

ROLLENDE PLANUNG BEI AREALENTWICKLUNGEN

Never for ever, CUREM horizonte, 17. September 2014, Zürich

Lukas Bühlmann, Schweiz. Vereinigung für Landesplanung, VLP-ASPAN

Hohe raumplanerische Komplexität

**Föderalistisches
Planungssystem**

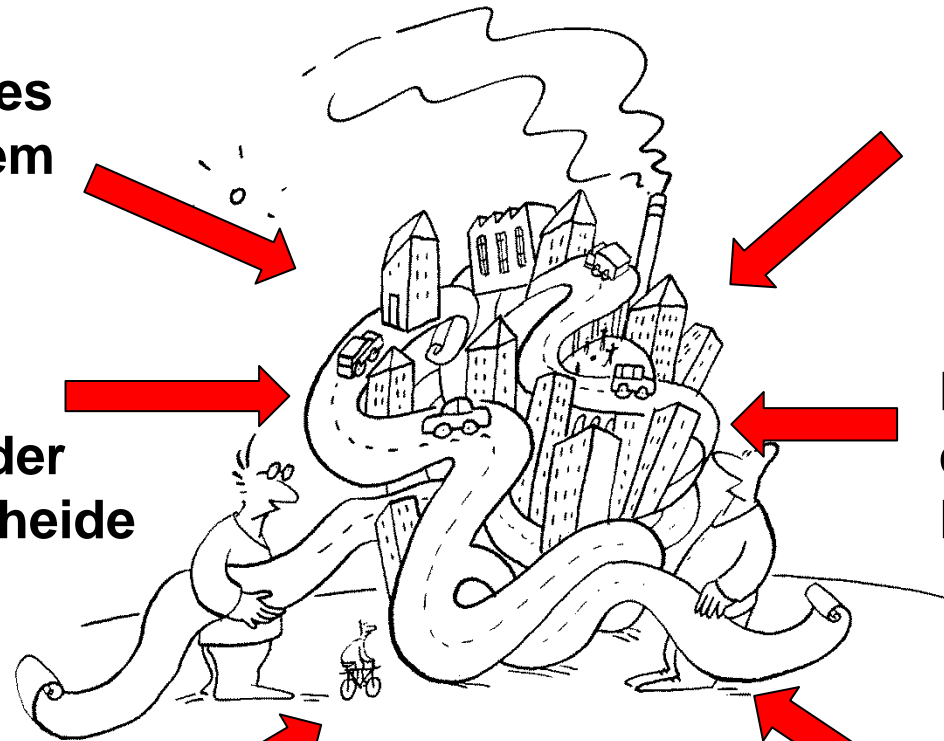
**Starker Rechts-
schutz / hohe
Rekursfreudigkeit**

**Demokratische
Legitimierung der
Planungsentscheide**

**Hoher Stellenwert
der
Eigentumsgarantie**

**Zunehmend enger
werdender Raum**

**Wachsende
Reglementierung**



PEUSCHI - CARTOON

**Wachsende
(Raum-) Ansprüche**

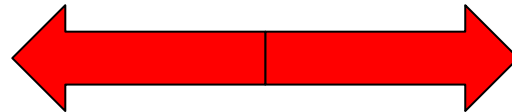
Instrumente mit unterschiedlicher Verbindlichkeit und Anpassungsfähigkeit

Instrument	Eigenschaft	Rechtsschutz	Anpassungsfähigkeit
Bund: Sachplan Kanton: Richtplan Region	behördenverbindlich nicht parzellenscharf	gering	mittel
Kommunal: Richtplan Entwicklungskonzept	behördenverbindlich nicht parzellenscharf	fehlt	gross
Kommunal: Bau- und Zonenordnung Sondernutzungsplan	eigentümergebunden parzellenscharf	stark	gering, SNP etwas grösser
	Städtebauliche Verträge		

Raumplanerischer Grundkonflikt

Bedürfnis nach Flexibilität

- Wirtschaft
- Gesellschaft
- Individuum



Bedürfnis nach Rechtssicherheit und Planbeständigkeit

- Wirtschaft
- Gesellschaft
- Individuum

Art. 21 RPG Verbindlichkeit und Anpassung

¹ Nutzungspläne sind für jedermann verbindlich.

² Haben sich die *Verhältnisse erheblich geändert*, so werden die Nutzungspläne überprüft und *nötigenfalls angepasst*.

Formelle, rechtsstaatliche Anforderungen

Überspitzter Formalismus?

Urteil BGer 1C_800/2013 vom 29. April 2014, Stadt Le Locle

Wie stark kann der Sondernutzungsplan vom
Rahmennutzungsplan (Bau- und Zonenordnung)
abweichen?

Erweiterung des Schreib-
geräte- und Uhrenunter-
nehmens Montblanc
in Le Locle NE



Abweichung Sondernutzungsplan von der Bau- und Zonenordnung ?

Sondernutzungsplan mit gleichem Erlassverfahren, aber inhaltlich klarer Abweichung von der Bau- und Zonenordnung

- **Umzonung Wohnzone geringer Dichte in Gewerbezone.**
- **zulässige Gebäudelängen neu bis 85 m (statt 25 m) und Gebäudehöhen bis 20 m (statt 11,5 m).**

Bau- und Zonenordnung wurde am 6. Februar 2013 letztmals geändert. Dabei wurden neue Gewerbezone ausgeschrieben.



Rekurs eines Nachbarn

Abweichung Sondernutzungsplan von der Bau- und Zonenordnung ?

Gutheissung der Beschwerde durch Kantons- und Bundesgericht:

- **Tiefgreifende Veränderung der bestehenden Siedlungsstruktur (Einfamilienhäuser mit hohem Grünflächenanteil). Durchbrechung des locker bebauten Gürtels rund um die Stadt.**
- **In der Bau- und Zonenordnung definierte Nutzungsmöglichkeiten dürfen - in ihrem Kern - über den Sondernutzungsplan nicht unterlaufen werden.**
- **Eine so tiefgreifende Änderung muss umfassend geprüft und über eine Anpassung der Bau- und Zonenordnung sichergestellt werden. Gewährleistung der Gesamtsicht.**

Folgerungen aus diesem Entscheid

- **Nutzungszone in Bau- und Zonenordnung möglichst offen formulieren, damit grössere Abweichungen möglich sind
(Beispiel: Zonen mit Planungspflicht im Kanton Bern)**
- **Alternative: Bau- und Zonenordnung und Sondernutzungsplan gleichzeitig anpassen.**
- **Ausloten, in welchem Umfang von der Bau- und Zonenordnung abgewichen werden kann. Abweichung ist nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Le Locle ist Sonderfall.**

Beispiel für eine rollende Planung



Arealentwicklung im Spannungsfeld von Planbeständigkeit bzw. Rechtssicherheit und raumplanerischer Flexibilität.

**Testplanung Papieri Cham ZG
Umnutzung eines 11 ha grossen Fabrikareals.**

Siegerprojekt:
Team Albi Nussbaumer Architekten,
Zug und Boltshauser Architekten,
Zürich

Beispiel für eine rollende Planung angedacht, noch nicht praktiziert

Kombination von

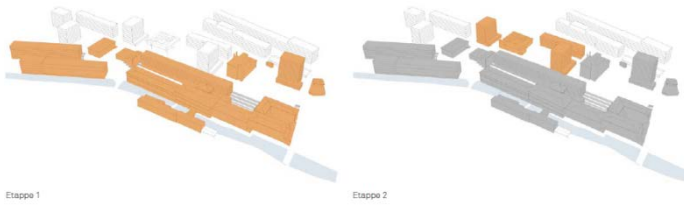
- **Kommunaler Quartiergestaltungsplan (Richtplan, behördenverbindlich)**
- **Bauzone mit speziellen Vorschriften gemäss § 22 PBG-ZG (grundeigentümergebunden)**
- **Baulinienplan (grundeigentümergebunden)**
- **Städtebaulicher Rahmenvertrag**
- **Baubewilligung**

→ **Planungsrechtliche Voraussetzungen der Kantone sind sehr unterschiedlich.**



Beispiel für eine rollende Planung

Quartiergestaltungsplan



Etappe 1

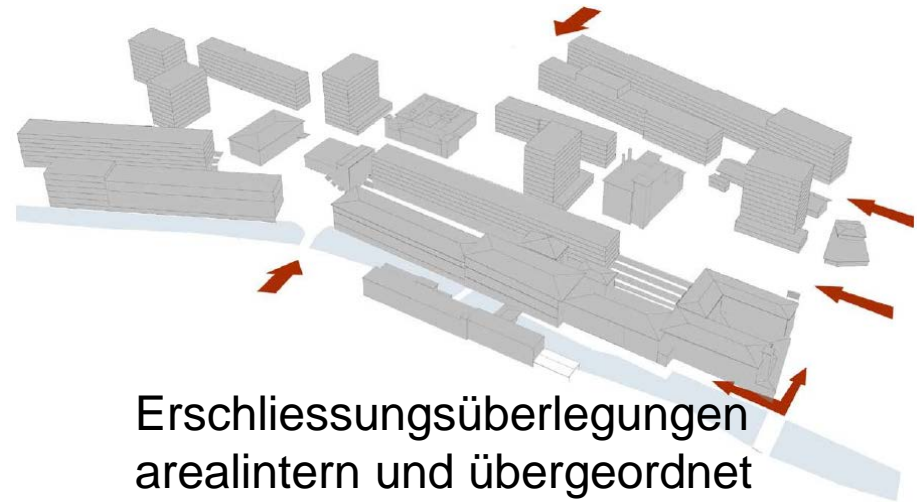
Etappe 2



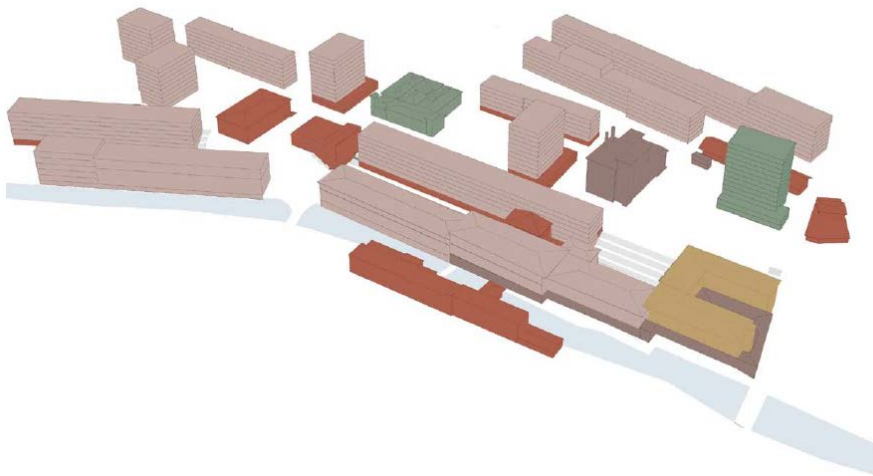
Etappe 3

Etappe 4

Baufelder mit ungefähren Dichten, Volumen und Etappierung



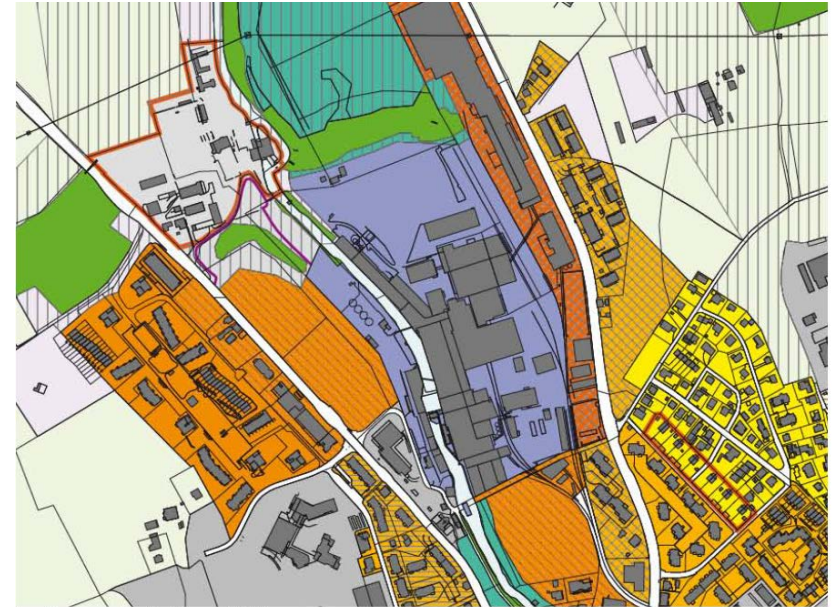
Erschliessungsüberlegungen arealintern und übergeordnet



Nutzungsvorstellungen, zum Teil mit Erdgeschossnutzungen

Beispiel für eine rollende Planung Rahmennutzungsplan

Erlass einer Bauzone mit speziellen Vorschriften gemäss § 22 PBG-ZG



- **Konkretisierung der Nutzungsvorstellungen gemäss Quartiergestaltungsplan**
- **Möglichst offene Formulierung für nachfolgende Planungsschritte**
- **Ergänzung mit Baulinienplan zur Sicherstellung der Erschliessung.**

Beispiel für eine rollende Planung

Städtebaulicher Rahmenvertrag

Städtebaulicher Rahmenvertrag über die Entwicklung des Dreispietzareals

Art. 1 Kompetenzen der Vertragsparteien
[...]

Art. 2 Entwicklungsziele
[...]

Art. 3 Organisation für den Umgestaltungsprozess des Dreispitz

¹ Entwicklungsträgerschaft:

a. Die vier Vertragsparteien bilden eine Entwicklungsträgerschaft, um gemeinsam den Entwicklungsprozess des Dreispitz langfristig abstimmen und sicherstellen zu können.

[...]

² Entwicklungsträgerdelegation

a. Die Stiftung und die öffentlich-rechtlichen Vertragsparteien delegieren entsprechend den Erfordernissen des Entwicklungsprozesses je eine Vertretung aus den Exekutiven bzw. der Stiftungskommission in die Entwicklungsträgerdelegation. Die Entwicklungsträgerdelegation kann Fachpersonen zur Beratung beiziehen.

Art. 6 Koordination

Die Entwicklungsträgerdelegation und das Entwicklungsmanagement streben eine enge Koordination insbesondere bei der Festlegung der Strategien zur Ermöglichung von lärmempfindlichen Nutzungen und bei der Erarbeitung einer Gesamtverkehrsstrategie für das Dreispitz an. Details zum Umgang mit BGF-Kontingenten oder der Parkraumbewirtschaftung sind bei Bedarf in städtebaulichen Verträgen zu regeln.

Art. 7 Grün- und Freiflächen sowie Erschließungsplan

[...]

Art. 8 Finanzierung

[...]

Art. 9 Städtebauliche Verträge

¹ Die Vertragsparteien ergänzen die Nutzungsplanung bei Bedarf mit Verträgen, die der Umsetzung der Entwicklungsziele dienen sollen. Diese werden zwischen der Grundeigentümerschaft und den zuständigen Gebietskörperschaften abgeschlossen.

² Mit dem Ziel, die Nutzungsplanung offener und flexibler zu gestalten, können die städ-



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!