Zeitschrift: Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

Herausgeber: Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

Band: - (2012)

Heft: 6

Artikel: Was kann die Nutzungsplanung?

Autor: Delcourt, Pierre Yves / Robyr Soguel, Dominique

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-957891

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 09.12.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Was kann die Nutzungsplanung?

PIERRE YVES DELCOURT,
DOMINIQUE ROBYR SOGUEL
Vorstandsmitglieder FSU.

[ABB. 1]

[ABB. 1] Verdichtung in historischen Zentren / Kanton ZH. (Foto: zVg)

Die Zentralkonferenz 2012 des FSU warf anhand von elf Beispielen einen kritischen Blick auf die Nutzungsplanung. Kann der Bodennutzungsplan allen Anforderungen genügen? Stösst der Zonenplan an seine Grenzen?

Frank Argast, Vorstandsmitglied, erinnerte eingangs daran, dass die Nutzungsplanung ein Grundpfeiler der Raumplanung darstellt. Sie garantiert die Rechtssicherheit, denn sie ist sowohl für die Behörden als auch für Dritte verbindlich. Aber was kann sie darüber hinaus? Ist sie den neuen Herausforderungen gewachsen, mit denen sich die Raumplaner beschäftigen? Der folgende Text zeichnet die Highlights dieses Tages auf.

Thema «Verdichten»

Ruth Schnider, Raumplanerin beim Amt für Städtebau in Zürich, zeigte auf, welche Rolle Nutzungsplanung und Reglemente bei der Verdichtung spielen können. Gemäss der Raumplanerin schafft dieses Vorgehen über die Reglementierung einen Anreiz, Wohnungen zu erstellen, mit verhältnismässig geringem Planungsaufwand. Die Qualität hingegen kann damit kaum beeinflusst werden, und es entsteht Bedarf an neuen öffentlichen Infrastrukturen.

Max Brunner, Architekt, plädierte anhand des Beispiels der Bahnhofstrasse Landquart für die Kombination von Baureglement und Detailplanung als ausgezeichnete Basis für eine Öffentlich-Private Partnerschaft. Laut ihm setzt der Quartierplan der Spekulation Grenzen, denn die Vorteile der Verdichtung sind an zusätzliche Anforderungen gebunden. Er ist der Ansicht, städtebauliche Qualität sei nur dann wirklich gewährleistet, wenn die Gemeinden bis zur Baubewilligung aktiv an allen Projektphasen mitarbeiten.

Beat Suter, Raumplaner bei der Metron AG, glaubt nicht, dass man Qualitätskriterien im Zonenreglement festlegen kann und schlägt ein neues Instrument vor: den Quartierstrukturplan. «Visualisierungen», ohne Masterplan zu sein, illustrieren die Leitidee im Hinblick auf eine qualitative Verdichtung und zeigen, wie sich das Quartier entwickeln könnte. Die Projekte würden von Fall zu Fall auf dieser Basis genehmigt. Während der Publikumsdiskussion wurde die Frage der Rechtssicherheit gestellt, denn mit dem Quartierstrukturplan verfügten die Gemeinden über einen sehr grossen Ermessensspielraum.

Thema «Fördern»

Der Kanton Neuenburg stützt sich auf die kommunalen Nutzungspläne und die Quartierplanperimeter, um Anreize für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu schaffen: Ein Bonus von 20 % ist vorgesehen, wenn die Projekte den Kriterien für nachhaltige Quartiere entsprechen und wenn 20 % der BGF dem sozialen Wohnungsbau gewidmet sind. Dieser Bonus muss laut Dominique Robyr Soguel mit anderen Instrumenten ergänzt werden, um den Bau von bezahlbaren Wohnungen zu fördern. Grundbesitz, Kontrolle der Mieten und Spezialpläne wären wirkungsvoller. Aber ist es die Aufgabe der Raumplanung, in den Immobilienmarkt einzugreifen? Das Publikum war geteilter Meinung. Die Stadt Zug hat ebenfalls Zonen für den gemeinnützigen Wohnungsbau geschaffen. Harald Klein, Stadtplaner von Zug, fügt an, dass der Bonus tendenziell die Bodenpreise verteuert. Am Beispiel Polyfeld in Muttenz hat Thomas Noack aufgezeigt, wie entscheidend Festlegungen im Bereich von Energie und Verkehr für die Bebauung des Areals waren.

Thema «Mischen»

Die Zonenreglemente aufgeben, um eine Funktionsdurchmischung zu fördern, ist nicht immer eine gute Idee, wie Heinz Beiner, Raumplaner bei Planpartner AG, aufzeigte. In einer Industrie- und Gewerbezone im aargauischen Wettingen führte die unbegrenzte Möglichkeit, Wohnungen zu erstellen, zu einer Steigerung des Bodenpreises und zur Verdrängung des Gewerbes. Es entstanden Wohninseln mitten in der Gewerbezone, was Nutzungskonflikte auslöste: Lärm, Verkehr, usw.

Die vorgeschriebene gewerbliche Nutzung des Erdgeschosses kann laut Herrn Beiner eine wirkungsvolle Lösung darstellen zur Förderung einer Mischnutzung. In Biel ist dies der Fall, hier muss in den meisten Bauzonen das Erdgeschoss bei allen Gebäuden zwingend gewerblich genutzt werden. In den Obergeschossen müssen mindestens eine oder mehrere Wohnungen vorgesehen werden. Laut Florence Schmoll vom Stadtplanungsamt stellt diese Vorschrift ein gutes Steuerungsinstrument dar und ist in diesem Spezialfall wirkungsvoller als ein Eingreifen über Grundbesitz.

Thema «Erhalten»

Zum Thema «Erhalten», demonstrierte Victor Holzemer, Raumplaner, dass der Kanton Basel Landschaft bezüglich Dichte und städtebauliche Qualität mit einer beratenden städtebaulichen Fachkommission positive Resultate erzielt. Er zeigte das Vorgehen auf, das für die Verdichtung von Hofstattbereichen entwickelt wurde. Auch Thomas Eiermann vom Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich ist für eine Begleitung der gesetzlichen Instrumente. Er präsentierte überzeugende Beispiele von Verdichtung in historischen Zentren, basierend auf qualitativen Kriterien, die von der Verwaltung vorgegeben wurden.

Thema «Gestalten»

Am Beispiel des «Baumemorandums Disentis» plädiert Christian Wagner, Architekt und Professor an der HTW Chur, dafür, den Blick der Behörden durch Ausbildung zu schärfen und die Areale gemeinsam kritisch zu analysieren, als entscheidende Grundlage für das Erstellen des Zonenplanes und -reglements. Auf dem Zonenplan werden die verschiedenen Sektoren mit einem Fadenkreuz anvisiert, und Vignetten zeichnen deren Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken auf, um die jeweiligen Herausforderungen verständlich zu machen. Der Gemeinderat wird von einer unabhängigen Expertenkommission unterstützt. Die Baubewilligungen werden nach Themen geordnet, dies zur Bildung eines kollektiven Gedächtnisses und zur Förderung bewährter Verfahren.

Kurt Gilgen, Raumplaner und Professor an der HSR-IRAP, kommt zum Schluss, dass die Nutzungsplanung, sofern intelligent eingesetzt, verschiedenen quantitativen und qualitativen Anforderungen zu genügen vermag. In gewissen Fällen muss sie mit anderen Instrumenten kombiniert werden: Visionen, Strategien, Sachpläne, Verträge, Wettbewerbe, Richtlinien, Begleitgruppen, usw. Die Nutzungsplanung hat ihre Grenzen noch nicht erreicht, im Gegenteil, sie könnte noch über sich hinaus wachsen. Der Nutzungsplan könnte zum Beispiel im Rahmen einer Öffentlich-Privaten Partnerschaft als «Kooperationsplan» dienen oder als Gestaltungsplan ausserhalb der Bauzone. Kurz und gut, die Nutzungsplanung geht zweifelsohne guten Zeiten entgegen.