

NSL Kolloquium

Urbane Transformationen

Design und Raumplanung | Raum und
Technologie | Politik und Planung |

05. Mai 2022 | ONA ETH Zürich

NSL Netzwerk Stadt und Landschaft
Network City and Landscape

STL Spatial
Transformation
Laboratories

SPUR
Spatial Development and Urban Policy

STL Spatial
Transformation
Laboratories

Joris van Wezemaal
Markus Nollert

SPUR
Spatial Development and Urban Policy

David Kaufmann

Eine Diskussion in drei Durchgängen
mit drei Gästen:

Dr. Gabriela Debrunner,
IVO Innenentwicklung AG und ETH Zürich

Dr. Felix Günther,
SUPSI, Studi Associati SA, Lugano

Markus Schäfer,
Hosoya Schaefer Architects AG und Cividi
GmbH

NSL Netzwerk Stadt und Landschaft
Network City and Landscape

Eine Diskussion in drei Durchgängen
mit drei Gästen:

Dr. Gabriela Debrunner,
IVO Innenentwicklung AG und ETH Zürich

Dr. Felix Günther,
SUPSI, Studi Associati SA, Lugano

Markus Schäfer,
Hosoya Schaefer Architects AG und Cividi
GmbH

Corona

NSL Netzwerk Stadt und Landschaft
Network City and Landscape

- 
- 14:00 Begrüssung und Einführung**
14:15 Design und Raumplanung
Felix Günther und Markus Nollert
15:00 Raum und Technologie
Markus Schäfer und Joris van Wezemaël
- 15:45 Pause**
- 16:15 Politik und Planung**
Gabriela Debrunner und David Kaufmann
17:00 Podiumsdiskussion mit Fragen aus dem Publikum
17:50 Abschluss und Resumée

Apéro

NSL Netzwerk Stadt und Landschaft
Network City and Landscape

14:00 Begrüssung und Einführung

14:15 Design und Raumplanung

Felix Günther und Markus Nollert

15:10 Politik und Planung

Gabriela Debrunner und David
Kaufmann

16:00 Pause

**16:30 Podiumsdiskussion mit Fragen
aus dem Publikum**

17:30 Abschluss und Resumée

Apéro

NSL Netzwerk Stadt und Landschaft
Network City and Landscape



Inputs und
Kurzdiskussion

- 14:00 Begrüssung und Einführung
- 14:15 Design und Raumplanung
Felix Günther und Markus Nollert
- 15:10 Politik und Planung
Gabriela Debrunner und David Kaufmann

16:00 Pause

Diskussion
Fishbowl

- 16:30 Podiumsdiskussion mit Fragen
aus dem Publikum
- 17:30 Abschluss und Resumée

Apéro

NSL Netzwerk Stadt und Landschaft
Network City and Landscape



Urbane Transformation?



Urbane Transformation?



Urbane Transformation?

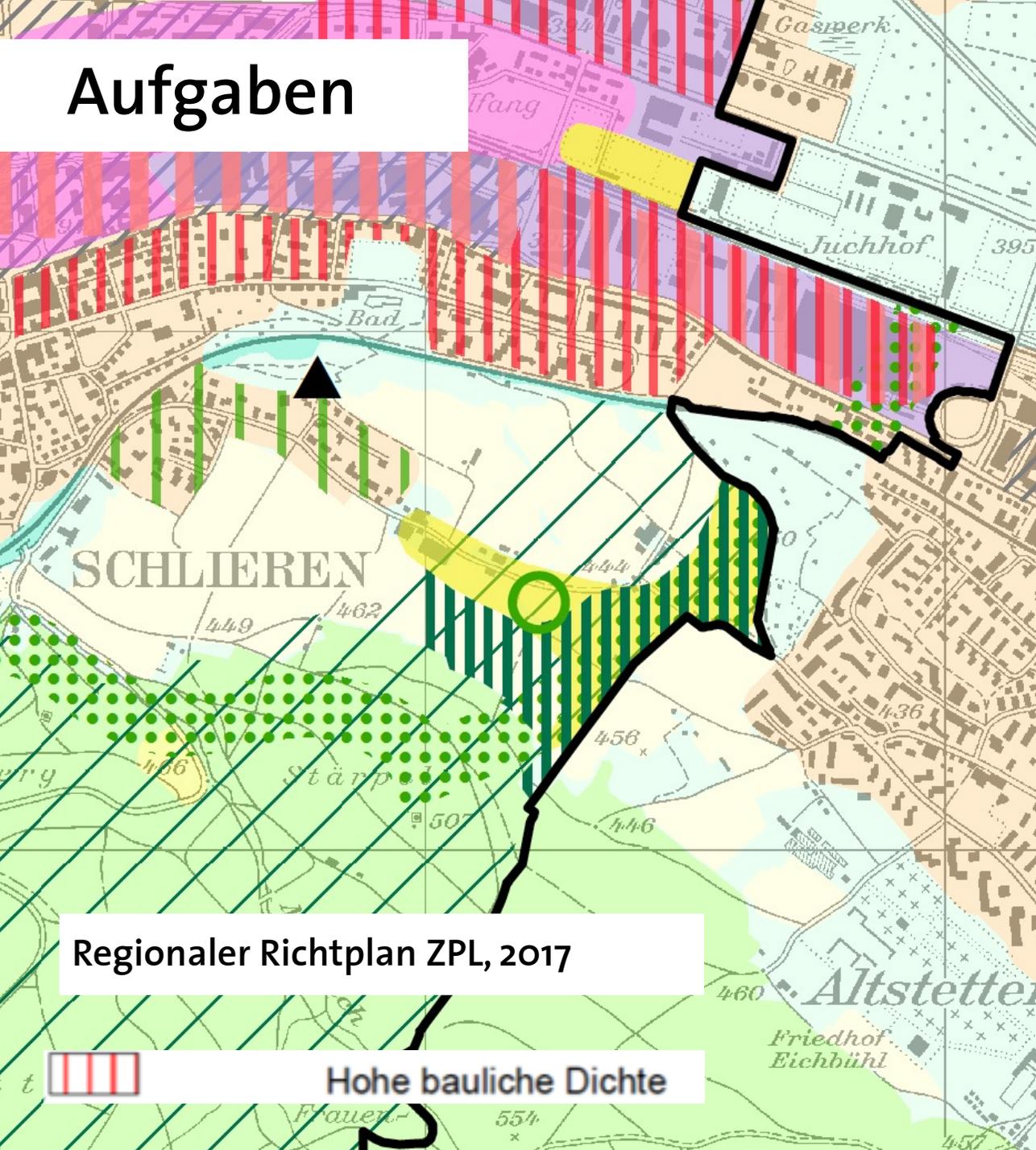
Arbeitsdefinition

Urbane Transformation als die Veränderung und Verdichtung von bestehenden und noch genutzten Quartieren.

Oder auch: Siedlungsentwicklung im Bestand

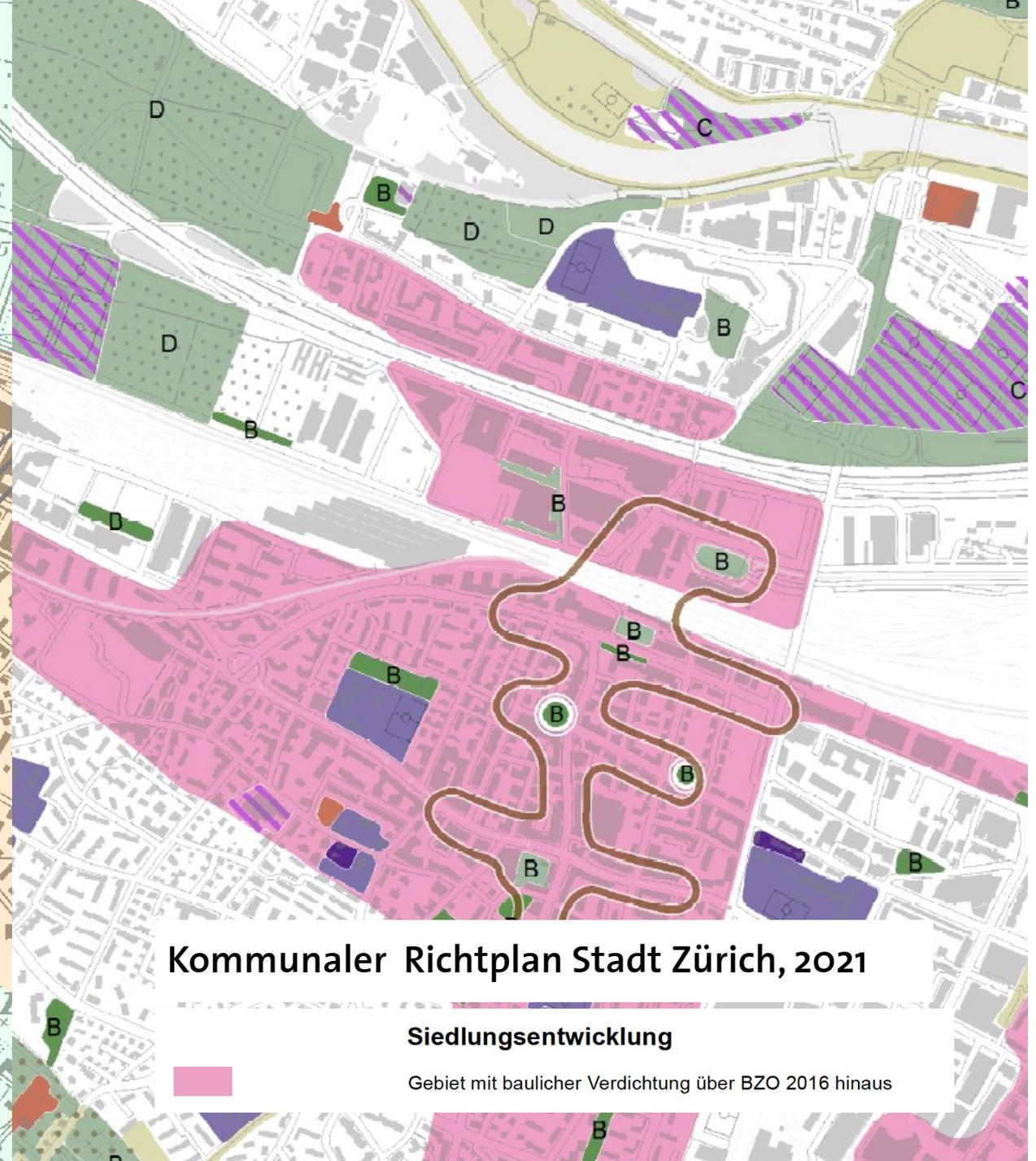
Urbane Transformation?

Aufgaben



Regionaler Richtplan ZPL, 2017

Hohe bauliche Dichte



Kommunaler Richtplan Stadt Zürich, 2021

Siedlungsentwicklung

Gebiet mit baulicher Verdichtung über BZO 2016 hinaus

Aufgaben

+ Klimaanpassung

+ bezahlbarer Wohnraum

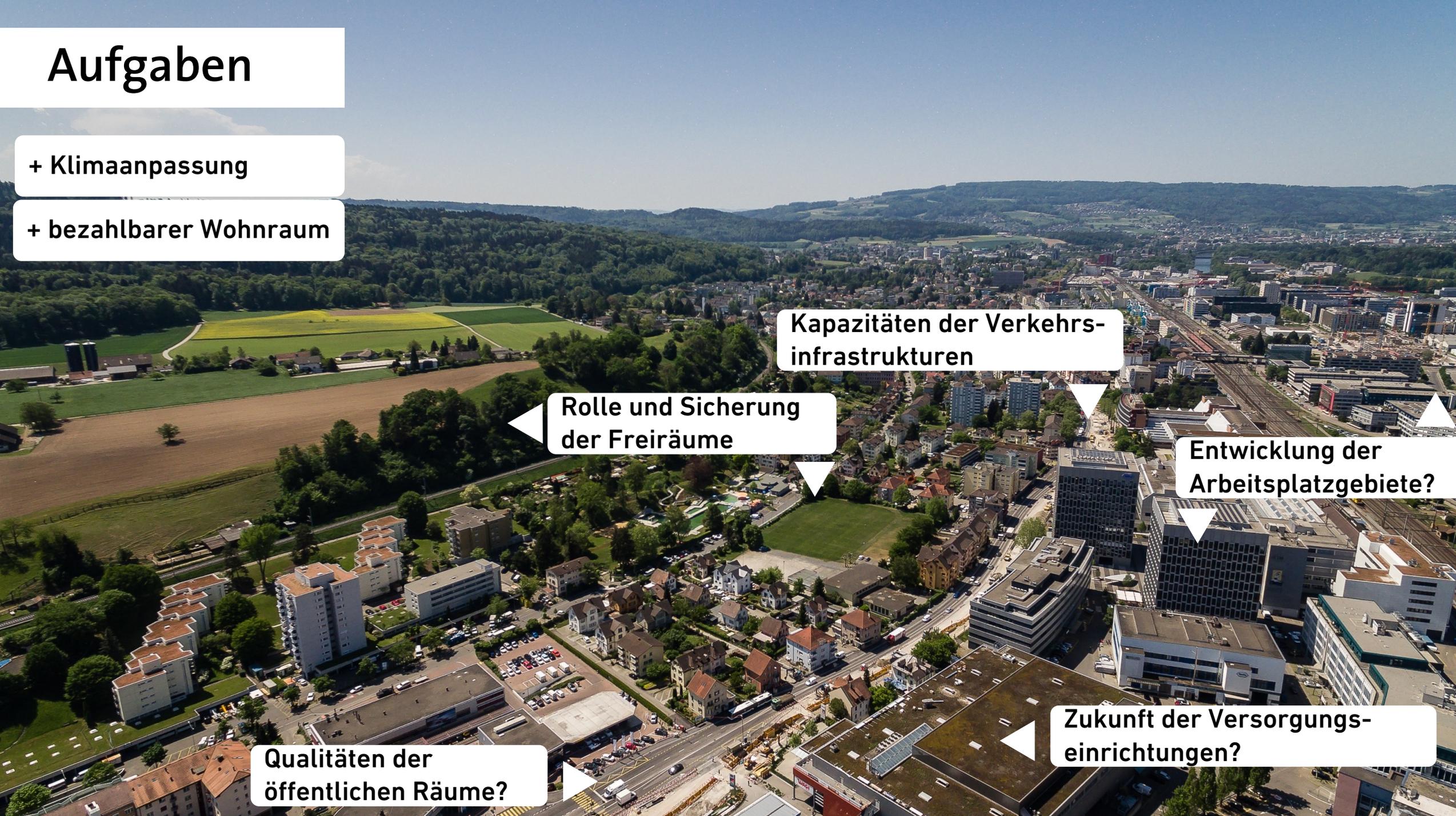
Kapazitäten der Verkehrs-
infrastrukturen

Rolle und Sicherung
der Freiräume

Entwicklung der
Arbeitsplatzgebiete?

Qualitäten der
öffentlichen Räume?

Zukunft der Versorgungs-
einrichtungen?



Aufgaben

+ Klimaanpassung

+ bezahlbarer Wohnraum

Kapazitäten der Verkehrs-
infrastrukturen

Rolle und Sicherung
der Freiräume

Entwicklung der
Arbeitsplatzgebiete?

Transformation (Verdichtung!)
bestehender Stadträume?

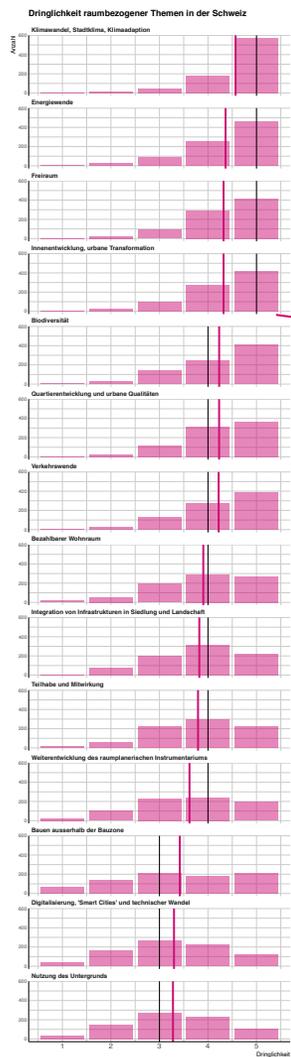
Qualitäten der
öffentlichen Räume?

Zukunft der Versorgungs-
einrichtungen?



NSL-Umfrage 2021

«Was sind Ihrer Meinung nach derzeit und in Zukunft die drängendsten raumbezogenen Themen und Aufgaben in der Schweiz?»



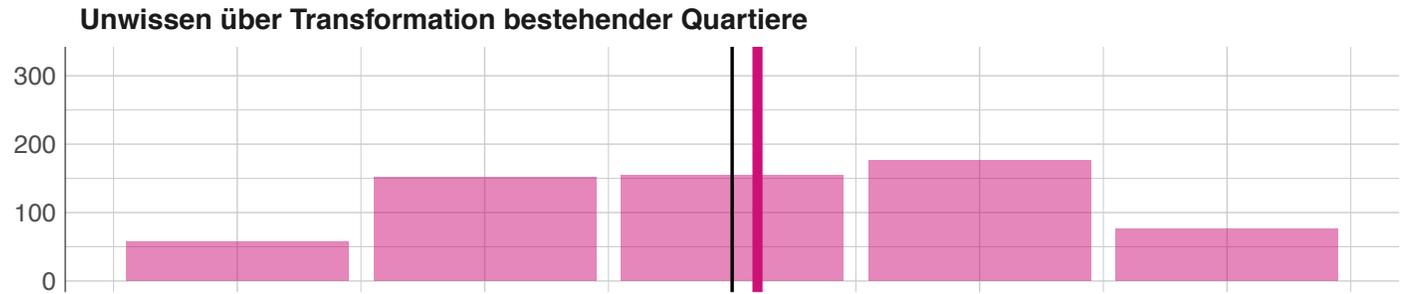
«Wie schätzen Sie die Handlungsfähigkeit der Schweizer Planungspraxis ein, um die von Ihnen als wichtig eingestufteten Aufgaben zu meistern?»



NSL-Umfrage 2021



Wir wissen noch nicht, wie wir die Transformation (und Verdichtung) bestehender Stadtquartiere angehen können.



Ziel des Kolloquiums

- Beleuchtung verschiedener Perspektiven
- Diskussion über den Stand der Erfahrungen
- Identifikation von Aufgaben/Themen, mit denen wir uns beschäftigen müssen

DESIGN UND RAUMPLANUNG:

Wie kann die urbane Transformation des Bestands
gelingen?

Dr. Felix Günther, SUPSI, Studi Associati SA, Lugano

Dr. Markus Nollert, Spatial Transformation Laboratory
STL, ETH Zürich

NSL Netzwerk Stadt und Landschaft
Network City and Landscape

WIE KANN DIE URBANE TRANSFORMATION DES BESTANDS GELINGEN?

DESIGN UND RAUMPLANUNG

NUTZUNGSPLANUNG TRANSFORMIEREN!

Felix Günther, architetto pianificatore, Dr. sc. ETH Zürich,
Studi associati SA Lugano,

Docente ETHZ, Polimi, SUPSI

NSL Kolloquium: Urbane Transformationen, Zürich 5. Mai 2022

Mein Wohnort



Nutzungsplan 1983,
W7, AZ 1.6

Mein Arbeitsort 2, SUPSI Mendrisio

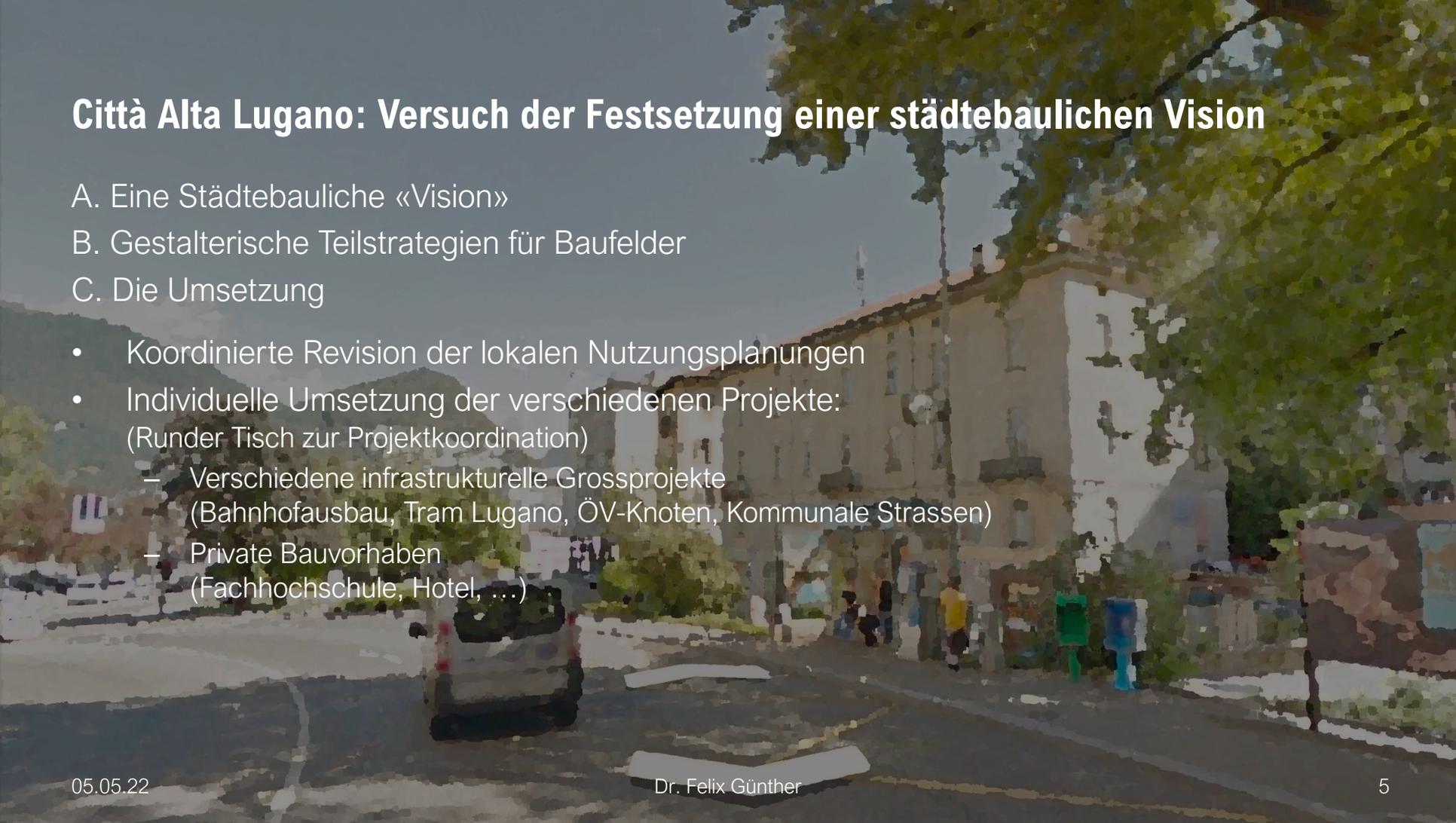


Sondernutzungsplan 2014

Meine Ausbildung

- 1992: Architektur: Bauen im Bestand
- 2007: Raumplanung: Innenentwicklung

Città Alta Lugano: Versuch der Festsetzung einer städtebaulichen Vision



A. Eine Städtebauliche «Vision»

B. Gestalterische Teilstrategien für Baufelder

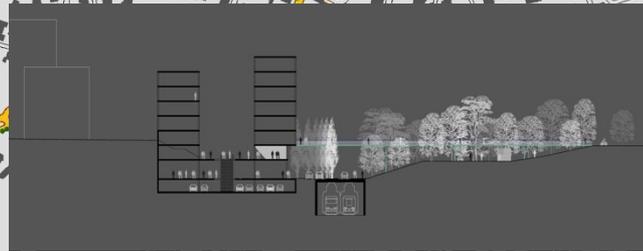
C. Die Umsetzung

- Koordinierte Revision der lokalen Nutzungsplanungen
- Individuelle Umsetzung der verschiedenen Projekte:
(Runder Tisch zur Projektkoordination)
 - Verschiedene infrastrukturelle Grossprojekte
(Bahnhofausbau, Tram Lugano, ÖV-Knoten, Kommunale Strassen)
 - Private Bauvorhaben
(Fachhochschule, Hotel, ...)



Städtebauliche Vision Città Alta: Il viale della stazione. Gruppo Linkage

Testplanung 2005



Umsetzung individuell, Testplanungen, Partezipartive Verfahren, Test



Campus SUPSI, DEASS,
Testplanung



Hotel und Alterswohnungen
(privat, partezipation)



Baufelder Ost/West,
Studien, Partezipatives Verfahren



Tramnetz Lugano, 1. Etappe,
öffentliche Ausschreibung

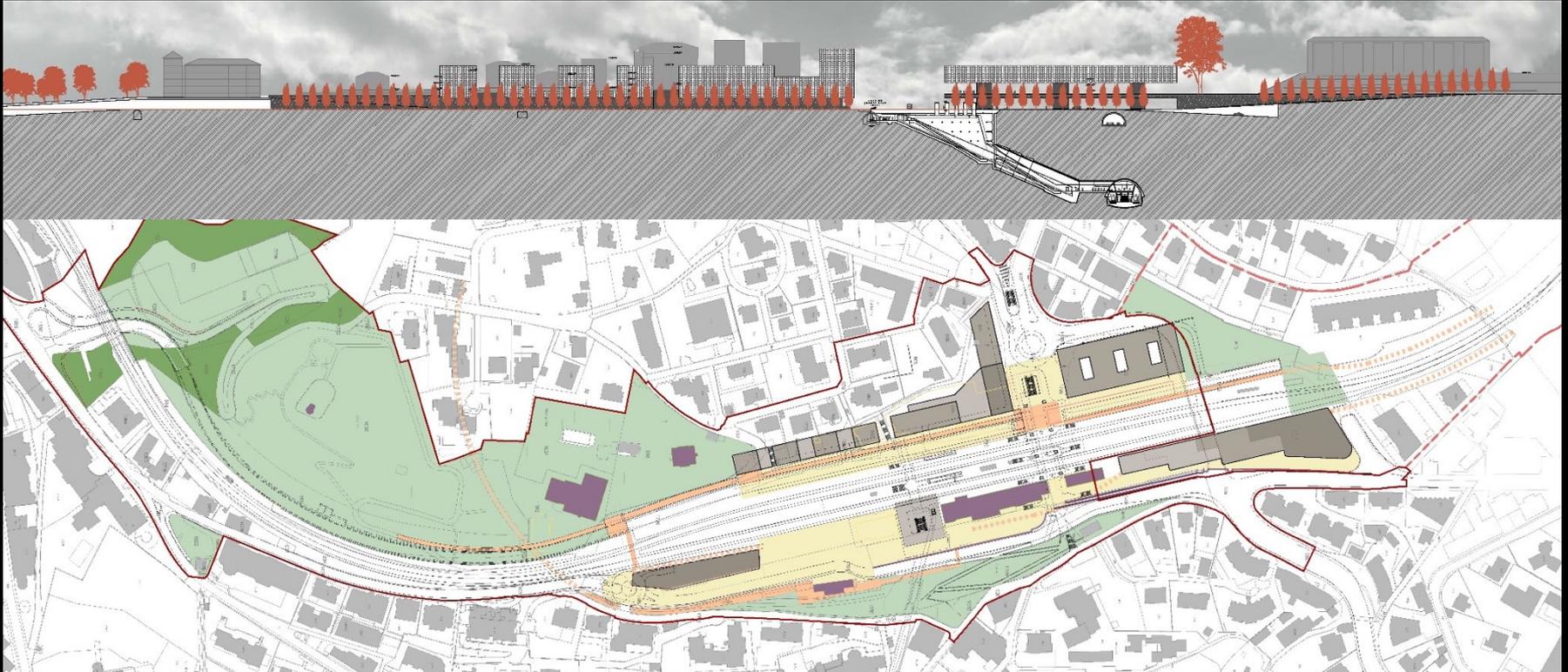


Neue Bahnhofsunterführung,
Direktauftrag



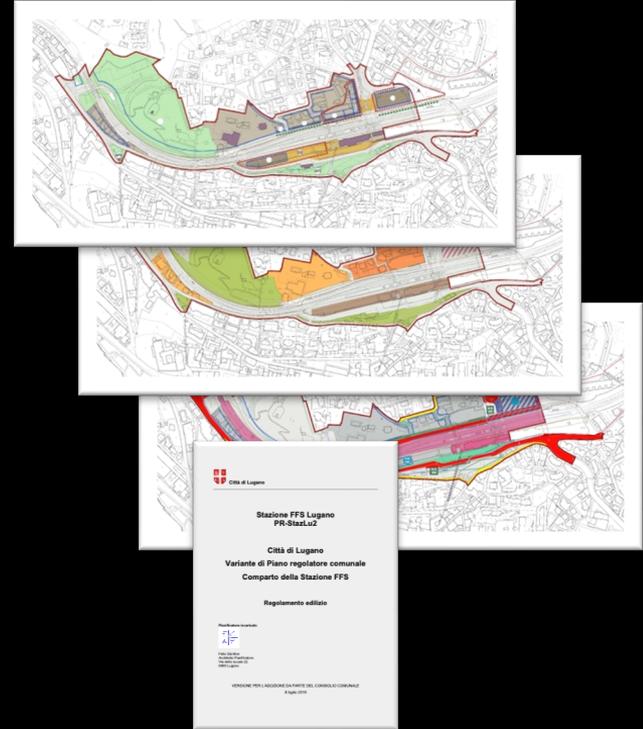
Baufeld Süd (SBB,
Testplanung)

Anpassung des Projekts an individuelle Bauprojekte

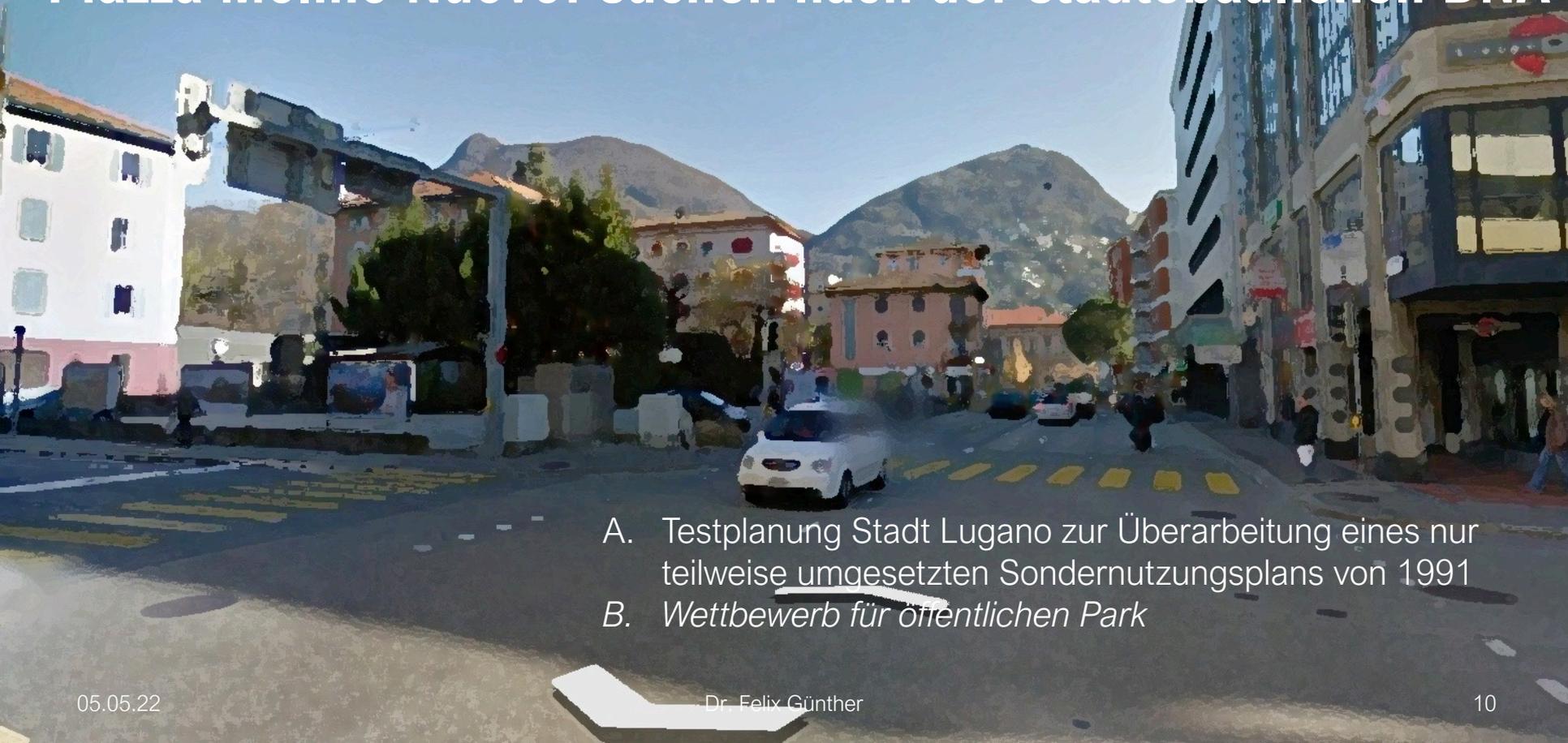


Themen der Rekurse

- «... übermässige, irrationale und ungerechtfertigte städtebauliche Auswirkungen»
- «... versperrt den Seeblicks, was zu einer offensichtlichen und ungerechtfertigten Abwertung der betroffenen Grundstücke führt»;
- «... kein öffentliches Interesse für die Erweiterung der Grünfläche auf Kosten der bestehenden Parkplätze»
- «... Langsamverkehrsverbindung erschwert die Grundstückszufahrten»
- «... Ungleichbehandlung zwischen Eigentümern aufgrund der Abkehr von Ausnutzungsziffern»;



Piazza Molino Nuovo: suchen nach der städtebaulichen DNA



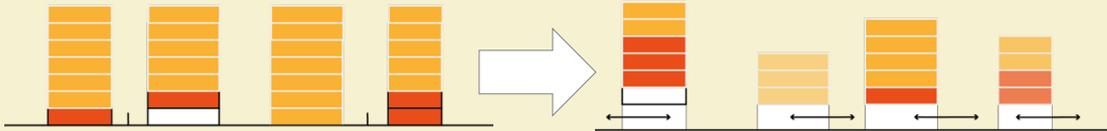
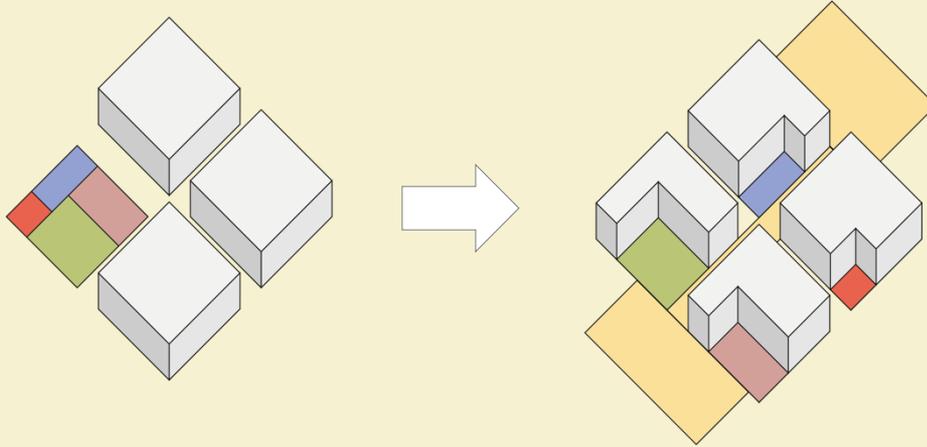
- A. Testplanung Stadt Lugano zur Überarbeitung eines nur teilweise umgesetzten Sondernutzungsplans von 1991
- B. Wettbewerb für öffentlichen Park

anstatt Parkplätze Pärke und Plätze



- Entfernen versiegelter Parkierungsflächen, Durchlässigkeit für die Bevölkerung schaffen und Aussenräume in Wert setzen
- Lesbarkeit der Siedlung wiederherstellen

Ein Diverses Quartier für verbreitete Aktivitäten



Neue Interpretation der **baulichen DNA** von Lugano:

- **Keine Baulinien** zugunsten grosszügiger Räume vor den Fassaden
- **Räumliche und visuelle Bezüge** und Durchlässigkeit für Personen und Vegetation
- **Diversifizierte Aktivitäten** anstelle einer Konzentration der Funktionen



Phasen der Realisierung



Aktuelle Situation



Phase 1, bebauen
der freien Grundstücke



Phase 2, Ersatz der Gebäude
mit baulichen Reserven



Phase 3, Landabtausch
zur Realisierung von Grünflächen
bei übernutzten Parzellen

Prinzipien der Phasenweisen Entwicklung:

- Erstellen der Grünräume (und reduzierte Anzahl Ersatzparkplätze) bereits in der ersten Phase
- Alle Parzellen können jederzeit unabhängig voneinander realisiert werden.
- Die Gesamtsituation verbessert sich bei jeder Ersatzbaute für ein Bestandesobjekt.
- Landabtausch nur zwischen privaten und der öffentlichen Hand.

Raumplanung und Design

Gestaltungsartikel Rechtfertigung von gestalterischen Vorgaben (Bsp: LST Art. 104 Abs. 2)

Art 104, abs. 2 LST: Gebäude müssen sich in geordneter und harmonischer Weise in die Landschaft einfügen.

Art. 100 RLST: Ein Bauwerk fügt sich dann geordnet und harmonisch in die Landschaft ein, wenn es sich in den Umgebung einfügt und in einem qualitätsvollen Verhältnis zu den bestehenden Bauten und den Eigenschaften des Ortes steht.

- Einfügung in die Umgebung zeichnet sich durch eine **qualifizierte Beziehung zwischen dem Gebäude und den natürlichen und menschgemachten Bestandteilen der Landschaft** aus.
- Diese muss sowohl den Anforderungen der **Ordnung** und der **Harmonie** entsprechen.
- Der Eingriff soll nicht nur die **Beeinträchtigung des Kontextes vermeiden**, sondern auch zur **Aufwertung der Gesamtqualität** der Siedlung beitragen;
- Die **positive Wirkung** liegt nicht im architektonischen Wert des Gebäudes, sondern **in der Beziehung zur Umgebung**

Die Umsetzung liegt im Detail:

Wegleitung zur Anwendung des Gestaltungsartikels TI (LST Art. 104 Abs. 2)

- Ein Projekt soll ein **einheitliches Gesamtkonzept** vorschlagen
- **Berücksichtigung des Kontexts**, «wie den Wechsel von vollen und leeren Räumen, die Volumina der Gebäude und deren Relation zu Strassen, öffentlichen Räumen und umliegenden Anlagen».
- Inwieweit werden **natürliche oder anthropische Elemente und die Morphologie des Geländes** berücksichtigt.
- Die Wahl des architektonischen Ausdrucks muss auf geeignete Weise **dem kulturellen und landschaftlichen Kontext angemessen** sein und **für die Region charakteristische Formen** aufgreifen.

Gallarate (IT):



Kombination von städtebaulicher Entwicklungsstrategie und ökonomischen Anreizen

- A. Eine Städtebauliche «Vision»
 - B. Test der Machbarkeit für verschiedene städtische Situationen
 - C. Die Umsetzung über die Anpassung steuerlicher Instrumente
- Projekt in Zusammenarbeit mit Giovanna Fossa, Politecnico di Milano

Regionales Gesetz für die Transformation der Region Lombardei

Massnahmen zur **Vereinfachung und Anreize** für die urbane und räumliche Transformation (LR 18/2019)

Fördert die **Transformation in Kombination mit dem Gesetz zur Innenentwicklung** (L.R. 31/2014). Das Gesetz hat unmittelbare Auswirkungen:

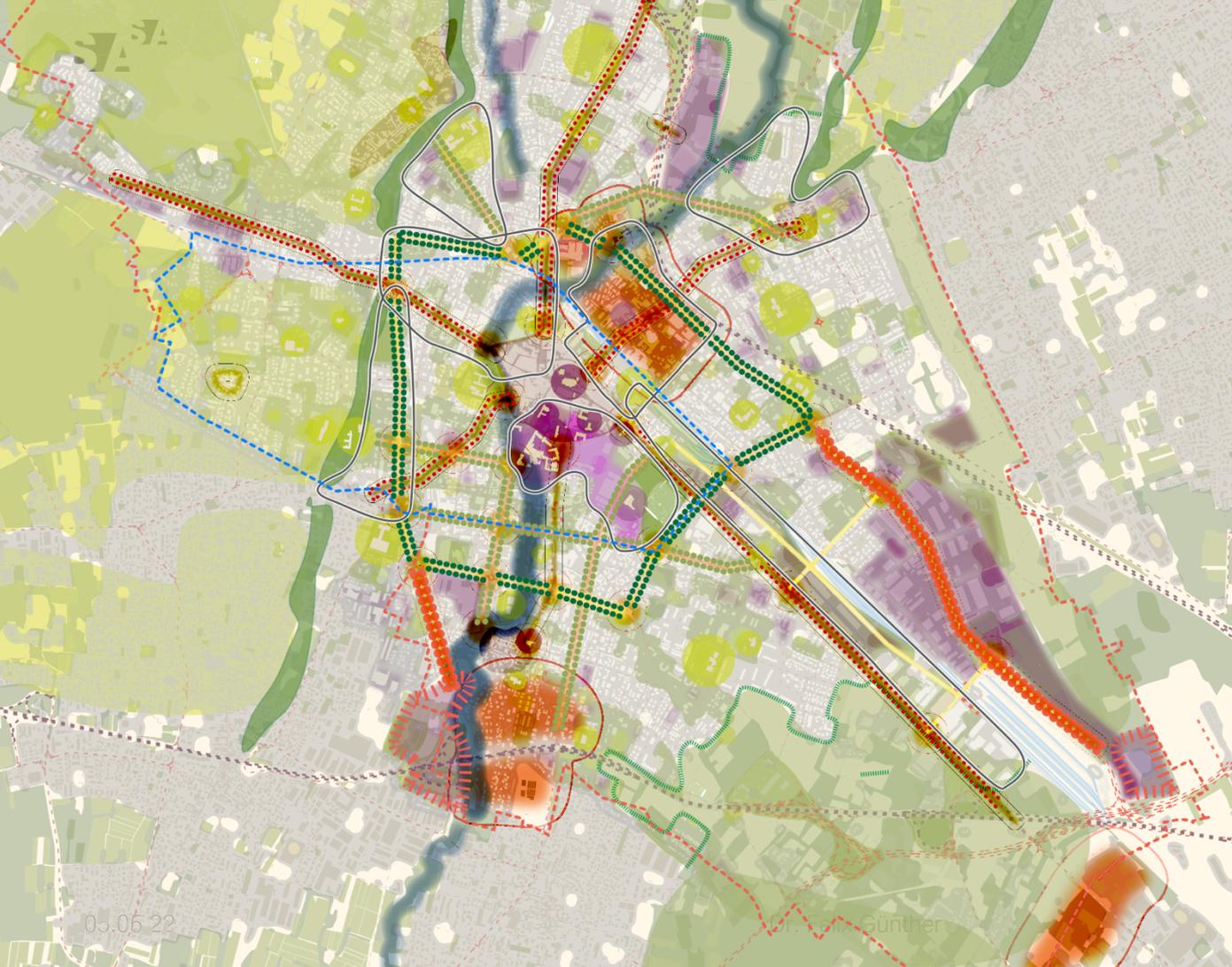
- **+20 % Volumen** bei energetischer, ökologischer und sozialer Sanierung bestehender Gebäude;
- **Keine Zonierung** bei kompatiblen städtischen Funktionen mit stets zulässiger Nutzungsänderung;
- Zonierung nur für belastende Industrie, verkehrsintensive Nutzungen und grosse Logistikanlagen;
- **Senkung Beiträge und Gebühren** um 60 %, Baugebühren um mindestens 20 %;
- **Keine Flächentransfers** (Standard) an die öffentliche Hand für ungenutzte Liegenschaften.
- Weitere **wirtschaftliche Anreize durch Verringerung des Verwaltungsaufwands** mit L.R. 67/2020

Zudem: Nationale **Anreize für die Sanierung** bestehender Gebäude: «**Bonus 110%**».

Steuerabzug von 110% für Investitionen in den Bereichen Energieeffizienz, Erdbebenschutz, Photovoltaikanlagen und Infrastrukturen zum Aufladen von Elektrofahrzeugen.

Städtebauliche Szenarien

intelligente Gartenstadt
Kunst und Kultur für Unternehmen
Airport City



— Zona CAT 1 Valore aree edificabili PGR 99

— Perimetro contesti territoriali

■ Rinverdire le aree per servizi pubblici

■ Preservare la visibilità delle colline moreniche

■ Mantenere l'area agricola

Arte e Cultura per l'impresa

■ Creare il parco della cultura

■ Preservare le aree per la produzione

■ Valorizzare i luoghi di cultura, arte e scienze

■ Valorizzare i luoghi di cultura, arte e scienze

Airport City Gallarate

■ Riservare spazio per imprese internazionali innovative

Strutturare l'insediamento

●●●● Rinverdire i viali

●●●● Mettere in rete i nuclei e centri d'interesse storico

●●●● Completare gli assi del novecento

●●●● Valorizzare gli assi d'accesso

— Assi stradali per la rigenerazione

— Evoluzione di contesti strategici

Dati di base

■ Area insediativa esistente

■ Area boschiva

— Rete autostradale

— Rete stradale primaria/secondaria

— Rete ferroviaria

— Infrastrutture stradali in progettazione

Beispielhafte Untersuchung von Planungshypothesen



PGT aktuell Gebiet an planerische Nutzung (Industriebranche) gebunden: Nur Umbau möglich (Art. 73 PdR), ohne Form, Lage und Höhen zu verändern (für die landschaftliche Einschränkung Parco Ticino + DL Semplificazione). Nicht realisierter Sondernutzungsplan (AT) sieht tertiäre und ergänzende Sektoren vor (Wohnen, lokalen Verkauf, Gewerbe, öffentliche Dienste).
BGF 4'000m² (bestehend) + 3'200m² (neu);
Territorialeziffer (It) 1,00 m²/m²· H 19 m

PGT zurückgezogen AT mit unverändertem SL, It und H - festgesetzter Nutzungsmix mit Ausnahme von produktiven und GSV, großen Logistikflächen und unwirtschaftlichen Flächen

LR 18/19 unmittelbare Auswirkungen Nutzungsänderungen abweichend von PGT sind erlaubt (ausser VIE, Industrie, Logistik über 5.000 m²). Senkung Beiträgen und Gebühren um 60 %; KEINE Erhöhung des Bauvolumens (Landschaftsschutz Parco Ticino).

Entwicklungs-szenarien Revision PGT - Sondernutzungsplan (PA). SL-Potenzial ca. 10'000 m², It ca. 1,2 m²/m², H 100 m Dies erlaubt wirtschaftliche Realisierung.

Vorschlag für kommunale Anreize

- Gemeindesteuer (IMU) Anpassung mit **Zuckerbrot statt Peitsche**: Aktuelle Besteuerung ist oft nicht mehr marktgerecht ist (Krisen 2008 und Covid).
- Darum **Anpassung der städtebaulichen und finanzielle Machbarkeit** in der Regel in Kombination mit Anreizen der L.R.18/19.
- Aufwertung von **Grün als temporäre Nutzung** und Orientierung zur Aussetzung der Gemeindesteuer (IMU) zusammengefasst, wobei der Vorteil für das Ökosystem der Stadt
- **Öffentliches Interesse am Abbruch von Gebäuden** ohne historischen oder architektonischen Wert und deren Umwandlung in Grünflächen: Aussetzen der Gemeindesteuer IMU bei Abbruch und Landschaftsgestaltung (Szenario intelligente Gartenstadt)
- Ergänzender Ansatz zur Lösung von nicht genutzten Parzellen: Anerkennung kritischer brachliegender Liegenschaften von Fall zu Fall, mit Flexibilität und Resilienz.

Kann Transformation gelingen?

- Städtebau ist immer der Ausdruck einer herrschenden Gesellschaftsform. Diese ist zu **Gestalten**.
- Wird «**harmonischer**» als «**homogener**» Ausdruck der Gestaltung verstanden, kann die Transformation der Quartiere nicht gelingen.
- Wollen wir also die bestehende «**diverse**» Gesellschaft abbilden, sind auch **gestalterische und bauliche Freiräume** der einzelnen diversen Mitglieder der Gesellschaft zu akzeptieren.
- **Weniger komplexe Regelwerke** zur Gestaltung privater Bauten und Räume mit getesteten **ökonomisch und funktional umsetzbaren Regeln** für den privaten Raum.
- Konzentration der öffentlichen Hand auf die **Gestaltung des öffentlichen Raums** und die **Organisation von Verfahren zur Garantie der gestalterischen Qualität**.

POLITIK UND PLANUNG:

**Wie kann die Politik urbane
Transformationen steuern und begleiten?**

**Dr. Gabriela Debrunner, IVO Innenentwicklung AG
und ETH Zürich**

**Prof. Dr. David Kaufmann, Raumentwicklung und
Stadtpolitik SPUR, ETH Zürich**

NSL Netzwerk Stadt und Landschaft
Network City and Landscape



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; A[Drei Challenges bei der Umsetzung von politischen Verdichtungszielen] --- B[Challenge #1: Erhalt preisgünstiges Wohnen]; A --- C[Challenge #2: Schaffung von lokaler Akzeptanz]; A --- D[Challenge #3: Knappe verwaltungsinterne Kapazitäten];
```

Challenge #1

Erhalt
preisgünstiges
Wohnen

Challenge #2

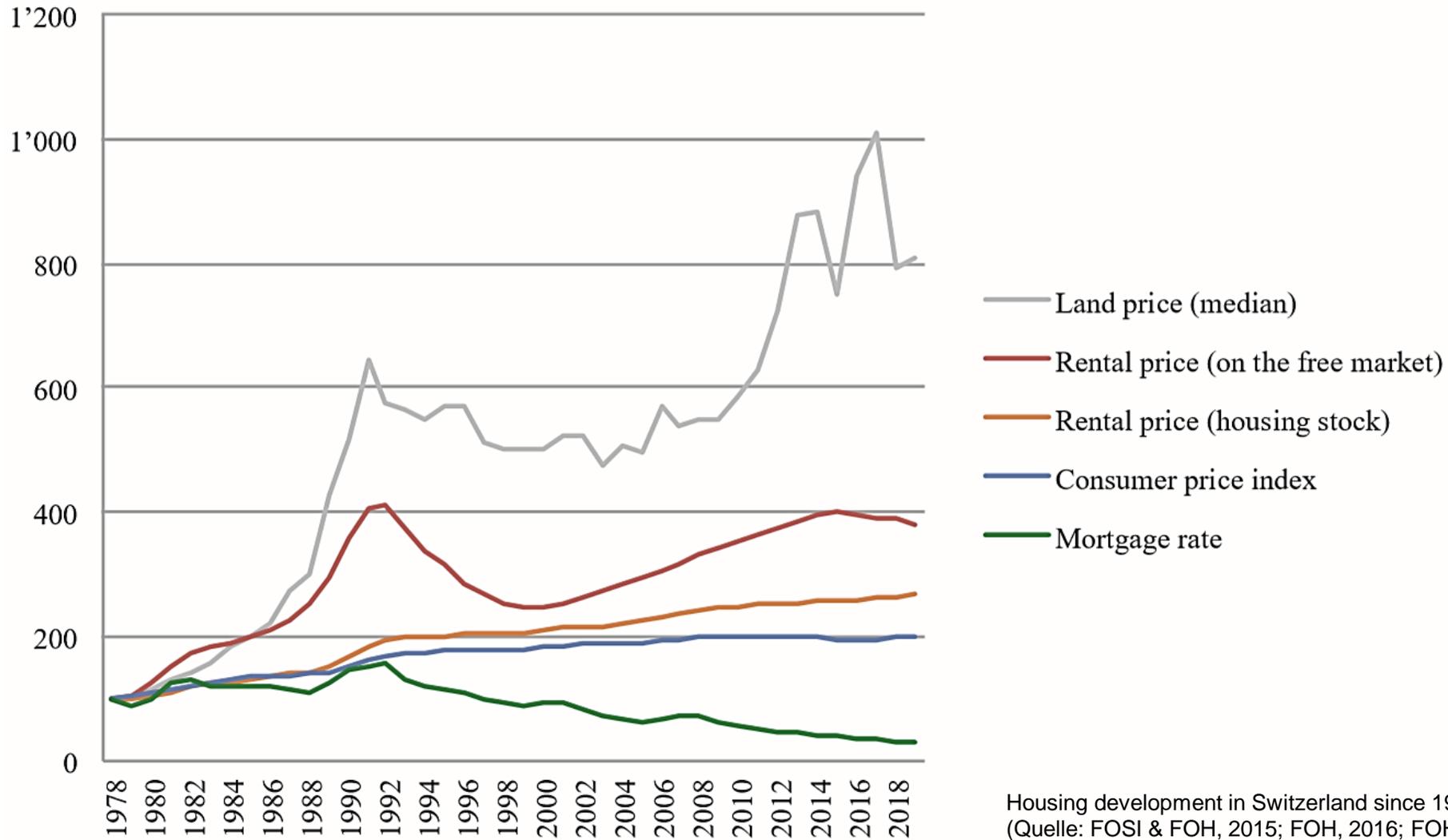
Schaffung von
lokaler
Akzeptanz

Challenge #3

Knappe
verwaltungsinterne
Kapazitäten

Urbane Transformation vs. **Preisgünstiges Wohnen**

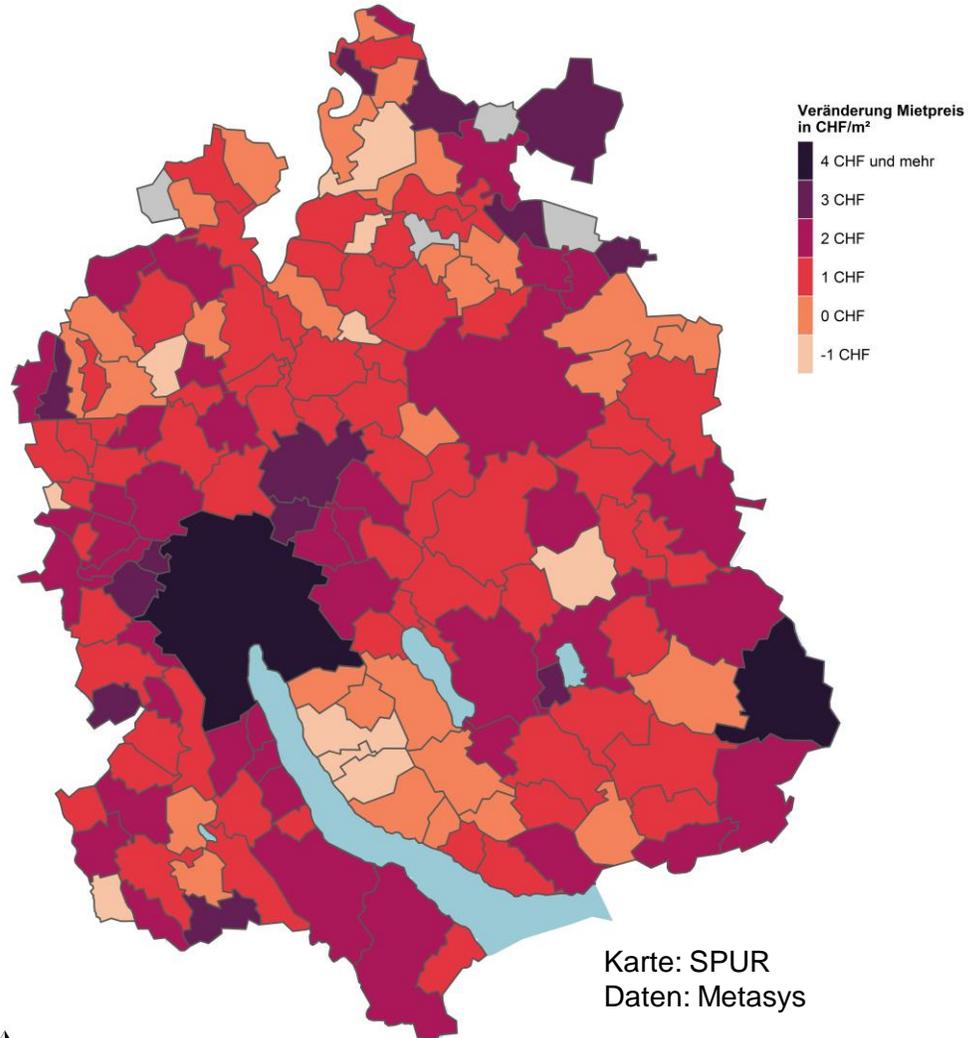
Wohnpreisentwicklung in der Schweiz seit 1978



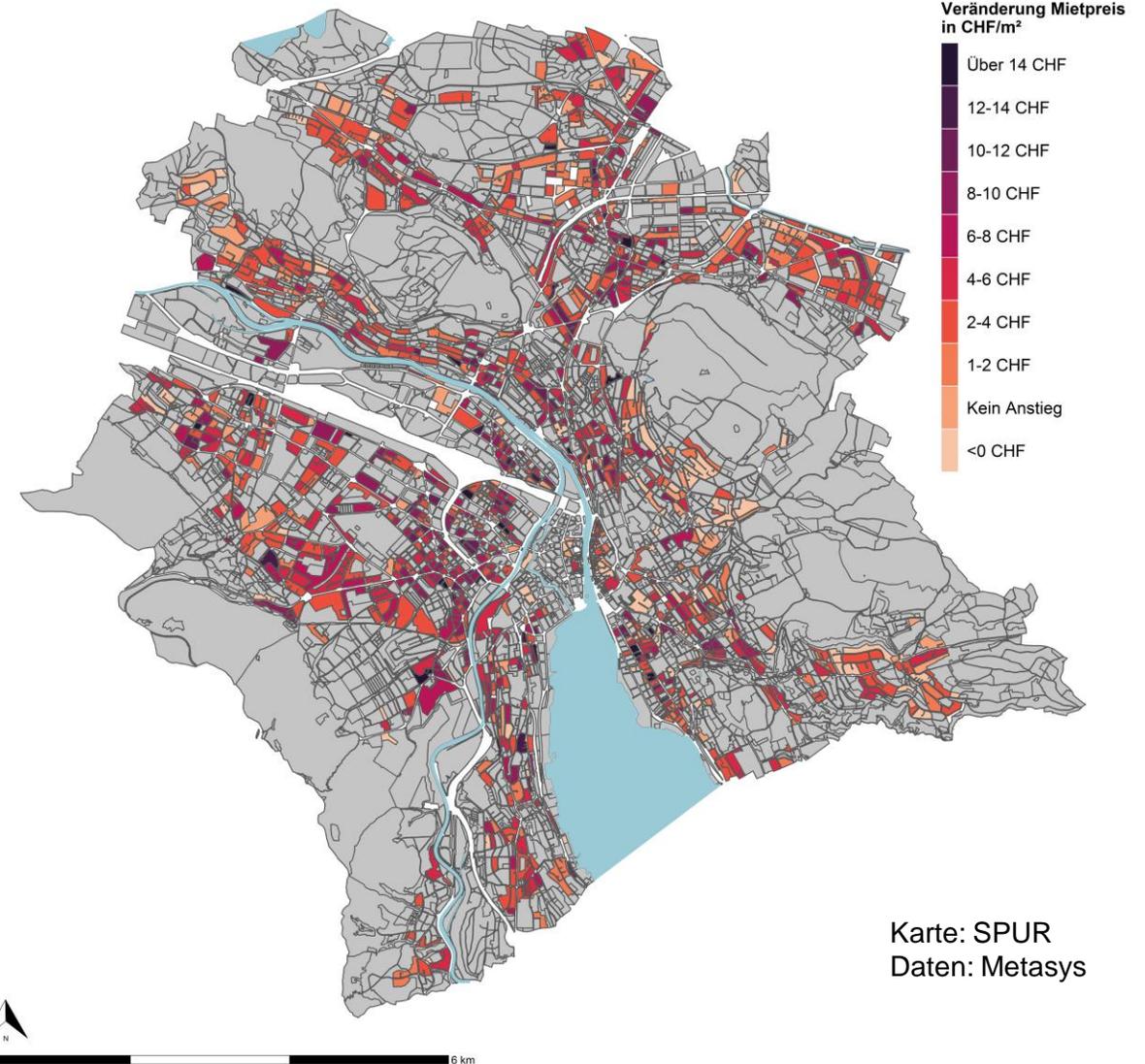
Housing development in Switzerland since 1978 (Index based: 1978=100)
(Quelle: FOSI & FOH, 2015; FOH, 2016; FOH, 2019; Debrunner, 2021:46).

Wohnpreisentwicklung im Kanton Zürich 2005/2010 – 2015/2020

Kanton Zürich: Durchschnittliche Veränderung der Mietpreise pro Gemeinde



Gemeinde Zürich: Durchschnittliche Veränderung der Mietpreise pro Kleinquartier

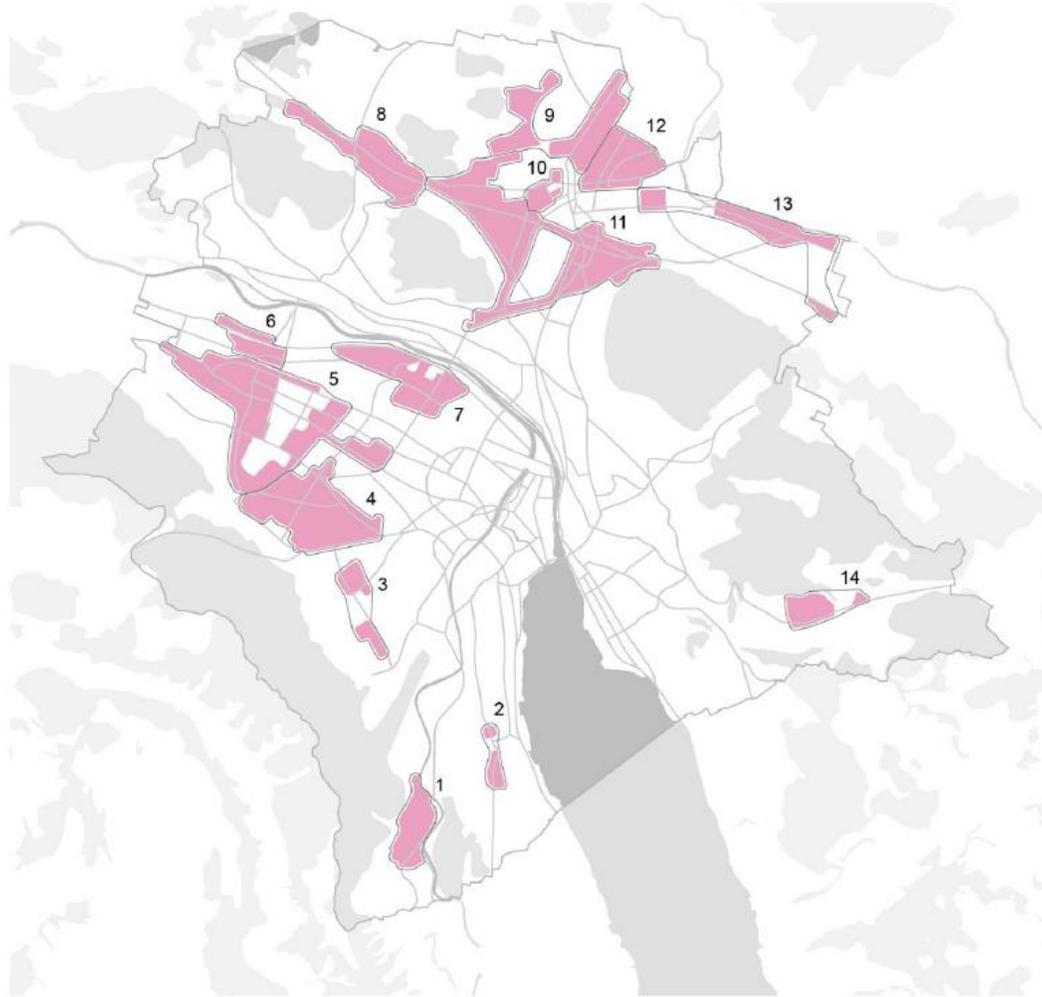


Karte 6: Die Daten zu den Mietpreisen stammen von verschiedenen Onlineportalen zur Wohnungssuche. Die durchschnittliche Erhöhung der Mietpreise ist die Differenz berechnet aus dem Durchschnitt der Mieten in CHF pro m² während den Jahren 2005-2010 und 2015-2020. Beobachtungen von Mieten über 60CHF/m² 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.

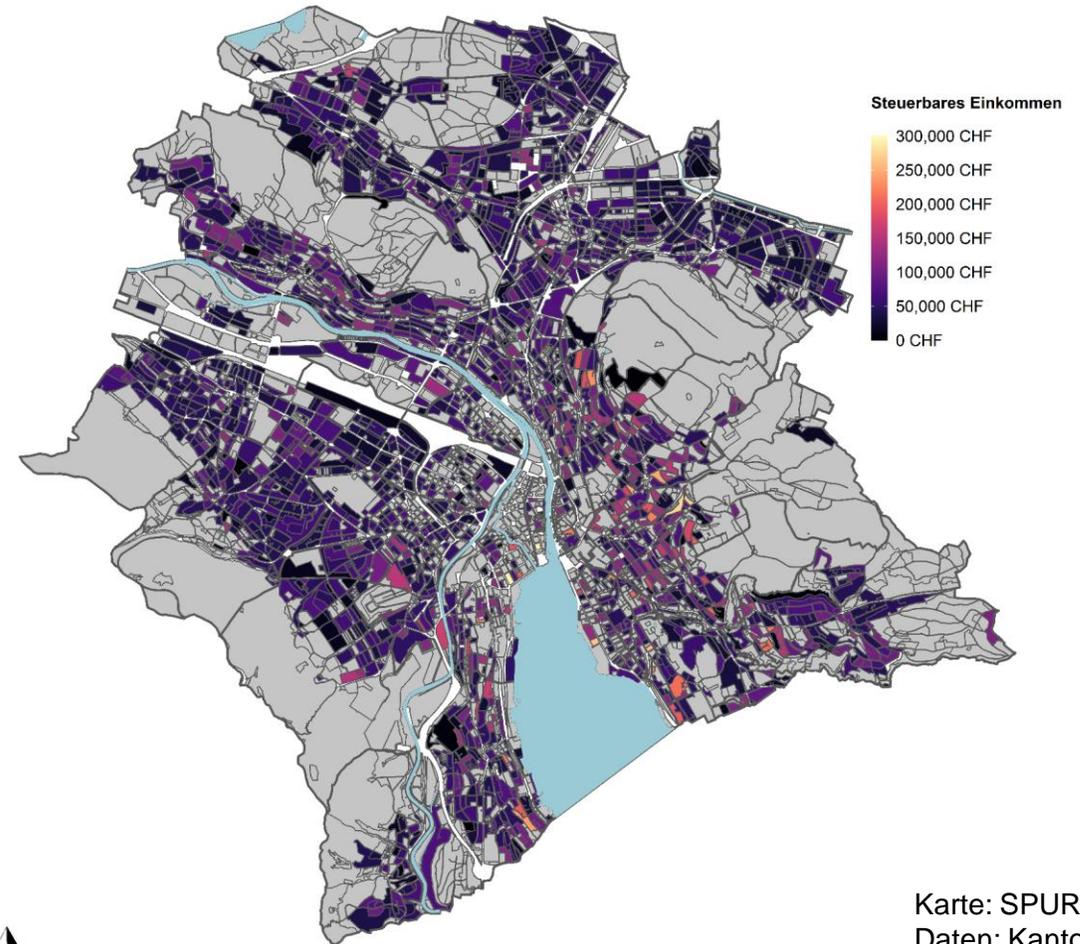
Urbane Transformation vs. sozioökonomische Bevölkerungszusammensetzung in der Stadt Zürich 2020



 Gebiet mit baulicher Verdichtung > BZO 2016

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

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



Steuerbares Einkommen

- 300,000 CHF
- 250,000 CHF
- 200,000 CHF
- 150,000 CHF
- 100,000 CHF
- 50,000 CHF
- 0 CHF



6 km

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.

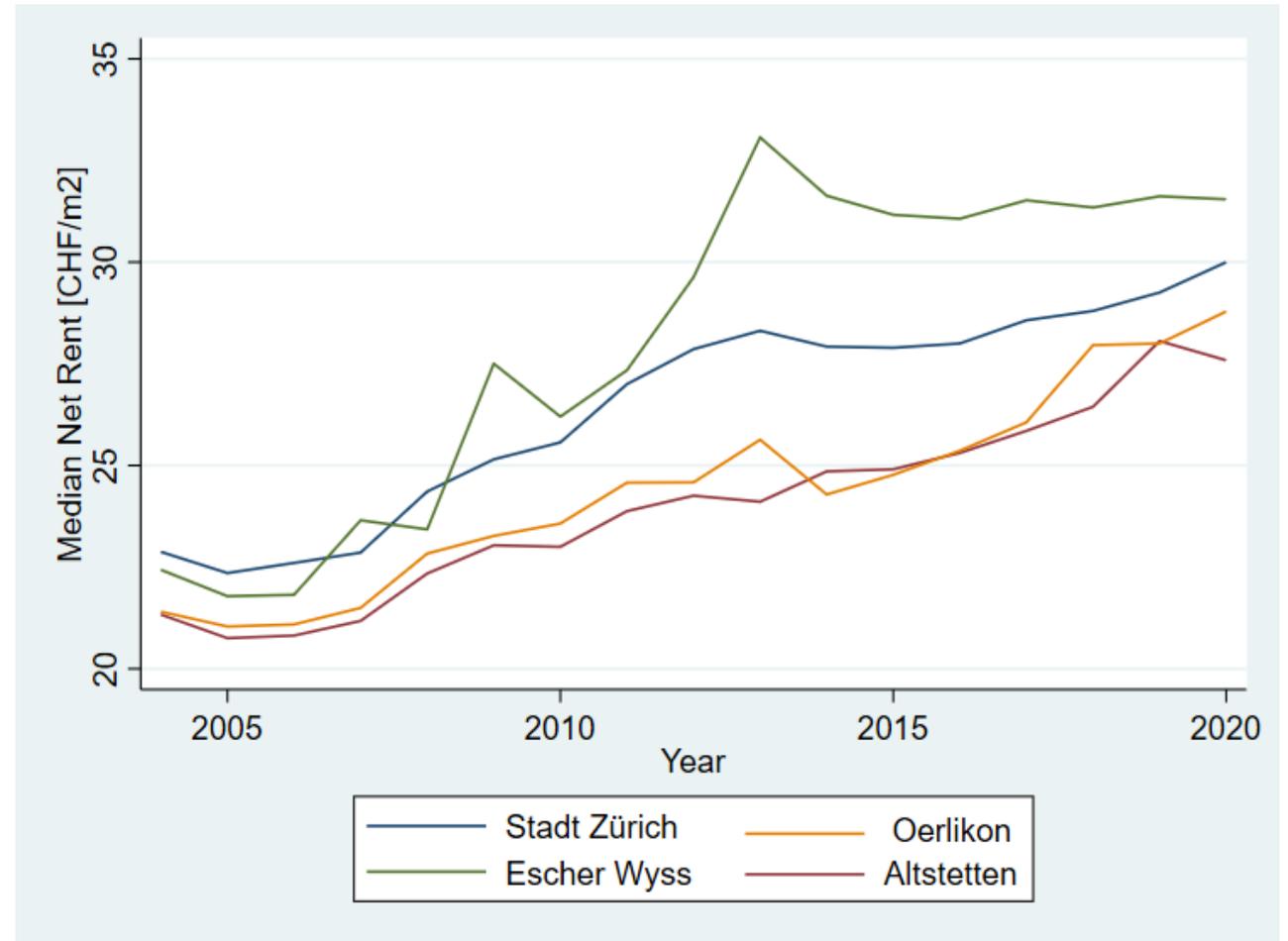
Karte: SPUR
Daten: Kanton Zürich

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)

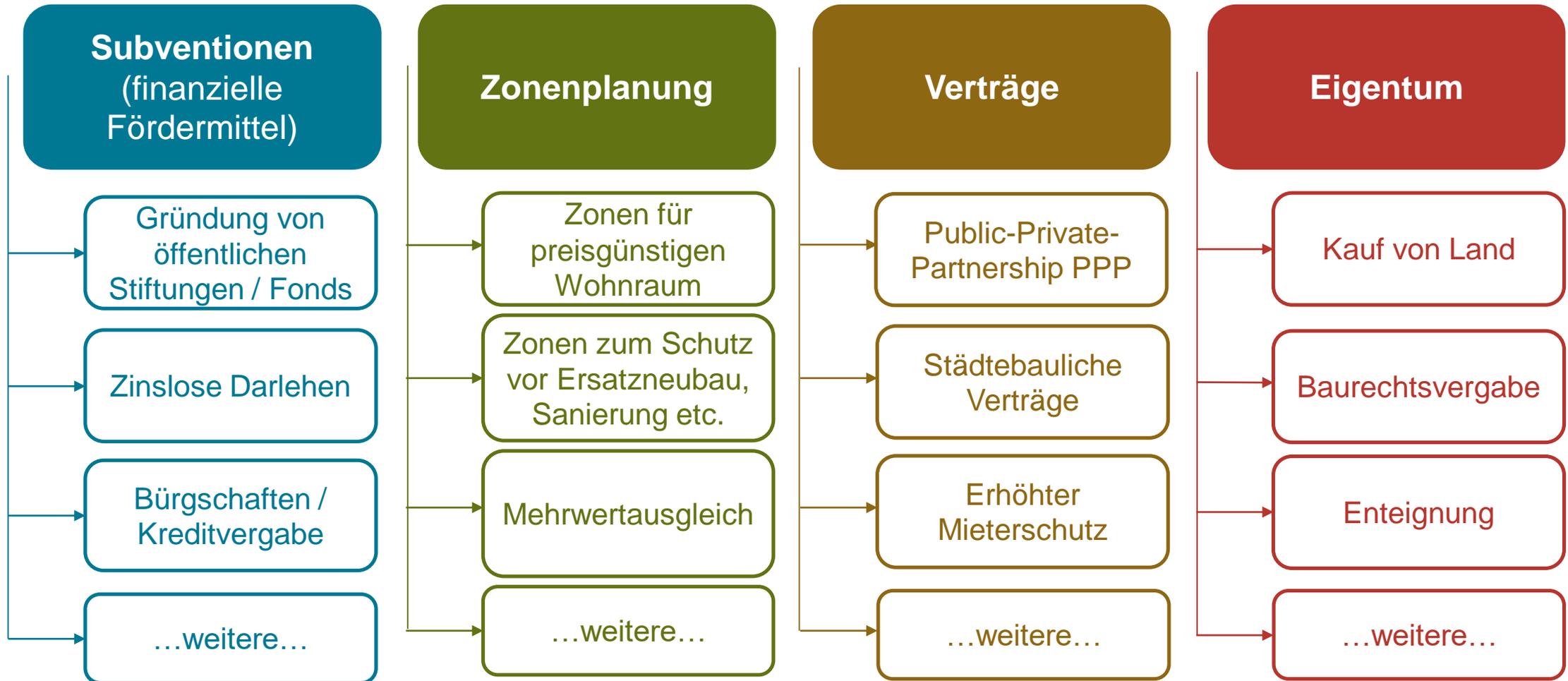


Challenge #1 | Erhalt preisgünstiges Wohnen

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

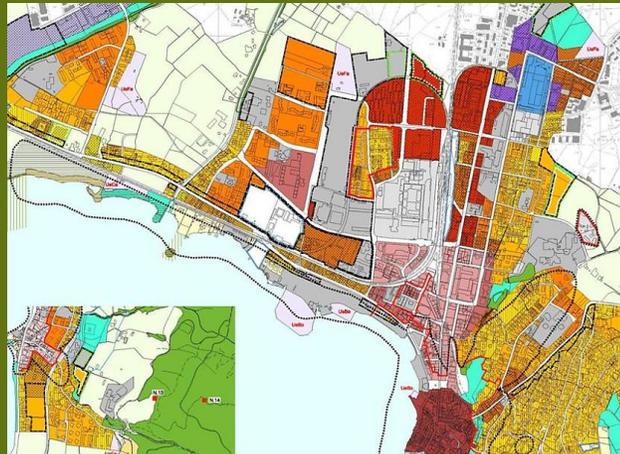
Wie können Gemeinden preisgünstiges Wohnen steuern?

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, 29.10.2013

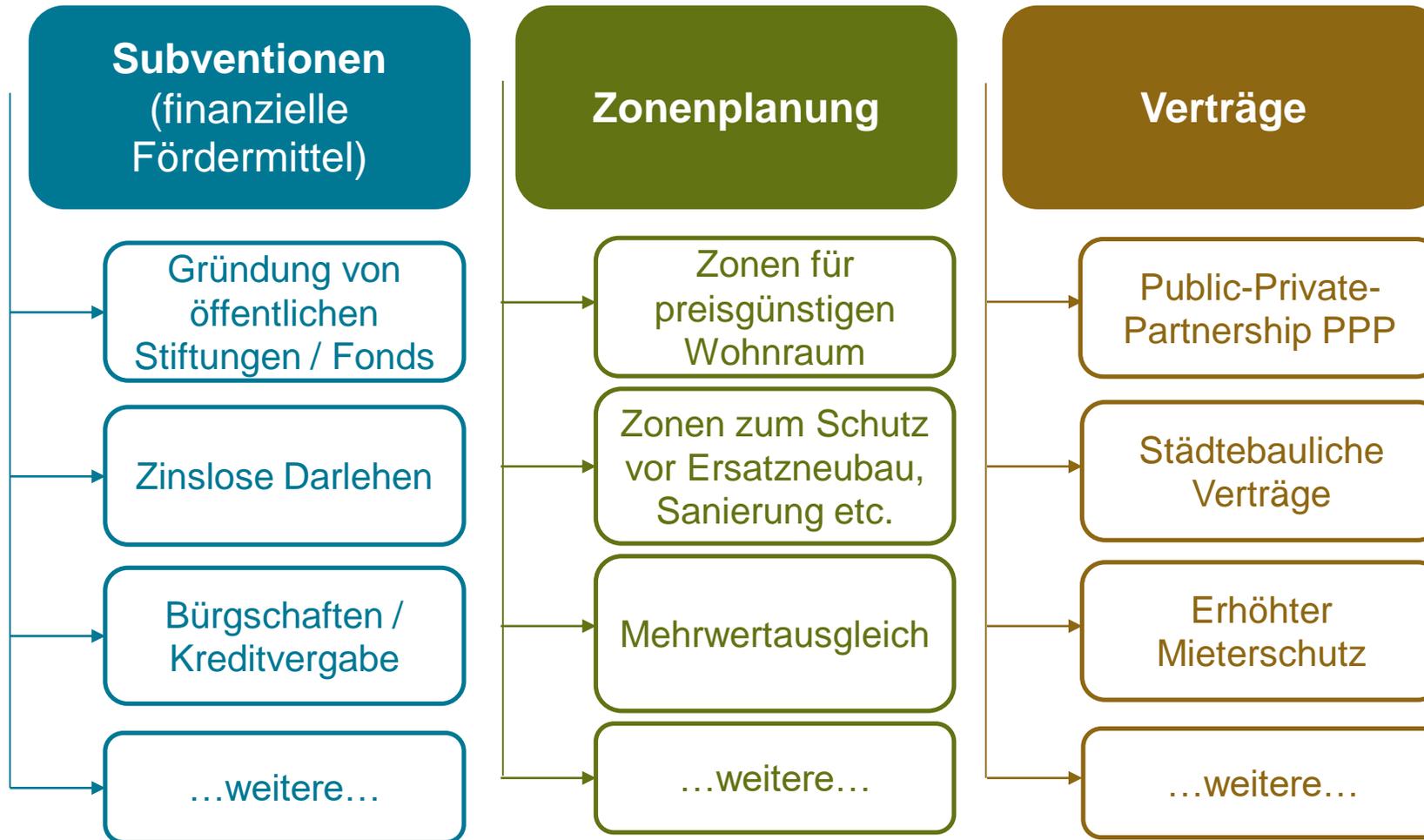
Zug schafft Zonen für günstige Wohnungen

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

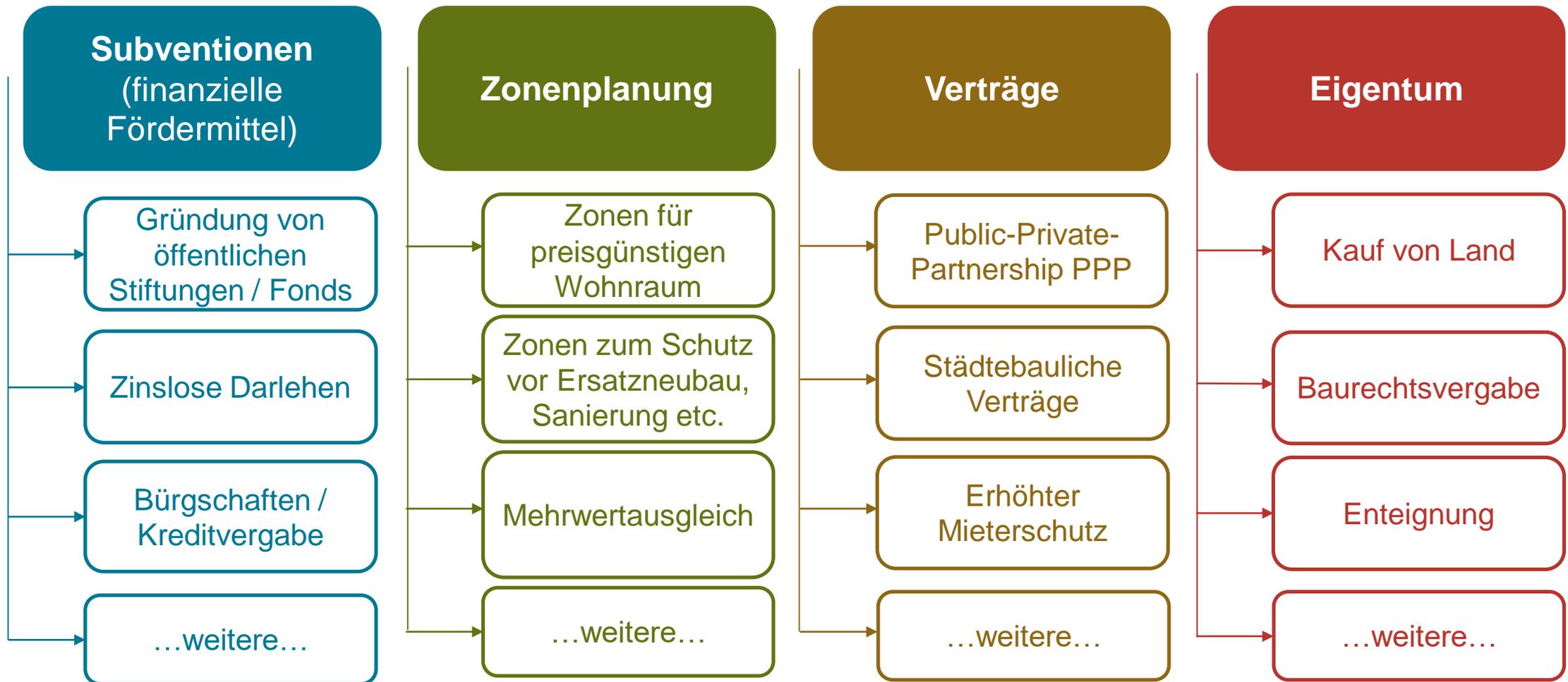
Die Basler Stimmbevölkerung nimmt die Initiative «Ja zum echten Wohnschutz» an, mit über 53 Prozent Ja-Stimmen-Anteil.

SRF online 28.11.2021



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

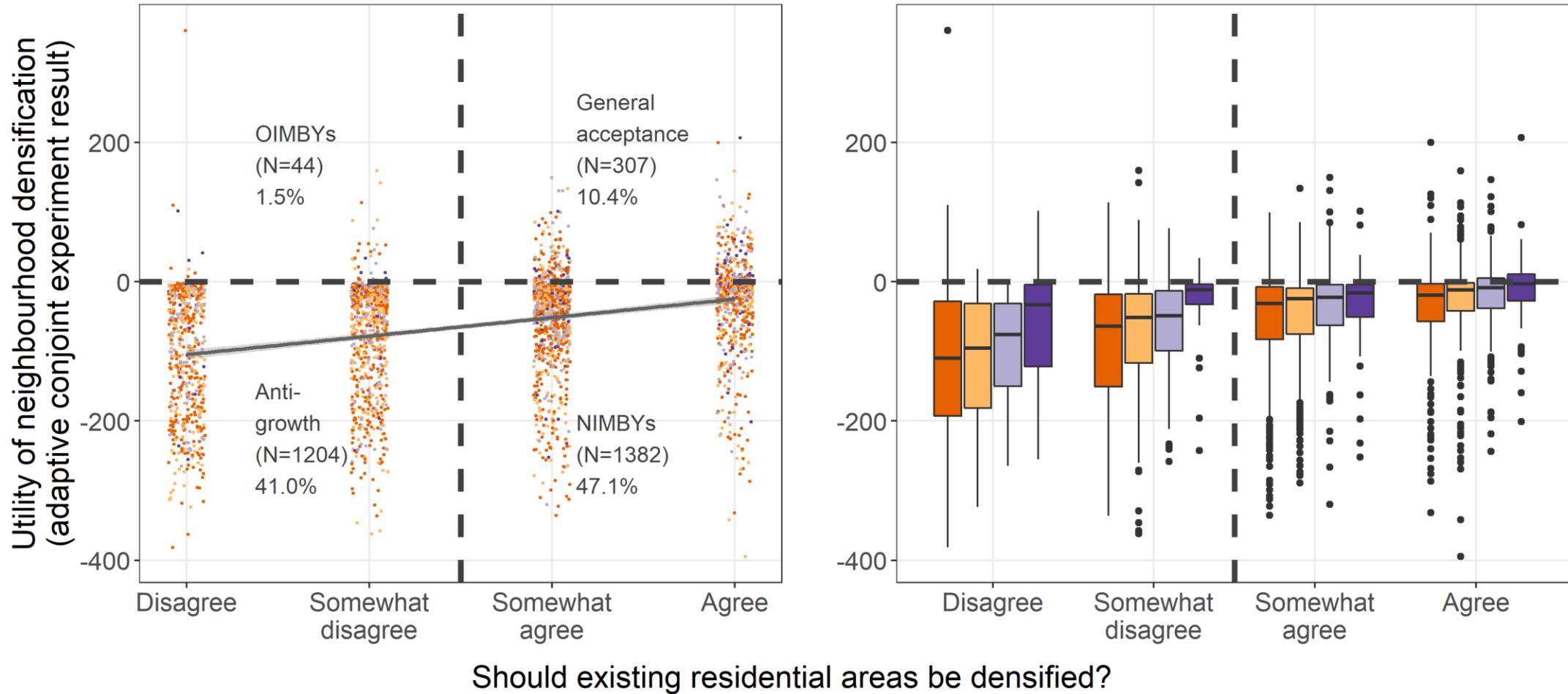
Winterthur soll sein Land nur noch im Baurecht abgeben

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

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
Bevölkerungsstichprobe
des Kantons Zürich

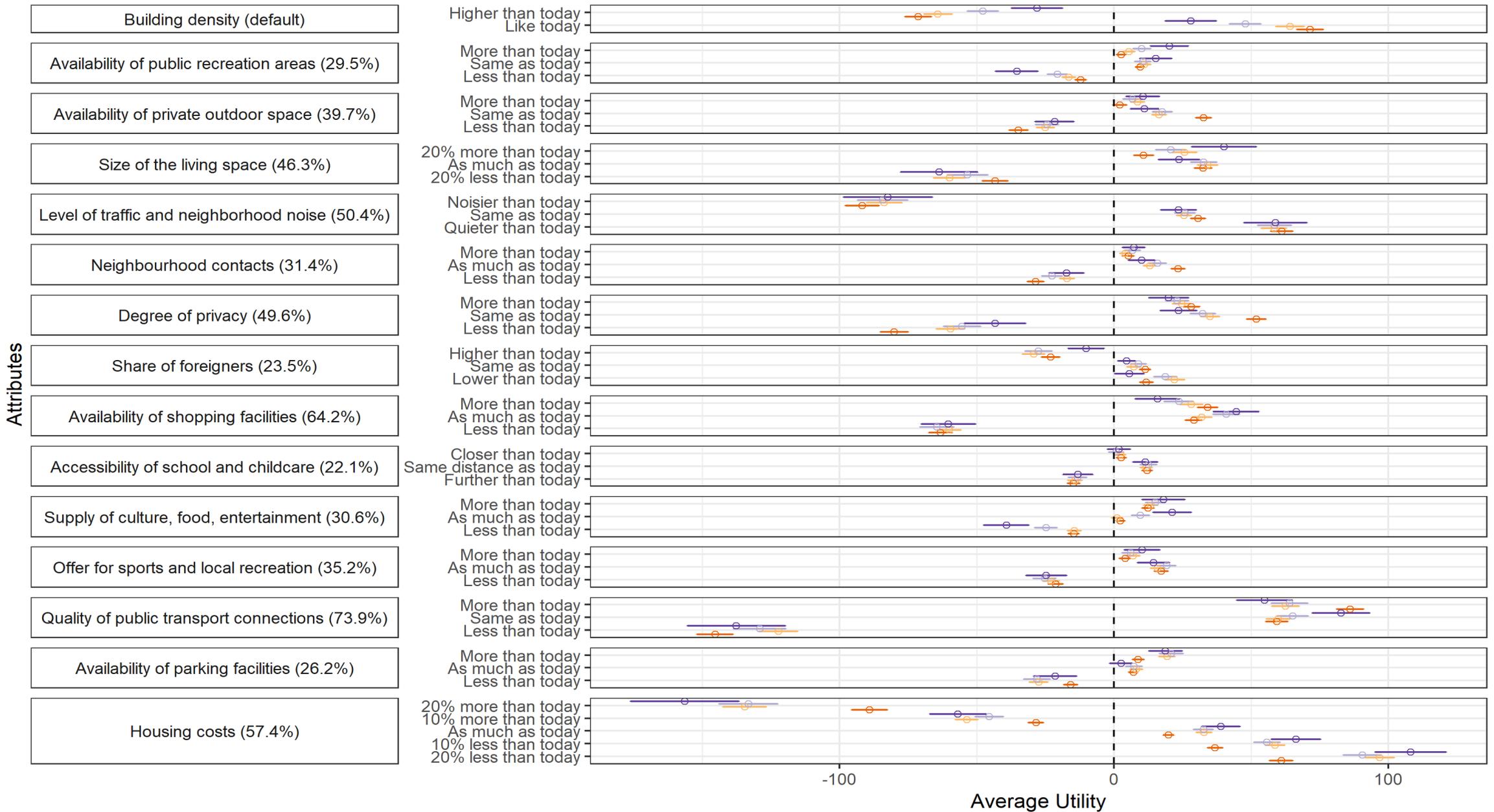
- 19'000 Adressen
- 3003 Antworten
- 15.8% Rücklaufquote

Fixierter
Faktor: Dichte

Auswahl

3 Szenarien

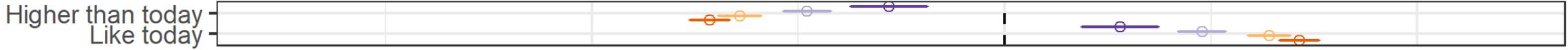
4-6
projektbasierte
Faktoren



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

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

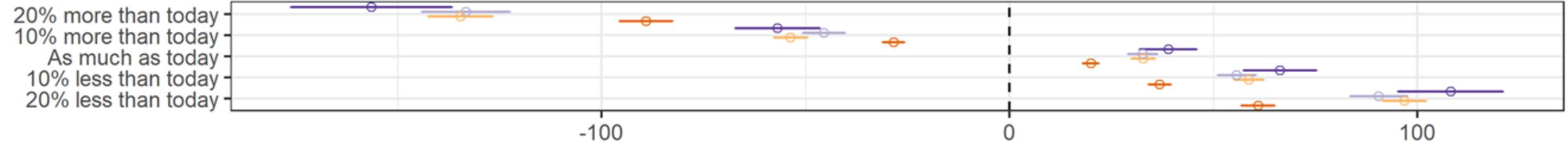
Dichte



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?

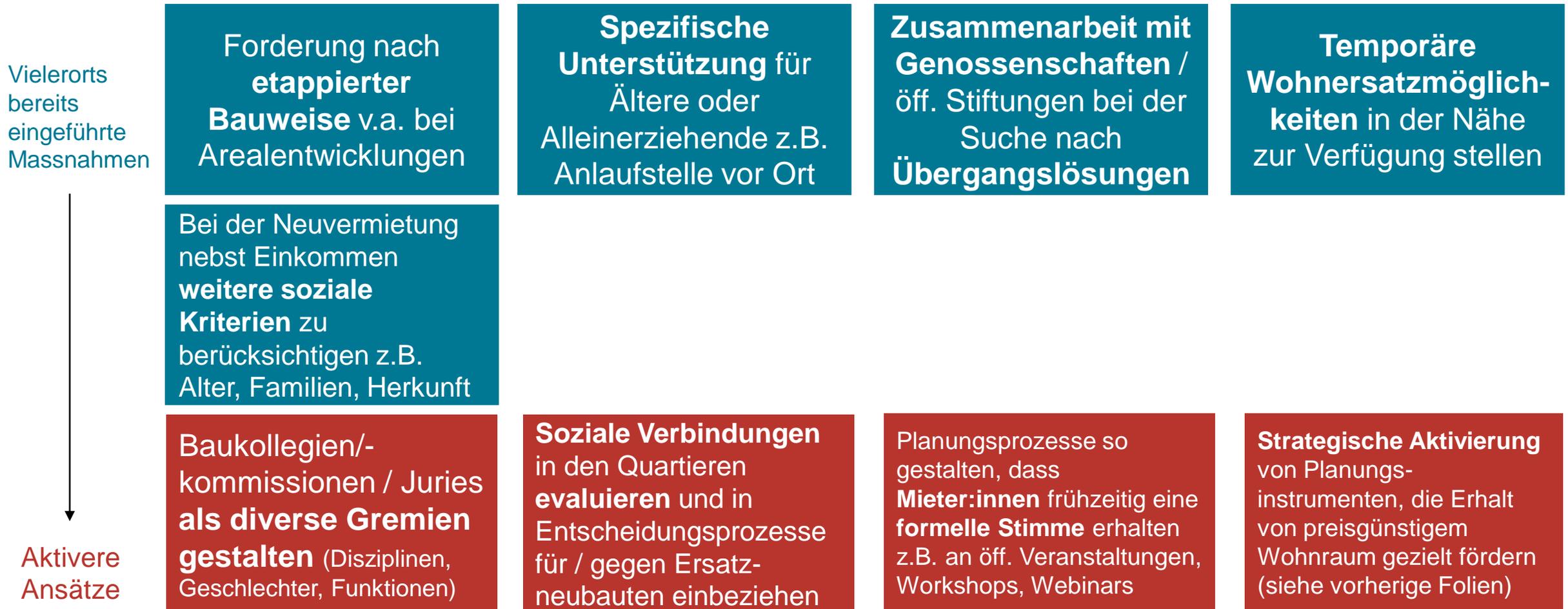


Warum kommt es zu NIMBY(not-in-my-backyard) – Protesten?



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:

- 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?

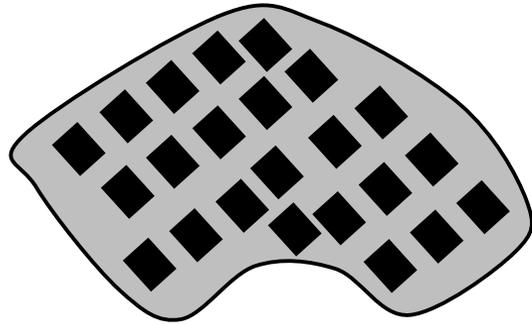
Gemeinden sind bei der Umsetzung der Innenentwicklung mehr denn je gefordert durch:

- **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.

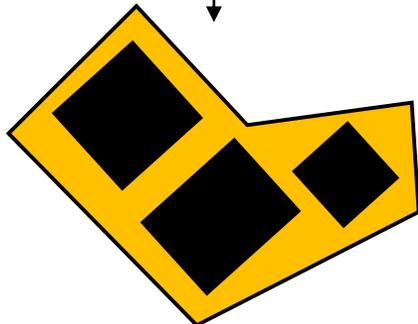


Was können Städte / Gemeinden tun?

Mögliche Organisationsformen, wenn die Ressourcen (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



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

Realisierungsgemeinschaft ASGO – Areal St.Gallen West – Gossau Ost



- 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 oder neuer, kooperativer Organisationformen der Innenentwicklung.



**Vielen herzlichen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

- 14:00 Begrüssung und Einführung**
14:15 Design und Raumplanung
Felix Günther und Markus Nollert
15:10 Politik und Planung
Gabriela Debrunner und David Kaufmann
- 16:00 Pause**
- 16:20 Podiumsdiskussion mit Fragen aus dem Publikum**
17:30 Abschluss und Resumée
- Apéro

NSL Netzwerk Stadt und Landschaft
Network City and Landscape

ETH zürich

DISKUSSION

Dr. Gabriela Debrunner, IVO Innenentwicklung AG
und ETH Zürich

Dr. Felix Günther, SUPSI, Studi Associati SA, Lugano

... und Ihnen! Kommen Sie in den Fishbowl!

NSL Netzwerk Stadt und Landschaft
Network City and Landscape

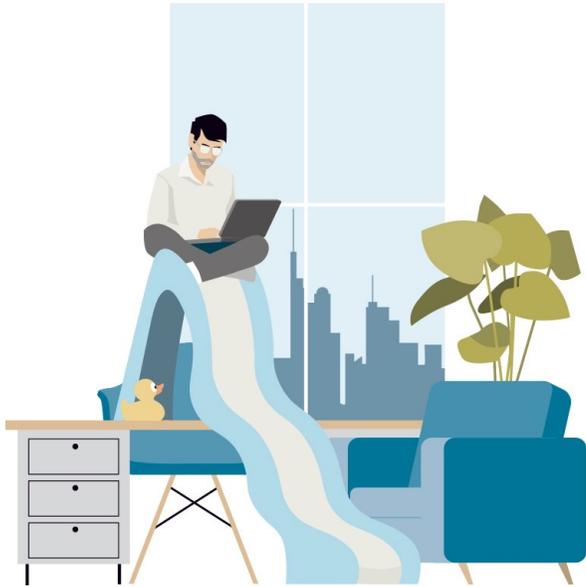
RESUMEE

EiR PD Dr. Joris Van Wezemael, Spatial Transformation
Laboratory STL, ETH Zürich

NSL Netzwerk Stadt und Landschaft
Network City and Landscape

Als Nächstes am STL

Veranstaltungsreihe DezentralSchweiz



Veranstaltung I, DEZENTRALSCHWEIZ: Wohnen

Termin: 20. Juni 2022, 17:30-19:00

Ort: ETH Zürich, Hönggerberg, Siemens-Auditorium
(HIT E 51)

Gemeinsame Veranstaltung mit dem Urban Land
Institute (ULI) Schweiz.

Veranstaltung II, DEZENTRALSCHWEIZ: Internationale Perspektive

September 2022

Veranstaltung III, DEZENTRALSCHWEIZ: Rechtliche Umsetzung

November 2022

Als Nächstes am STL

RE- FLECTIVE PRACTI- TIONERS

Dr. Markus Nollert
Spatial Transformation
Laboratories, ETH

10.5 **Deborah Arnold und Sarah Grossenbacher**
Leiterinnen der Abteilung
Stadtplanung, Stadt Luzern
Hil H 40.4 Plaza

17.5 **Julian Petrin und Tristan Lannuzel**
urbanista , Büro für Stadtentwicklung
& urbane Zukunftsstrategien
Hil H 40.4 Plaza

25.5 **Martin Berchtold und Philipp Krass**
Berchtoldkrass space&options
Raumplaner, Stadtplaner. Partnerschaft
Hil H 40.4 Plaza

31.5 **Han Van der Wetering**
Van de Wetering
Atelier für Städtebau
Hil H 40.9 Foyer

Jeweils 17:30 – 19:00 Uhr, danach Apéro | ETH Zürich, Hönggerberg

Nach Donald A. Schön ist die Praxis ein Reservoir für Erkenntnisse der Forschung, solange über ihre Handlungen reflektiert wird. In der Veranstaltungsreihe im Frühjahrssemester geben Planerinnen und

Planer aus verschiedenen Fachrichtungen einen Einblick in ihr Wirken und reflektieren über Regelmässigkeiten, Erkenntnisse und mögliche Schlussfolgerungen und Fragen für Lehre und Forschung.

Die Veranstaltungsreihe richtet sich an die interessierte Fachöffentlichkeit sowie Studierende.

STL Spatial Transformation Laboratories **ETH**zürich

10.5 **Deborah Arnold und Sarah Grossenbacher**
Leiterinnen der Abteilung
Stadtplanung, Stadt Luzern
Hil H 40.4 Plaza

17.5 **Julian Petrin und Tristan Lannuzel**
urbanista , Büro für Stadtentwicklung
& urbane Zukunftsstrategien
Hil H 40.4 Plaza

25.5 **Martin Berchtold und Philipp Krass**
Berchtoldkrass space&options
Raumplaner, Stadtplaner. Partnerschaft
Hil H 40.4 Plaza

31.5 **Han Van der Wetering**
Van de Wetering
Atelier für Städtebau
Hil H 40.9 Foyer

Vielen Dank und
auf Wiedersehen

NSL Netzwerk Stadt und Landschaft
Network City and Landscape