



NSL Kolloquium: Urbane Transformationen «Politik und Planung»

Prof. Dr. David Kaufmann & Dr. Gabriela Debrunner
ETH Zürich, Institut für Raum- und
Landschaftsentwicklung IRL & IVO Innenentwicklung AG

5. Mai 2022

Urbane Transformation = Siedlungsentwicklung nach innen

«Siedlungsentwicklung nach innen» (auch Verdichtung, Innenentwicklung) ist...

...«ein Prozess, der zu einer Zunahme der Anzahl Haushalte innerhalb bestehender Gemeindegrenzen führt» (Broitman & Koomen, 2015:32).



Quelle: Broitman, D. & Koomen, E. (2015) Residential density change: Densification and urban expansion, *Computers, Environment and Urban Systems*, 54, pp. 32–46.

Urbane Transformation = Siedlungsentwicklung nach innen

Die Umsetzung von Siedlungsentwicklung nach innen...

...bedingt somit eine **Transformation des Siedlungsbestands durch Umbau, Sanierung und Ersatzneubau**. Dies, weil Schweizer Städte nur noch rund **4% innere, unbebaute Reserven** besitzen und das zukünftige Bevölkerungswachstum ansonsten nicht bewältigt werden könnte (Nebel et al., 2017:16).

...setzt somit eine vertiefte Auseinandersetzung mit **Governance- und Prozessfragen** voraus, weil im bebauten Raum bereits **Regeln und diverse Nutzungsinteressen** bestehen (→ Politik und Planung) (Gerber et al., 2009).

Quellen:

Gerber, J.-D., Koepfel, P., Nahrath, S. and Varone, F. (2009) 'Institutional Resource Regimes: Towards sustainability through the combination of property-rights theory and policy analysis', *Ecological Economics*, 68(3), pp. 798–809.

Nebel, R., Hollenstein, K., Di Carlo, G., Niedermaier, M. and Scholl, B. (2017) *Schweizweite Abschätzung der Nutzungsreserven 2017*, ETH Zürich.

Drei Challenges bei der Umsetzung von politischen Verdichtungszielen

```
graph TD; Root[ ] --- C1[Challenge #1  
Erhalt preisgünstiges Wohnen]; Root --- C2[Challenge #2  
Schaffung von lokaler Akzeptanz]; Root --- C3[Challenge #3  
Knappe verwaltungsinterne Kapazitäten];
```

Challenge #1

Erhalt
preisgünstiges
Wohnen

Challenge #2

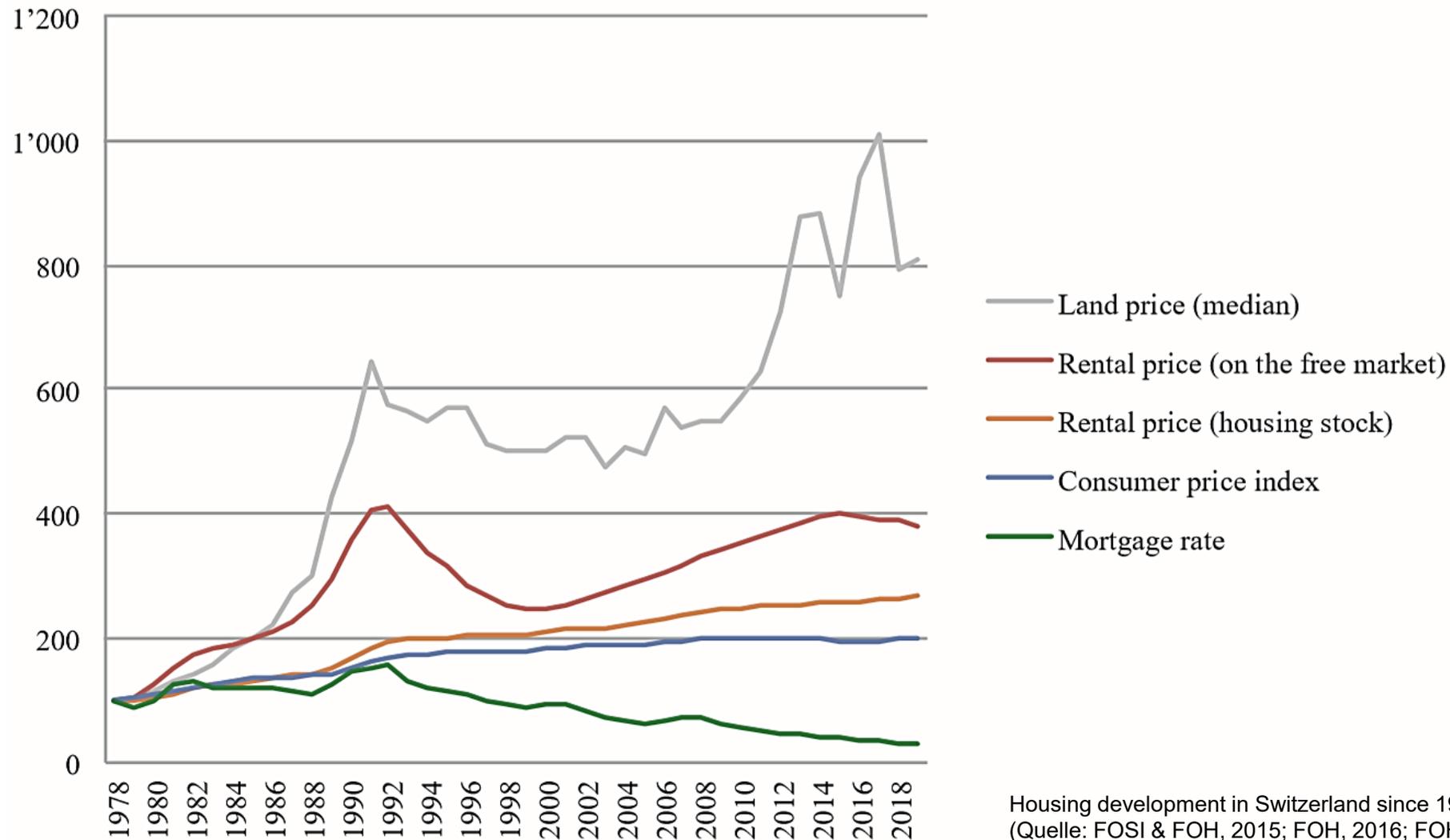
Schaffung von
lokaler
Akzeptanz

Challenge #3

Knappe
verwaltungsinterne
Kapazitäten

Urbane Transformation vs. **Preisgünstiges Wohnen**

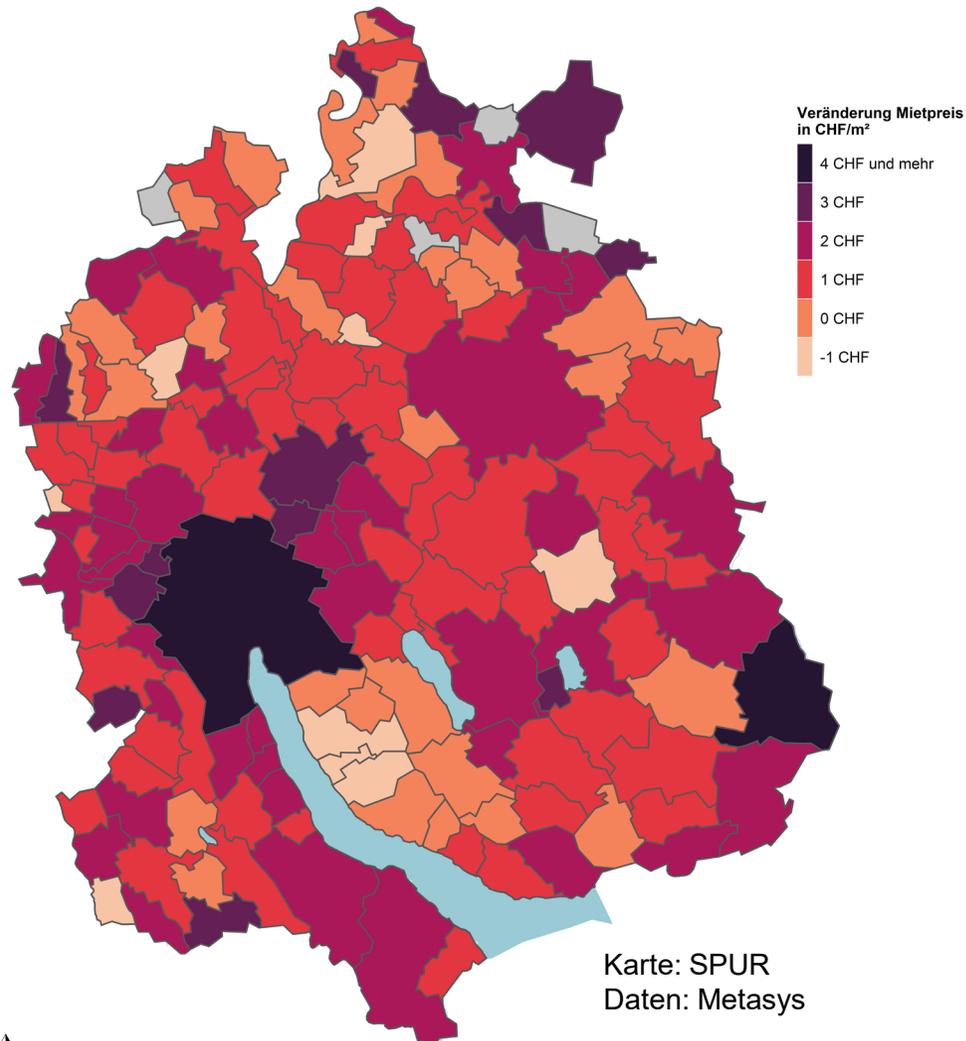
Wohnpreisentwicklung in der Schweiz seit 1978



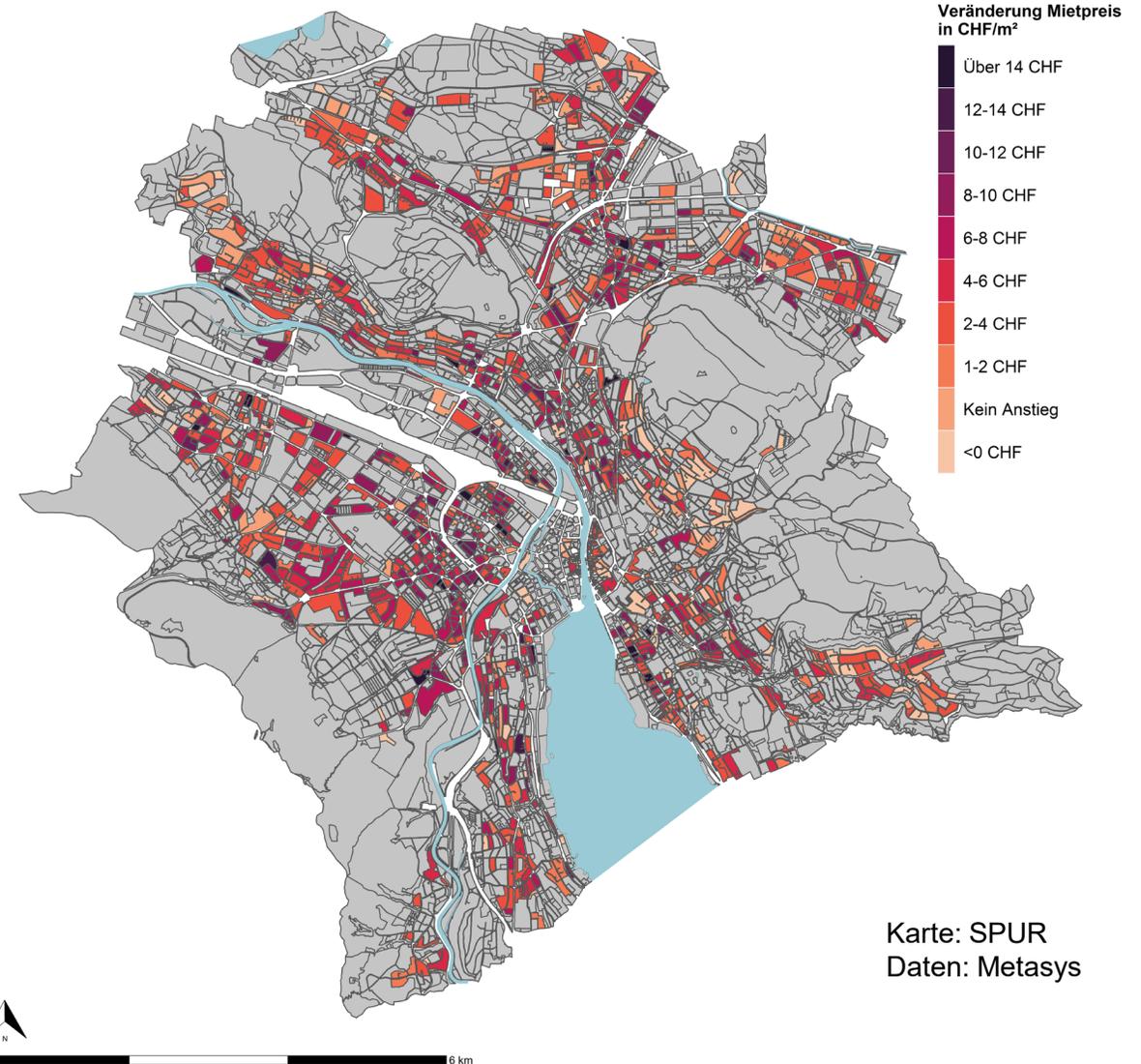
Housing development in Switzerland since 1978 (Index based: 1978=100)
(Quelle: FOSI & FOH, 2015; FOH, 2016; FOH, 2019; Debrunner, 2021:46).

Wohnpreisentwicklung im Kanton Zürich 2005/2010 – 2015/2020

Kanton Zürich: Durchschnittliche Veränderung der Mietpreise pro Gemeinde



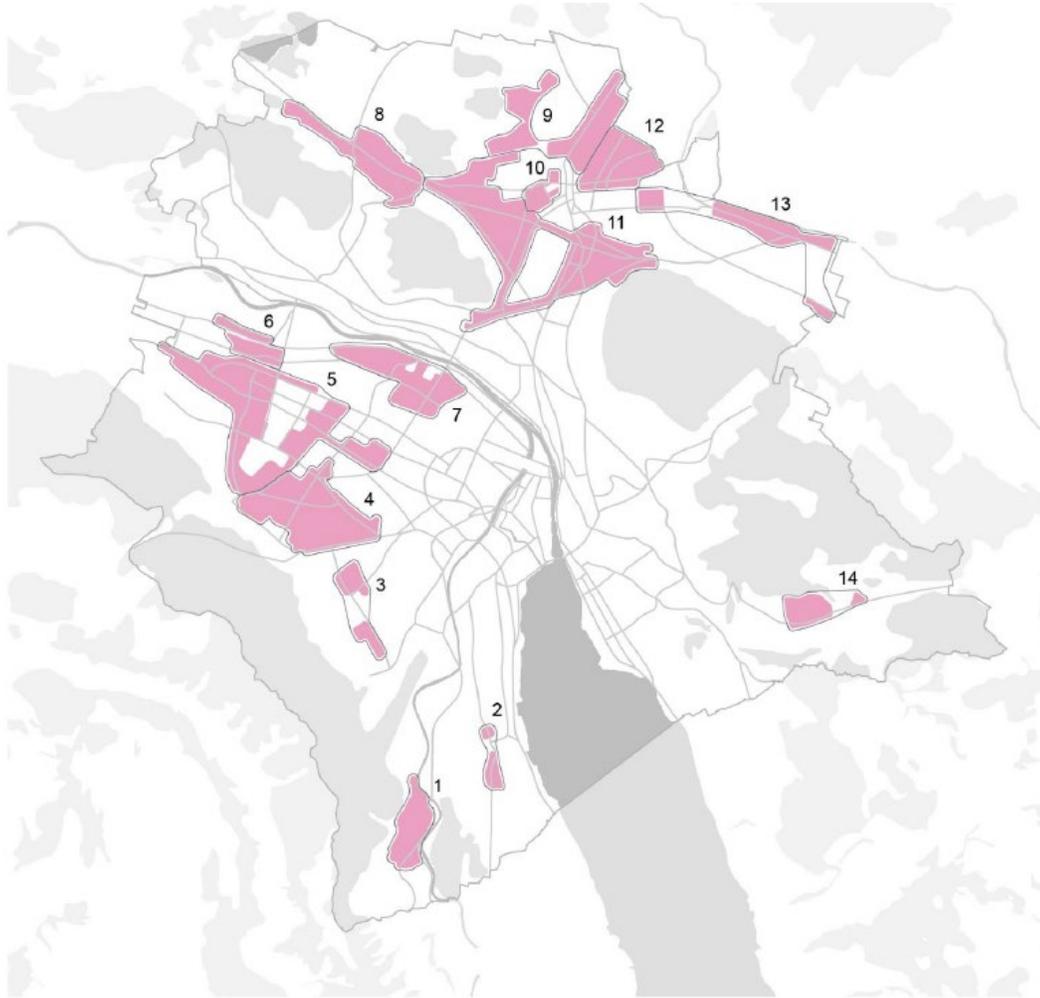
Gemeinde Zürich: Durchschnittliche Veränderung der Mietpreise pro Kleinquartier



Karte 6: Die Daten zu den Mietpreisen stammen von verschiedenen Onlineportalen zur Wohnungssuche. Die durchschnittliche Erhöhung der Mietpreise ist die Differenz berechnet aus dem Durchschnitt der Mieten in CHF pro m² während den Jahren 2005-2010 und 2015-2020. Beobachtungen von Mieten über 60CHF/m² und unter 5CHF/m² sind von der Berechnung ausgeschlossen. Gemeinden mit weniger als 15 Beobachten sind ausgeschlossen und als graue Flächen dargestellt.

Karte 6.0.1: Die durchschnittliche Erhöhung der Mietpreise ist die Differenz berechnet aus dem Durchschnitt der Mieten in CHF pro m² während den Jahren 2005-2010 und 2015-2020. Kleinquartiere mit weniger als 10 Beobachtungen sind von der Berechnung ausgeschlossen. Mietpreise über 60 CHF/m² oder unter 5 CHF pro m² sind ausgeschlossen.

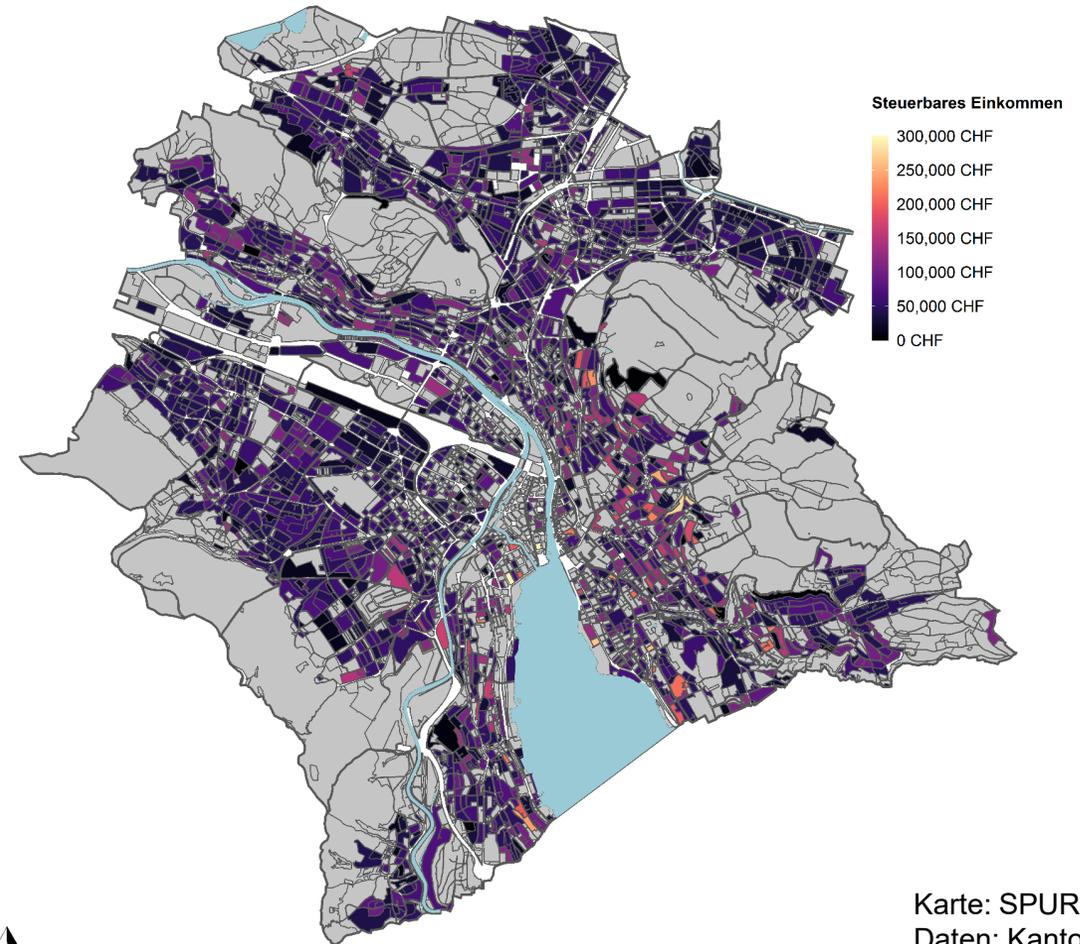
Urbane Transformation vs. sozioökonomische Bevölkerungszusammensetzung in der Stadt Zürich 2020



 Gebiet mit baulicher Verdichtung > BZO 2016

Quelle: Stadt Zürich 2019. Kommunalen Richtplan, S. 43

Gemeinde Zürich: Median Steuerbares Einkommen pro Kleinquartier 2017
Steuerkategorie: übrige



Karte: SPUR
Daten: Kanton Zürich



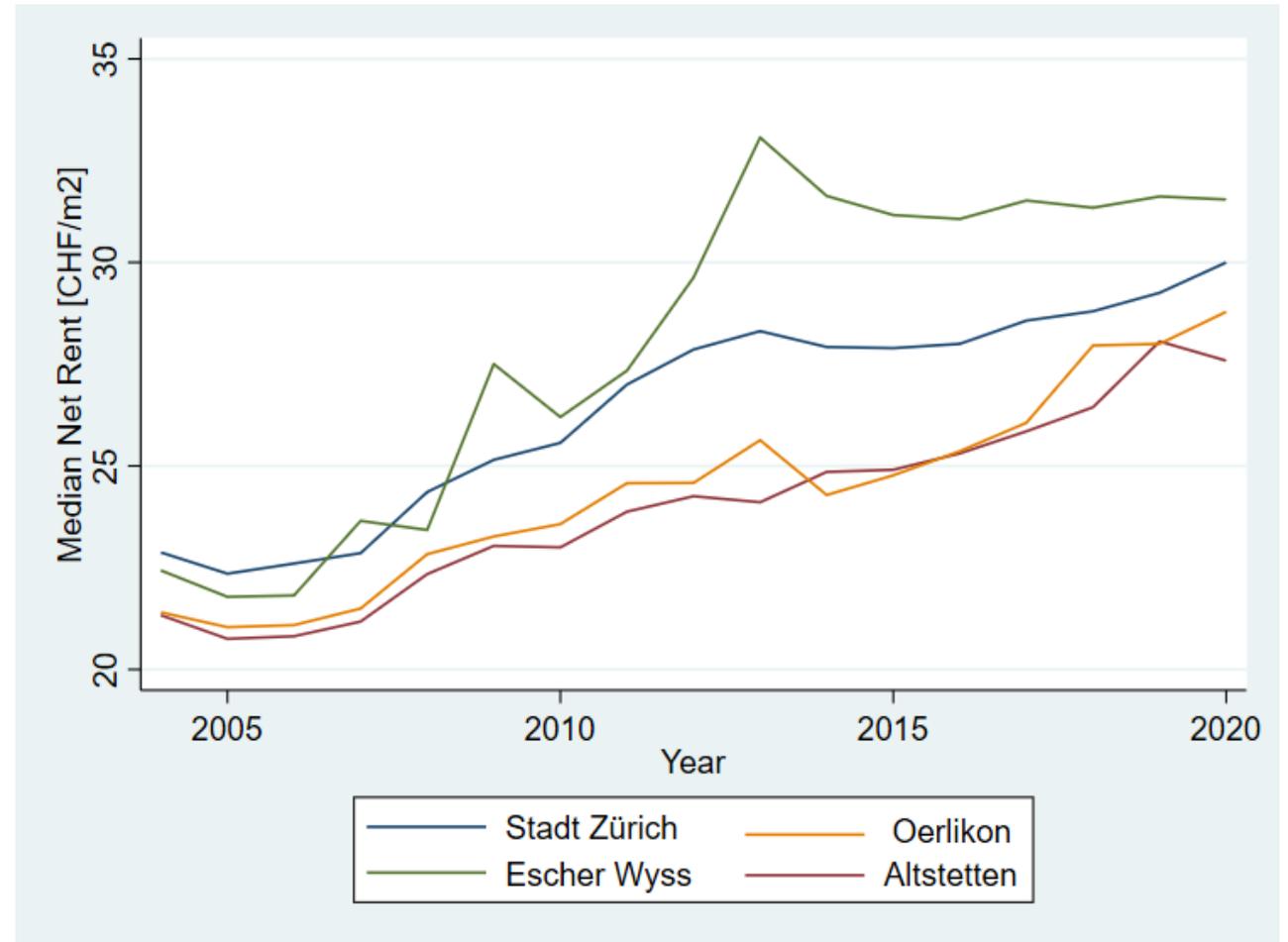
Karte 8.2.2: Die Hektardaten zum Steuerbaren Einkommen stammen vom Kanton Zürich. Die Daten umfassen nur Beobachtungen mit mehr als 5 Beobachtungen. Bei mehreren Beobachtungen pro Kleinquartier ist der Durchschnitt dargestellt. Beobachtungen über 300,000 CHF steuerbares Einkommen sind ausgeschlossen.

Urbane Transformation vs. preisgünstiges Wohnen in der Stadt Zürich 2020

**Plus 890 CHF pro Monat in Escher Wyss
(plus 40%)**

**Plus 665 CHF pro Monat in Oerlikon und
Altstetten (plus 31%)**

Anstieg der Medianmiete für eine 100m²-
Wohnung (2004-2020)

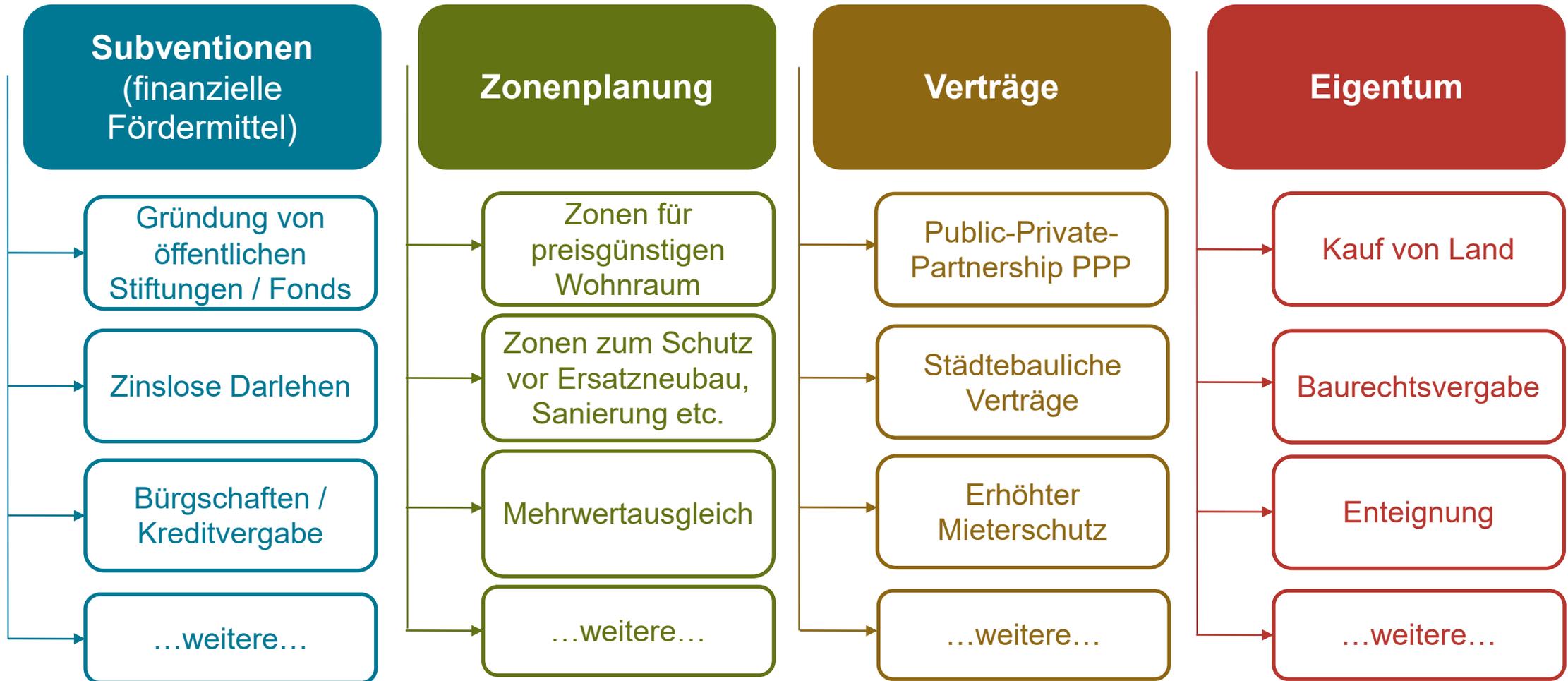


Challenge #1 | Erhalt preisgünstiges Wohnen

Was können Städte / Gemeinden tun?

Wie können Gemeinden preisgünstiges Wohnen steuern?

4 Interventionswege



Wie können Gemeinden preisgünstiges Wohnen steuern?

4 Interventionswege



Subventionen – Beispiele aus der Gemeindepraxis

- **Stadt Zürich:** u.a. Stiftung PWG, Stiftung «Einfach Wohnen»
- **Stadt Bern:** Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik
- **Stadt Baden:** Wohnbaustiftung Baden
- **Stadt Chur:** Stiftung für die Förderung des sozialen Wohnungsbaus
- **Stadt Winterthur:** Zinslose Darlehen an Genossenschaften

Städtische Stiftung baut in Witikon

Die **städtische Stiftung PWG** kauft seit 1991 Liegenschaften in Zürich. In den letzten Jahren baut sie vermehrt auch selber. Momentan sind fünf Gebäude im Bau, die grösste Baustelle befindet sich in Witikon.

NZZ 24.1.2018



Die Wohnbaustiftung Baden – treibende Kraft für ein bewegtes Baden

Quelle: <https://www.wohnbaustiftung-baden.ch/>

60 Prozent sagen Ja zu zinslosen Darlehen für Genossenschaften

Winterthurer Stimmbürgerinnen und Stimmbürger haben entschieden: Genossenschaften sollen künftig zinslose Darlehen in Höhe von 10 Millionen Franken erhalten.

Landbote online 30.11.2014

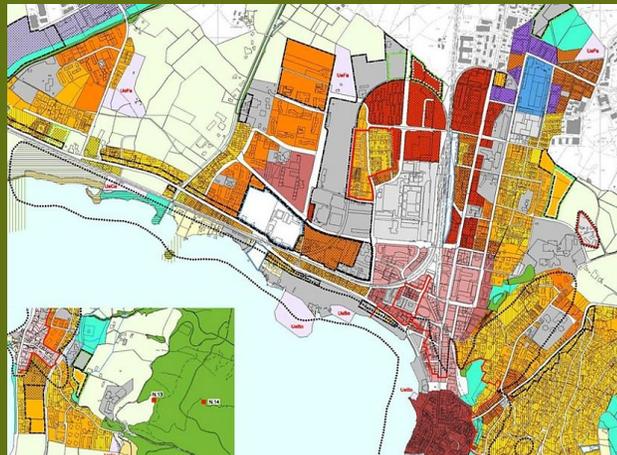
Wie können Gemeinden preisgünstiges Wohnen steuern?

4 Interventionswege



Zonenplanung – Beispiele aus der Gemeindepraxis

- **Kanton Zürich:** §49b – bei Auf- / Einzonungen Mindestanteil preisgünstiges Wohnen («Ja zur Änderung des PBG am 28.9.2014»)
- **Stadt Bern:** «Drittelsregelung» – bei Um- / Neueinzonungen mind. 33.3% preisgünstig
- **Stadt Luzern:** Quote – bis 2037 muss Anteil gemeinnütziger Wohnungen 16% betragen
- **Stadt Zug:** Zonen für preisgünstiges Wohnen



Ja zu Zonen für günstiges Wohnen

Bei Auf- oder Einzonungen sollen die Gemeinden einen Mindestanteil festlegen können, der für preisgünstige Wohnungen reserviert bleibt.

Neue Zürcher Zeitung, 29.10.2014

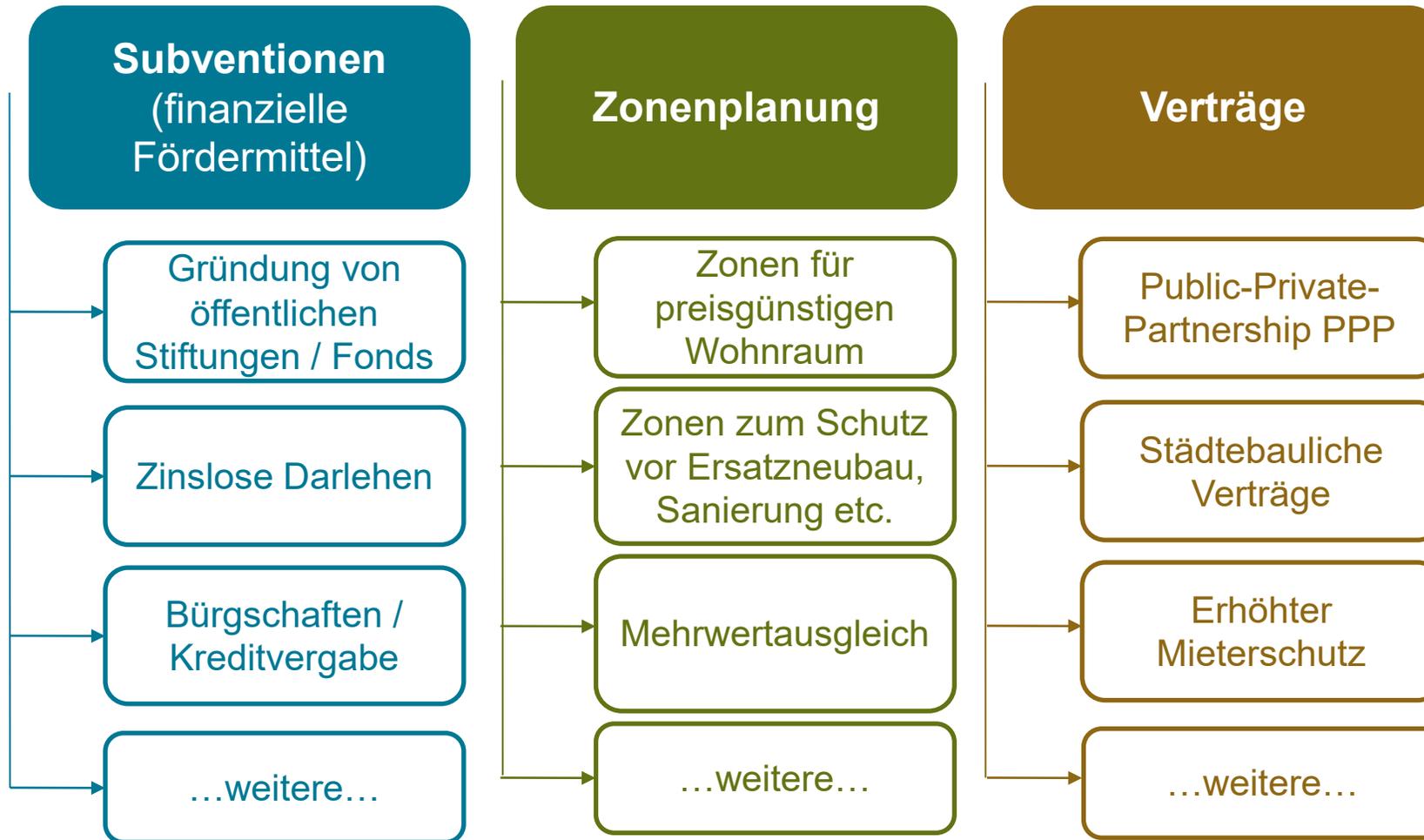
Zug schafft Zonen für günstige Wohnungen

Als erste Schweizer Stadt ermöglicht Zug Gebiete mit begrenzten Mietzinsen. In Zürich stösst das Modell auf Interesse.

Tagesanzeiger 21.12.2010

Wie können Gemeinden preisgünstiges Wohnen steuern?

4 Interventionswege



Verträge – Beispiele aus der Gemeindepraxis

- **Kanton Basel-Stadt:** Strengerer Mieterschutz durch Initiative «Ja zum echten Wohnschutz» (53.1%)

- Bei Sanierungen, Um- und Neubauten einen **Mietzinsdeckel** für einen Grossteil der Basler Mietwohnungen

- **Mietzinskontrollen** bei Sanierung, Umbau und Abbruch

- **Stadt Hamburg:** Mietpreisbegrenzungsverordnung (2013)

- Die **Bestandsmieten** dürfen innerhalb von 3 Jahren max. 15% steigen.
- Bei **Neuvermietung** liegt die Höchstmiete bei der ortsüblichen Vergleichsmiete +10%.

Abstimmung Kanton Basel-Stadt

Basel-Stadt erhält strengsten Mieterschutz der Deutschschweiz

Die Basler Stimmbevölkerung nimmt die Initiative «Ja zum echten Wohnschutz» an, mit über 53 Prozent Ja-Stimmen-Anteil.

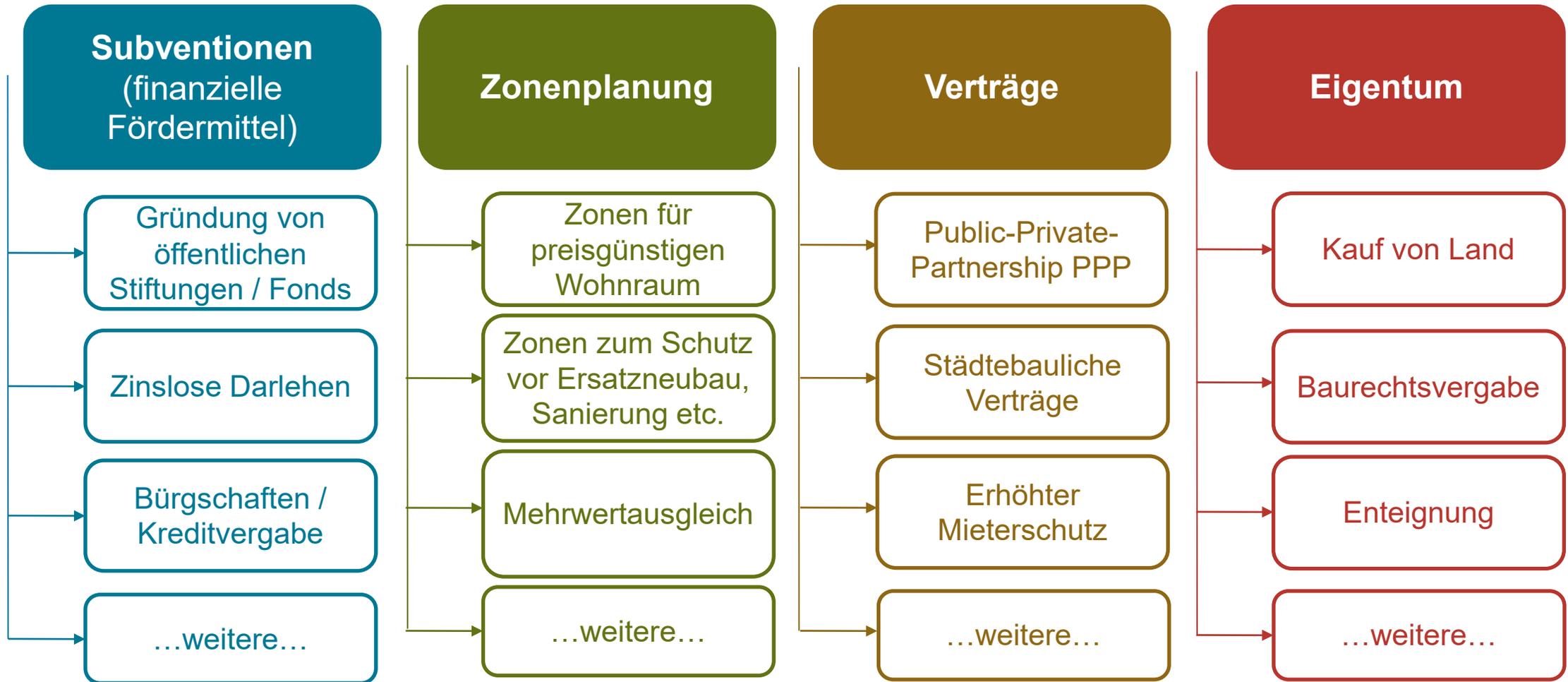
SRF online 28.11.2021



Abbildung: Mitte Altona (google.com).

Wie können Gemeinden preisgünstiges Wohnen steuern?

4 Interventionswege



Eigentum – Beispiele aus der Gemeindepraxis

- **Stadt Zürich:** rund 26.4% gemeinnütziger Wohnraumanteil durch aktiven Landkauf
- **Stadt Biel:** Aktive Bodenpolitik und gezielter Kauf von Land seit fast 100 Jahren
- **Gemeinde Köniz:** Strategischer Kauf von Liegenschaften zur Entwicklung der Gemeinde seit Jahrzehnten
- **Stadt Winterthur:** Seit 2016 Abgabe von öffentlichem Land nur noch im Baurecht

Die Stadt Zürich als wackere Häuslebauerin

Mit einem Ja-Anteil von 65,7 Prozent sagen Zürcherinnen und Zürcher deutlich Ja zum Bau der städtischen Siedlung Hornbach. Vier weitere Projekte kommen in den nächsten Jahren an die Urne.

NZZ online 14.6.2015

Köniz betreibt aktive Bodenpolitik

Seit Jahrzehnten ist die Gemeinde Köniz aktiv auf dem Liegenschaftsmarkt tätig. Immer wieder wurden für die weitere Entwicklung der Gemeinde strategische Zukäufe vorgenommen. Diese Strategie soll weitergeführt werden.

Köniz online 2015

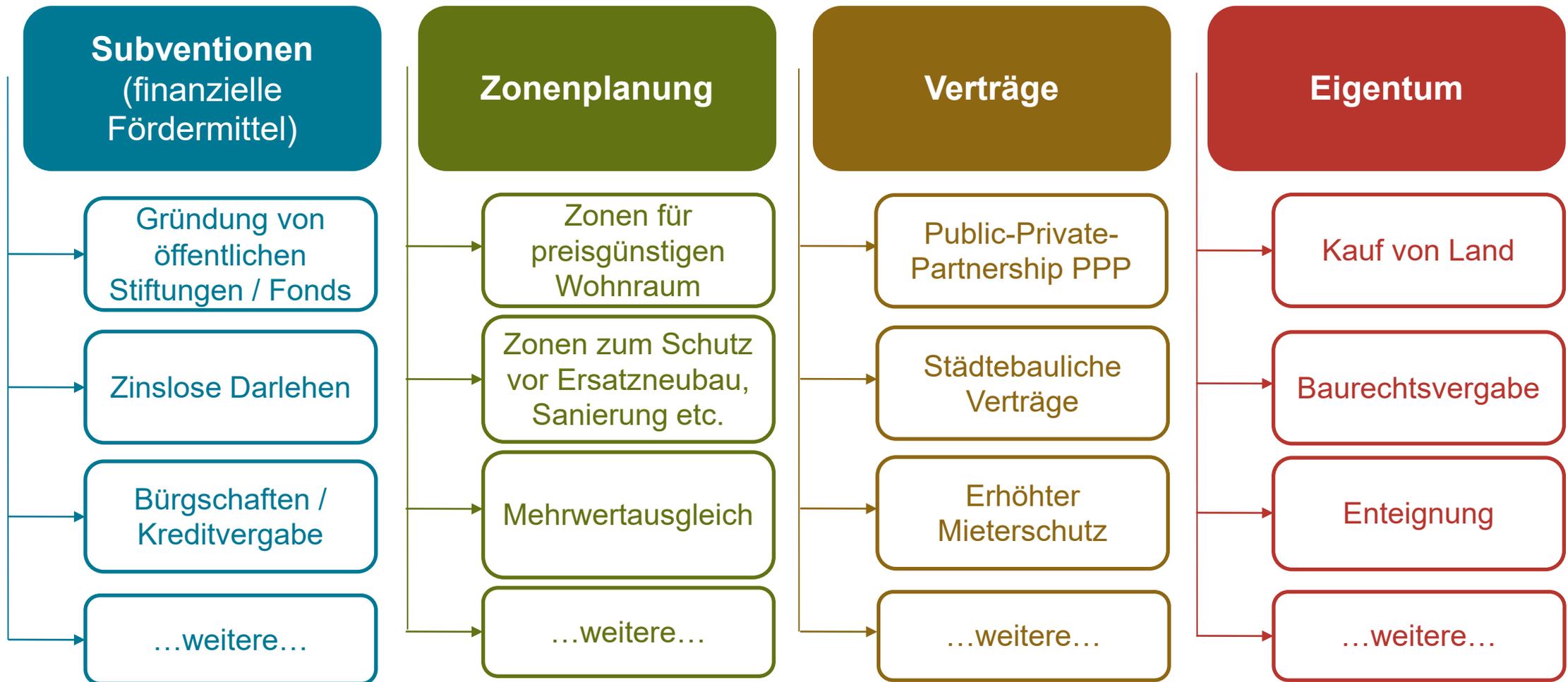
Winterthur soll sein Land nur noch im Baurecht abgeben

Der Gemeinderat hat einer Motion knapp zugestimmt, die ein Landverkauf von Städtischem Boden an Private verbietet. Baugrund soll nur noch vertraglich befristet vergeben werden.

Tagesanzeiger 23.9.2015

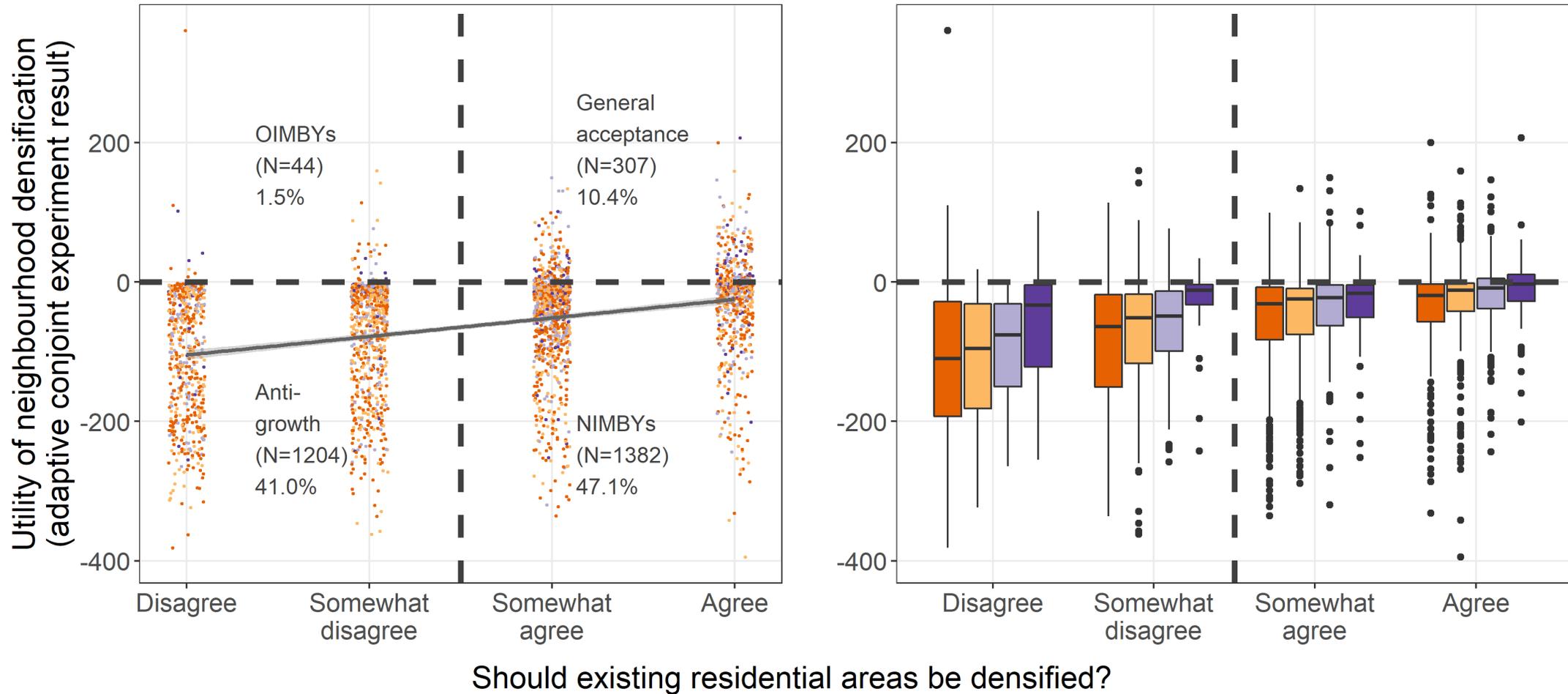
Wie können Gemeinden preisgünstiges Wohnen steuern?

4 Interventionswege



Urbane Transformation vs. **Lokale Akzeptanz**

NIMBY: Lokale und generelle Akzeptanz der Verdichtung



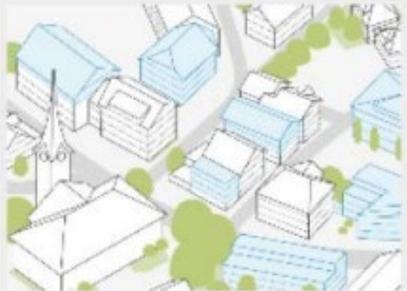
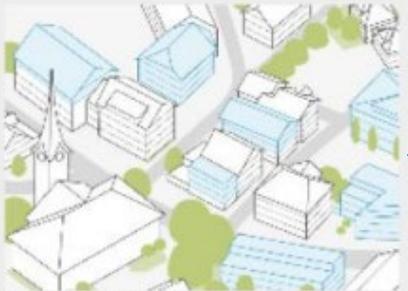
Neighbourhood character: ■ Single-family houses ■ Apartment buildings ■ Mixed-use, central ■ Urban

Umfrageexperiment

Hier sehen Sie verschiedene Wohnsituationen. Bitte geben Sie bei jeder Wohnsituation an, ob diese für Sie denkbar wäre oder nicht in Frage käme.

Am besten lesen Sie jede Spalte für sich durch und entscheiden spontan.
Um die Erklärungen nochmals zu sehen, bewegen Sie den Mauszeiger über die jeweilige Eigenschaft.

1. von 7 Seiten

		
Dichte: Höher als heute	Dichte: Wie heute	Dichte: Höher als heute
Verkehrs- und Nachbarschaftslärm: Gleich wie heute	Verkehrs- und Nachbarschaftslärm: Lärmiger als heute	Verkehrs- und Nachbarschaftslärm: Ruhiger als heute
Angebot Kultur, Essen, Vergnügen: Gleich viel wie heute	Angebot Kultur, Essen, Vergnügen: Mehr als heute	Angebot Kultur, Essen, Vergnügen: Gleich viel wie heute
Anbindung öffentlicher Verkehr: Schlechter als heute	Anbindung öffentlicher Verkehr: Gleich wie heute	Anbindung öffentlicher Verkehr: Gleich wie heute
Parkmöglichkeiten: Schlechter als heute	Parkmöglichkeiten: Gleich wie heute	Parkmöglichkeiten: Besser als heute
Wohnkosten: 20% mehr als heute	Wohnkosten: Gleich viel wie heute	Wohnkosten: 20% weniger als heute
<input type="radio"/> Wäre für mich denkbar <input type="radio"/> Käme nicht in Frage	<input type="radio"/> Wäre für mich denkbar <input type="radio"/> Käme nicht in Frage	<input type="radio"/> Wäre für mich denkbar <input type="radio"/> Käme nicht in Frage

Repräsentative
Bevölkerungstichprobe
des Kantons Zürich

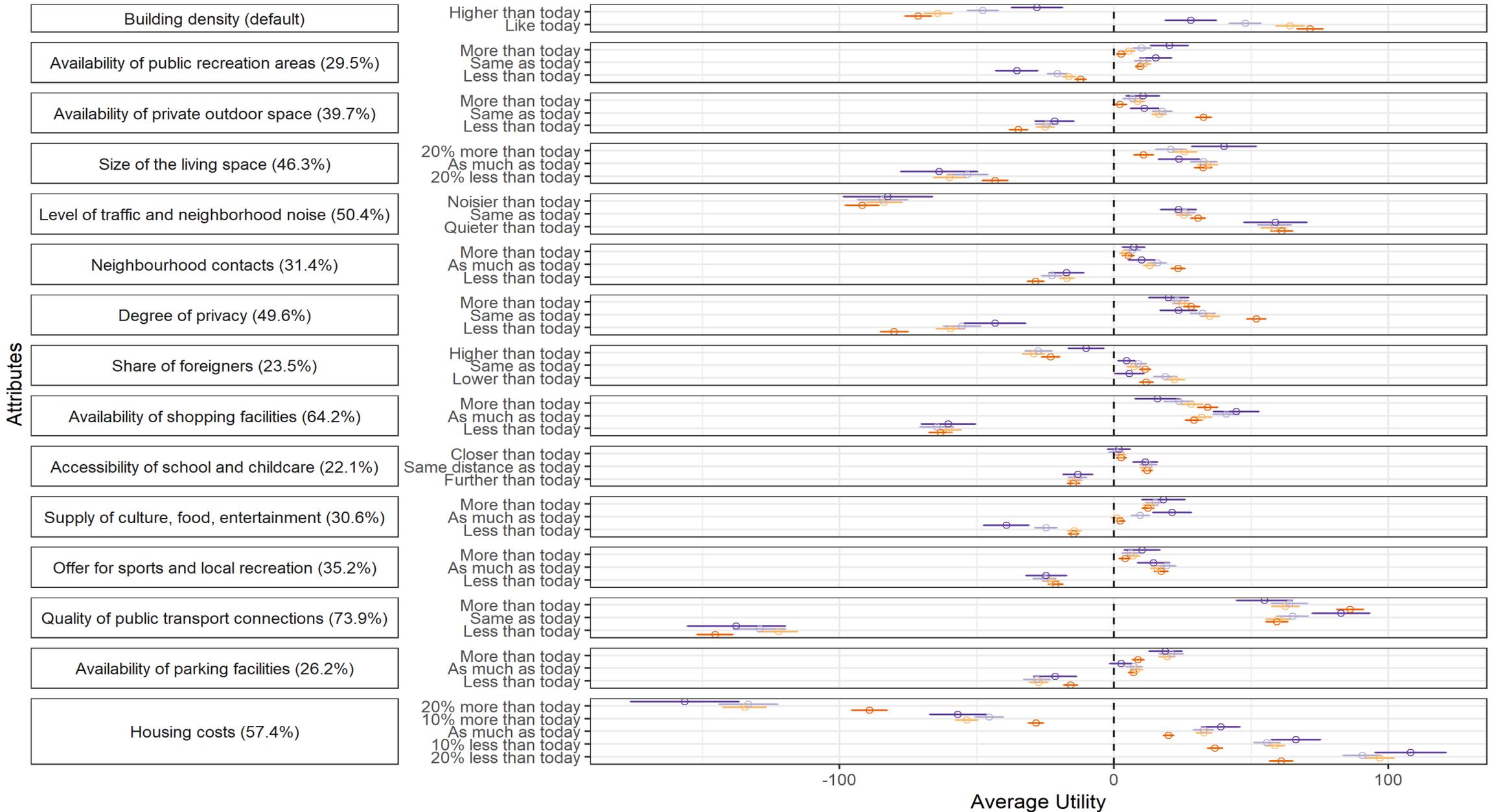
- 19'000 Adressen
- 3003 Antworten
- 15.8% Rücklaufquote

Fixierter
Faktor: Dichte

Auswahl

3 Szenarien

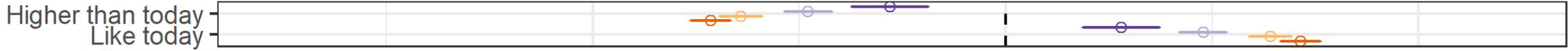
4-6
projektbasierte
Faktoren



Quelle: Wicki, M., and D. Kaufmann. 2022. Accepting and resisting densification: *Landscape and Urban Planning*.

—○— Single-family houses —○— Apartment buildings —○— Mixed-use, central —○— Urban

Dichte



Privatsphäre



Wohnkosten



- Single-family houses
- Apartment buildings
- Mixed-use, central
- Urban

Was können Städte / Gemeinden tun?

Warum kommt es zu NIMBY(not-in-my-backyard) – Protesten?



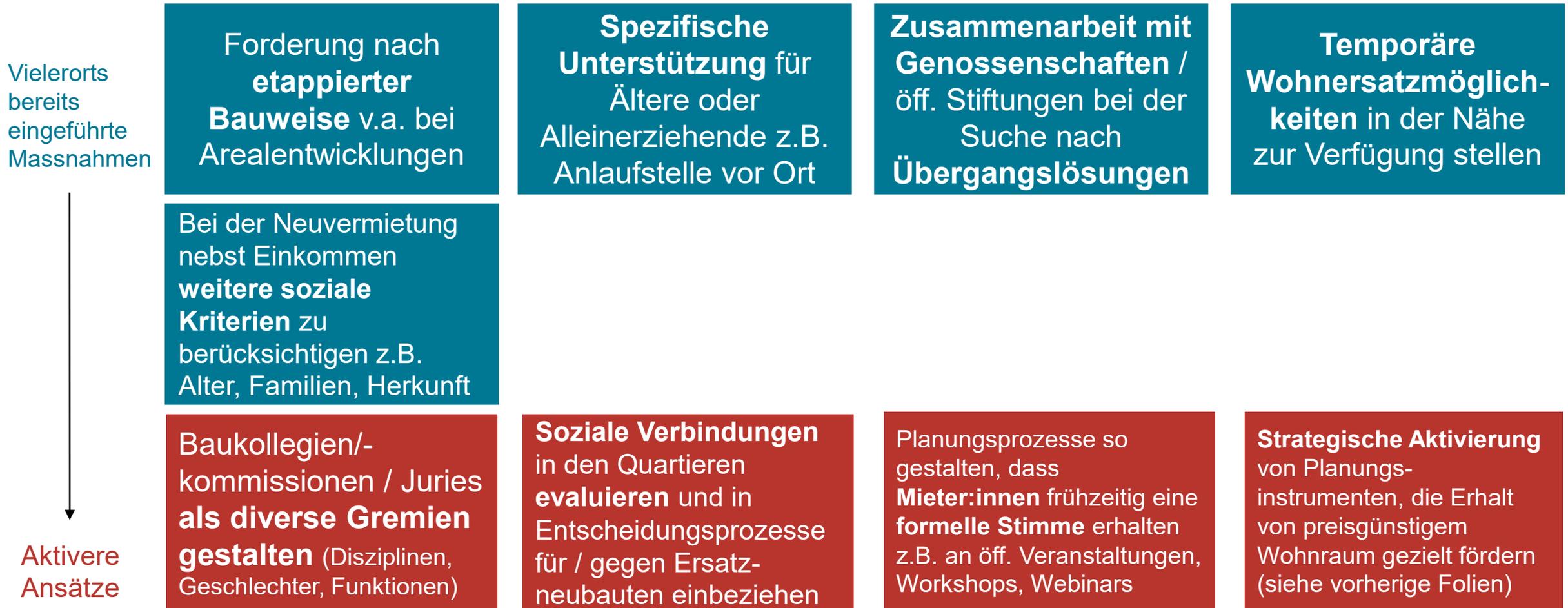
Abbildungen (oben): NIMBY-Proteste weltweit.
Abbildungen (unten): Zürich Brunau-park, google.com.

Warum kommt es zu NIMBY(not-in-my-backyard) – Protesten?



Was können Gemeinden tun, um Verdichtungsprojekte umzusetzen und dennoch sozialverträglich (ohne NIMBY) zu gestalten?

Dialog mit Grundeigentümer:innen gezielt fördern durch...



Urbane Transformation vs. **Verwaltungsinterne Kapazitäten**

Leistungsgrenzen von Schweizer Gemeinden

- Leistungsgrenzen erreicht oder überschritten (Selbsteinschätzung Schweizer Gemeinden)
 - Raum- und Zonenplanung (22.3%)
 - Bewilligung der Baugesuche (17.4%),
 - privaten Verkehr (14.7%)
 - Landschafts- und Ortsbildschutz (14.6%).
- Gemeindemonitoring 2017, ZHAW und IDHEAP (1'868 Schweizer Gemeinden, Antwortquote von 82.8)

Bereich/Aufgabe	Schweiz	
	Anzahl Gemeinden	in %
Spitex	143	7.9
Bereich Bildung	213	11.7
Bereich Kultur	119	6.6
Bereich Infrastruktur	227	12.5
Sport/Sportanlagen	208	11.5
Bewilligung Baugesuche	317	17.4
Raum- und Zonenplanung	405	22.3
Landschafts- und Ortsbildschutz	263	14.6
öffentliche Bauten	238	13.1
öffentlicher Verkehr	246	13.5
privater Verkehr (Strassenbau/Beruhigung)	267	14.7
Wasserversorgung	182	10.0
Abwasser/Kanalisation	195	10.8
Abfall/Entsorgung	153	8.4
Energieversorgung	110	6.0
Umweltschutz	137	7.6
Bereich Sicherheit	179	9.9
Feuerwehr	172	9.5
gemeindepolizeiliche Aufgaben	186	10.3
Bereich Regierung und Verwaltung	303	16.6
Gemeindeverwaltung: insgesamt	332	18.2
Informatik	331	18.2
Finanzverwaltung	293	16.1
Einwohnerdienste	202	11.1
Gemeindeexekutive	357	19.6
Bereich Wirtschaftsförderung	154	8.5
Mittelwert	196	10.8

Bemerkung: Anteil Gemeinden, die Leistungsgrenzen erreicht oder überschritten haben. Die Bereichswerte entsprechen dem Mittelwert aus den dazugehörigen Aufgaben. N_{min}=1'796, N_{max}=1'827; Befragung 2017.

Zeitlicher Vergleich: Probleme seit Einführung RPG 1

- Seit Reform RPG 1 ist Raum- und Zonenplanung problematischer geworden
 - Plus 10.4 Prozentpunkte zwischen 2009 und 2017 =
 - Plus ca. 208 Gemeinden haben die Leistungsgrenze erreicht oder überschritten

Bereich/Aufgabe	2017	2009	2005	2009-17	2005-17
	in %	in %	in %	Differenz	Differenz
Bereich Bildung	11.7	10.5	12.5	+1.2	-0.8
Bereich Kultur	6.6	6.7	6.0	-0.1	+0.6
Bereich Infrastruktur	12.5	9.6	11.4	+2.9	+1.1
Sport/Sportanlagen	11.5	9.9	11.1	+1.6	+0.4
Bewilligung Baugesuche	17.4	12.0	11.3	+5.4	+6.1
Raum- und Zonenplanung	22.3	11.9	13.3	+10.4	+9.0
Landschafts- und Ortsbildschutz	14.5	10.9	11.2	+3.6	+3.3
öffentliche Bauten	13.1	8.7	10.9	+4.4	+2.2
öffentlicher Verkehr	13.6	13.6	16.8	+0.0	-3.1
privater Verkehr (Strassenbau/Beruhigung)	14.7	10.4	15.5	+4.3	-0.8
Wasserversorgung	10.0	6.3	9.2	+3.7	+0.8
Abwasser/Kanalisation	10.7	6.7	10.4	+4.0	+0.2
Abfall/Entsorgung	8.4	5.5	10.1	+2.9	-1.7
Energieversorgung	6.1	10.0	7.0	-3.9	-0.9
Umweltschutz	7.6	9.1	9.5	-1.5	-2.0
Bereich Sicherheit	9.9	12.6	10.8	-2.7	-0.9
Feuerwehr	9.5	8.0	10.6	-8.5	-1.1
gemeindepolizeiliche Aufgaben	10.3	17.2	16.9	-6.9	-6.6
Bereich Regierung und Verwaltung	16.7	10.0	12.3	+6.7	+4.4
Gemeindeverwaltung: insgesamt	18.3	**	**	-	-
Informatik	18.2	12.0	12.5	+6.0	5.7
Finanzverwaltung	16.1	7.5	11.6	+8.6	4.5
Einwohnerdienste	11.1	6.4	7.8	+4.7	3.3
Gemeindeexekutive	19.6	14.3	17.2	+5.3	2.4
Bereich Wirtschaftsförderung	8.5	12.3	13.3	-3.8	-4.8
Mittelwert	10.8	10.7	11.3	+0.1	-0.5

Bemerkung: Anteil Gemeinden, die Leistungsgrenzen erreicht oder überschritten haben.

*: Die Bereichswerte entsprechen dem Mittelwert aus den dazugehörigen Aufgaben. **: Item wurde nicht abgefragt. ***: war 2009/2005 unter dem Begriff «neue Armut/Fürsorge/Vormundschaft» aufgeführt. Befragungen 2017, 2009 und 2005; Angaben in Prozent bzw. Prozentpunkten.

Räumlicher Vergleich:xxx

- Gemeinden bis 20'000 Einwohner*innen:
 - Raum- und Zonenplanung problematisch: 20.4 - 24.9
- Zehn grösste Schweizer Städte
 - Baugesuche problematischer als Raum- und Zonenplanung

Tabelle 9: Leistungsgrenzen nach Bereichen/Aufgaben und Gemeindegrösse.

Bereich/Aufgabe	bis 249	250-499	500-999	1'000-1'999	2'000-4'999	5'000-9'999	10'000-19'999	20'000-49'999	50'000 u. m.
Bereich Soziales	4.8	7.1	7.0	9.3	11.7	15.1	14.1	16.7	2.9
Unterstützung/Betreuung Ältere	8.9	8.6	7.0	7.7	7.9	9.6	11.5	12.5	0.0
Jugendarbeit	2.7	5.5	7.9	5.1	6.5	9.2	6.9	6.5	0.0
familienergänzende Kinderbetreuung	4.5	9.5	9.4	11.4	12.4	14.6	19.5	18.8	0.0
Unterstützung/Betreuung Arbeitslose	5.3	4.5	6.4	7.5	10.6	13.3	13.8	18.8	0.0
Alters- und Pflegeheime	6.3	8.5	4.2	8.0	11.2	11.7	10.3	9.4	0.0
Sozialhilfe	6.3	15.1	14.1	20.2	25.6	32.3	32.6	46.9	28.6
Betreuung Asylsuchende	1.8	7.0	6.1	13.0	17.8	28.8	14.9	21.9	0.0
Betreuung Drogenabhängige	2.7	1.5	2.4	3.9	5.0	4.1	6.9	6.3	0.0
Integration Ausländer	4.5	4.0	5.2	8.0	11.0	17.3	18.4	9.4	0.0
Spitex	4.5	6.6	6.8	8.4	9.1	9.8	5.8	16.7	0.0
Bereich Bildung	9.9	11.1	10.0	11.5	13.1	13.7	10.3	15.6	0.0
Bereich Kultur	3.6	3.0	7.0	6.1	7.0	9.7	10.3	3.1	14.3
Bereich Infrastruktur	10.4	10.2	12.6	12.6	12.6	15.5	12.9	12.3	8.3
Sport/Sportanlagen	3.6	7.2	10.6	9.2	13.7	19.5	16.3	12.5	14.3
Bewilligung Baugesuche	14.4	17.0	19.0	16.9	15.9	21.8	16.3	12.5	42.9
Raum- und Zonenplanung	24.3	21.7	24.3	21.3	20.4	24.9	24.7	18.8	14.3
Landschafts- und Ortsbildschutz	11.7	11.6	14.8	16.7	14.0	17.9	10.3	9.4	14.3
öffentliche Bauten	7.3	7.0	12.0	10.9	14.7	19.3	23.0	25.0	14.3
öffentlicher Verkehr	8.1	10.0	14.0	11.1	14.2	19.0	25.3	12.5	0.0

Gründe für neue, kommunale Organisationsformen der Innenentwicklung?

Gemeinden sind bei der Umsetzung der Innenentwicklung mehr denn je gefordert durch:

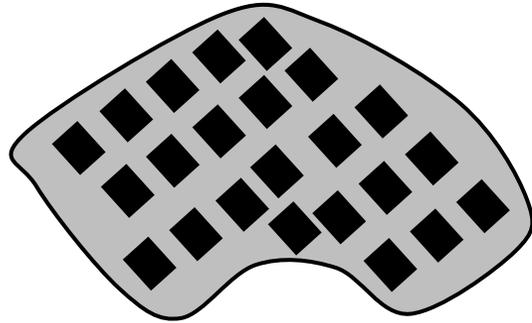
- **Nutzungsansprüche werden komplizierter und komplexer.** Insbesondere in wachsenden **Agglomerationsgemeinden.**
- **Vielzahl an Akteuren mit diversen Interessen und Rechten** (insbesondere Grundeigentümer/innen).
- Baubewilligungsverfahren bedürfen **engere Begleitung aufgrund komplexer Rahmenbedingungen** (u.a. Lärm, Klimaschutz etc.)
- Planungsprozesse setzen **sowohl verwaltungsintern** (unterschiedliche Verwaltungsabteilungen) als auch extern (mit privaten Partnern) **intensivere Absprachen voraus.**



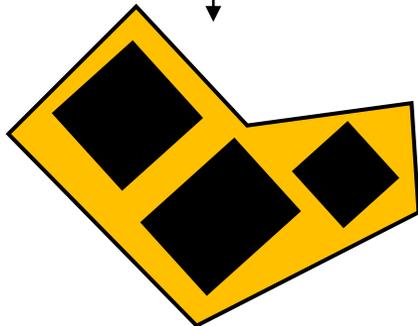
Quelle: Debrunner, G. (2021): The Business of Densification. Coping with Social Challenges under Scarce Land Use Conditions. Dissertation. Bern University. pp. 1-227.

Was können Städte / Gemeinden tun?

Mögliche Organisationsformen, wenn die Kapazitäten (u.a. Personal, Know-How, Kapital) «inhouse» fehlen?



Quartier mit vielen Grundeigentümer:innen



Arealentwicklung mit 1 – max. 3 Grundeigentümer:innen

Neue Anforderungen bedingen neue Ansätze der Gemeinden:

Verantwortung / Abhängigkeit

Umsetzungsverantwortung liegt v.a. bei der/den Gemeinde(n)

Umsetzungsverantwortung liegt v.a. bei privater Körperschaft

Mögliche Organisationsformen

Mandats- / Auftragsvergabe an externe Privatperson / Büro z.B. Gebietsmanager:in, Coach

Gründung Verein z.B.

- von / für Grundeigentümer/innen
- Kanton / Gemeinden und Private sind Mitglieder des Vereins

Public-Private-Partnerships (PPPs) z.B.

- Städtebauliche Verträge mit Privaten
- Baurechtsvergabe an Private

Einfache Gesellschaft z.B.

- mind. zwei Privatpersonen, aber durch eigene Mittel und Kräfte

Facility / Urban Manager:in z.B.

- Grossflächigen Arealentwicklungen

Aktives kommunales Gebietsmanagement – Beispiele aus der Gemeindepraxis

Verein IG Steinacker Kloten



Abbildung: Vision Steinacker (Stadt Kloten, 2019).

- Rund **50ha grosses Transformationsgebiet** mit rund **40 Grundeigentümer:innen** (davon 23 im Verein)
- Sowohl für Stadt Kloten (fehlende Nutzungsreserven) als auch Kanton Zürich (Glattalbahnhof) ein **Gebiet mit strategischer Bedeutung**
- **Zusammenschluss der GE als Verein zur kollektiven Interessensvertretung**

Realisierungsgemeinschaft ASGO – Areal St.Gallen West – Gossau Ost



Abbildung: ASGO Nutzungsvision 1.0 (ASGO, 2021).

- 360ha, rund 1000 GE, über 700 Unternehmen
- **Kanton St.Gallen sowie die Städte St.Gallen, Gossau und die Gemeinde Gaiserwald sind Mitglieder des Vereins**
- **Organisation in neun thematischen Massnahmenbündeln M1 – M9**

Kernbotschaften und Zusammenfassung

Kernbotschaften und Zusammenfassung

- **Innovative – und v.a. aktive – Strategien sind gefragt:** Siedlungsentwicklung nach innen bedeutet Transformation des Siedlungsbestands! Dies erfordert ein Umdenken der Gemeinden und eine vermehrt bodenstrategische Denkweise.
- **«Aktiv» bedeutet aber nicht nur «mehr» oder «andere» Instrumente!** Sondern auch die gezielte und strategische Aktivierung derjenigen Instrumente, die man bereits hat (themenorientiert, langfristige Sichtweise, finanzielle Gewinne daraus frühzeitig erkennen).
- **Gemeinden können also aktiv etwas zur effektiven Steuerung der Innenentwicklung tun:** Sie müssen dazu wissen *wie* und *warum* sie was tun (Strategie) und entsprechende Massnahmen / Ideen frühzeitig lancieren z.B. Aktivierung von Instrumenten, Lancierung einer Ersatzneubaustrategie, Sozialraumstrategie oder neuer, kooperativer Organisationformen der Innenentwicklung.



Abbildung: Seiler, S. (2018).

**Vielen herzlichen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**