

Innenentwicklung: Chance für den ländlichen Raum

In der Raumplanung wird heute die Innenentwicklung verlangt. Für viele Gemeinden ist dieses Thema noch unvertraut. Mit dem Ausarbeiten eines fundierten Zielbildes können die Inhalte besser aufeinander abgestimmt werden. Die Innenentwicklung ist so keine Pflichtaufgabe mehr, sondern bietet Chancen für eine zukunftsorientierte Gemeindeentwicklung.

Der «haushälterische Umgang mit dem Boden» ist eine Forderung, welche seit langem in der Bundesverfassung steht. Seit dem 1. Mai 2014 wird diese Forderung wesentlich deutlicher formuliert. Die Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG) sowie die revidierte Raumplanungsverordnung (RPV) machen die Ausscheidung neuer Bauzonen zur seltenen Ausnahme. Stattdessen liegt der Fokus auf einer verdichteten Bauweise, dem Schliessen von Baulücken und der Umnutzung von Brachflächen. Die zukünftige Siedlungsentwicklung soll damit in erster Linie in den bestehenden Bauzonen erfolgen.

Mit dieser Vorgabe sind die Schweizer Städte schon lange vertraut. So gehören etwa die Mobilisierung und Umnutzung von brachliegenden Arealen oder die qualitative Aufwertung und Neugestaltung dichter Stadtquartiere zu den zentralen Instrumenten einer erfolgreichen Stadtentwicklung. Die partizipative Planung, mit Einbezug der Bevölkerung und Fachleuten verschiedener Disziplinen wie Städtebau, Freiraum oder Verkehr, ist hierbei selbstverständlich.

Neue Herausforderungen

In der Schweiz gibt es rund 2'300 Gemeinden. Nur die Hälfte davon wird als städtisch charakterisiert. So kann es kaum überraschen, dass die Innenentwicklung für zahlreiche kleine und mittlere Gemeinden im ländlichen Raum ein unvertrautes Thema ist. In der Vergangenheit reagierte man auf zusätzlichen Flächenbedarf häufig mit der Ausscheidung neuer Bauzonen am Siedlungsrand. Dies führte zu einer sukzessiven Vergrösserung des Siedlungsgebietes - häufig beklagt als «Siedlungsbrei». Diesem Wachstum in der Fläche bereiten die revidierten Vorschriften ein deutliches Ende. Die revidierten Bestimmungen von Bund und Kantonen verlangen zudem von allen Gemeinden richtungsweisende Anpassungen in der kommunalen Raumplanungs- und Siedlungspolitik und den entsprechenden Instrumenten. Insbesondere in den Zonenplä-

nen und den entsprechenden Bau- und Nutzungsordnungen sind die veränderten Rahmenbedingungen und neuen Zielvorstellungen umzusetzen.

Das Potenzial für die Innenentwicklung ist auch in kleineren und mittleren Gemeinden durchaus vorhanden. Baulücken und unternutzte Areale und Quartiere sind Zeugen der vergangenen Siedlungsentwicklung oder struktureller Veränderungen in der Wirtschaft. Verbreitet wird die Siedlungsstruktur durch Einfamilienhausquartiere mit geringer baulicher Dichte geprägt.

Weichen stellen

Das zentrale Instrument der kommunalen Raumplanung ist die allgemeine Nutzungsplanung. Hier werden bestehende Stärken und Schwächen identifiziert sowie Chancen und Gefahren diskutiert. Für einen Betrachtungszeitraum von 15 Jahren berücksichtigt eine Nutzungsplanung alle privaten und öffentlichen Interessen und stimmt die raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab. Genau hier, in der Nutzungsplanung, kann und muss die Innenentwicklung geplant werden. Der „Zwang“ ist jedoch auch eine Chance: Er ermöglicht es, innere Potenziale zu erkennen und als Entwicklungsoption für die Zukunft zu nutzen. Dies betrifft sowohl das konsequente Überbauen der Baulücken, als auch Verdichtungsmassnahmen, welche den Bestand optimieren.

Die Nutzungsplanung darf nicht als simples Neuzeichnen von Zonenplänen verstanden werden. Vielmehr ist sie ein strategisches Instrument. Mit diesem kann von vielen Akteuren gemeinsam eine Vorstellung der Zukunft entwickelt werden - ein Zielbild. Dieses beantwortet zum Beispiel die folgenden Fragen:

- In welche Richtung soll sich unsere Gemeinde entwickeln?
- Auf welche Weise können wir die Mobilitätsbedürfnisse befriedigen?

Adrian Duss
 MSc Geographie
 Projektleiter
 a.duss@kip.ch

KIP SIEDLUNGSPLAN AG

5610 Wohlen
 Stegmattweg 11
 T 056 618 30 10
 kip.siedlungsplan@kip.ch
 www.kip.ch

Unverzichtbare Innenentwicklung

Der kantonale Richtplan ist das zentrale Planungsinstrument des Kantons Aargau. Er zeigt, wie die Tätigkeiten des Bundes, des Kantons und der Gemeinden aufeinander abgestimmt werden und zu welchem Zeitpunkt und mit welchen Mitteln die raumwirksamen öffentlichen Aufgaben erfüllt werden. Im Richtplan wird aufgezeigt, wie sich der Kanton räumlich entwickeln soll.

Der geltende kantonale Richtplan wurde vom Grossen Rat am 20. September 2011 beschlossen. Anlässlich der Revision des Raumplanungsgesetzes wurde eine Richtplananpassung notwendig. Dies betrifft das Kapitel S 1.2 Siedlungsgebiet, mit welchem der Kanton die Anforderungen des revidierten Raumplanungsgesetzes umsetzt. Die Verteilung des Siedlungsgebiets wird hierbei für den Planungshorizont von 25 Jahren konkret festgelegt und die Innenentwicklung als eines der Hauptziele definiert.

- Wie werden die Interessen von Natur und Landschaft gewichtet?
- Wo und wie können Wohnen, Arbeiten und Freizeit angesiedelt werden?
- Welche Qualitäten erreichen wir mit einer gezielten Verdichtung?

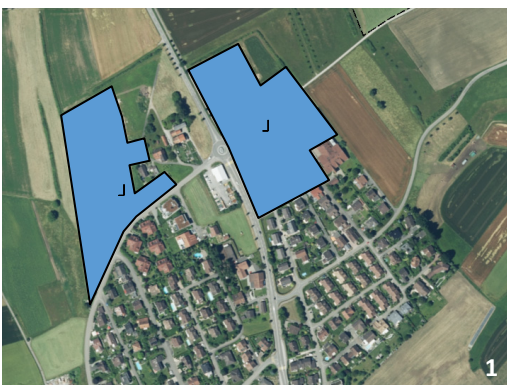
Diese Fragen und die Antworten darauf beziehen sich direkt auf die Attraktivität einer Gemeinde und beeinflussen diese.

Ein so erarbeitetes Zielbild ist wertvoll, aber erst der Startpunkt für die konkrete Entwicklung. Deshalb muss es in fassbare Instrumente übersetzt werden. Zu diesen gehören zum Beispiel das Räumliche Leitbild, der kommunale Richtplan oder ein themenspezifisches Instrument wie der Kommunale Gesamtplan Verkehr, wie er im Kanton Aargau bekannt ist. Strategische Planungen können auch gebietspezifisch vertieft werden und in Entwicklungskonzepten resultieren. Dazu ein Beispiel: Manche Dorfkerne sind durch ein starkes Verkehrsaufkommen belastet und daher wenig attraktiv. Hier kann es sinnvoll sein, in einem Gesamtkonzept (Zentrumsentwicklung, Betriebs- und Gestaltungskonzept) alle relevanten Nutzungsansprüche im Strassenraum besser und ausgewogener zu berücksichtigen. Der Innenentwicklung kommt in diesem Zusammenhang eine zentrale Rolle zu.

Aktive Rolle der Gemeinde

Die Innenentwicklung bietet viele Möglichkeiten, erweist sich jedoch in der konkreten Umsetzung als anspruchsvoll. Gerade in Quartieren mit Nachverdichtungspotenzial finden sich oft komplexe Grundeigentümergeverhältnisse. Diese verhindern häufig eine parzellenübergreifende Weiterentwicklung oder sorgfältige Umstrukturierung des Gebiets. Ein bekanntes Problem ist auch die Baulandhortung. Sie dient der Gewinnmaximierung und blockiert damit die sinnvolle Nutzung interner Baulandreserven.

Umso wichtiger ist deshalb eine aktive Rolle der Gemeinde in der Erarbeitung des grundlegenden Zielbildes aber auch der anschliessenden Implementierung. Die Planungen zeichnen sich durch das öffentliche Interesse und komplexe Randbedingungen (Grundeigentümergeverhältnisse, verschiedene Anspruchsgruppen, etc.) aus. Die aktive Beteiligung und das sichtbare Engagement der Exekutivpolitiker steigern die Legitimation der Planungen und das Vertrauen, das ihnen entgegengebracht wird. Dies fördert den Rückhalt und ermöglicht eine langfristige, sinnvolle Entwicklung auch nach innen.



ABBILDUNGEN

Abb.1
Entwicklung am Siedlungsrand in
den letzten 20 Jahren
Quelle: AGIS

Abb.2
Unverzichtbare Innenentwicklung
Foto: KIP