Zusammenfassung Forum Raumwissenschaften 2024

Zielkonflikte in der Innenentwicklung

Am 25. und 26. November 2024 fand das jährliche Forum Raumwissenschaften in Rüschlikon statt mit rund 45 Entscheidungsträger:innen aus der Raumplanung und Immobilienwirtschaft. Ziel der Veranstaltung war es, Zielkonflikte der Innenentwicklung und Lösungsansätze dafür zu diskutieren. Unter anderem wurden die nachfolgend beschriebenen Schwerpunktthemen Bestandstransformation, effiziente Qualitätssicherungsverfahren, Umgang mit lokalen Widerständen und Leadership diskutiert. Basis für diese Vertiefungen waren ein Referat von **Robert Weinert** (Wüest Partner) zu Trends im Immobilienmarkt und ein Referat von **Sibylle Schnyder** (CMS) zu den neueren rechtlichen Entwicklungen mit Relevanz für die Raumentwicklung.

1. Bestandstransformation: Wie lässt sich Bauen im Bestand fördern?

Martin Tschirren vom BWO stellt (stellvertretend für Maria Lezzi, ARE) Gedanken zur Bestandstransformation vor: Der Aktionsplan Wohnungsknappheit des Bundes definiert bereits verschiedene Massnahmen zur Förderung von Umbau und Erweiterung des Baubestandes. In Deutschland gibt es neuere Vorstösse mit weitergehenden Massnahmen, deren Übertragbarkeit auf die Schweiz in nächster Zeit geprüft werden soll. So arbeitet beispielsweise das deutsche Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen neu mit folgenden Instrumenten:

- Bauanträge können nach drei Monaten als genehmigt gelten, wenn die zuständige Behörde innerhalb dieser Frist nicht entscheidet.
- Der Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken kann genehmigungsfrei erfolgen.
- Die Parkplatzpflicht bei Umbauten und Aufstockungen entfällt
- Einfaches Bauen soll mit dem «Gebäudetyp E» gefördert werden: Sicherheitsstandards bleiben bestehen (z.B. Brandschutz, Statik), auf Komfortstandards kann verzichtet werden (Raumhöhe, Anzahl Steckdosen, Art der Fenster, Schallschutz, Norm-Innentemperatur im Badezimmer, etc.).

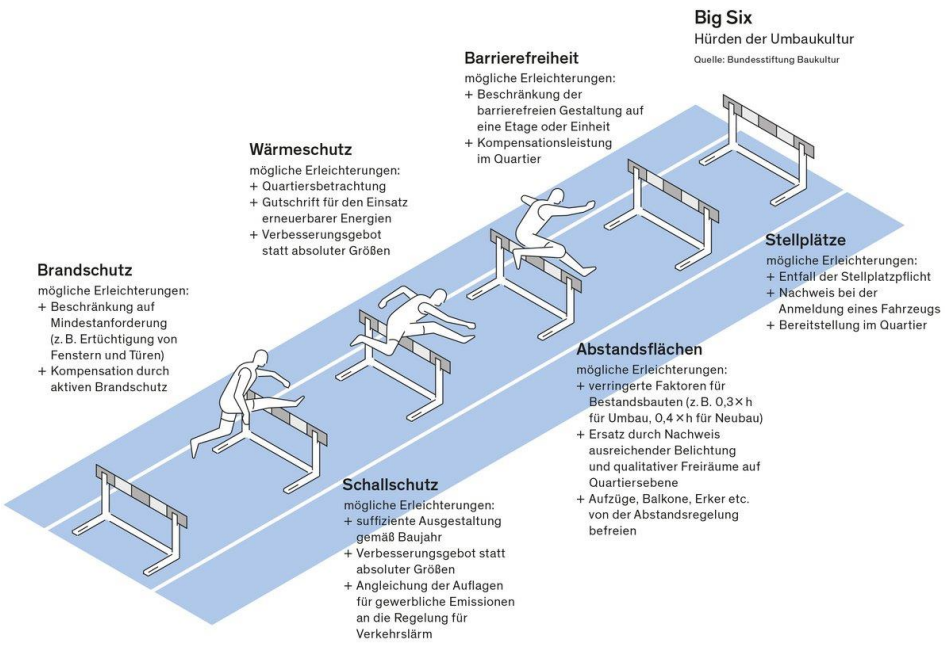

Abbildung 1: Hürden der Umbaukultur und mögliche Massnahmen. Grafik: Bundesstiftung Baukultur, Deutschland

Die anschliessende Diskussion hat gezeigt, dass insbesondere eine transparente Abwägung von verschiedenen öffentlichen Interessen und Standards notwendig ist, um die Bestandstransformation zu ermöglichen. Dabei ist zwischen Sicherheits- und Komfortstandards zu unterscheiden. Darüber hinaus fehlt oft eine Vision oder klare Kriterien dafür, was eine «gute» Bestandstransformation an einem bestimmten Ort bedeutet. Hier können die heutigen Verfahren des Denkmalschutzes interessante Hinweise geben.

2. Effizientere Instrumente und Prozesse zur Qualitätssicherung

Claudia Siegle von Terresta stellt die Frage in den Raum, ob die heutigen Qualitätssicherungsverfahren (Testplanungen, Studienaufträge, Wettbewerbe), angewendet oft in Kombination mit Sondernutzungsplänen, wirklich die erhoffte Siedlungsqualität schaffen. Als Eigentümerin und Entwicklerin ist es ihr wichtig, möglichst viel Sicherheit in der Planung zu haben und dennoch flexibel auf Marktentwicklungen reagieren zu können. Dabei hat es sich ihrer Erfahrung nach bewährt, ganz zu Beginn eines Immobilienentwicklungsprozesses im direkten Gespräch mit der öffentlichen Hand zu definieren, was die gemeinsame Haltung ist und wie die Zusammenarbeit gestaltet werden soll. Dies setzt aber entsprechende Entscheidungskompetenz und Verlässlichkeit auf Seiten der Behörden voraus.

Damian Jerjen von EspaceSuisse beginnt sein Referat mit der Aussage: «Eigentlich haben wir viele qualitätssichernde Instrumente und dennoch ist die Schweiz an den meisten Orten ziemlich unansehnlich.» Woran liegt das und wie können wir das ändern? Jerjen gibt dazu verschiedene Impulse:

1. Den Fokus auf die Menschen legen: Qualitäten bewahren, Defizite beheben und Mehrwerte schaffen.
2. Gute Regeln sollen gemeinsam, ortsspezifisch gefunden werden. Das Instrumentarium ist vorhanden: strategische Ortsplanung/Leitbilder, Bauordnung, Beratung, Objektschutz.
3. Gezielte Partizipation – Veränderungen müssen für die Betroffenen nachvollziehbar und positiv sein.
4. Ein robuster, qualitativer öffentlicher Raum ist die Grundlage für gute Siedlungsräume.
5. Interessenskonflikte müssen früh erkannt und mit seriöser Interessensabwägung geklärt werden.
6. Grossräumig planen statt nur die Parzelle betrachten, über administrative Grenzen hinausdenken.
7. Langfristige Planung schafft Wert: kurzfristig mag der Aufwand hoch erscheinen, doch langfristig amortisiert sich dieser. Es ist eine Investition in die Zukunft.

Balz Halter von Urbanistica schliesst hier an und schlägt vor, dass Gemeinden ambitioniertere städtebauliche Leitbilder entwickeln sollten, die eine attraktive Verdichtung fördern und dem «Parzellenurbanismus» entgegenwirken. Es werden verschiedene Ideen zu deren Anschubfinanzierung diskutiert: «Ein Fonds der kurzen Wege» mit einem Teil der Finanzen aus dem nationalen Fonds für Verkehrsinfrastrukturen, eine Erweiterung der Agglomerationsprogramme oder über einen Fonds auf Kantonsebene, welcher durch Mehrwertabgaben gespiesen wird, wie dies bereits im Kanton Thurgau ansatzweise erfolgt.

3. Umgang mit lokalen Widerständen

Prof. Dr. David Kaufmann stellt die Erkenntnisse aus umfangreichen Forschungsprogrammen vor: Innenentwicklung geniesst grundsätzlich eine hohe Akzeptanz, wohingegen konkrete Verdichtungsprojekte häufig auf lokale Ablehnung stossen. Es gibt auch eine verbreitete allgemeine Abwehrhaltung gegen Wachstum im Allgemeinen, jedoch ist dies mit 41% nicht unbedingt die Haltung der Mehrheit. In repräsentativen Studien hat sich zudem gezeigt, dass insbesondere eine gute ÖV-Anbindung, frei zugängliche Grünflächen, ökologische Begleitmassnahmen sowie ein gewisser Anteil an kostengünstigem oder gemeinnützigem Wohnraum die Akzeptanz von Bauprojekten signifikant erhöhen kann.

4. Leadership als Schlüssel für eine gelingende Innenentwicklung

Damit die Innenentwicklung gelingen kann, braucht es gemäss verschiedenen Referent:innen nicht nur geeignete gesetzliche Grundlagen und Entwicklungen mit nachvollziehbarem Mehrwert für das Umfeld, sondern auch ein gutes Leadership auf allen Seiten, um Mehrheiten über politische Lager hinweg zu schaffen und eine glaubwürdige, positive Vision der Zukunft zu etablieren. Diese Leadership-Kompetenz ist für Veränderungsprozesse matchentscheidend: Führung ist innerhalb der jeweiligen Organisationen im öffentlichen Sektor und der Immobilienwirtschaft erforderlich, aber auch im Zusammenspiel mit der Bevölkerung. Daher stellt **Esther Kühne** (Coach) zusammen mit Tagungs-Moderator **Matthias Thoma** (EBP) im Rahmen von kurzen Impuls-Sessions verschiedene Führungsansätze vor und gibt den Anwesenden Inspiration zur Reflexion ihrer eigenen Rolle als Führungsperson, u.a. anhand der fünf «Inner Development Goals» (angelehnt an die «Sustainable Development Goals» der UNO).

Fazit und Ausblick

Die Tagung hat verdeutlicht, dass vielversprechende Ansätze zur Lösung der Zielkonflikte der Innenentwicklung bekannt sind und eingesetzt werden können. Akteure der Immobilienwirtschaft und der Raumplanung waren sich betreffend die richtigen Instrumente und Regulatorien in vielen Punkten einig (so z.B. die Bedeutung der Regelbauweise, die Notwendigkeit übergeordneter räumlicher Strategien, dem sachgerechten Einsatz der Mehrwertabgabe, der Erleichterungen für die Bestandstransformation etc.). Die grossen Herausforderungen bestehen in der Akzeptanz der weiteren Innenentwicklung in der Bevölkerung, teilweise begründet in der fehlenden Qualität und Ausgestaltung von konkreten Planungsvorhaben, teilweise aber auch in einer generellen Wachstumsskepsis.
Verschiedene Teilnehmende bekennen sich dazu, die Erkenntnisse bilateral zu vertiefen und Handlungsansätze in ihren Institutionen aufzunehmen.

Weitere Informationen zum Forum Raumwissenschaften:
https://www.curem.uzh.ch/de/events/raumwissenschaften.html