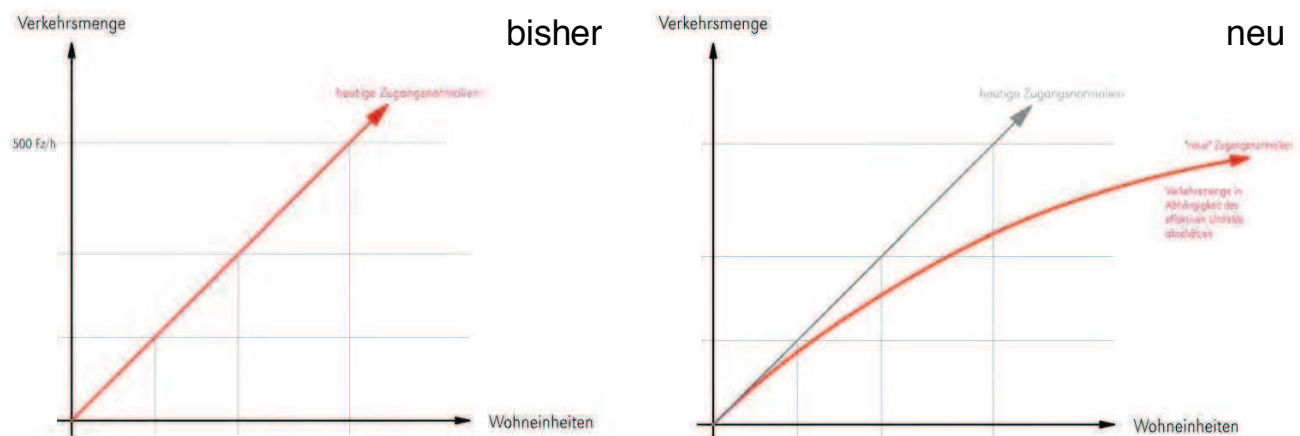
Problematik:

- Bezugsgrösse Wohneinheit bietet keinen Beurteilungsspielraum
- wichtige Faktoren wie effektive Fahrgeschwindigkeit, effektive Nutzung, Lage im urbanen Gefüge, ÖV-Güte, Einbindung in LV-Netz, soziodemographische Strukturen werden nicht oder zuwenig berücksichtigt
 - in stark verdichteten Gebieten nimmt die Nutzung des Autos und somit der effektive Bedarf an Strassenbreite ab; aber Autos und Fahrzeuge für Ver- und Entsorgung werden immer grösser

Zusammenhänge:

- Dimensionierung primär von Verkehrsbelastung/Begegnungsfälle abhängig
- Betrachtung der Spitzenstunde

Flexibilisierung (insb. Sprung zwischen 30 und 150 WE mindern)



Wohneinheit \leftrightarrow Verkehrsmenge:

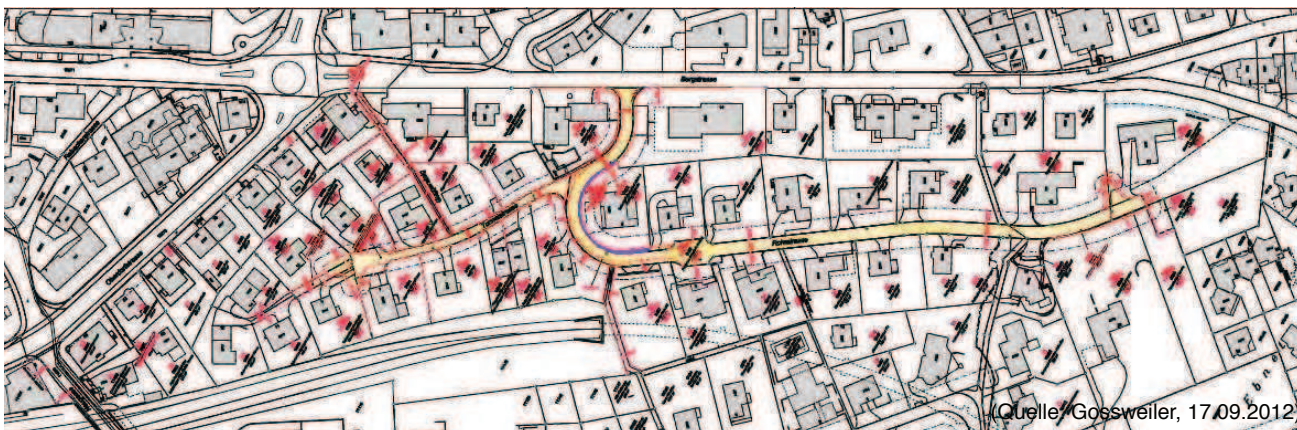
- bisher linear
- Vorschlag neu mit Beurteilungsspielraum
 - Verkehrsmenge in Abhängigkeit des effektiven Umfeldes
 - ggf. ist Busproblematik zu beachten
 - Zuständigkeit Signalisation T30/T20 bei Kapo
 - > Verfahrenssynchronisation z.G. QP notwendig

Kostenbeteiligung

Es stellen sich die grundsätzliche Fragen:

- Wer einmal bezahlt hat und effektiv keinen Mehrwert durch nachträgliche Erschliessungsmassnahmen erhält, sollte nicht wieder zur Kasse gebeten werden.
 - „mit/ohne Mehrwert“ kann zu Meinungsverschiedenheiten führen
 - es geht nicht nur um Strassen und Wege, sondern auch um Leitungen (Wechsel auf Trennsystem ist Mehrwert)
- Vielerorts wurde planerisch aufgezonnt und es bestehen erhebliche Nachverdichtungspotenziale. Unabhängig vom Nachverdichtungswille sollte eine Kostenbeteiligung für nachträgliche Erschliessungsmassnahmen verlangt werden können.
 - auferlegte QP-Kosten fördern die Nachverdichtung

Fallbeispiel Horgen Rohrstrasse / Tunnelstrasse



Tunnelstrasse:

- Ist: Privatstrasse 3 m, 13 WE
- Vollausbau: max. 28 WE
- QP: 3,6 Strassenbreite / Kehrplatz Autoturn
- BL von 3,5 (damit Ersatzbeuten möglich sind)
- Mehrkosten für Werkleitungen wegen engen Verhältnissen

Rohrstrasse:

- Ist: Strasse 5 m, 25 WE, T30-Signalisation ohne Massnahmen
- Vollausbau: max. 85 WE
- QP: Belassung 5 m mit Kurvenanpassung / in der Mitte Ausweichstelle
- Gestaltung ausserhalb QP unter Berücksichtigung T30

Fallbeispiel Horgen QP Rohrstrasse / Tunnelstrasse

Zitat „H-J. Riedtmann, Bauvorstand Horgen / GL-Mitglied ZPZ:

Es geht vor allem darum, mehr kommunales Ermessen zu erhalten. Der Sprung von 30 auf 150 Wohneinheiten ist riesig und der Langsamverkehr ist überhaupt nicht erfasst.

Schliesslich müsste auch erreicht werden können, dass gemeinsam erarbeitete „Zwischenlösungen“ (wie an der Tunnelstrasse) vor Gericht auch geschützt werden, also rekursresistent sind. Mit den heutigen Zugangsnormen sind diese dann eben der Grund, dass dieselben Leute, die sich im QP-Verfahren noch für schlanke Lösungen eingesetzt haben, das erste Bauprojekt wegen mangelnder Erschliessung angreifen - und auch noch recht bekommen (vgl. QP Pappelweg Horgen).

Fazit

- **Flexibilisierung erwünscht,
im Wissen, dass der Krux oft im Detail liegt**

- **ZPZ erhofft sich weniger QP's im Rahmen der Inneren Verdichtung**

Vielen Dank

www.zpz.ch

VERDICHTETES BAUEN

WORKSHOP ARE vom 27.10.2012

Koreferat zu Dr. Felix Huber

Koreferat zu Frau Prof. Dr. Isabelle Häner

Dr. F. Störi, Bausekretär Stadt Winterthur
Präsident Fachsektion Bau und Umwelt VZGV

23.09.2012

Verdichtung

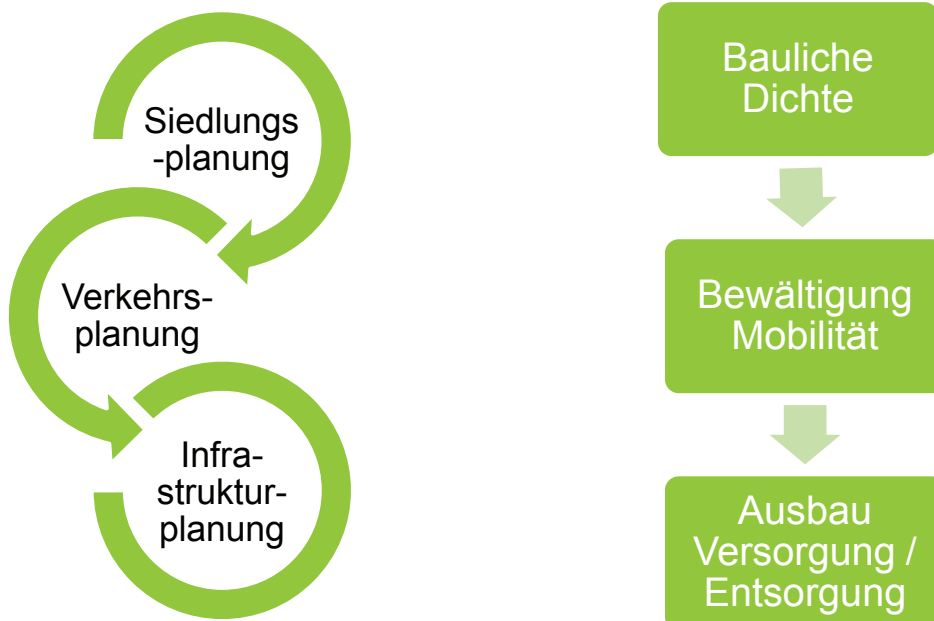
2

Verdichtung - Erschliessung

- **Ohne ausreichende Erschliessung keine Verdichtung**
 - **Basiserschliessung**
 - **Groberschliessung**
 - **Feinerschliessung**

 - **Zugänglichkeit**
 - **öV**
 - **Strom**
 - **Wasser**
 - **(Gas, Fernwärme)**
 - **Entsorgung**

Verdichtung - Erschliessung



Verdichtung - Erschliessung

- Grundsätzliche Fragestellungen:
 - Verdichtungsziel definieren in Abhängigkeit von der bestehenden Erschliessung bzw. von realistischen Ausbaumöglichkeiten:
 - Genügt die Groberschliessung? Ausbau: Aufwand und Nutzen!
 - Genügt die Feinerschliessung? Ausbau: Aufwand und Nutzen!
- -> **Optimierungsprozess**

Verdichtung - Erschliessung

• Rechtliche Fragestellungen

- Planungsverfahren
- Kostentragung Ausbau Grob-/ Feinerschliessung
 - Welche Kosten trägt das Gemeinwesen?
 - Welche Kosten tragen die **nicht bauwilligen** Eigentümer bereits überbauter Grundstücke?
 - Welche Kosten tragen die **bauwilligen** Eigentümer unüberbauter / überbauter Grundstücke?
- Genügen die bestehenden gesetzlichen Regelungen?
 - Komplexes System der Kostenverteilung bzw. -überbindung
 - Baukosten, Einkaufs-/Anschluss- und Benützunggebühren
 - -> Vereinfachung sinnvoll, ja nötig

Verdichtung - Erschliessung

• Mögliche Lösungsansätze

- Vereinfachung der Aufteilung der Bau- und Betriebskosten der Erschliessungsanlagen
- Ausbau Groberschliessung durch das Gemeinwesen; Beitragspflicht der profitierenden Grundeigentümer; Frage: wann ?
- Ausbau Feinerschliessungsanlagen durch das Gemeinwesen auf Kosten der profitierenden Grundeigentümer; Vorfinanzierung durch das Gemeinwesen bis zum Zeitpunkt der (möglichen? tatsächlichen?) Inanspruchnahme
- Rechtspolitisch heikle Fragestellungen!

Zusammenfassung Themenfeld 2

Anforderungen an die Erschliessung (Zugangsnormalien) / Kostenbeteiligung bereits erschlossener Grundstücke für nachträgliche Erschliessungsmassnahmen

Zugangsnormalien

Grundsätzlich bestehe hinsichtlich der Erschliessung geringer Anpassungsbedarf im PBG. Anpassungs- bzw. Revisionsbedarf bestehe dagegen bei den Zugangsnormalien (ZN).

In § 11 ZN würden Situationen aufgeführt, bei denen geringere Anforderungen an die Erschliessung zugelassen werden könnten. Die Rechtsprechung anerkenne verdichtetes Bauen jedoch (noch) nicht als solchen Privilegierungstatbestand. Dementsprechend könnten in den ZN Erleichterungen etwa auch bei Tempo-30-Zonen und dichten Bebauungen statuiert werden.

Weiter erwähnt wurde die ungenügende Koordination von Quartierplanverfahren mit nachfolgenden strassenrechtlichen bzw. strassenpolizeilichen Verfahren und konkreten Baubewilligungsverfahren.

Eine allzu weitgehende Reduktion von Strassenbreiten könne zu gravierenden Konsequenzen beim Leitungsbau sowie beim Unterhalt und Betrieb von Strassen führen. Zudem gelte es dem Langsamverkehr gebührend Rechnung zu tragen.

Bei einer allfälligen Revision der ZN solle zwischen Neubaugebieten einerseits und der Nachverdichtung bestehender Quartiere andererseits unterschieden werden. Ebenso sei ein vereinfachtes Verfahren für Quartierplanrevisionen zu prüfen.

**Verdichtetes Bauen
nicht für Erleichterungen
anerkannt**

Verfahrenskoordination

**Schranken der
Gewährung von
Erleichterungen**

**Nachverdichtung vs.
Neubau**

Kostenbeteiligung

Ein weiterer Diskussionspunkt betraf die Kostentragungspflicht für die Erschliessung im Sinne von Art. 19 des Raumplanungsgesetzes (RPG), namentlich bei Erschliessungsmassnahmen im weitgehend überbauten Gebiet.

Da die Erschliessung regelmässig sehr hohe Kosten nach sich ziehe, habe das Gemeinwesen diese grundsätzlich vorzufinanzieren, stehe es doch im öffentlichen Interesse, Bauland verdichtet zu nutzen.

Zwar sei es sinnvoll, alle Grundeigentümer an den Kosten für eine verbesserte Erschliessung zu beteiligen. Wenn bei einer Nachverdichtung aber alle Grundeigentümer immer sofort in die Pflicht genommen würden, könne dies mitunter zu finanziellen Schwierigkeiten bei einzelnen Grundeigentümern führen.

Angesichts der knappen öffentlichen Mittel wurden verschiedene Modelle zur Kostenregelung vorgeschlagen (modulare einheitliche Sondernutzungspläne, vertragliche Überbindung nicht nur für die Erstellung, sondern auch für den Unterhalt). Wünschbar wäre zudem eine einheitliche kantonale Regelung der Anschlussgebühren, was jedoch unter dem Aspekt der Gemeindeautonomie eher heikel sei.

Öffentliche Hand

Grundeigentümer

Kostenregelung

Baulinien

Viele festgesetzte Baulinien seien überdimensioniert. Diesbezüglich bestehe Handlungsbedarf im Gesetzesvollzug. Diskutiert wurden gestaltungs- und verdichtungswirksame Baulinien, die – anstelle von bejahrten Baulinien mit einem aus heutiger Sicht überdimensionierten Strassenausbau – festgesetzt würden.



Qualitätssicherung :

Strafaufgabe oder Mehrwert ?

ARE Hearing · Verdichtungsprozesse im baulichen Bestand: Sicherstellung der orts- bzw. städtebaulichen Qualität · Elisabeth Boesch, Architektin, Zürich · 27.09.2012

Eine Vorbemerkung

Mehr Dichte erfordert zwingend mehr Baukultur!

Viele Fragen

- 1 Was ist ortsbauliche Qualität ? Welche Kriterien gelten?**
- 2 Wo im Planungsprozess soll Qualitätssicherung eingreifen? Welche Bereiche sind betroffen?**
- 3 Wer sind die Qualitätssicherer? Was ist der gesetzliche Rahmen? Beratung oder Beurteilung?**
- 4 Unbequeme Qualitätssicherung?**
- 5 Wie kommt man zu guten Planungen und Projekten?**
- 6 Qualitätssicherung für alle? Wieviel Qualität kann eingefordert werden?**

Drei Wünsche

- 1 Qualitätssicherung frühzeitig und flächendeckend**
- 2 gute Rahmenbedingungen, gute Planer, gute Verfahren**
- 3 eine kompetente Verwaltung, eine sensible Exekutive**

Fazit

Eine Vorbemerkung

Mehr Dichte erfordert zwingend mehr Baukultur!

« Se io faccio un corridoio largo m. 2 posso anche farlo in terra battuta;
se lo faccio largo m. 1.50 lo devo fare in muratura;
se lo faccio largo m. 1 lo devo fare d'intonaco finito e dipinto;
se lo faccio largo cm 80 devo andare da un pittore bravissimo, per fare in stucco;
pero' se lo faccio largo cm 50 lo faró d'oro. »

Carlo Scarpa, Zodiac 20

ARE Hearing · Verdichtungsprozesse im baulichen Bestand: Sicherstellung der orts- bzw. städtebaulichen Qualität · Elisabeth Boesch, Architektin, Zürich · 27.09.2012

Viele Fragen

1 Was ist ortsbauliche Qualität? Welche Kriterien gelten?

PBG § 238 Gestaltung

1 Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine **befriedigende Gesamtwirkung** erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

2 Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes ist besondere Rücksicht zu nehmen;

PBG § 71 Arealüberbauungen

1 Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen **besonders gut gestaltet** sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.

2 Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten: Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen; Wohnlichkeit und Wohnhygiene; Versorgungs- und Entsorgungslösung; Art und Grad der Ausrüstung.



ARE Hearing · Verdichtungsprozesse im baulichen Bestand: Sicherstellung der orts- bzw. städtebaulichen Qualität · Elisabeth Boesch, Architektin, Zürich · 27.09.2012

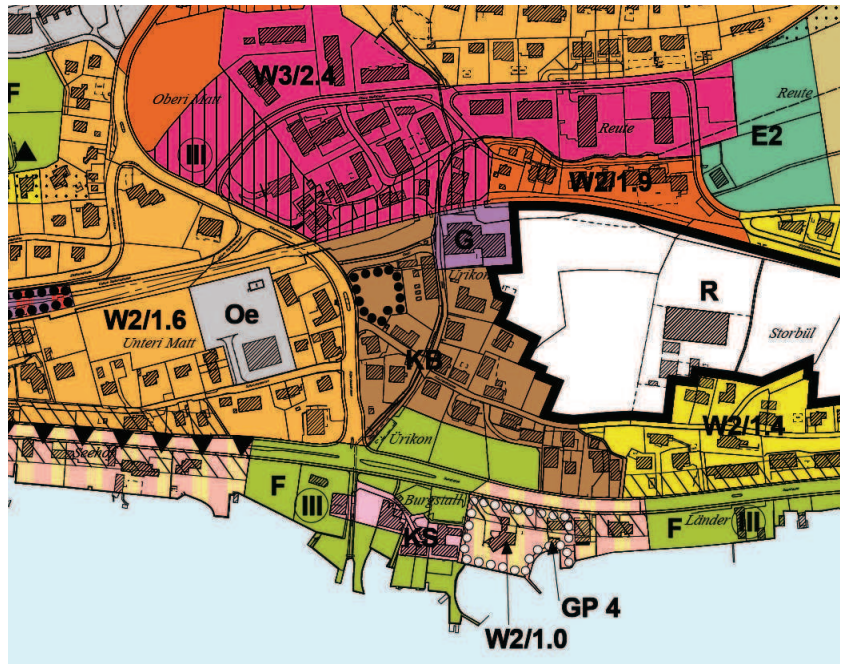
Viele Fragen

2 Wo im Planungsprozess soll Qualitätssicherung eingreifen? Welche Bereiche sind betroffen?

frühzeitige Qualitätssicherung !

Räumliche Betrachtungsweise!

Kernzonen, Zentrumszonen,
Planungszonen, empfindliche Lagen,
ortsbaulich bedeutsame Lagen,
Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht,
Arealbebauungen, Areale in Nachbar-
schaft von Schutzobjekten;
Verkehrs- und Freiräume, Infrastruktur-
projekte



ARE Hearing · Verdichtungsprozesse im baulichen Bestand: Sicherstellung der orts- bzw. städtebaulichen Qualität · Elisabeth Boesch, Architektin, Zürich · 27.09.2012

Viele Fragen

3 Wer sind die Qualitätssicherer? Was ist der gesetzliche Rahmen? Beratung oder Beurteilung?

interne Qualitätssicherung

Externe Qualitätssicherung:
Stadtbildkommissionen, Baukollegien,
Natur- und Heimatschutzkommissionen,
Denkmalpflegekommissionen

Beurteilung von Projekten und Abgabe
von Empfehlungen zuhanden der ent-
scheidenden Gremien



ARE Hearing · Verdichtungsprozesse im baulichen Bestand: Sicherstellung der orts- bzw. städtebaulichen Qualität · Elisabeth Boesch, Architektin, Zürich · 27.09.2012

Viele Fragen

4 Unbequeme Qualitätssicherung?

Kritikpunkte seitens der Bauwilligen an die Qualitätssicherungsexperten:

**zu streng
akademisch
wirtschaftsfeindlich
arrogantes Auftreten**

Kritikpunkte seitens der Qualitätssicherungsexperten an die Behörden:

**zu niedrige Anforderungen an Bauwillige
mangelnder Rückhalt bei den Behörden
Divergierende Qualitätsvorstellungen**



ARE Hearing · Verdichtungsprozesse im baulichen Bestand: Sicherstellung der orts- bzw. städtebaulichen Qualität · Elisabeth Boesch, Architektin, Zürich · 27.09.2012

Viele Fragen

5 Wie kommt man zu guten Planungen und Projekten?

Rahmenbedingungen:

**Qualitätsziele der Gemeinde
vorangegangene Planungen
Stadtmodelle
Varianzverfahren
Anreize**

Akteure:

**verantwortungsbewusste Auftraggeber
qualifizierte Planer und Architekten**



ARE Hearing · Verdichtungsprozesse im baulichen Bestand: Sicherstellung der orts- bzw. städtebaulichen Qualität · Elisabeth Boesch, Architektin, Zürich · 27.09.2012

Viele Fragen

6 Qualitätssicherung für alle? Wieviel Qualität kann eingefordert werden?



ARE Hearing · Verdichtungsprozesse im baulichen Bestand: Sicherstellung der orts- bzw. städtebaulichen Qualität · Elisabeth Boesch, Architektin, Zürich · 27.09.2012

Drei Wünsche

- 1 Qualitätssicherung frühzeitig und flächendeckend**
- 2 gute Rahmenbedingungen, gute Planer, gute Verfahren**
- 3 eine kompetente Verwaltung, eine sensible Exekutive**

ARE Hearing · Verdichtungsprozesse im baulichen Bestand: Sicherstellung der orts- bzw. städtebaulichen Qualität · Elisabeth Boesch, Architektin, Zürich · 27.09.2012

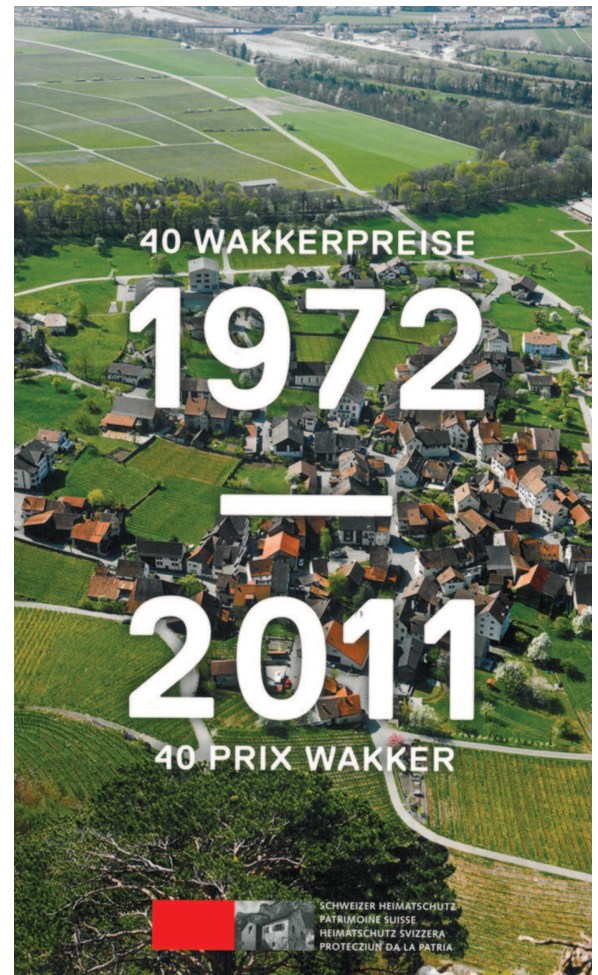
Eine Idee für die Praxis

Wir wollen den Wakker-Preis!

Vergabekriterien:

1. Eine qualitative Weiterentwicklung und Aufwertung des Ortsbildes unter zeitgenössischen Gesichtspunkten ist sichtbar.
2. Der respektvolle Umgang mit der alten Siedlungsstruktur einerseits und der bestehenden Bausubstanz andererseits zeigt sich im Ortsbild.
3. Die Gemeinde setzt sich aktiv für eine überdurchschnittliche architektonische Qualität ein (Beratung, Motivation) und geht bei eigenen Bauvorhaben mit gutem Beispiel voran (Architekturwettbewerbe).
4. Die Ortsplanung ist aktuell und begünstigt eine Entwicklung im Sinne des ausgeschriebenen Wakkerpreises.
5. Für die Gesamtbeurteilung sind weiter ausschlaggebend: Landschafts- und Umgebungsschutz, Verkehrsplanung, Wohnqualität, Nachhaltigkeit.

Siehe auch das Positionspapier des SHS zur Verdichtung
<http://www.heimatschutz.ch>



ARE Hearing · Verdichtungsprozesse im baulichen Bestand: Sicherstellung der orts- bzw. städtebaulichen Qualität · Elisabeth Boesch, Architektin, Zürich · 27.09.2012

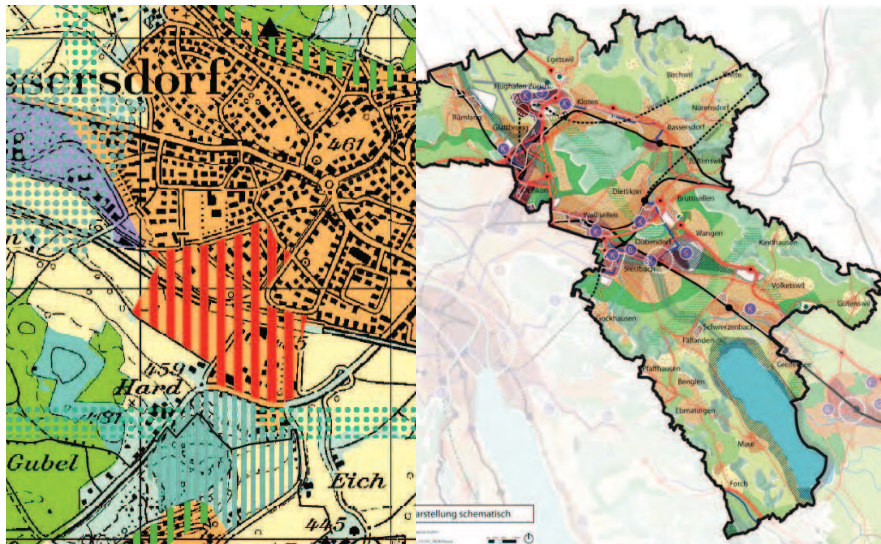
Fazit

Qualitätssicherung : Mehrwert statt Strafaufgabe!

ARE Hearing · Verdichtungsprozesse im baulichen Bestand: Sicherstellung der orts- bzw. städtebaulichen Qualität · Elisabeth Boesch, Architektin, Zürich · 27.09.2012

Standpunktreferat Glattal, Themenfeld 3

Urs Meier, Regionalplaner ZPG
 27.09.2012



Zürcher Planungsgruppe Glattal
 Sekretariat:
 Neuhofstrasse 34, Postfach
 8600 Dübendorf 1
 Tel. 044 802 77 77, Fax 044 802 77 88
 E-Mail zpg@postmail.ch, www.zpg.ch

Zürcher Planungsgruppe Glattal (26.10.2011)
RegioROK, Entwicklungsziel 2030



Als Gegengewicht zur Lärmbelastung sind Attraktionen besonders wichtig.

Lage und Lebensraumqualität

- Lebensraum Glattal
- Siedlungsentwicklung trotz Lärm
- Netzstadt

Entwicklungsziel 2030

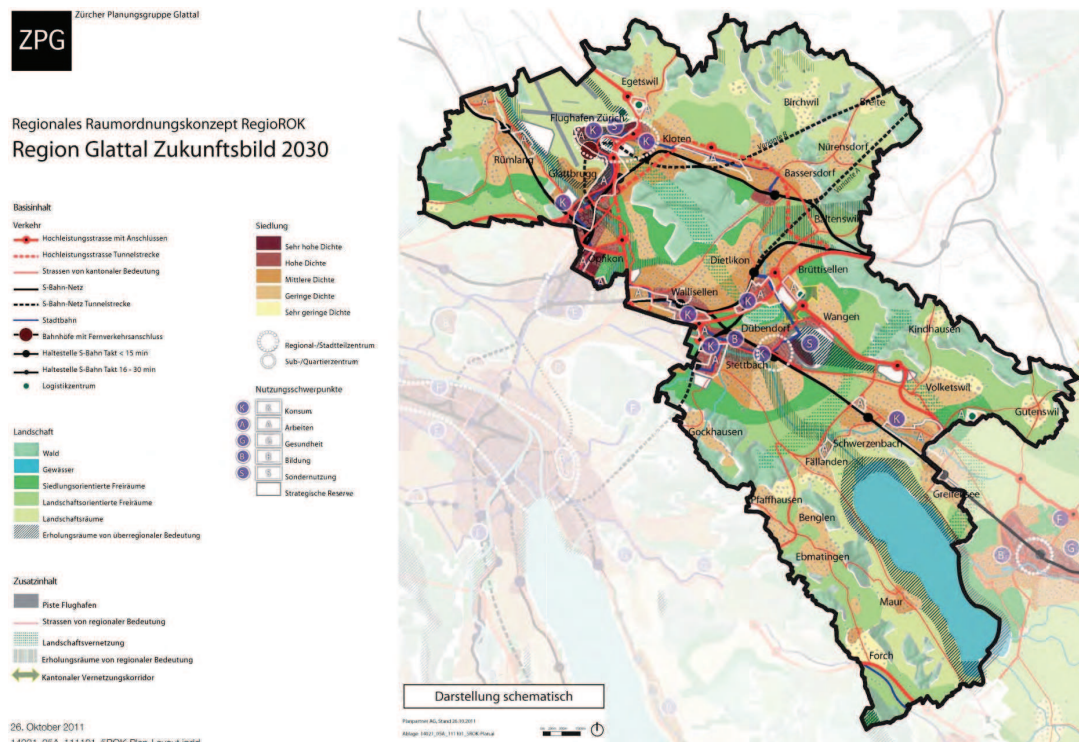
- Ist:

E 2010:	154'000 E
B 2010:	ca. 120'000 B
- Hauptbericht:

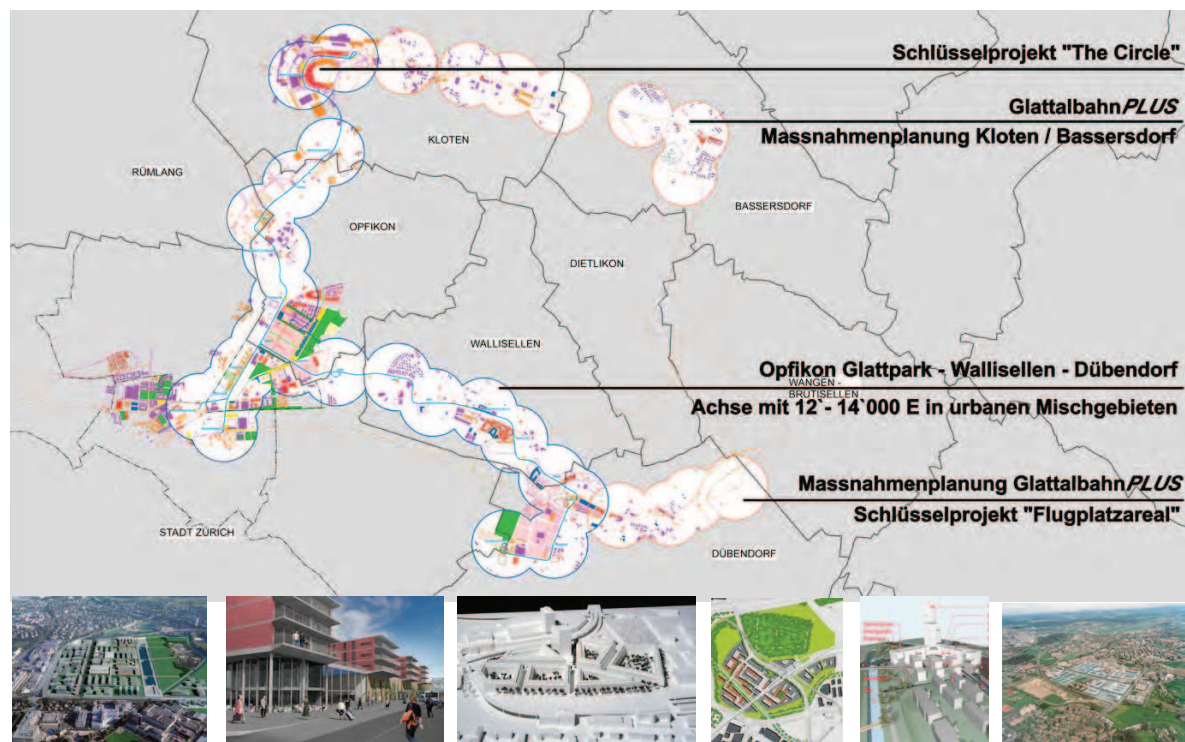
E-Ziel 2030:	180'000 E
B-Ziel 2030:	145'000 B

92 K/ha (1990) → 100 K/ha (2030)

Zukunftsbild 2030



Stossrichtungen „Glattalstadt 2030“



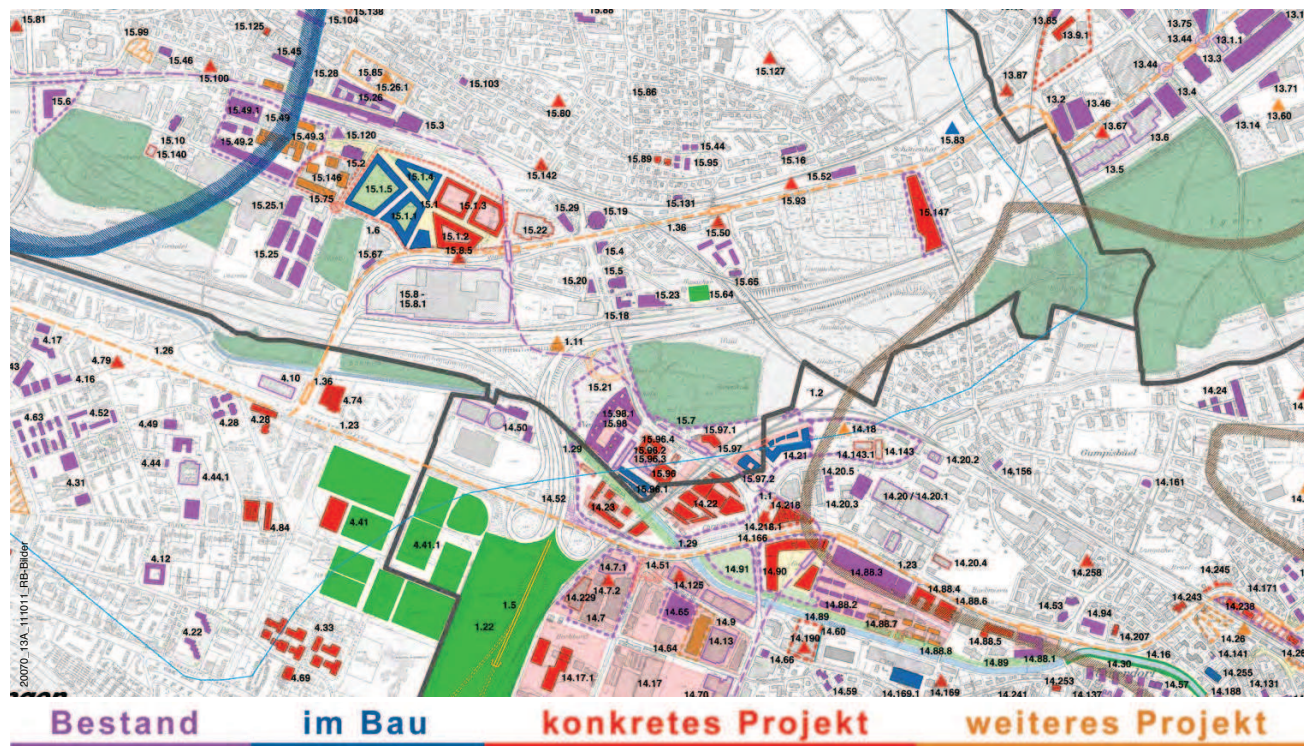
Verdichtung mit Qualitätssicherung

Verdichtungsgebiete bezeichnen:

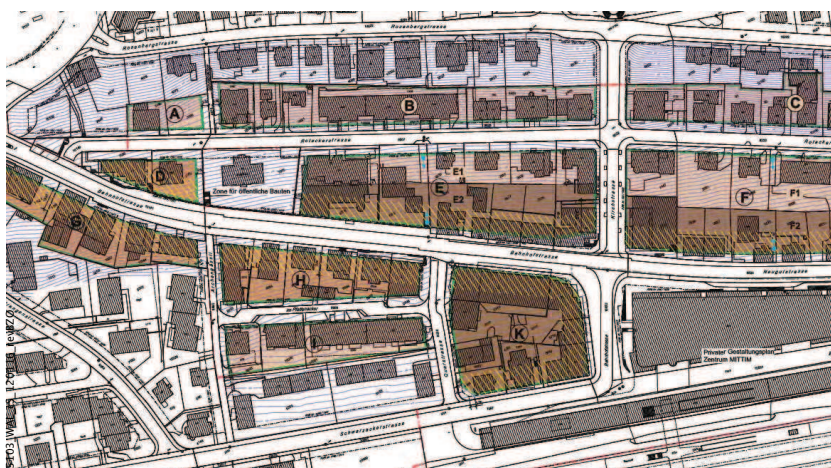
- Richtplanung: regionale und kommunale Bezeichnung von Verdichtungsgebieten (oder Erneuerungsgebiete)
 - Aufzonungen: bis zur Zentrumszone mit Gebäudehöhe vom 35 m und Sonderzone (Verdichtungszone)
 - Pilotprojekte: Justierung der Verdichtungserwartung
verträgliches Mass finden (Eigentümer ≠ Quartier/Bewohner)
- Qualitätssicherung mit kommunalem Richtplan festhalten und mit jeweils sanftestem Instrument umsetzen:
 - Arealüberbauung mit Bonus Plus
 - Sonderbauvorschriften in BZO (Möglichkeit, ohne Pflicht)
 - Gestaltungsbaulinien
 - d.h. nicht nur mit GP-Pflicht
- Enteignungstitel und/oder QP-Rechte bei verdichtungsbehindernder Parzellarstruktur bzw. nichtwilliger Eigentümer-Minderheiten (Anwendung im Einzelfall, nicht flächendeckend)

Glattalstadt. Raubeobachtung (Stand 31. August 2011)

Wallisellen - Dübendorf



Öffentlicher GP Zentrum



Öffentlicher GP Zentrum

- differenzierte bauliche Dichten, Körnung und Nutzweise
- höhere Qualität als Gegengewicht zur vorgeschlagenen Mehrnutzung

(Quelle: Suter von Känel Wild AG, Entwurf vom 21. 11.2011; GRB vom 06.12.2011)

Dübendorf / Wallisellen

Zwicky-Areal / Revision GP für zweite Überbauungshälfte



Arealplanung

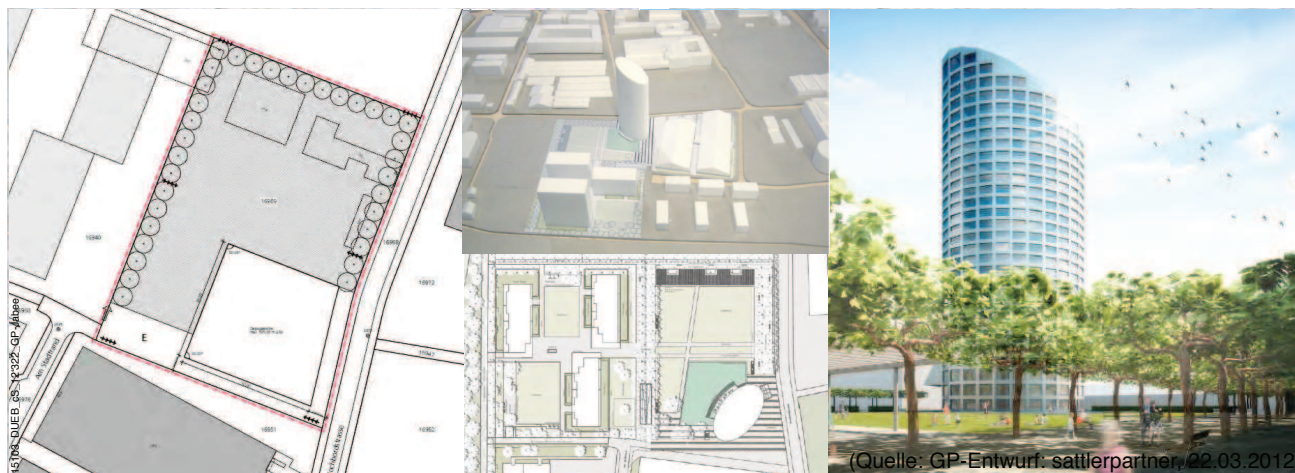
- GP 2003 (laufende Revision 2010-11)
- 129'000 m² Bauland für 162'900 m² BGF für ca. 4'000 A und 700 E; max. 1'100 PP

Projekt Teil Süd

- ca. 25'000 m² Arealfläche (mehrere Bau-träger)
- ca. 250 Wohnungen, Gewerbe und Verkauf

(Quelle: Arealentwicklung Zwicky, Zanoni Arch., 2010, Broschüre KraftWerk4, 2010)

Privater Gestaltungsplan Jabee Tower



Verfasser

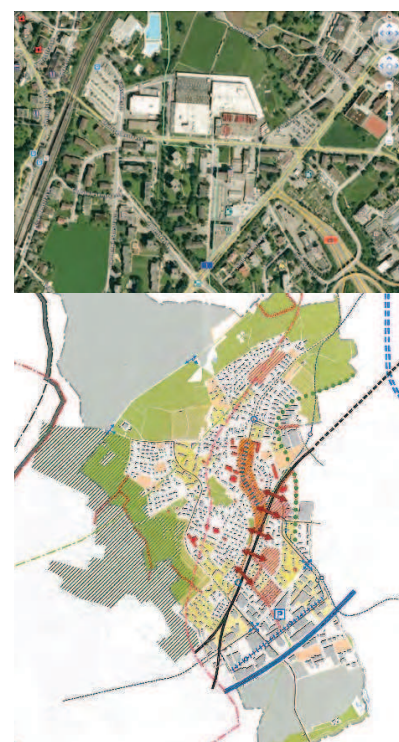
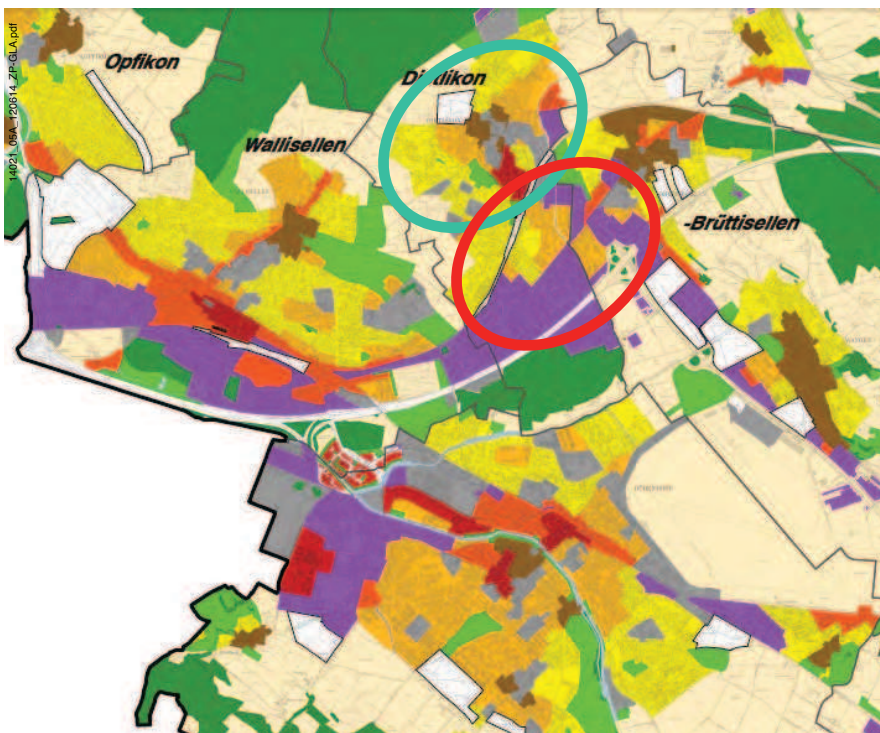
- Eigentümer/Bauherrschaft: Areal Beerstecher (10'036 m²)
- TU: WELKUM Generalunternehmung AG
- Planung: sattlerpartner architekten + planer AG / w+s Landschaftsarchitekten BSLA

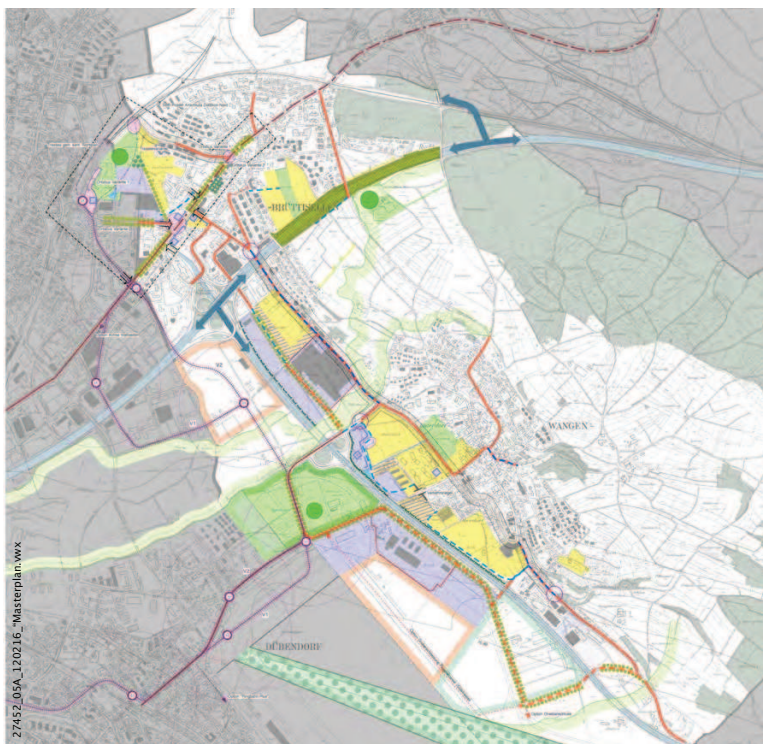
Kennziffern gemäss Richtprojekt:

- 100 m hohes Hochhaus zulässig (28 - 30 VG); publikumsorientierte Nutzungen im Sockel als Pflicht, in den Obergeschossen sind Wohn-, DL- und Hotelnutzungen zulässig (max. 70'288 m³ Baumasse, was ca. 19'000 m² GNF erlaubt)
- öffentlicher Park auf ca. ¾ der Arealfläche

ZPG (Zonenplan ARE-Daten per Ende 2010 / Luftbild Faisswisen / Dietlikon Strategie Entwicklung, 2011)

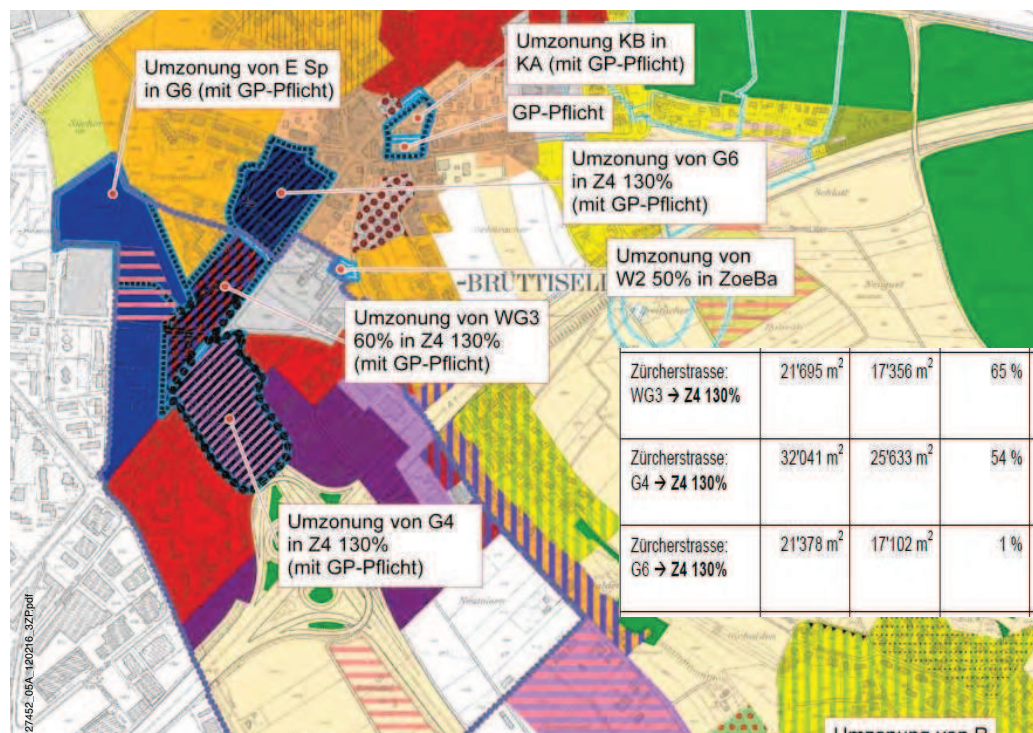
RegioROK Glattal <--> Ortsplanung Dietlikon



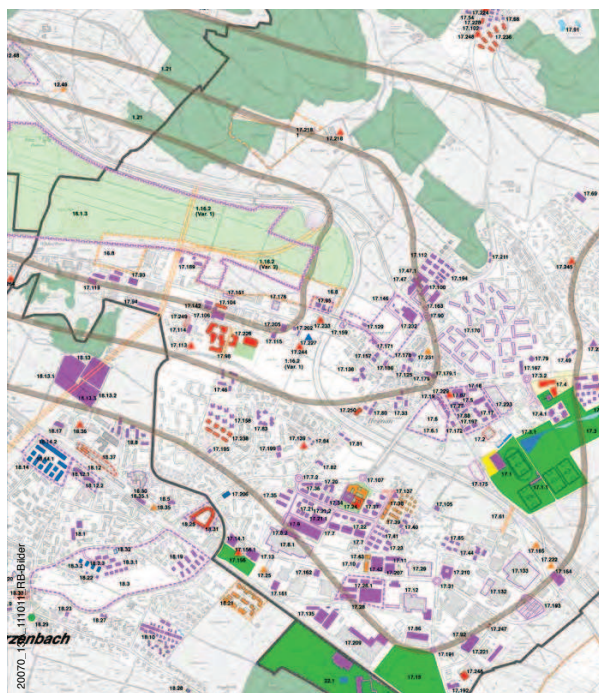


Zentrumsentwicklung Brüttisellen (Zürichstrasse)

Wangen-Brüttisellen (Ortsplanungsrevision 2011/12)
Zonenplan (Entwurf, Stand öffentliche Auflage)



Zürcherstrasse: WG3 → Z4 130%	21'695 m ²	17'356 m ²	65 %	11'281 m ²	9'025 m ²	139 K (93 E) (46 A)
Zürcherstrasse: G4 → Z4 130%	32'041 m ²	25'633 m ²	54 %	13'842 m ²	11'074 m ²	170 K (127 E) (43 A)
Zürcherstrasse: G6 → Z4 130%	21'378 m ²	17'102 m ²	1 %	171 m ²	137 m ²	2 K (52 E) (- 50 A)



Bestand im Bau konkretes Projekt weiteres Projekt

Mutmassungen zur Kulturlandinitiative:

- **Souverän:**
„Es wird zuviel gebaut!“
- **Kommunalpolitik:**
„Ohne Einzonungen keine Aufzonungen?“

Mutmassungen zur Umsetzungsvorlage:

- **Richtplan-Oberziel:**
„Bauen am bestmöglichen Ort“
- **Gleichgewicht suchen:**
„Innere Verdichtung“ und „Arrondierung der Siedlung an ÖV-Güteklassen A + B
Verzicht auf Einzonungen geringer Dichte (Landverbrauch zu gross)“

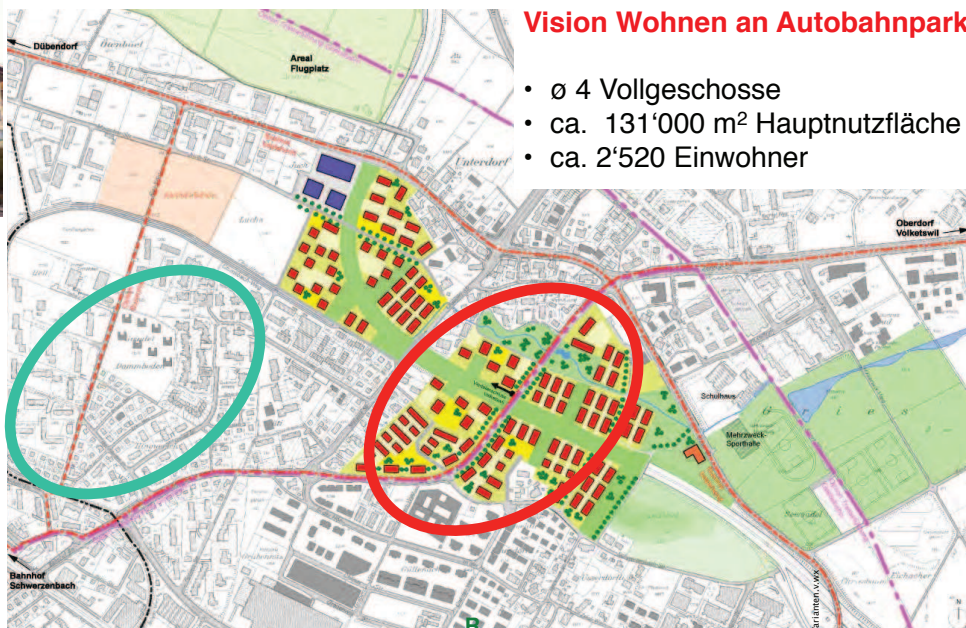
Volketswil. Antrag zu KRP der Gemeinde (2011) / Fragestellung nach KLI (2012)

Verdichtungsoption Dammboden / Einzonungsoptionen A53



Dammboden

- heterogener Bestand
- Fussdistanz Bhf Schwerzenbach



- ø 4 Vollgeschosse
- ca. 131'000 m² Hauptnutzfläche
- ca. 2'520 Einwohner

25746_25A_110329_2Nummeren.vw

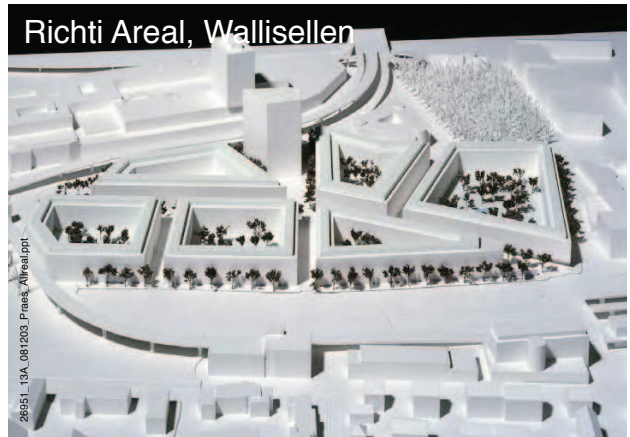
Vergleichsobjekte bzgl. Köpfe pro Hektare (K/ha)

Im Vieri, Schwerzenbach



Fläche	2,5 ha / 70% = 3,6 ha
Annahmen	188 Wohnungen 500 m ² Gewerbe 2,1 E/Whg 40 m ² Fläche/A
Köpfe	408 Köpfe (395 E / 13 B)
	113 K / ha = mittlere Dichte im Sinne RZU

Richti Areal, Wallisellen



Fläche	7,4 ha / 80% = 9,25	9,25 ha
Annahmen	450 - 500 W mit 2,1E/W 72'945 m ² Gewerbe/DL 40 m ² Fläche/A	<i>Effektiv vorhanden, mit Spitzennutzer DL</i>
Köpfe	2'850 Köpfe (1'050 E / 1'800 B)	4'200 Köpfe (1'200 E / 3'000 B)
	308 K / ha	Effektiv 454 K / ha
	sehr hohe Dichte im Sinne RZU	

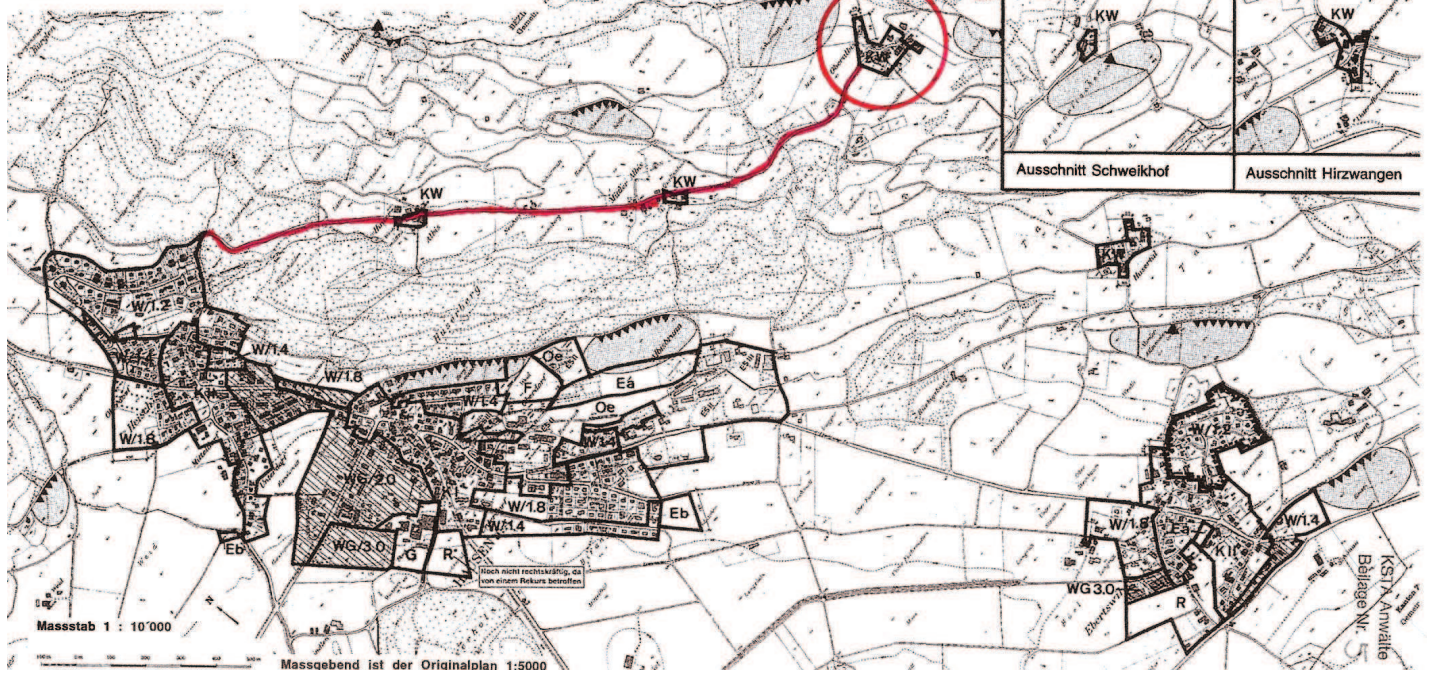
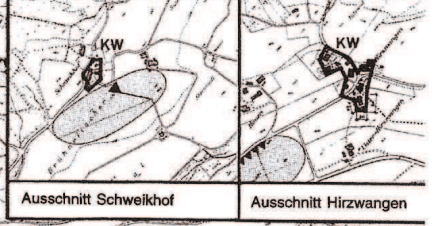
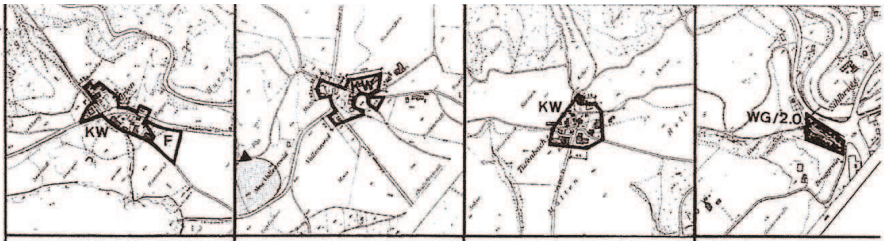
Beschluss der Gemeindeversammlung
vom 7.12.1994 und 19.12.1994

Kommunale Nutzungszonen

- K I** Kernzone I
- K II** Kernzone II
- KW** Kernzone Keller
- W1.2** Wohnzone 1.2
- W1.4** Wohnzone 1.4
- W1.8** Wohnzone 1.8
- WG2.0** Wohnzone 2.0 mit Gewerbeeinrichtung
- WG3.0** Wohnzone 3.0 mit Gewerbeeinrichtung
- G** Gewerbezone

Übergangszonen

- Oe** Zone für öffentliche Bauten
- F** Freihaltezone (kommunal)
- E** Erholungszone
 - Eb Sportanlagen
 - Eb Familiengärten
- R** Reservationszone
- Wald** Gebiet mit Gestaltungsplanungspflicht
- Wald** mässig störende Betriebe zulässig
- Wald** Nachweis der Planungswerte
- Wald** Aussichtsschutz
- Wald** Aussichtspunkt/Aussichtslage
- Wald** Aussichtsschutzbereich
- Wald** Wald/Gewässer (nicht Bestandteil des Zonenplanes)
- Wald** Wald



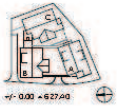
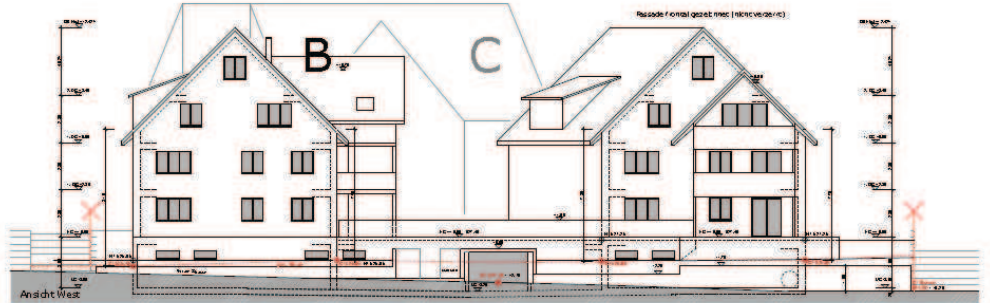
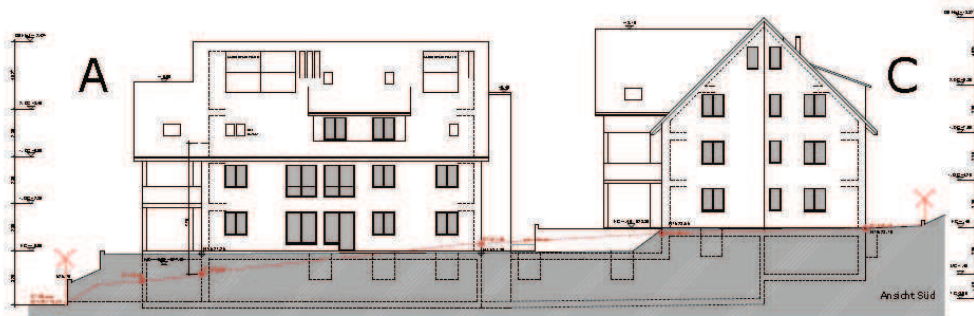
Massstab 1 : 10'000

Massstabend ist der Originalplan 1:5000

KST/Anwälte
Beilage Nr. 5

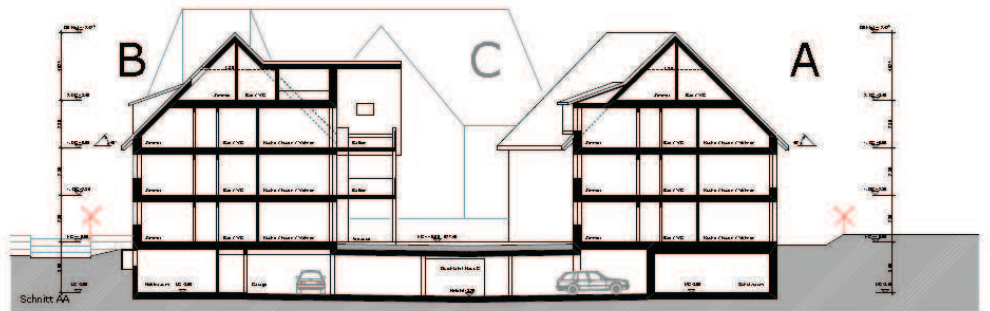






Baueingabe

Fläche	10
Baujahr	2010
Umfeld	100
Ansichten und Schnitte	1:100



Hearing „Verdichtung konkret: Handlungsbedarf im Zürcher Planungs- und Baurecht“

Themenfeld 3:

Verdichtungsprozesse im baulichen
Bestand: Sicherstellung der orts- bzw.
städtebaulichen Qualität

Standpunktreferat:
wohnbaugenossenschaften **zürich**

1

Themenfeld 3:

Standpunktreferat:
wohnbaugenossenschaften **zürich**

Ueli Keller

dipl. Arch. ETH, Vorstandsmitglied
wohnbaugenossenschaften schweiz

Wer wir sind:

wbg schweiz

- 1030 Mitglieder

gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften und Stiftungen, 200 Fördermitglieder

- ~140'000 Whg.

Agglo Zürich 45%,
Romandie 15%,
BE-SO 12%, Basel 10%

- 9 Regionalverbände

AG, BE-SO, NW, O-CH, Romandie, SH, Z-CH, **Winterthur, ZH**

wbg zürich

- 230 Mitglieder

- ~65'000 Whg.

~10% Anteil im Kanton
~20% Anteil in Stadt

Unsere Erfahrungen



BG Luegisland: Burriweg

Unsere Erfahrungen



BG Kraftwerk1: Kraftwerk 1

27.9.20102 Hearing „Verdichtung konkret: Handlungsbedarf im Zürcher Planungs- und Baurecht“ Themenfeld 3

5

Unsere Erfahrungen



Familienheimgenossenschaft Zürich: Brombeeriweg

27.9.20102 Hearing „Verdichtung konkret: Handlungsbedarf im Zürcher Planungs- und Baurecht“ Themenfeld 3

6

Unsere Erfahrungen



BG Sunnige Hof: Else-Züblin-Strasse

Unsere Erfahrungen



Allgemeine Baugenossenschaft Zürich: Wolfswinkel

Folgerung 1: Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Raumkonzept Schweiz 2012

Auch im urbanen Verdichtungsraum ist ein vielfältiges, attraktives und ausreichendes Wohnungsangebot für unterschiedliche Bedürfnisse zu ermöglichen, um die **gute soziale Durchmischung der Bevölkerung** beizubehalten. Bei Verdichtungen ist für eine gute Wohnqualität zu sorgen.



Folgerung 1: Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Kantonsverfassung

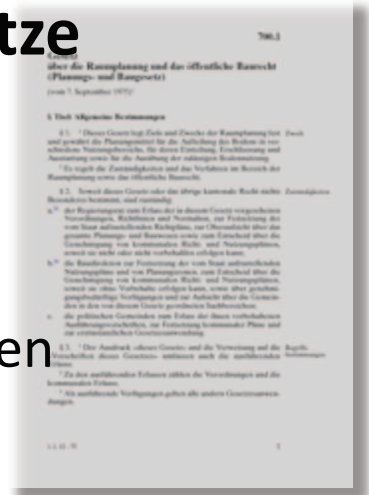
Art. 110 Kanton und Gemeinden fördern den **gemeinnützigen Wohnungsbau** und das selbstgenutzte Wohneigentum.



Folgerung 1: Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus

PBG § 18 Gestaltungsgrundsätze

² Insbesondere ist anzustreben, dass
e. die Siedlungsgebiete gegen
nachteilige Umwelteinflüsse
abgeschirmt, vorhandene Belastungen
abgebaut und eine **soziale
Durchmischung** ermöglicht werden,

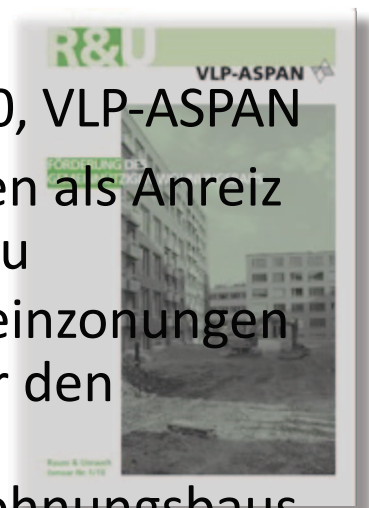


Folgerung 1: Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Konkretisierung

nach Raum & Umwelt Januar Nr. 1/10, VLP-ASPAN

- Gewährung von Nutzungsprivilegien als Anreiz zum gemeinnützigen Wohnungsbau
- Kaufsrecht der Gemeinde bei Neueinzonungen
- Ausscheiden von Wohnanteilen für den gemeinnützigen Wohnungsbau
- Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus über die Ausgestaltung der Mehrwertabgabe



Folgerung 2: zu Dichte, Qualität und Baulichen Spielregeln

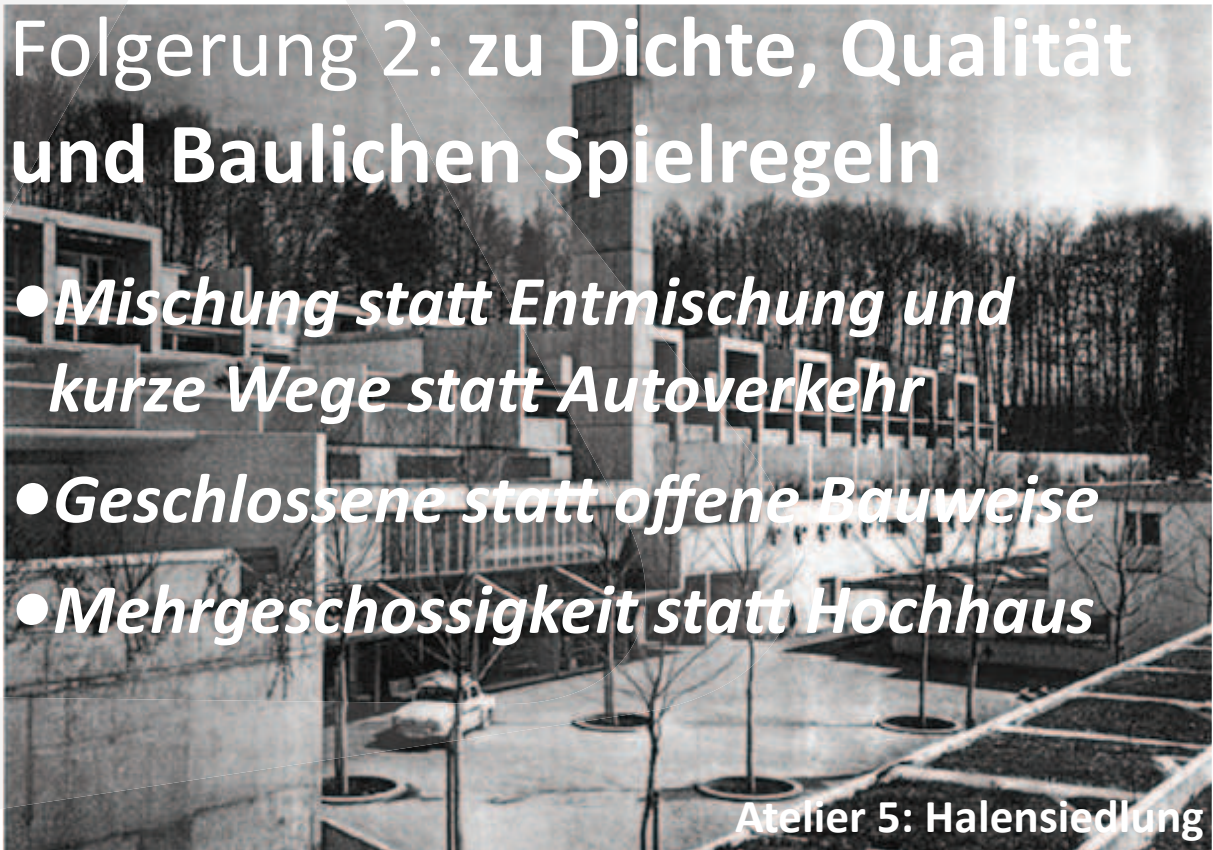
- *Mischung statt Entmischung und kurze Wege statt Autoverkehr*
- *Geschlossene statt offene Bauweise*
- *Mehrgeschossigkeit statt Hochhaus*

Folgerung 2: zu Dichte, Qualität und Baulichen Spielregeln

- *Mischung statt Entmischung und kurze Wege statt Autoverkehr*
- *Geschlossene statt offene Bauweise*
- *Mehrgeschossigkeit statt Hochhaus*

Folgerung 2: zu Dichte, Qualität und Baulichen Spielregeln

- *Mischung statt Entmischung und kurze Wege statt Autoverkehr*
- *Geschlossene statt offene Bauweise*
- *Mehrgeschossigkeit statt Hochhaus*



Atelier 5: Halensiedlung

Folgerung 2: zu Dichte, Qualität und Baulichen Spielregeln

- *Mischung statt Entmischung und kurze Wege statt Autoverkehr*



BG mehr als wohnen: Hunziker-Areal

Folgerung 2: zu Dichte, Qualität und Baulichen Spielregeln

ANLEITUNG KALKBREITE

STRUKTUR WOHNEN GEWERBE & KULTUR GEMEINSAM NUTZEN FINANZEN BETRIEB



- **Mischung statt Entmischung und kurze Wege statt Autoverkehr**
- **Geschlossene statt offene Bauweise**

Folgerung 2: zu Dichte, Qualität und Baulichen Spielregeln

ANLEITUNG KALKBREITE

STRUKTUR WOHNEN GEWERBE & KULTUR GEMEINSAM NUTZEN FINANZEN BETRIEB



- **Mischung statt Entmischung und kurze Wege statt Autoverkehr**
- **Geschlossene statt offene Bauweise**

Folgerung 2: zu Dichte, Qualität und Baulichen Spielregeln

- *Mehrgeschossigkeit statt Hochhaus*



Folgerung 2: zu Dichte, Qualität und Baulichen Spielregeln

- *Mehrgeschossigkeit statt Hochhaus*



BG Zurlinden: Sihlweid

Besten Dank für Ihr Interesse!



2012
Internationales Jahr der
Genossenschaften

Die Wohnbaugenossenschaften: wirtschaftlich – ökologisch – sozial
www.internationalesjahrdergenossenschaften.ch

Zusammenfassung Themenfeld 3

Verdichtungsprozesse im baulichen Bestand: Sicherstellung der orts- bzw. städtebaulichen Qualität

Grundsätzliche Überlegungen zur Qualitätssicherung

Es stellt sich die Frage, wie sich ortsbauliche Qualität in Verdichtungsprozessen sicherstellen lässt, erfordert mehr Dichte doch zwingend auch Auseinandersetzung mit der Baukultur.

Qualität sei durchaus objektivierbar und könne mit frühzeitigen, konkreten inhaltlichen Vorgaben und einem klaren Prozess erreicht werden. Die Grundlagen lägen hierfür vor, seien aber verstreut und noch nicht allgegenwärtig.

Die Vorschriften des PBG zur ortsbaulichen Qualität seien richtigerweise sehr knapp. Dies lasse Raum für die Definition von ortsbaulicher Qualität und deren Auslegung im spezifischen Kontext.

Als Voraussetzung für gute Planung und gute Projekte solle Qualitätssicherung möglichst frühzeitig erfolgen und flächendeckend eingesetzt werden (z.B. auch bei Verkehrs- und Freiraumplanungen).

Mehr Dichte erfordert Baukultur

Vorgaben und Prozesse massgebend für Qualität

Spezifische Kontexte wichtig

Frühzeitige und flächendeckende Qualitätssicherung

Gewünschte Verbesserungen / Handlungsfelder

Es gebe eher zu viele als zu wenige Merkblätter und Ansätze. Eine Harmonisierung sei deshalb anzustreben. Der Kanton könne hier eine wichtige Führungsrolle übernehmen. Festzulegen wären Standardprozesse und eine klare Bezeichnung der Rollen der einzelnen Gremien. Zu prüfen sei die Einsetzung von beratenden Kommissionen, die für mehrere Gemeinden tätig sein könnten.

Bezüglich der Sicherung von ortsbaulicher Qualität sei Optimierungsbedarf erkennbar. Bauwillige bemängelten die Qualitätssicherungs-Experten oft als zu streng und zu akademisch. Die Qualitätssicherung würde zudem als Mehraufwand wahrgenommen. Die Qualitätssicherungs-Experten müssten somit darauf hinarbeiten, den Mehrwert für alle Beteiligten aufzuzeigen und den Beurteilungsprozess transparent und nachvollziehbar darzulegen. Ziel müsse eine Zusammenarbeit auf Augenhöhe sein.

Für Neuüberbauungen bestehe mittlerweile eine hohe Kompetenz, für Nachverdichtungen hingegen fehle die Erfahrung. Hilfreich wäre die Bezeichnung von Verdichtungsgebieten im regionalen Richtplan und eine Verankerung der Qualitätssicherung im kommunalen Richtplan.

Die Verdichtung in Kernzonen sei differenziert zu betrachten. In – vor allem peripher liegenden – Kleinsiedlungen sei Verdichtung nicht zwingend anzustreben.

Harmonisierungsbedarf bei der Gesetzesanwendung

Qualitätssicherung nachvollziehbar machen

Fehlende Erfahrung bei Nachverdichtung

Schutz von Kernzonen



Themenfeld 4:

- **Aktivierung von überbauten und nicht überbauten Grundstücken**
- **Überwindung verdichtungsbehindernder Parzellarstrukturen**

Prof. Dr. Alain Griffel

Lehrstuhl für Staats- und Verwaltungsrecht mit Schwerpunkt
Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht

Inhaltsübersicht

1. Abgrenzung des Themas
2. Verfassungsrechtliche Parameter
3. Aktivierung von Grundstücken
 - 3.1 Aktivierung unüberbauter Grundstücke
 - 3.2 Aktivierung überbauter Grundstücke (Nachverdichtung)
4. Überwindung verdichtungsbehindernder Parzellarstrukturen
5. Fazit (Thesen)

1. Abgrenzung des Themas

Zum Thema gehört:

- Wie können Grundeigentümer zur verdichteten Überbauung bzw. zur Nachverdichtung veranlasst werden?
- Wie können Parzellen, die für eine verdichtete Überbauung ungeeignet sind, angepasst werden (bei unüberbauten und bei überbauten Grundstücken)?

Nicht zum Thema gehört:

- Was ist in welchen Zonen/Gebieten das geeignete Mass der Verdichtung?
- Wo sind die rechtlichen Vorgaben anzupassen (PBG, Richtplan, BZO)? (→ z.T. Themenfelder 1 und 2)
- Wie ist Verdichtung gestalterisch mit bestehenden Bauten in Einklang zu bringen? (→ Themenfeld 3)

2. Verfassungsrechtliche Parameter

a) Eigentumsgarantie (Art. 26 BV)

¹ Das Eigentum ist gewährleistet.

² Enteignungen und Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, werden voll entschädigt.

- Vgl. dagegen Art. 14 Abs. 2 des deutschen Grundgesetzes:
"Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen."
- Einschränkungen der Eigentumsgarantie zulässig, wenn
 - auf einer genügenden **gesetzlichen Grundlage** beruhend,
 - im **öffentlichen Interesse** liegend
 - und **verhältnismässig** (→ das öffentliche Interesse muss das Interesse des Eigentümers in der konkreten Situation überwiegen)

(Art. 36 BV)

2. Verfassungsrechtliche Parameter

b) Grundsatz der haushälterischen Nutzung des Bodens; Siedlungskonzentration (Art. 75 BV)

Allerdings:

"Immerhin ist dazu anzumerken, dass das Postulat der Verdichtung baulicher Nutzung – so wichtig der haushälterische Umgang mit dem Boden ist – nicht einfach als planerisches Oberziel betrachtet werden kann, dem sich alle anderen Planungsanliegen unterzuordnen haben. Massgebend müssen eine Gesamtsicht und Optimierung der planerischen Interessen sein."

(Bundesgericht, Urteil 1C_349/2011 vom 9. Januar 2012, E. 3.4)

2. Verfassungsrechtliche Parameter

c) Vertrauensschutz (Art. 5 Abs. 3 und Art. 9 BV)

→ Grundsatz der Planbeständigkeit (Art. 21 Abs. 2 RPG)

d) Rechtsgleichheitsgebot (Art. 8 Abs. 1 BV)

Abgeschwächte Bedeutung im Zusammenhang mit raumplanerischen Massnahmen

→ faktisch auf das Willkürverbot reduziert

3. Aktivierung von Grundstücken

3.1 Aktivierung unüberbauter Grundstücke

- I.d.R. kein besonderer Anreiz zur Konsumation der maximalen Ausnützung nötig, wenn ein Grundeigentümer bauen möchte
- → Reduktion des Problems auf das Thema **Baupflicht** (d.h. auf Fälle einer fehlenden Überbauungsabsicht)
Grundsätzliche Zulässigkeit einer Baupflicht anerkannt, wenn (im Einzelfall) die drei Voraussetzungen für eine Einschränkung der Eigentumsgarantie gemäss Art. 36 BV erfüllt sind, insbesondere zur Bekämpfung der Baulandhortung
(→ hier nur ein Nebenproblem)

3. Aktivierung von Grundstücken

3.1 Aktivierung unüberbauter Grundstücke

- Problem: **Sanktionen** zur Durchsetzung einer Baupflicht:
 - Enteignungsrecht (Art. 87 f. LCAT NE)
 - gesetzliches Kaufsrecht der Gemeinde (Art. 11a BauG OW)
 - automatische, entschädigungslose Auszonung (Art. 56 BauG AR)
 - Ein-/Umzonung unter der Bedingung der Überbauung (§ 15a BauG AG, Art. 45 RBG FR)
- nur in besonders gelagerten Fällen tauglich
- Alternative: Anreize zur Überbauung

3. Aktivierung von Grundstücken

3.2 Aktivierung überbauter Grundstücke (Nachverdichtung)

- Der Anreiz zur Konsumation einer erhöhten Ausnützung (sei es durch Abbruch/Neubau oder durch Umbauten bzw. Erweiterungen) wirkt auch bei überbauten Grundstücken, allerdings nur, wenn sich die bauliche Veränderung bzw. Anpassung für den Grundeigentümer "unter dem Strich" lohnt.
 - In vielen Fällen kurzfristig wohl nicht der Fall
 - Mittel- und langfristig (tendenziell) Beschleunigung der baulichen Erneuerung
- Eine Baupflicht (hier = **Pflicht zur Nachverdichtung**) dürfte sich im Regelfall – besondere, aber wohl seltene Konstellationen vorbehalten – als unverhältnismässig erweisen.
(→ Verletzung der Eigentumsgarantie)

3. Aktivierung von Grundstücken

3.2 Aktivierung überbauter Grundstücke (Nachverdichtung)

- Damit bleiben übrig:
 - Anreize zur (freiwilligen) Nachverdichtung
 - Zuwarten bis zur baulichen Erneuerung
(→ u.U. Perspektive von mehreren Jahrzehnten!)

4. Überwindung verdichtungsbehindernder Parzellarstrukturen

a) Idealfall: Typus Industriebrache

- ein Grundeigentümer (oder mehrere, in der Sache einige Grundeigentümer)
- grösseres, zur gesamthaften Überbauung vorgesehenes Gebiet

→ Instrument: Gestaltungsplan, ev. Sonderbauvorschriften

4. Überwindung verdichtungsbehindernder Parzellarstrukturen

b) Zu bewältigender Fall: eingezonte, aber noch unüberbaute Grundstücke mehrerer Eigentümer

→ Instrument: Quartierplan

4. Überwindung verdichtungsbehindernder Parzellarstrukturen

c) Unrealistischer Fall (= Normalfall): ganz oder teilweise überbaute Grundstücke mehrerer Eigentümer

→ Instrument: "Radikal-Quartierplan":

- Abbruch bestehender Gebäude, soweit nötig
- Landumlegung mit Blick auf die anzustrebende, verdichtete Bauweise
- Neuzuteilung an die bisherigen Eigentümer (im Verhältnis des bisherigen Werts)
- Geldausgleich, ev. Enteignung
- Planung und Bau der neuen Erschliessungsanlagen

Mit Eigentumsgarantie in aller Regel nicht vereinbar!

4. Überwindung verdichtungsbehindernder Parzellarstrukturen

Gebietssanierung (§§ 186 ff. PBG)

§ 186. ¹ In überbauten Ortsteilen, deren Zustand im öffentlichen Interesse einer Erneuerung bedarf, kann die Gebietssanierung durchgeführt werden.

² (...)

§ 187. Ein öffentliches Interesse an der Erneuerung liegt vor, wenn die bestehende Überbauung

- zu den Zielen der Bau- und Zonenordnung in einem starken Missverhältnis steht und dadurch entweder die erwünschte Entwicklung erheblich gefährdet oder eine mit andern Mitteln nicht korrigierbare schwerwiegende Fehlentwicklung fördert oder
- hinsichtlich der Hygiene, der Erschliessung, der Ausstattung, der Ausrüstung oder der ortsbaulichen Gestaltung erhebliche Missstände aufweist, die nicht auf andere Weise beseitigt werden können.

4. Überwindung verdichtungsbehindernder Parzellarstrukturen

PBG St. Gallen, Vernehmlassungsentwurf vom 15. Mai 2012

Entwicklungszonen (E) a) Grundsätze

Art. 17. ¹ Entwicklungszonen ermöglichen die Neuüberbauung von unternutzten oder in Umstrukturierung befindlichen Siedlungsgebieten.

² Die politische Gemeinde:

- a) legt im Rahmennutzungsplan die Entwicklungsziele, die Nutzungsart sowie die zulässigen Gebäudedimensionen und Abstände fest;
- b) kann im Rahmennutzungsplan einzelne Areale oder Bauten unter Schutz stellen oder die Beseitigung bestimmter Bauten anordnen.

b) Enteignungsrecht

Art. 18. ¹ Die politische Gemeinde kann im Rahmennutzungsplan ein Enteignungsrecht für Flächen vorsehen, deren Verfügbarkeit für die Erreichung der Entwicklungsziele unerlässlich ist.

² Enteignungsberechtigt ist das Gemeinwesen, das die Entwicklungszone festgesetzt hat.

³ Das Enteignungsrecht kann mit Verfügung oder verwaltungsrechtlichem Vertrag Personen übertragen werden, welche die Entwicklungsziele umsetzen.

5. Fazit (Thesen)

Befund:

- (1) Es besteht ein enger Zusammenhang zwischen **Begrenzung des Siedlungsgebiets** und baulicher Verdichtung:
Je kleiner das Baugebiet, desto grösser der Druck zur baulichen Verdichtung.

5. Fazit (Thesen)

Befund:

- (2) Der Fokus liegt auf der **Nachverdichtung bereits überbauter Grundstücke**, nicht auf der Neuüberbauung bislang unüberbaute Flächen (insbesondere am Siedlungsrand).
- Unüberbaute Grundstücke sind für die bauliche Verdichtung relativ uninteressant (Ausnahme: grössere Industriebrachen).

5. Fazit (Thesen)

Befund:

- (3) Bei **unüberbauten Grundstücken** lässt sich eine verdichtete Bauweise relativ einfach herbeiführen:
- grundsätzlich von selbst bestehender Anreiz zur Maximalausnutzung
 - ev. Einsatz besonderer Instrumente
 - Quartierplan
 - Gestaltungsplan / Sonderbauvorschriften
 - Baupflicht / besondere Anreize

5. Fazit (Thesen)

Befund:

- (4) Bei **ganz oder teilweise überbauten Grundstücken** spielt der Anreiz zur Maximalausnutzung ebenfalls; er wird aber durch gegenläufige Interessen des Eigentümers gebremst.

Für Baupflichten *ohne* Anpassung der Parzellarstruktur lässt die Eigentumsgarantie nur einen geringen, für zwangsweise Nachverdichtungen *mit* Anpassung der Parzellarstruktur praktisch keinen Spielraum.

Die Vorstellung, diese Hürde mit *neuen rechtlichen Instrumenten* überwinden zu können, zielt am Problem vorbei; denn das "Problem" ist die Hürde (Eigentumsgarantie) als solche, nicht das Fehlen geeigneter Instrumente.

5. Fazit (Thesen)

Folgen:

- (5) Bauliche Verdichtung erfordert eine **je nach Situation angepasste Vorgehensweise**. Das dafür notwendige rechtliche Instrumentarium bedarf gegebenenfalls einer gewissen Ergänzung (Beispiel: Entwicklungszone St. Gallen), ist aber grundsätzlich vorhanden.

5. Fazit (Thesen)

Folgen:

- (6) Die Umsetzung einer grossflächigen, d.h. mehr als nur punktuellen baulichen Verdichtung ist lediglich in einer **Langzeitperspektive** von mehreren Jahrzehnten möglich.

AKTIVIERUNG NICHT ÜBERBAUTER GRUNDSTÜCKE - BAULANDMOBILISIERUNG

Hearing zum Handlungsbedarf im Zürcher PBG, 27. September 2012

Lukas Bühlmann, Direktor Schweiz. Vereinigung für Landesplanung

Übersicht über heute diskutierte und praktizierte Massnahmen gegen die Baulandhortung



Einräumung eines Kaufsrechts an die Gemeinde

VLP-ASPAN 



Baugesetz Kanton Obwalden

Art. 11a BauG

Sicherstellen oder Steigern der Baulandverfügbarkeit

¹ Der Bauzone zugewiesene Grundstücke sind innerhalb von zehn Jahren nach realisierter Groberschliessung zu überbauen, sofern keine andern längerfristigen Entwicklungsziele im Sinne von Art. 11 Abs. 2 dieses Gesetzes vorliegen. (...)

² Werden die Grundstücke innerhalb der in Absatz 1 festgelegten Frist nicht überbaut, so kann die Gemeinde jederzeit das gesetzliche Kaufrecht zum Verkehrswert geltend machen, sofern das öffentliche Interesse die entgegenstehenden privaten Interessen überwiegt. (...)

Enteignung bei Baulandhortung

Art. 86 ff. LCAT- NE, eine entsprechende Regelung war auch im 1976 abgelehnten RPG vorgesehen!

VLP-ASPAN 



- **Enteignungsrecht, wenn der Nutzungsplan nicht umgesetzt wird und der Grundeigentümer keine berechtigten Gründe zur Baulandhortung** z.B. persönliche, unternehmerische Bedürfnisse **nachweisen kann.**
- **Kanton hat Enteignungsrecht noch nie ausgeübt; Gründe:**
 - Angebot an erschlossenem und verfügbarem Bauland ist ausreichend;
 - Verfahren ist aufwändig
 - politische Hemmungen, Enteignungsrecht auszuüben.



- **Pflicht zur Überbauung des Grundstücks innert 10 Jahren** für neue Bauzonen und bestehende unüberbaute Bauzonen
- **automatische und entschädigungslose Auszonung**
- **rechtlich problematisch**
→ Ausführungen Prof. Alain Griffel und Gutachten in Raum & Umwelt, November 2006



Interessenabwägung bei Auszonungen
Auszonung von Grundstücken am Siedlungsrand kann planerisch sinnvoll sein, nicht aber im überbauten Gebiet

Automatische Rückzonung von Spezialzonen im Nichtbauggebiet



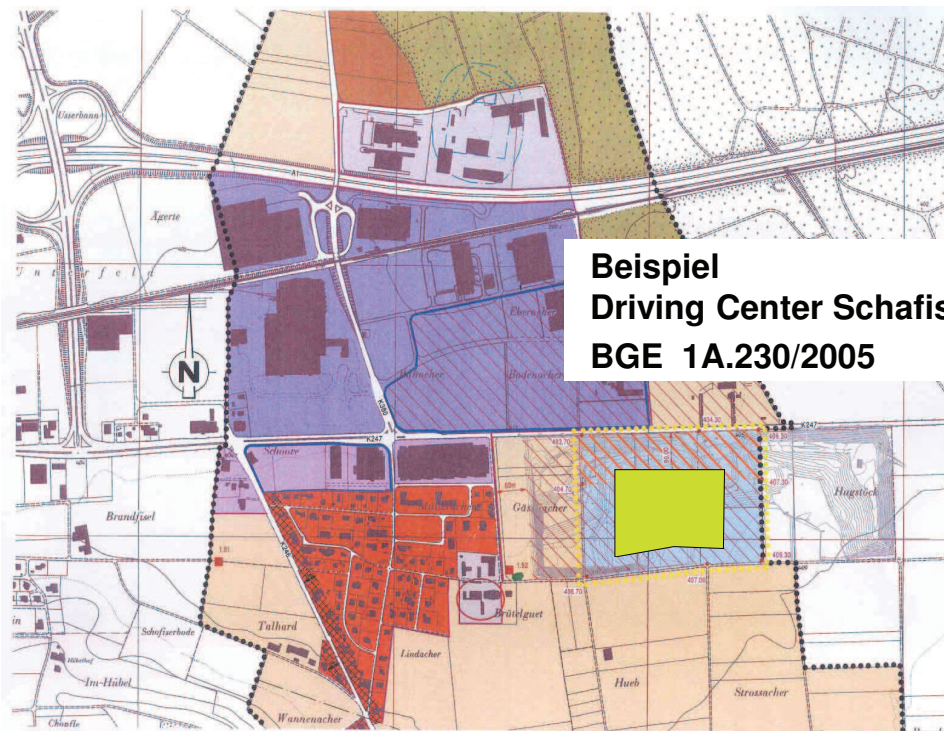
Bedingte Einzonung § 15a BauG-AG

- 1 Zur Realisierung von Bauvorhaben von übergeordnetem Interesse sind bedingte Einzonungen oder Umzonungen zulässig, wenn sie auf die besondere Eignung des Standorts angewiesen sind.
- 2 Die bedingten Einzonungen und Umzonungen fallen entschädigungslos dahin, wenn die Bauten und Anlagen nicht innert der festgelegten Frist fertig gestellt werden. (...)
- 3 Der Gemeinderat erlässt eine Feststellungsentscheidung über das Dahinfallen der Zonenplanänderung und publiziert diesen.

Einzonung zur Verwirklichung eines Grossprojekts Art. 45 RBG-FR



Bedingte Einzonung



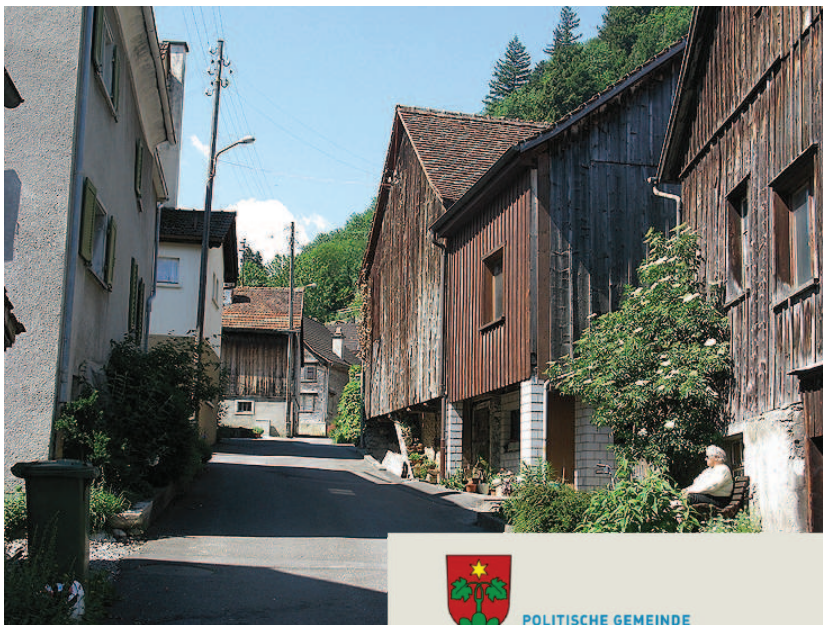
**Beispiel
Driving Center Schafisheim
BGE 1A.230/2005**

ähnlich auch der Fall Galmiz!

Pflicht zur Mindestausnutzung eines Grundstücks

- **Bestimmte Mindestnutzung eines Grundstücks als Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung**
- **Variante: Zulassung einer Mindernutzung unter dem Vorbehalt, dass die spätere Vollnutzung nicht verhindert wird.**
- **Anwendungsbereiche: Gebiete mit geringem Baudruck, Einfamilienhauszonen....**

Bauliche Verdichtung im ländlichen Raum



POLITISCHE GEMEINDE
WARTHAU

Entrichtung eines einmaligen Beitrags an

- die Umnutzung bestehender Bauten und Anlagen;
- den Abbruch leer stehenden Bauten und Anlagen;
- andere Massnahmen, die neue Nutzflächen schaffen.

Höhe des Beitrags:

- die Hälfte der tatsächlichen Planungskosten bzw. Abbruch- und Entsorgungskosten, höchstens jedoch auf 20'000 Franken je Liegenschaft bzw. 50'000 Franken bei Planungen.

Verpflichtungen des Grundeigentümers:

- die Beitragsverfügung können mit Bedingungen und Auflagen hinsichtlich der baulichen Verdichtung und der Berücksichtigung von Denkmal- und Ortsbildschutzvorschriften versehen werden.

Altstadt- oder Quartierssanierungen

im Rahmen von Überbauungsordnungen
Art. 88 Abs. 1 Bst. g BauG-BE



- **Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse und des Quartierbildes**
- **Sanierungspflicht mit angemessener Frist**
- **Möglichkeit der Enteignung nicht bauwilliger Grundeigentümer**
Art. 128 Abs. 1 Bst. d BauG

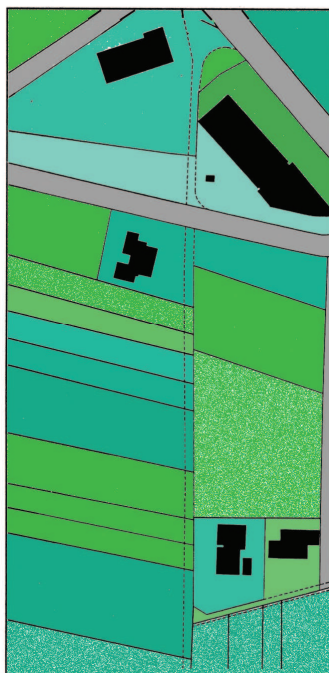
→ **schwerer Eingriff ins Eigentum**

Koordination von Landumlegung und Nutzungsplanung

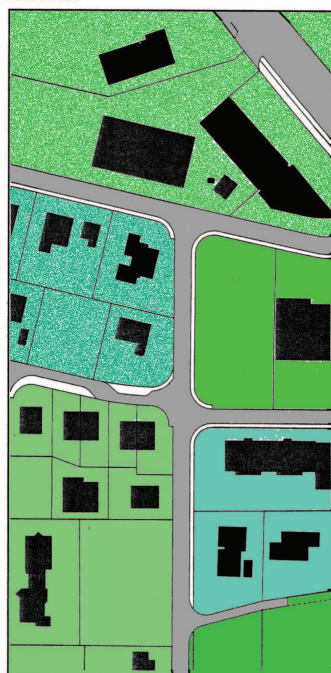
VLP-ASPAN 

LIBERTÉ
ET
PATRIE

Vorher



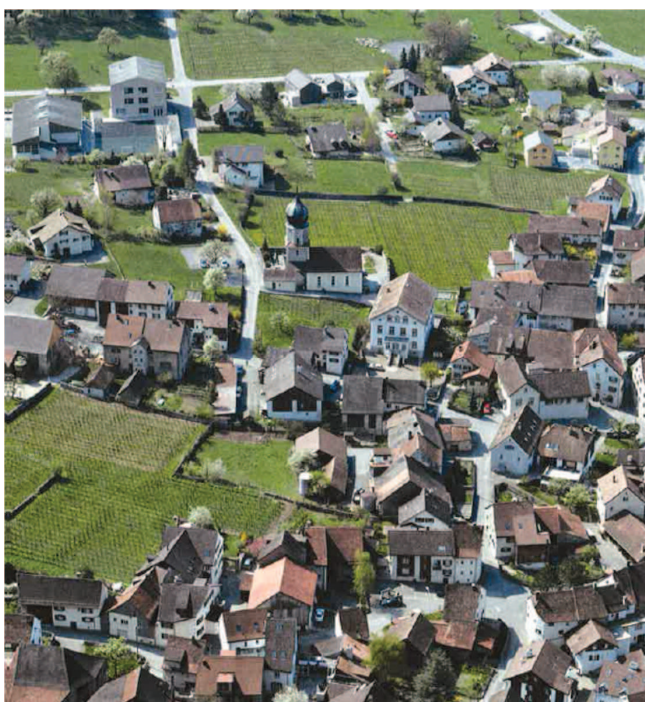
Nachher



- Nutzungsplanung und Verfahren der Baulandumlegung laufen parallel.
- keine Einzonzung ohne Baulandumlegung bzw. ohne Parzellarstruktur, die eine sinnvolle Überbauung der Grundstücke ermöglicht.
- erhöhte Bereitschaft der Grundeigentümer Hand zu bieten für eine im öffentlichen Interesse liegende Baulandumlegung!

Baulandumlegung in der Gemeinde Fläsch GR Wakkerpreisgemeinde 2010

VLP-ASPAN 



Auszonung von Rebbergen im Dorfzentrum und Verdichtung am Siedlungsrand mittels Landumlegungen

Flächentausch Abtausch von Nutzungen

VLP-ASPAN 



→ erfordert aktive
Bodenpolitik der
Gemeinde

Mehrwertabgabe Zeitpunkt der Fälligkeit

VLP-ASPAN 

- **Fälligkeit der Abgabe im Zeitpunkt der Einzonung oder innert einer bestimmten Zeit danach erzeugt wirtschaftlichen Druck und kann so der Baulandhortung entgegenwirken.**
- **Die RPG-Revision (indirekter Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative) setzt einer solchen Regelung Schranken: Fälligkeit der Abgabe im Zeitpunkt der Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks Art. 5 Abs. 1bis RPG-E**

Besteuerung unüberbauter Grundstücke in der Bauzone

- **Grundsatz: Ertragswertbesteuerung von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken**
Art. 14 Abs. 2 StHG
- **Kantone können Verkehrswertbesteuerung von eingezonten, unüberbauten Grundstücken vorsehen.**
- **Eine Minderheit der Kantone tut dies in der einen oder andern Form; der Kanton Zürich gehört nicht dazu.**

Verzicht auf landwirtschaftliche Direktzahlungen für unüberbautes eingezontes Land

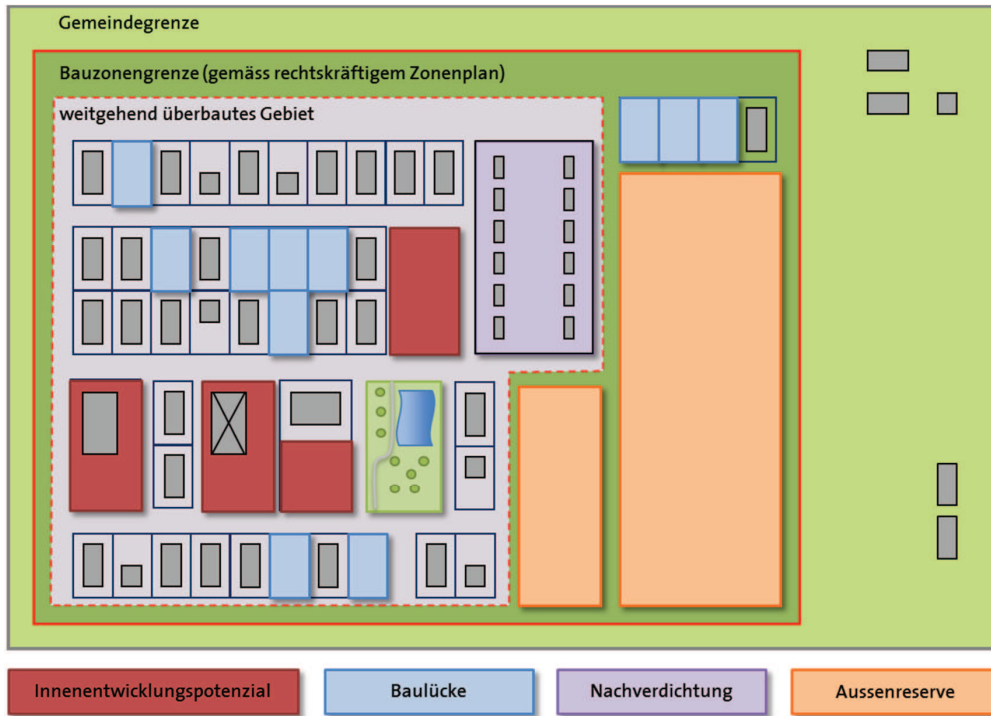
Vorschlag für Streichung der DZ im Rahmen der Agrarpolitik 2014-2017

vom Nationalrat am 19.09.2012 abgelehnt



Berücksichtigung der Nutzungsreserven

Innere und äussere Nutzungsreserven



© ETH Zürich, Institut für Raum- und Landschaftsentwicklung, Projekt Raum+

Innere Nutzungsreserven



Verdichtung – es kommt auch auf die Anreize an

Hearing «Verdichtung konkret»

Uni ZH, 27. September 2012

Dr. Marco Salvi

Projektleiter

27.09.2012

1

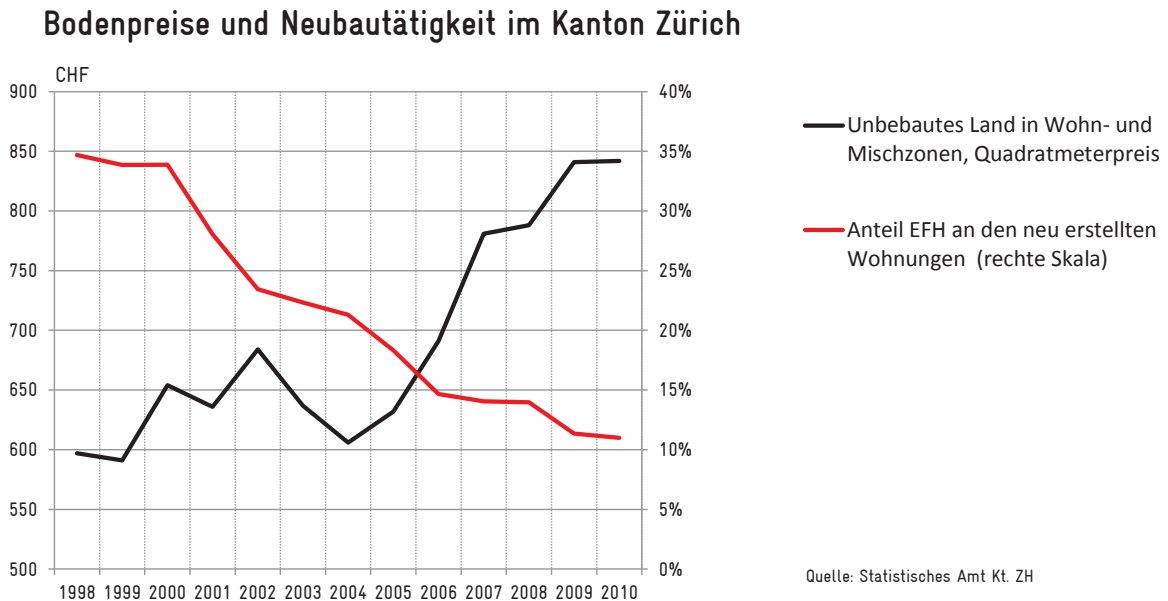
Avenir Suisse zum Thema Verdichtung

Publikationen von Avenir Suisse zum Thema Verdichtung

- «Städtische Dichte», 2007
- «Kantonsmonitoring Raumplanung», 2010
- Fallbeispiel GE: «Une pénurie fait maison» (*Hausgemachte Knappheit*), August 2012

These heute: Planungs- und Baurecht beeinflussen die Anreize der Teilnehmer am Immobilienmarkt. Dies hat Auswirkungen auf die Verdichtung.

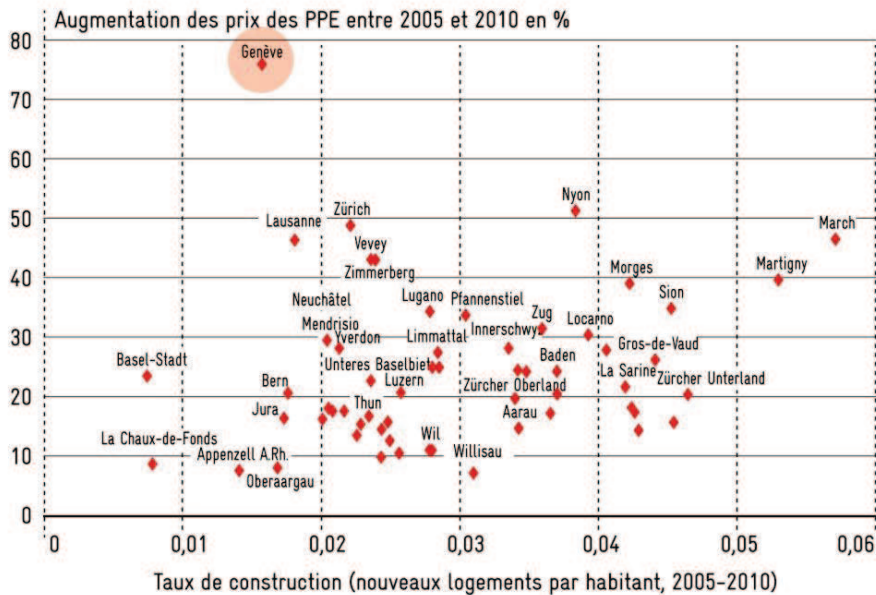
1. Steigende Bodenpreise induzieren Verdichtung



2. «Baulandhortung» kann sinnvoll sein

- Baulandmobilisierung als kontroverser Dauerbrenner der Schweizer Raumplanung
- Kosten der Hortung von Bauland: mangelnde Verfügbarkeit von neuem Wohnraum .
- Hortung hat allerdings auch Nutzen für die Allgemeinheit
 - Unbebautes Land als Option später zu bauen.
 - Ein künftiger, unerwartet starker Anstieg der Bodenpreise würde eine zusätzliche Verdichtung einleiten.
 - Verdichtung erschwert, wenn Bauland bereits überbaut.

Genf als abschreckendes Beispiel



Source: OCSTAT, OFS, W&P, calculs Avenir Suisse

3. Zuviel Planung kann die Verdichtung hindern

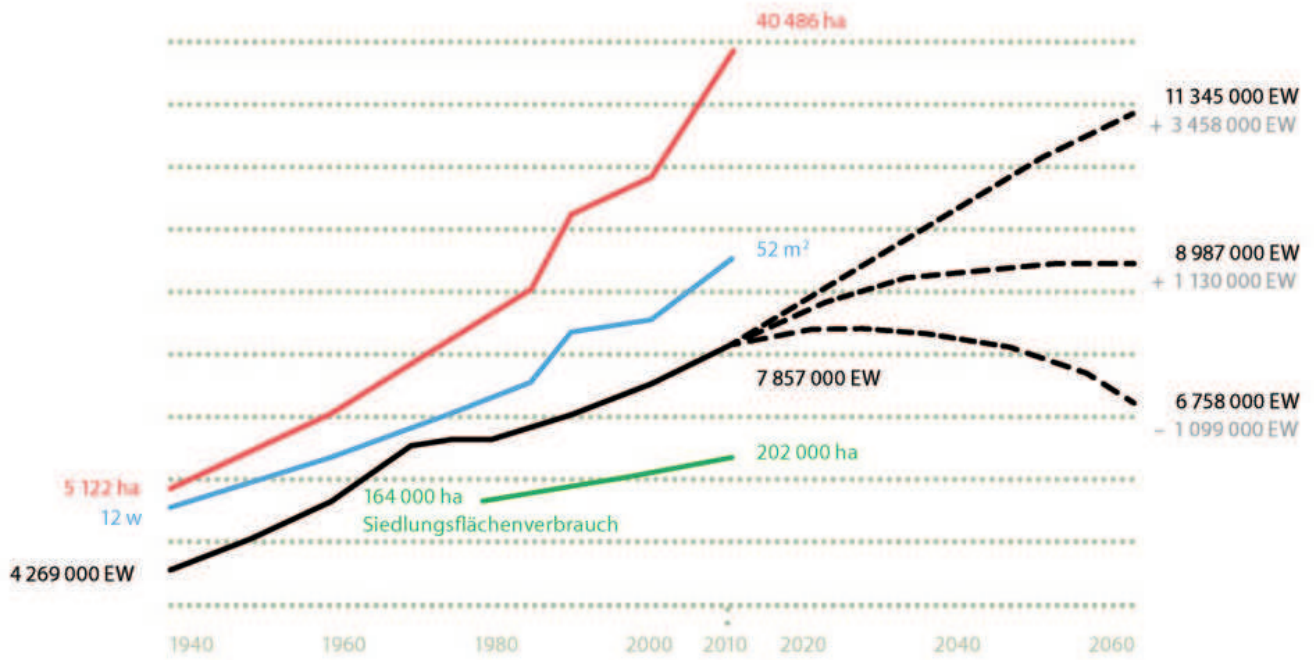
- Beispiel GE: «Zone de développement» in zentrumsnahen Villenquartieren. Umfasst ca. 60% der Bauzonen.
- Erlaubt starke Verdichtung, legt aber im Gegenzug maximal zulässige Bodenpreise, Mietrenditen und Baukosten fest.
- Eigentümer hat kaum Anreize zur Verdichtung des eigenen Grundstückes. Zulässige Wertzunahme liegt oft unter dem Kaufpreis einer Ersatz-Eigentumswohnung.
- NIMBY: Eigentümer setzen sich gegen die Verdichtung der Nachbarparzellen ein.



Die Fläche des Zürichsees ist in 450 Tagen zugebaut!

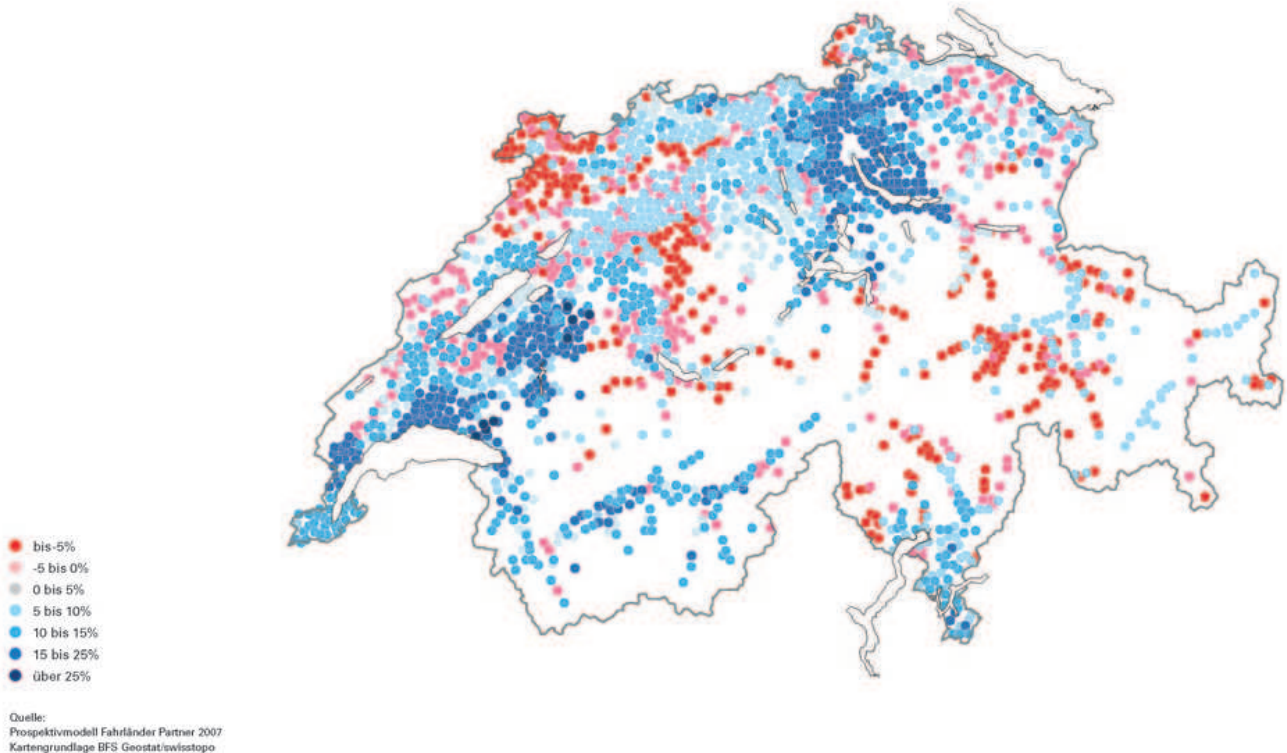


Entwicklung Schweiz: Konsum von GF, Siedlungsfläche, Einwohner & GF/EW.



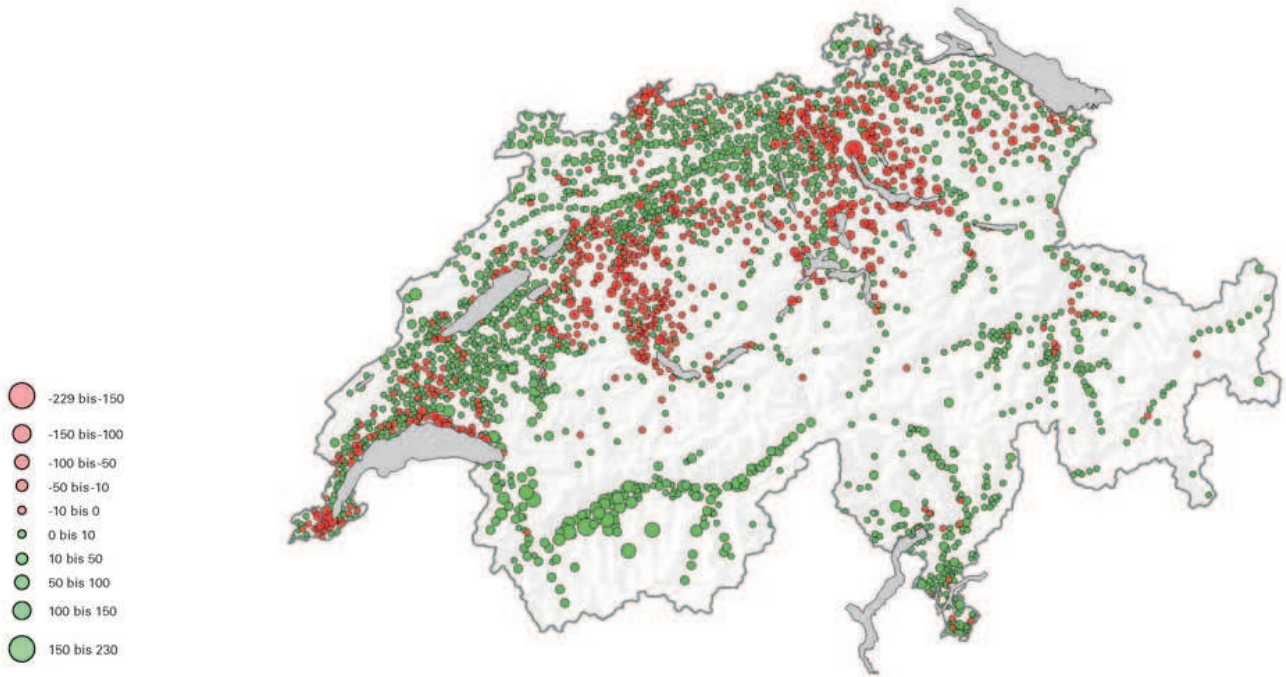
KROKODIL

Entwicklung Schweiz: Szenario „Trend“ (+1.1 Mio EW) 2005 - 2030



KROKODIL

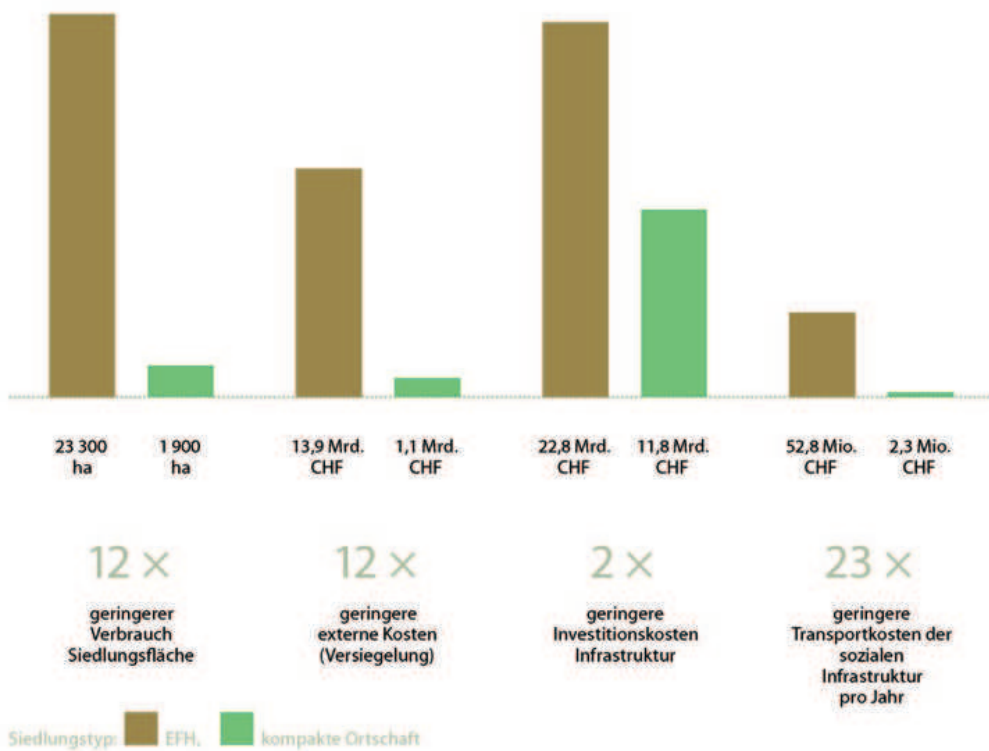
Entwicklung Schweiz: Aktuelle Bauzonenreserven vs. zukünftige Nachfrage



Quelle:
 Bauzonenstatistik ARE 2008,
 Berechnungen Fahrländer Partner,
 Kartengrundlage GeoSat/Swissstopo

KROKODIL

Effektive Siedlungskosten +1.1 Mio Einwohner

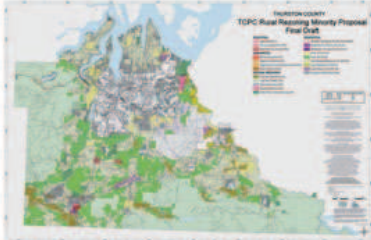


KROKODIL

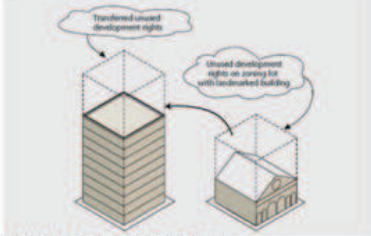
Flächenbörse Schweiz: Win-Win-Situation für Land & Stadt!



Aargau, F. Zollinger, Handelbare Flächenzertifikate und die Schweizer Raumplanung, 2005

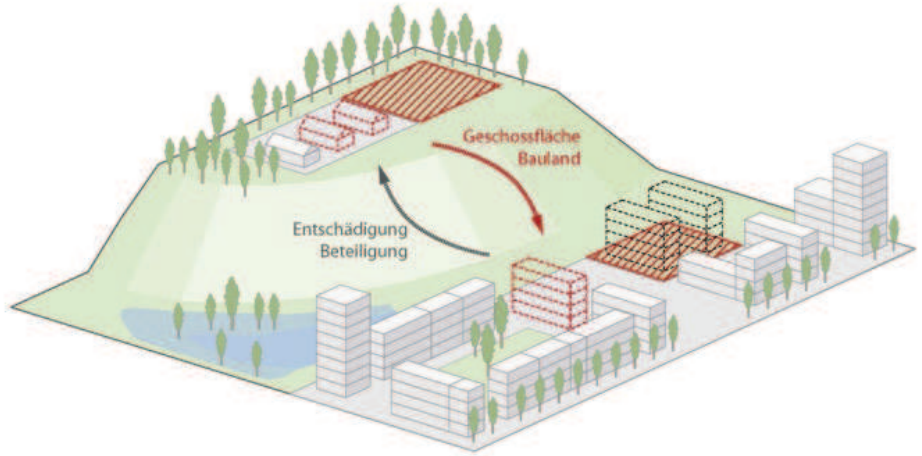


Thurston County, USA: Festlegung von Schutzzone und Development Rights Börse



New-York, USA: Development Rights Transfer

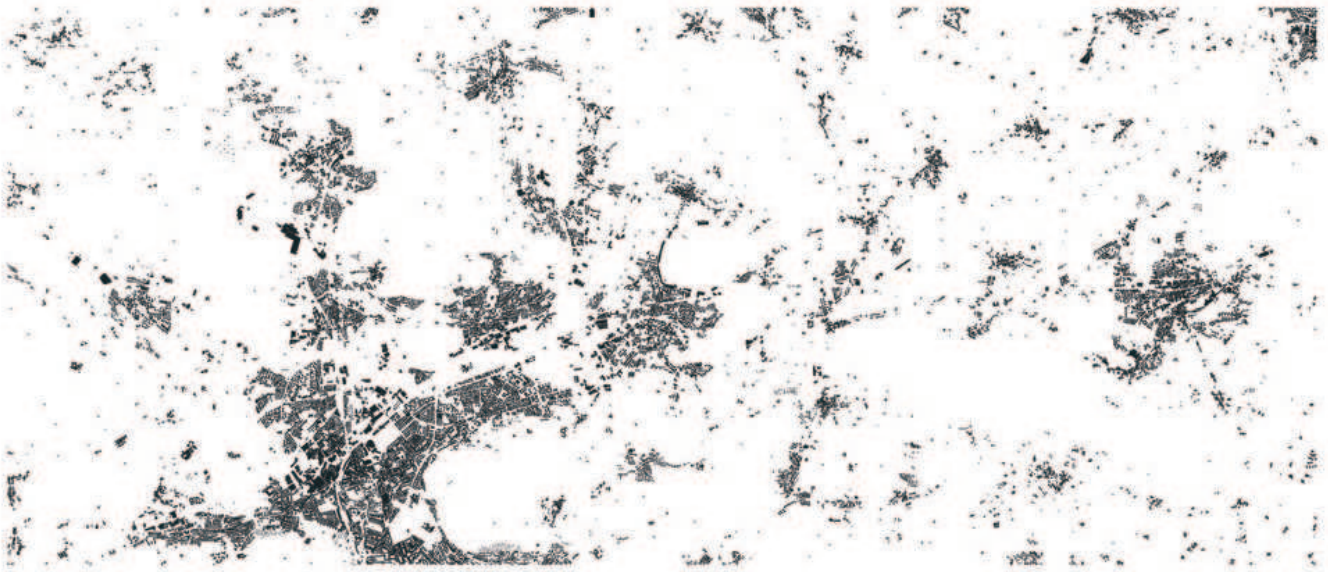
KROKODIL



Glattal um 1920 Blick von Wangen-Brüttisellen Richtung Greifensee

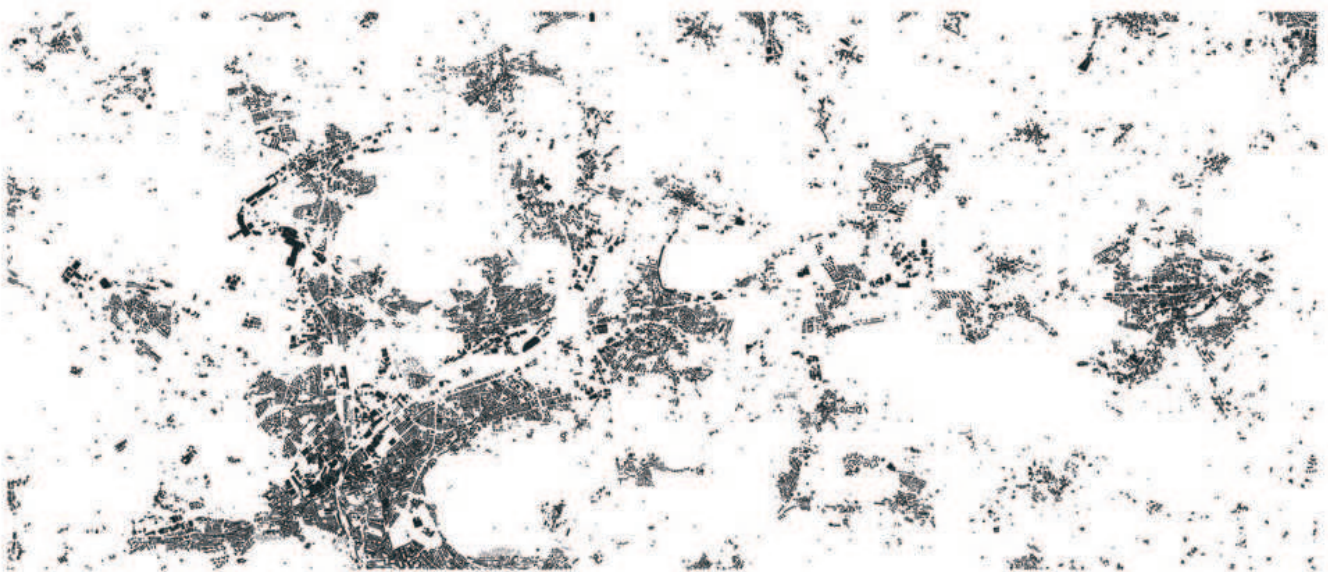
KROKODIL

Glattal um 1970



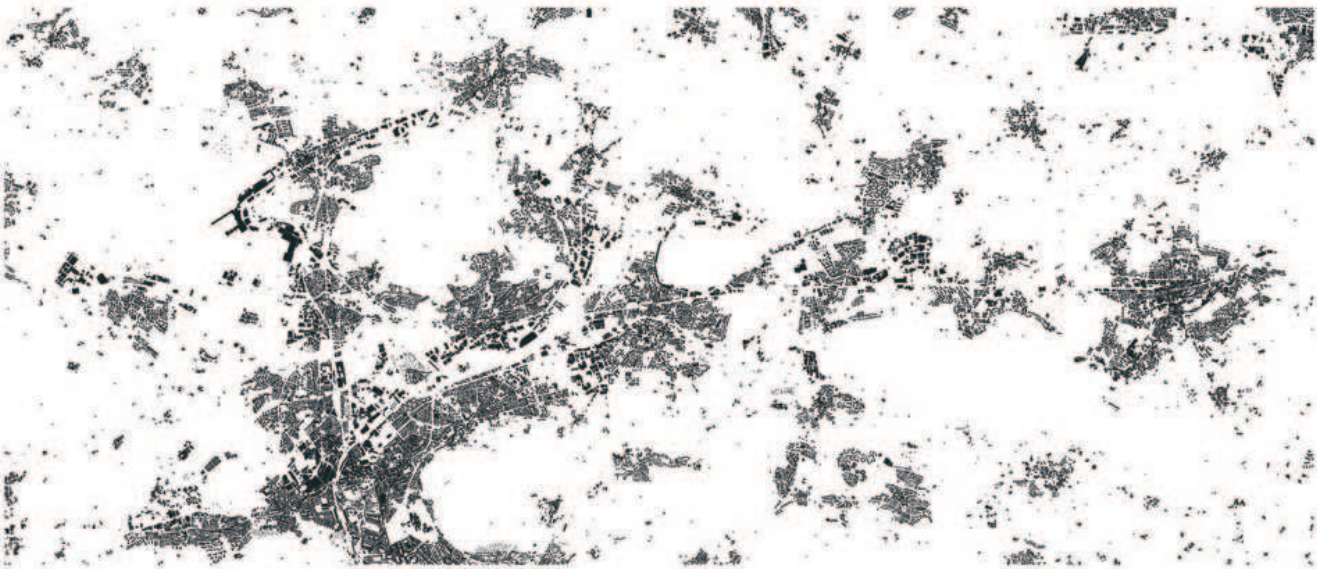
KROKODIL

Glattal um 1980



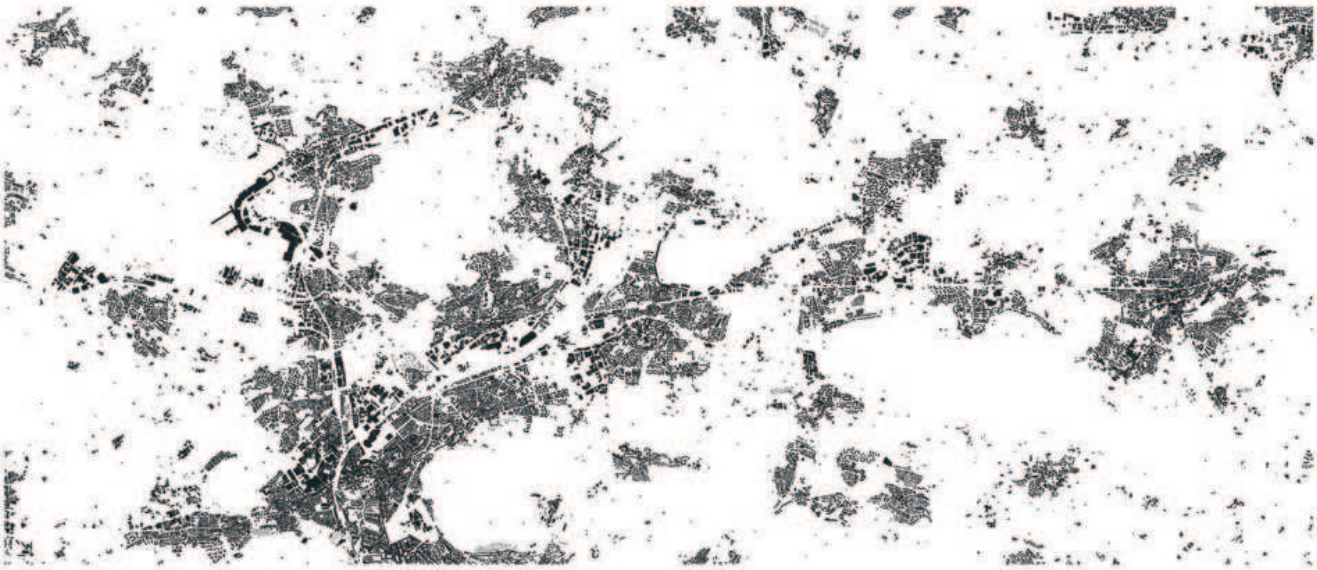
KROKODIL

Glattal um 1990



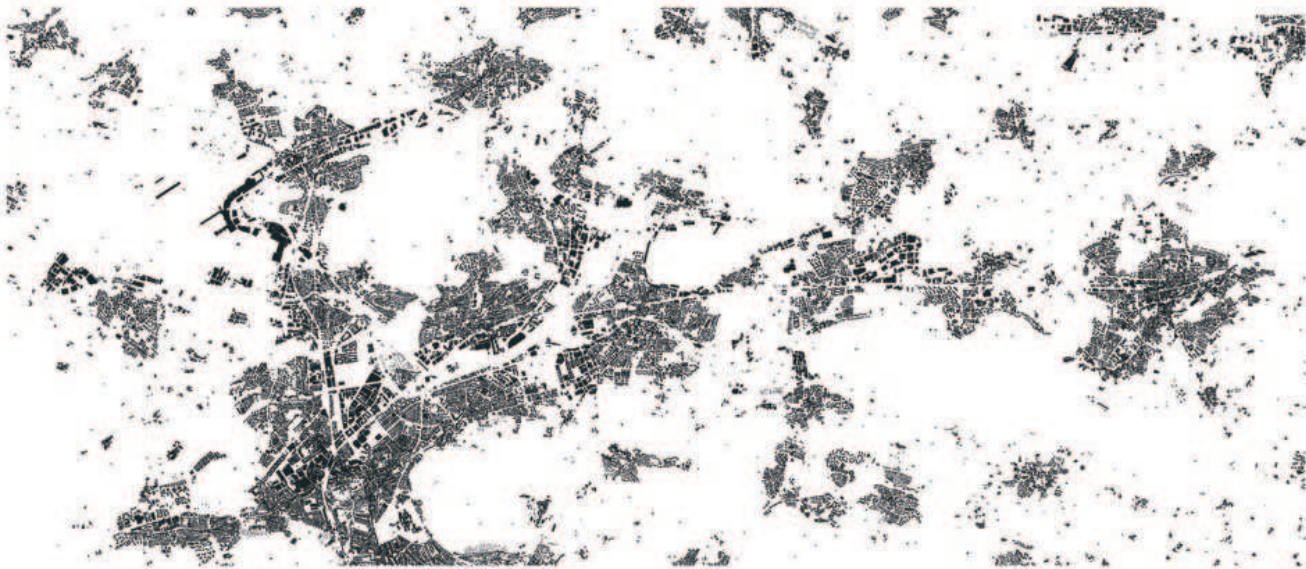
KROKODIL

Glattal um 2000



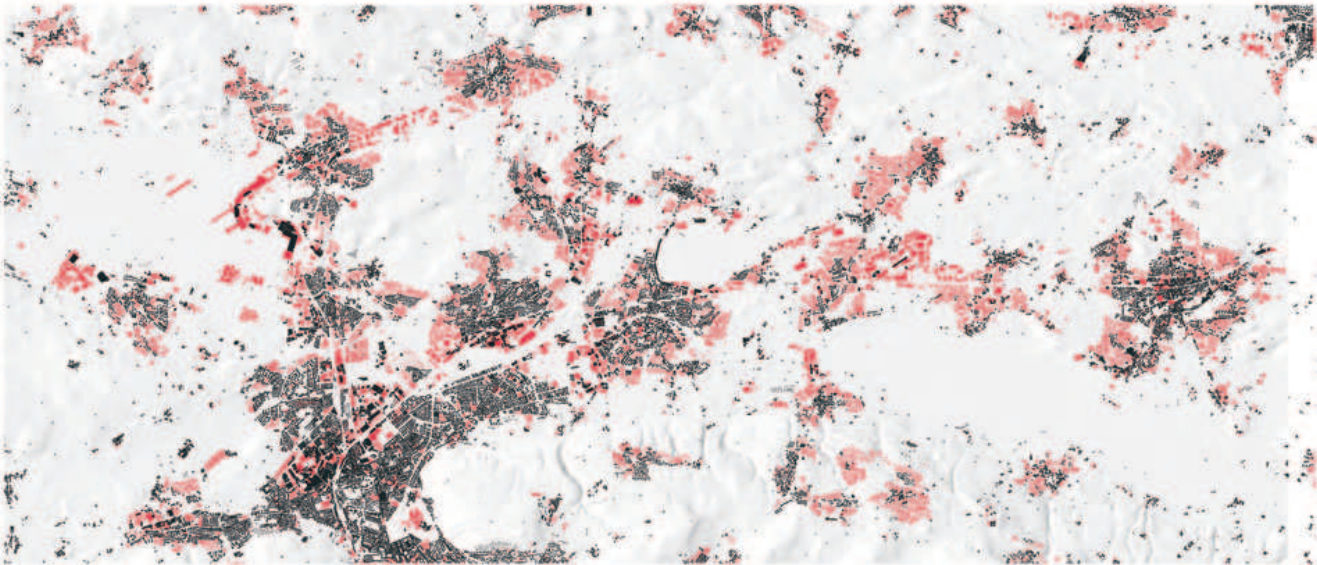
KROKODIL

Glattal um 2010



KROKODIL

Glattal 1970 vs. 2010



KROKODIL

Glatttal um 2010 Blick von Wallisellen Richtung Greifensee



Glatttal - eine Stadt im Werden



Aber wird es auch eine gute Stadt?



Glatt!
**Manifest für
eine Stadt
im Werden**

Impressum

Architektengruppe Krokodil

Boltshauser Architekten
Roger Boltshauser

EM2N Architekten
Fabian Hörmann
Mathias Müller
Daniel Niggli

Frank Zierau Architekt
Frank Zierau

pool Architekten
Raphael Frei
Andreas Sonderegger
Mischa Spoerri

Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten
Lukas Schweingruber

MitarbeiterInnen Manifest

Buchkonzept und Herausgeberschaft
Sascha Roesler

Gestaltung
Emanuel Tschumi

Modellfotografie
Hannes Henz

Koordination
Tanja Reimer

Pläne und Modellbau
Carola Böker
Winfried Schneider

Plan- und Modellbearbeitung
Itamar Bergfreund
Marina Borchert
Pascal Deschenaux
Raffaella Endrizzi
Julia Jakisch
Natalia Milerska
Seraina Schwizer
Quingchuan Yang
Raymond Zahno

MitarbeiterInnen Glatttalstudie

Boltshauser Architekten:
Hannes Buerge, Tanja Reimer, Urs Ringli, Seraina Schwizer, Maria Spanou, Quingchuan Yang,
Raymond Zahno

EM2N Architekten
Laura Blaufuss, Marina Borchert,
Duarte Brito, Pascal Deschenaux, Natalia Milerska, Winfried Schneider

pool Architekten
Itamar Bergfreund, Carola Böker, Tania Carl,
Raffaella Endrizzi, Mischa Gamper, Adriel Graber, Marcel Jäggi, Daniel Kapr, Marcus Küster

Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten
Dominik Bückers, Julia Jakisch, Simon Eno-
maerke, Paul Raupach, Sandra Schlosser,
Sebastian Sowa,
Vasso Stavrotheodorou

Assistenzprofessur für Architektur und Nachhaltige Gebäudetechnologien, ETHZ
Arno Schlüter, Anja Willmann, Benjamin Hellet, Barnim Lemcke

Basler & Hofmann AG
Alex Primas

ewp AG Verkehrsplanung
Thomas Hablützel, Benno Singer

Plan B Filmproduktion
Chris Niemeyer, HC Vogel, Fabian Gampet, Jan Illing, Aron Marty, Joan Mompert, Gabriel Sandru, Fabienne Winzenried, Caroline Zwioacker

Kontakt/Presseanfragen:

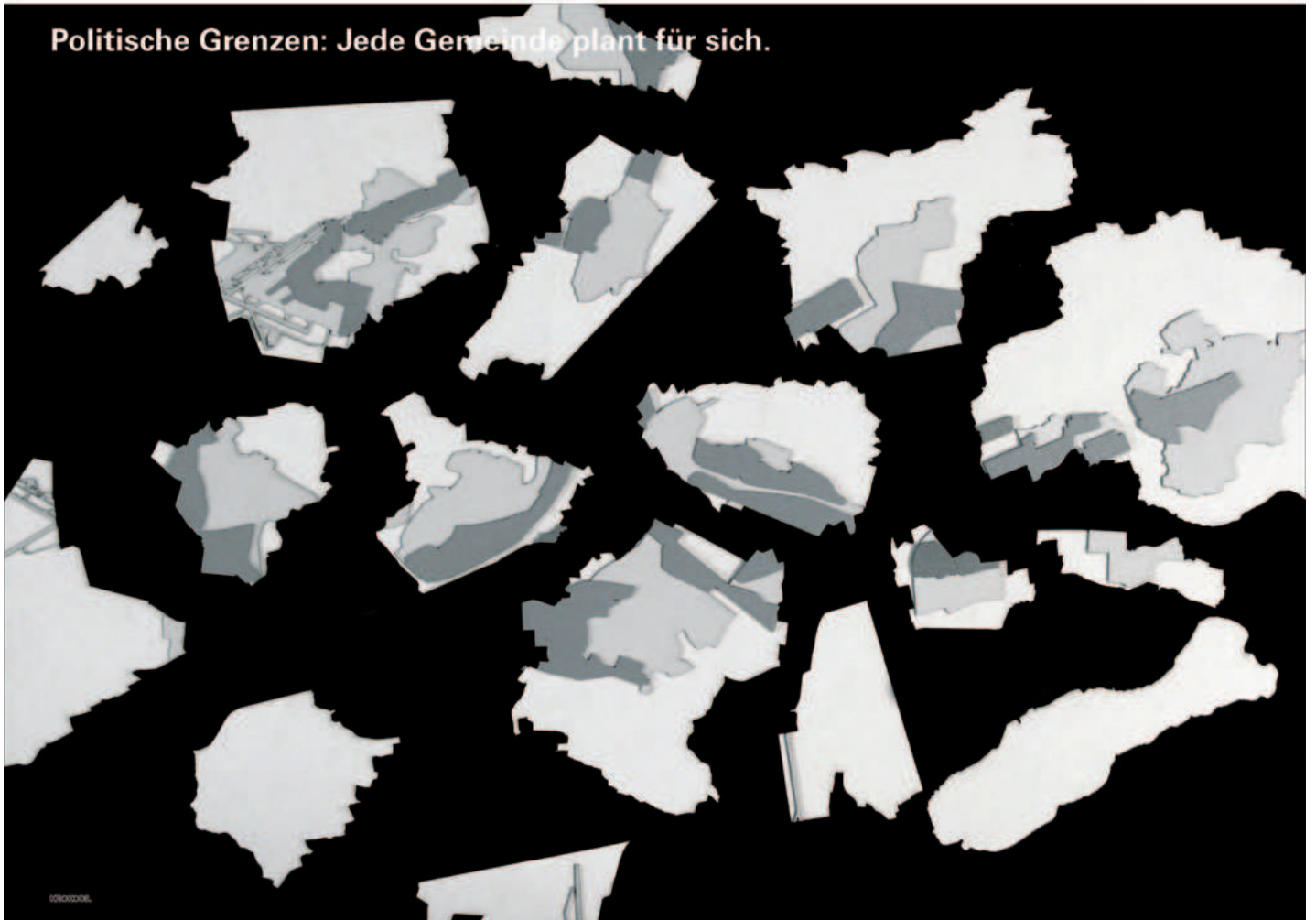
EM2N Architekten AG ETH SIA BSA
c/o Krokodil
Josefstrasse 92
CH-8005 Zürich

Herr Fabian Hörmann
+41 44 215 70 47
fabian.hoermann@em2n.ch

Urheberrechtsinhaber:
Alle Darstellungen, Ideen und Texte unterliegen dem Urheberrecht und dürfen nur mit schriftlicher Genehmigung und Nennung der Verfasser kopiert, wiedergegeben, vervielfältigt werden.
Leider konnten nicht alle Abbildungen bzgl. verwendeten Bildmaterials abgeklärt werden. Wir bitten um Verstärkung.
Foto Blatt 1: vermutlich Klaus C. Ewald, Foto Blätter 2-3: Ves André
Kartengrundlagen: diverse Ämter und Behörden

KROKODIL

Politische Grenzen: Jede Gemeinde plant für sich.



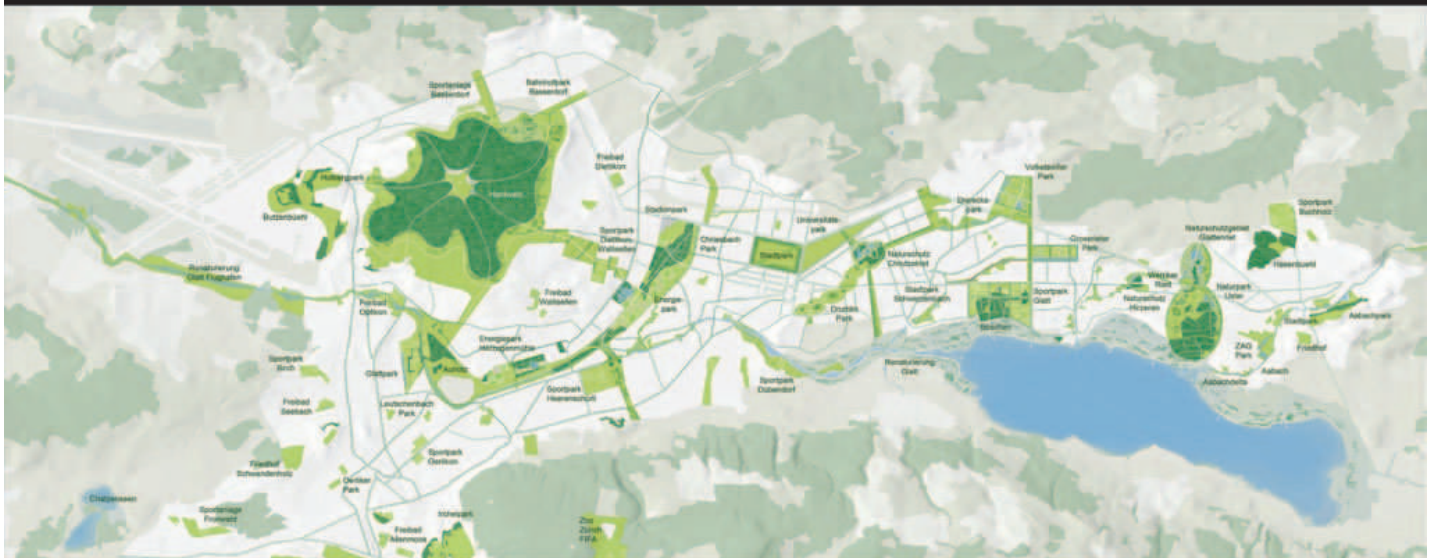
KROKODIL

Verkehrnetz



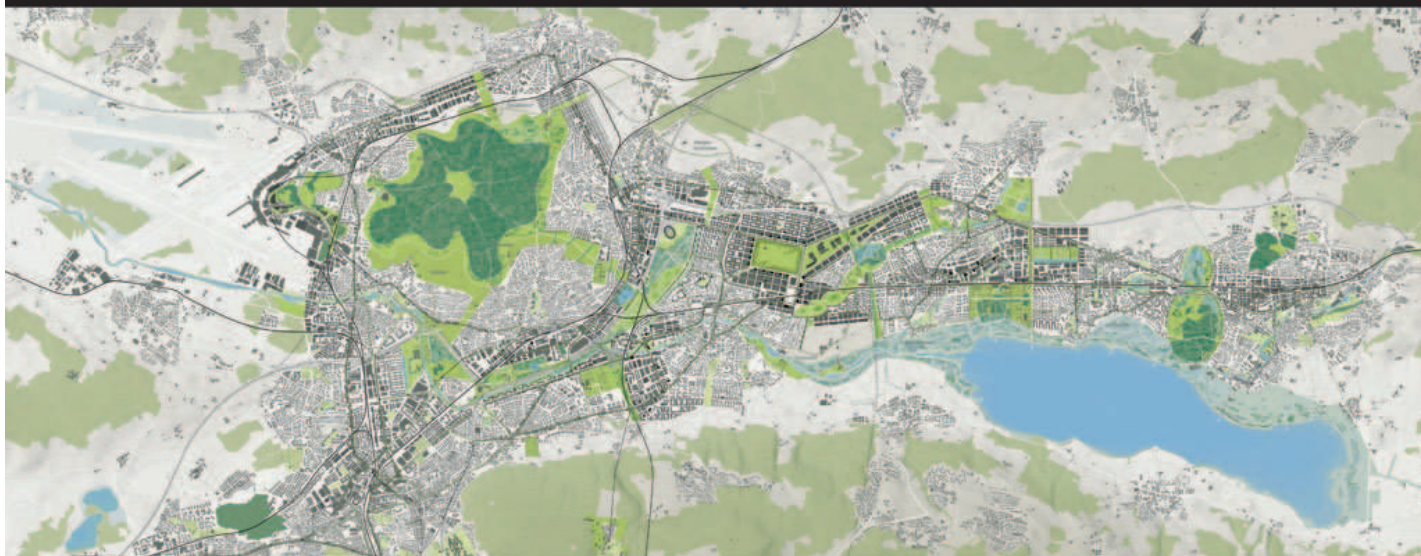
SKIDIS/EL

Grünnetz



SKIDIS/EL

Glatt!



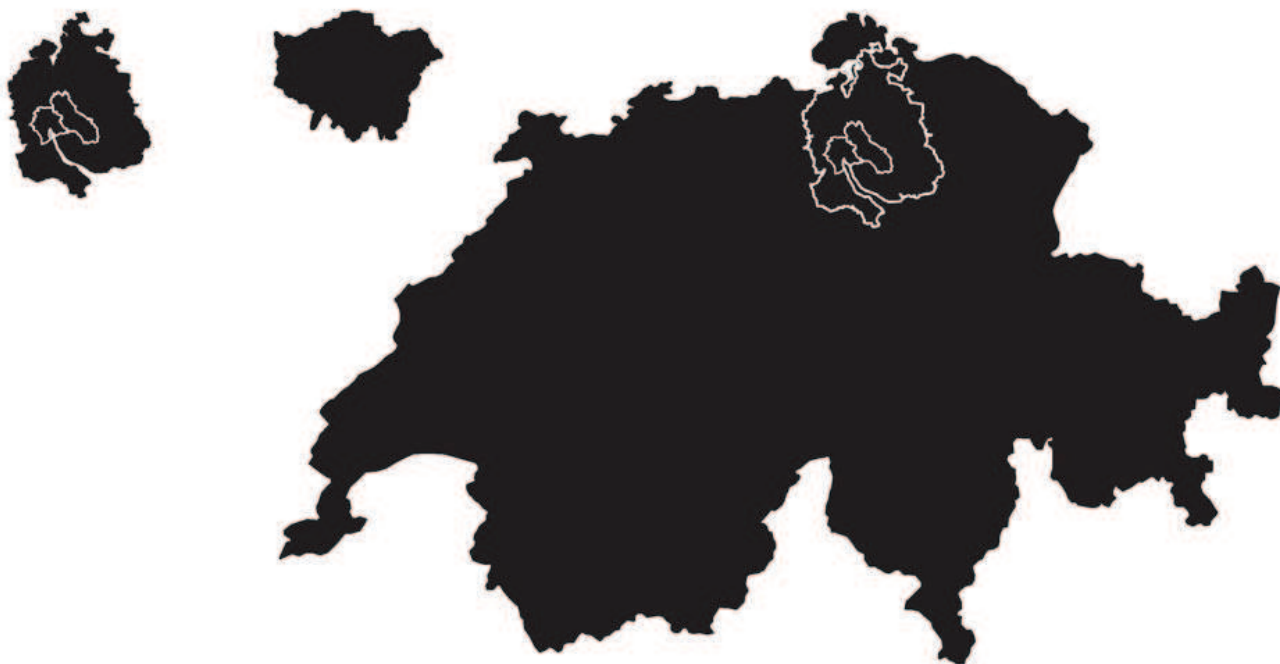
SKOENIG

Vom Bauch zur Mitte



KROKODIL

Qualität vs. Dichte.



Kt. Zürich
1.3 Mio

Greater London
7.3 Mio

Schweiz
7.8 Mio



- RegioROK: regionale Verdichtungsziele
- Umsetzung in den Gemeinden (Stadt, Agglomeration, Land)
- Verdichtung verlangt hohe Sorgfalt im Umgang mit Freiräumen, historischer Substanz und städtebaulicher Qualität
- Ohne Anreize und/oder griffige Instrumente sind die Ziele nicht zu erreichen

Politische Entscheide über die Dichte

Niedrige Dichte
z.B. Weisslingen
> Lockere Wohnzone



Hohe Dichte
z.B. Oberwinterthur
> Dichte Zentrumszone



Anreizsystem Arealüberbauung

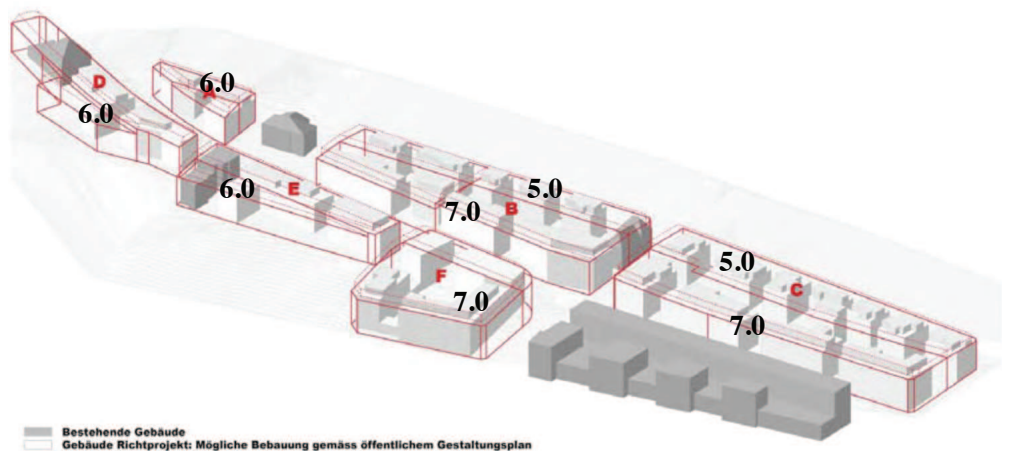
- Grosszügigere, gestaffelte Boni
- **Flexiblerer Umgang bei späteren An-, Um- und Ersatzüberbauungen** (ungenutztes Potenzial)
- **Handhabbare, angemessene Gestaltungsanforderungen und zukunftsorientierte Beurteilung**



GP Auenring Bassersdorf (SKW)

Anreizsysteme Sonderbauvorschriften / Gestaltungsplan

- Baubeschränkungen lockern: Länge, Abstände, Höhe
- Ausnützung erhöhen
- Wirtschaftlichere Nutzweisen zulassen
- **Anreiz zu Gesamtlösungen geben**



GP Zentrum Wallisellen (Bühlmann Loetscher Architekten - SKW)

Parzellenstruktur als zentrales Hindernis

- Neue Baustruktur bedingt neue Parzellarstruktur
- Aufkauf bedingt gleichgerichtete Interessen
- Hindernisse: unterschiedlich alte Gebäude, hohe Renditen Altliegenschaften, persönliche Situation



Zentrum Wallisellen

Parzellenstruktur als zentrales Hindernis

- Neue Baustruktur bedingt neue Parzellarstruktur
- Aufkauf bedingt gleichgerichtete Interessen
- Hindernisse: unterschiedlich alte Gebäude, hohe Renditen Altliegenschaften, persönliche Situation



Zentrum Wallisellen
(CH Architekten – SKW)

Parzellenstruktur als zentrales Hindernis

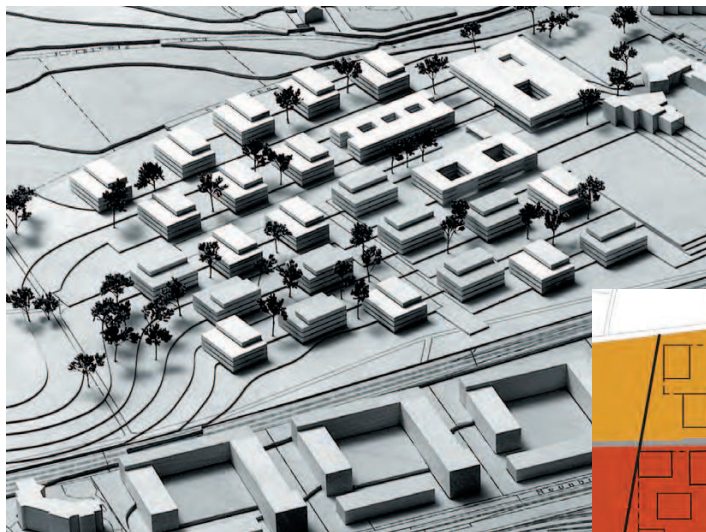
- Hohe Dichte zur Erreichung Rendite
- Nicht umsetzbare Projekte



Zentrum Effretikon
(CH Architekten – SKW)

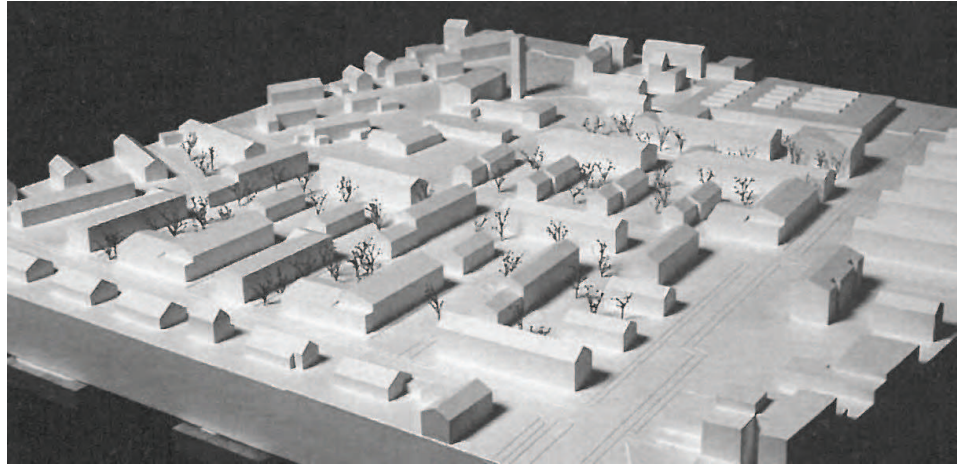
Gemeinschaftswerk „grüne Wiese“ (Quartierplan)

- Erschließung im Vordergrund
- Städtebauliche Vorstellung
- **Auf Verdichtung gerichtete Eingriffe in die Parzellarstruktur wagen**
(Mindestgrundstücksgrossen, Grenzbaurechte)



Gemeinschaftswerk „Bebaute Siedlung“

- Städtebauliche Vorstellung
- Dichte Siedlung und attraktiver Freiraum



Quartier Talgut Winterthur
(Architekturbüro M. Sik)

Gemeinschaftswerk „Bebaute Siedlung“

- Städtebauliche Vorstellung
- Umsetzung mit Gestaltungsplan



Gemeinschaftswerk „Bebaute Siedlung“

- Städtebauliche Vorstellung
- Umsetzung mit Gestaltungsplan
- **Gemeinschaftliche Umsetzung aufgrund Mehrheitsbeschluss**
- > „Test“ Gebietsanierung

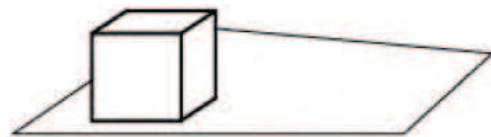


- Neuer Bestand / Auskauf
- Dienstbarkeiten
- Werkleitungen
- Umsetzung/Etappierung
- Kostenverleger

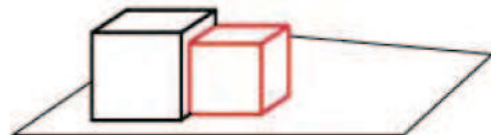
Nachverdichtung im Bestand

- Instrumente vorhanden
- Meist nicht wirtschaftlich
- **Zwang nicht angemessen**

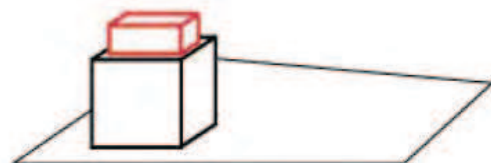
Ausgangslage



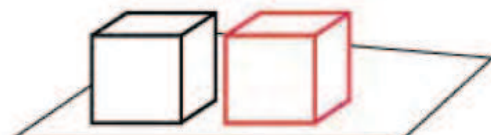
Anbau



Aufstockung



Ergänzungsbau



Nachverdichtung durch einzelne Ersatzbauten

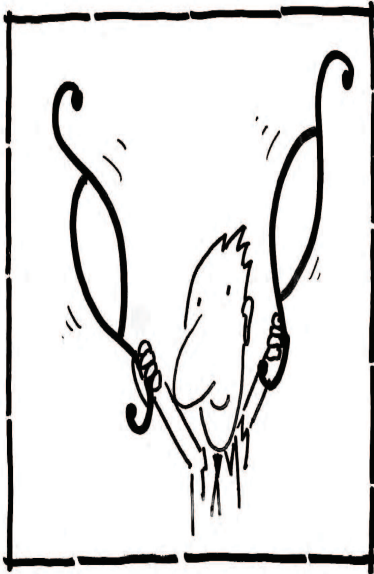


Nachverdichtung durch einzelne Ersatzbauten

- Es entsteht keine neue (dichte) Struktur
- **Auf Verdichtung verzichten?
Grundnutzung senken?**



Handlungsbedarf



- Anreizsysteme optimal nutzen
-> PBG-Instrument Arealüberbauung optimieren
- Instrumente Gemeinschaftswerke (Quartierplan / Gebietssanierung) auf Verdichtung ausrichten
-> PBG-Instrument „Verdichtungsgebiet“ schaffen
- Akzeptanz in der Bevölkerung erhöhen
-> PBG-Instrumente genügen

Handlungsbedarf



Zum **„Recht zum Bauen“** im PBG sollte sich das **„Recht zum verdichteten Bauen“** gesellen. Das heisst der Unwille einzelner Grundeigentümer zum Verdichten soll unter einer angemessenen Entschädigung und der üblichen Rechtsmittel überwunden werden können. Das Verdichten muss für Investoren berechenbar werden.

Ein solches Gemeinschaftswerk ist die Baulandverflüssigung der Zukunft!

Das Instrument muss aber in Anbetracht der gegenläufigen Ziele (Verdichtung zur Erhaltung der Lebensbasis kontra Lebensqualität durch Freiräume und identitätsstiftende Altquartiere) sorgsam eingesetzt werden.



- PBG-Instrument „Gebietssanierung“ zeitgemäss ausstatten
- Öffentliches Interesse örtlich bezeichnen (z.B. Regionaler Richtplan)
-> Triage „Entwickeln“ und „Bewahren“

Zusammenfassung Themenfeld 4

Aktivierung von überbauten und nicht überbauten Grundstücken / Überwindung verdichtungsbehindernder Parzellarstrukturen

Auslösung von Verdichtungsprozessen

Die Eigentumsgarantie sei eine wesentliche Hürde für die Verdichtung. Bei einer Verdichtung von bisher unbebauten Grundstücken sollten eigentlich die bestehenden Anreize zur Maximalausnutzung ausreichen. Bei ganz oder teilweise überbauten Grundstücken biete die Eigentumsgarantie kaum Spielraum zur zwangsweisen Nachverdichtung. Die Umsetzung einer grossflächigen, d.h. mehr als nur punktuellen baulichen Verdichtung sei deshalb lediglich in einer Langzeitperspektive von mehreren Jahrzehnten möglich.

Bauliche Verdichtung erfordere eine je nach Situation angepasste Vorgehensweise. Das dafür notwendige rechtliche Instrumentarium sei im PBG aber im Wesentlichen vorhanden.

Grundsätzlich müsse Verdichtung über Anreize gesteuert werden. Ob bei Bodenknappheit die Marktkräfte genügend Anreize zur Verdichtung schaffen, wird kontrovers diskutiert.

Eigentumsgarantie als Hürde

Instrumente grundsätzlich vorhanden

Anreize schaffen

Wichtige Aspekte bei Verdichtungen

Die sozialen Komponenten seien bei Verdichtungen von grosser Bedeutung. Der gemeinnützige Wohnungsbau könne ein Qualitätsgarant sein, weil er auch soziale Elemente berücksichtige. Gerade bei Nachverdichtungen in überbauten Gebieten ermögliche der gemeinnützige Wohnungsbau überzeugende städtebauliche Lösungen und verhindere die Segregation.

Das Ziel der Verdichtung erschöpfe sich nicht nur in der baulichen Dichte, sondern müsse auch stadtsoziologische und weitere Aspekte des komplexen Gebildes «Stadt» berücksichtigen. Der Urbanitätsbegriff sei ein zentraler Bestandteil der Verdichtung. Dies tangiere freilich das Selbstverständnis und die Identität von Gemeinden.

Ein wichtiger Aspekt sei die Mobilität. Diese sei heute zu billig. Kleine Gemeinden mit tiefer Dichte würden – Kostenwahrheit vorausgesetzt – in Zukunft ein Problem mit einer zu teuren Infrastruktur erhalten.

Soziale Komponenten

Urbanität

Mobilität

Impressum

Amt für Raumentwicklung
Stampfenbachstrasse 14
Postfach
8090 Zürich

Telefon: 043 259 30 22
E-Mail: are@bd.zh.ch
Internet: www.are.zh.ch