

Lucerne University of  
Applied Sciences and Arts

**HOCHSCHULE  
LUZERN**

Technik & Architektur

# Smart Density

Ein möglicher Prozess zur kooperativen Verdichtung

# Das angewandte Forschungsprojekt Smart Density

## FRAGESTELLUNG

Wie kann die steigende Nachfrage nach Wohnraum durch Verdichtung in kleinräumigen Gebieten bei gleich bleibend hoher Wohnqualität erfüllt werden?

Konkret am Beispiel der Gemeinde Vitznau:

- 1) Welche Baulandreserven gibt es und welche Interessen haben die Grund- und Hauseigentümer?
- 2) Welche Verdichtungsstrategien sind sinnvoll? Wie können diese konkret aussehen?
- 3) Wie lassen sich die Verdichtungsstrategien städtebaulich und architektonisch umsetzen?

# Smart Density - PROJEKTPARTNER

Gemeinde Vitznau, LU  
Betroffene Eigentümerschaft

Hochschule Luzern T&A Kompetenzzentrum Typologie und Planung in Architektur (CCTP)

Hochschule Luzern SA Institut für Soziokulturelle Entwicklung

Architekturbüro Kämpfen

Bundesamt für Umwelt (BAFU)

Bundesamt für Raumentwicklung (ARE)

Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation Kanton Luzern (rawi)

Wirtschaftspartner aus dem Bereich Bau

# Smart Density – Gemeinde Vitznau



# Untersuchungsgebiet



## Smart Density – Ziele

Qualitätsvolle Verdichtungsprozesse dialogisch gestalten

Den Boden für spätere Kooperationen zwischen Gemeinde und Eigentümerschaft legen.

Interdisziplinärer Zugang:

- Sondierung von Interessen, Wahrnehmung und Situation der Grund- und Hauseigentümer/innen sowie Dialoggestaltung
- Städtebauliche Analyse, Ermitteln des Verdichtungspotenzials und Erarbeiten städtebaulich passender Lösungen

# Smart Density – METHODISCHES VORGEHEN UND PROZESS

1. Schriftliche Information über das Projektvorhaben an alle Eigentümer durch die Gemeinde
2. Sozialräumliche Analyse der Eigentümerstruktur
3. Moderierte Informationsveranstaltung mit Gemeinderat und Eigentümerschaft (Wahrnehmung des Gebiets, Statements, Interessen und Fragen)
4. Sondierungsgespräche (halbstrukturierte Interviews)
5. Städtebauliche Analyse und Szenarien
6. Moderierte Ergebnisveranstaltung mit Gemeinderat und Eigentümerschaft (Präsentation und Diskussion der städtebauliche Analyse und Befragungsergebnisse)
7. Überführung der Ergebnisse in die Revision der Ortsplanung
8. Kooperationen zwischen Gemeinde – Eigentümerschaft

## **Smart Density – EFFEKTE DURCH EINBEZUG EIGENTÜMERSCHAFT**

1. Kenntnisse der Gemeinde über die Situation der betroffenen Eigentümer/innen (Wahrnehmung, Einstellungen, Pläne, Strategien, finanzielle Lage etc.)
2. Kenntnisse der Eigentümer/innen über mögliche Optionen und Szenarien, ihre Liegenschaft zu verdichten
3. Kenntnisse der Fachpersonen und Gemeinde, was die Identität des Gebiets aus Sicht der lokalen Akteure ausmacht
4. Kenntnisse über Informations- und Supportbedarf der Eigentümer/innen
5. Vernetzung der Eigentümer/innen untereinander
6. Agendasetting Verdichtung
7. Vertrauensbildung Gemeindebehörden – Eigentümerschaft
8. Solide Basis für Kooperationsbildung in nächster Phase

# Herausforderungen und Fragen für die Diskussion

1. Wie kann der Prozess ergebnisorientiert weitergeführt werden, damit es zu längerfristigen Kooperationen zwischen Gemeinde-Eigentümer/innen kommt?
2. Welche (materiellen und immateriellen) Anreize können dabei den Eigentümer/innen seitens der Behörden geboten werden?
3. Welche planerischen/rechtlichen Instrumente sind geeignet, um eine weiterführende Kooperation zu fördern?
4. Wie wird dabei die professionelle Fachbegleitung der Gemeindebehörden sichergestellt?