



**Kanton Zürich
Amt für Raumentwicklung**

Erwünschte Raumentwicklung und Stellenwert der Grundeigentümerstrukturen

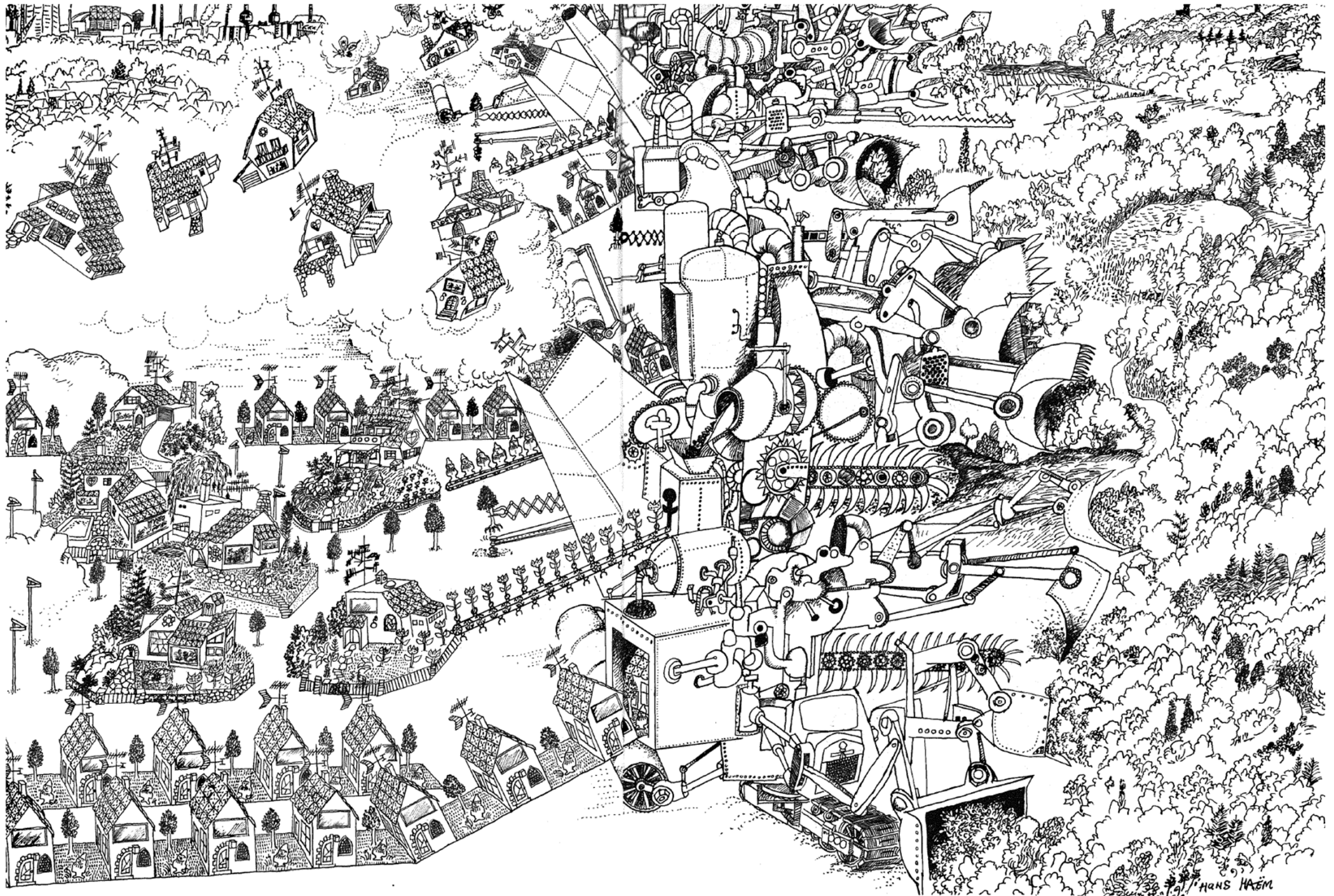
**Forum Raumwissenschaften
Zürich, 06.11.2014**

**Sacha Peter, Leiter Abteilung Raumplanung,
Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich**



Agenda

1. Zwei Verfassungsaufträge im Widerspruch?
2. Neue Anforderungen des Raumplanungsgesetzes und die Bedeutung von „Nagelhäusern“
3. Erwünschte Raumentwicklung und deren Umsetzung
4. Konsequenzen der Eigentümerstrukturen am Beispiel Dübendorf
5. Fazit





Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft

vom 18. April 1999 (Stand am 18. Mai 2014)

Art. 26 Eigentumsgarantie

¹ Das Eigentum ist gewährleistet.

² Enteignungen und Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, werden voll entschädigt.

Art. 75 Raumplanung

¹ Der Bund legt Grundsätze der Raumplanung fest. Diese obliegt den Kantonen und dient der zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens und der geordneten Besiedlung des Landes.

² Der Bund fördert und koordiniert die Bestrebungen der Kantone und arbeitet mit den Kantonen zusammen.

³ Bund und Kantone berücksichtigen bei der Erfüllung ihrer Aufgaben die Erfordernisse der Raumplanung.

Hohe Anforderungen an die Kantone



Technische Richtlinien Bauzonen

Beschlossen von der Schweizerischen Bau-, Planungs- und Umweltdirektorenkonferenz am 7. März 2014 und vom Eidgenössischen Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation am 17. März 2014

Parameter	Vorgabe des Bundes
Massgebliche Bauzonenflächenbeanspruchung pro Gemeinde ⁸ für Wohn-, Misch- und Zentrumszonen	Werte dürfen höchstens dem für die Gemeinde ermittelten Wert entsprechen und dürfen höchstens den Medianwert des entsprechenden Gemeindetyps erreichen (s. oben, Kapitel 3.2)
Anzahl Nutzungsplanungsperioden ⁹ für die Mobilisierung der Kapazitäten in den überbauten Bauzonen	Wert muss kleiner als 3 oder gleich 3 sein



Bauland verfügbar machen

Art. 15a³⁰ Förderung der Verfügbarkeit von Bauland

¹ Die Kantone treffen in Zusammenarbeit mit den Gemeinden die Massnahmen, die notwendig sind, um die Bauzonen ihrer Bestimmung zuzuführen, insbesondere bodenrechtliche Massnahmen wie Landumlegungen (Art. 20).

² Das kantonale Recht sieht vor, dass, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, die zuständige Behörde eine Frist für die Überbauung eines Grundstücks setzen und, wenn die Frist unbenützt verstreicht, bestimmte Massnahmen anordnen kann.

➤ *Und was heisst das für die Innenentwicklung?*



Interessen abwägen

Art. 3 Interessenabwägung

¹ Stehen den Behörden bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zu, so wägen sie die Interessen gegeneinander ab, indem sie:

- a. die betroffenen Interessen ermitteln;
- b. diese Interessen beurteilen und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen berücksichtigen;
- c. diese Interessen auf Grund der Beurteilung im Entscheid möglichst umfassend berücksichtigen.

² Sie legen die Interessenabwägung in der Begründung ihrer Beschlüsse dar.

➤ *Die Umsetzung ist damit nicht gesichert*

Nagelhäuser



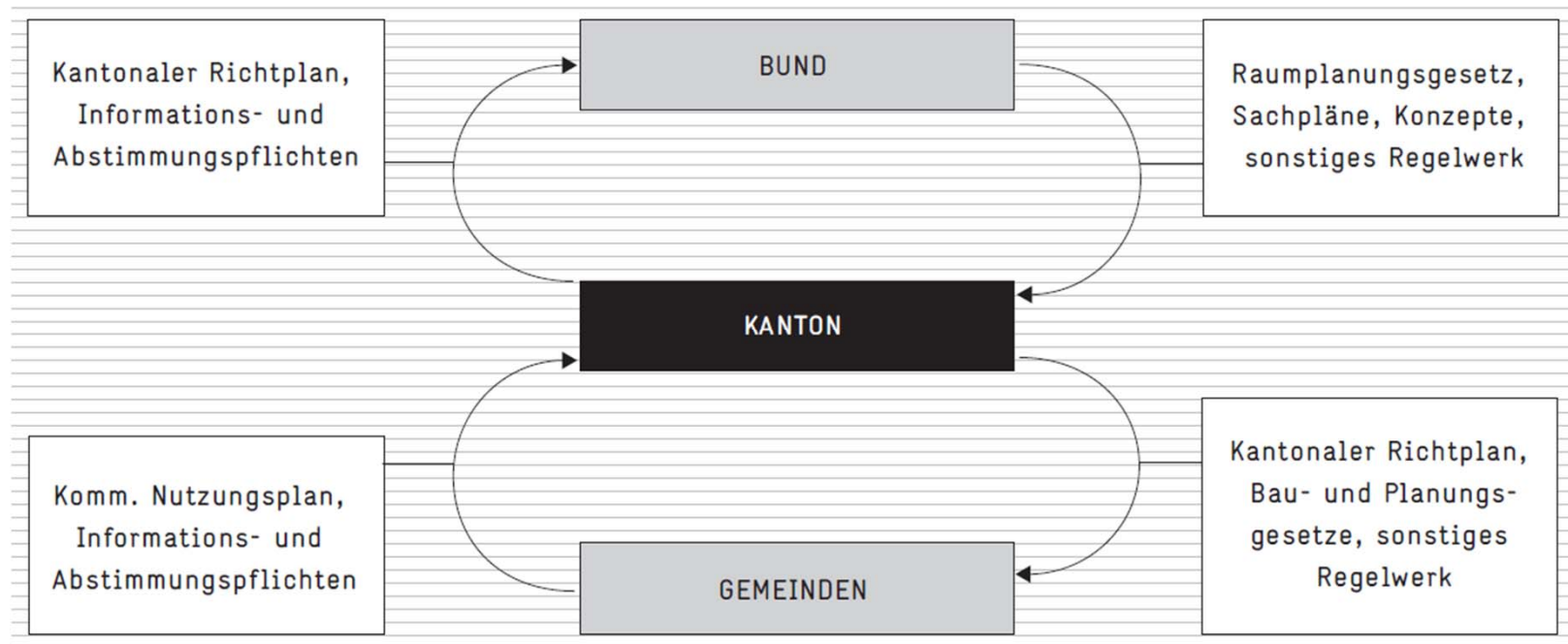
PETER BIALOBRZESKI, «NAIL HOUSES», HATJE-CANTZ-VERLAG

FOTO-TABLEAU: NAGELHÄUSER IN SCHANGHAI 5/5

Die Menschen, die hier um ihr bescheidenes Zuhause gekämpft haben, sind ausgezählt; bald dürfte sich anstelle des ramponierten Gemäuers ein weiterer Wolkenkratzer in den Schanghaier Himmel recken. «Nagelhäuser» nennt man solche kleinen Hochburgen des Widerstands, in denen Stadtbewohner – meist umsonst – um ihren preisgünstigen Wohnraum kämpfen. Der deutsche Fotograf Peter Bialobrzski hat dem in China entstandenen Phänomen einen ganzen Bildband gewidmet.

Quelle: NZZ, 24.10.2014

Kantone machen den ersten Schritt



Quelle: Avenir Suisse (2010), Inventar der kantonalen Instrumente zur Siedlungssteuerung

Wie sich der Kanton Zürich entwickeln will

5 Handlungsräume

80%

Stadtlandschaften
Dynamik ermöglichen

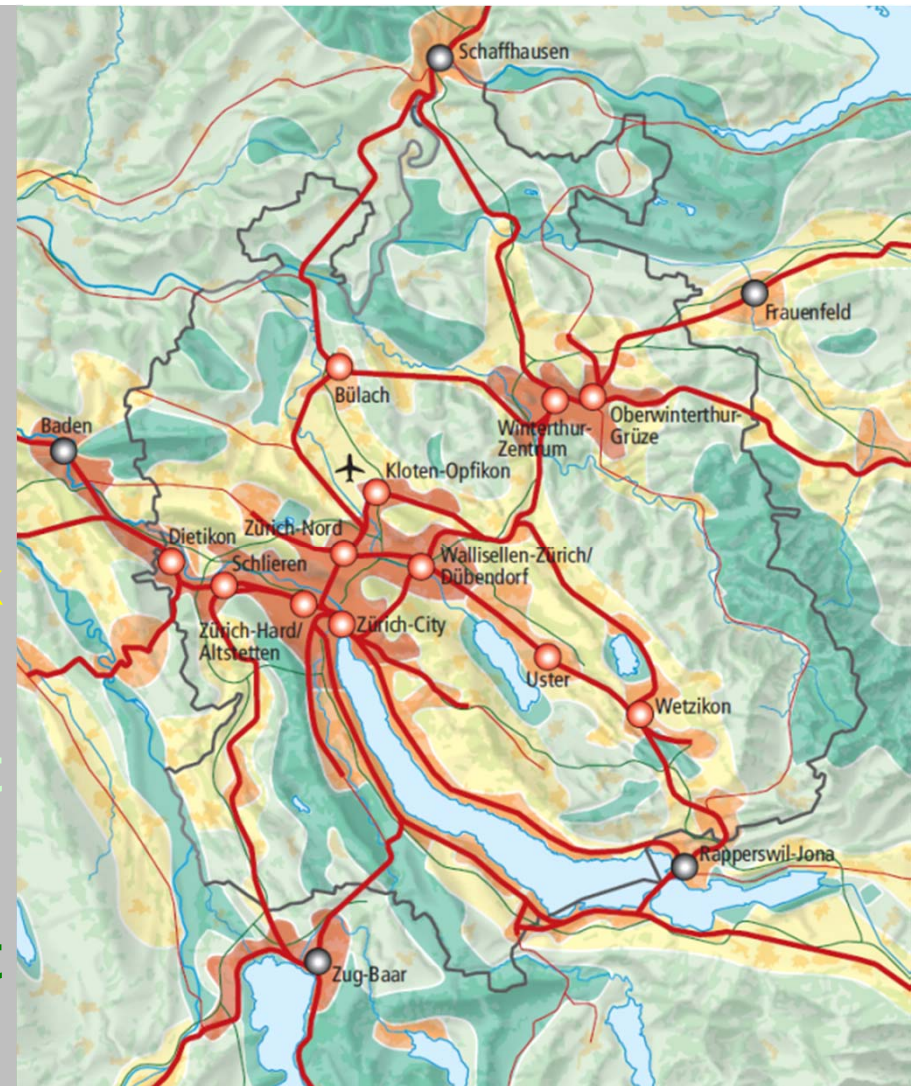
Urbane Wohnlandschaften
massvoll entwickeln

Landschaft unter Druck
Stabilisieren und Aufwerten

20%

Kulturlandschaft
Charakter erhalten

Naturlandschaft
Schützen und Bewahren





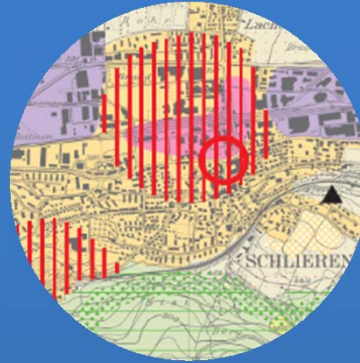
Was wir für die Siedlungsentwicklung nach innen beachten sollten:

1. Qualität vor Quantität
2. Es gibt Grenzen der Verdichtung
3. Die grossen Potentiale nutzen
4. Massgeschneiderte Konzepte sind gefragt
5. Gesetze und Instrumente auf Innentwicklung ausrichten
6. Es braucht mehr Fachverstand und Erfahrung
7. Die Bevölkerung und Politik im Prozess mitnehmen

Aspekte der Raumentwicklung



Kanton



Region



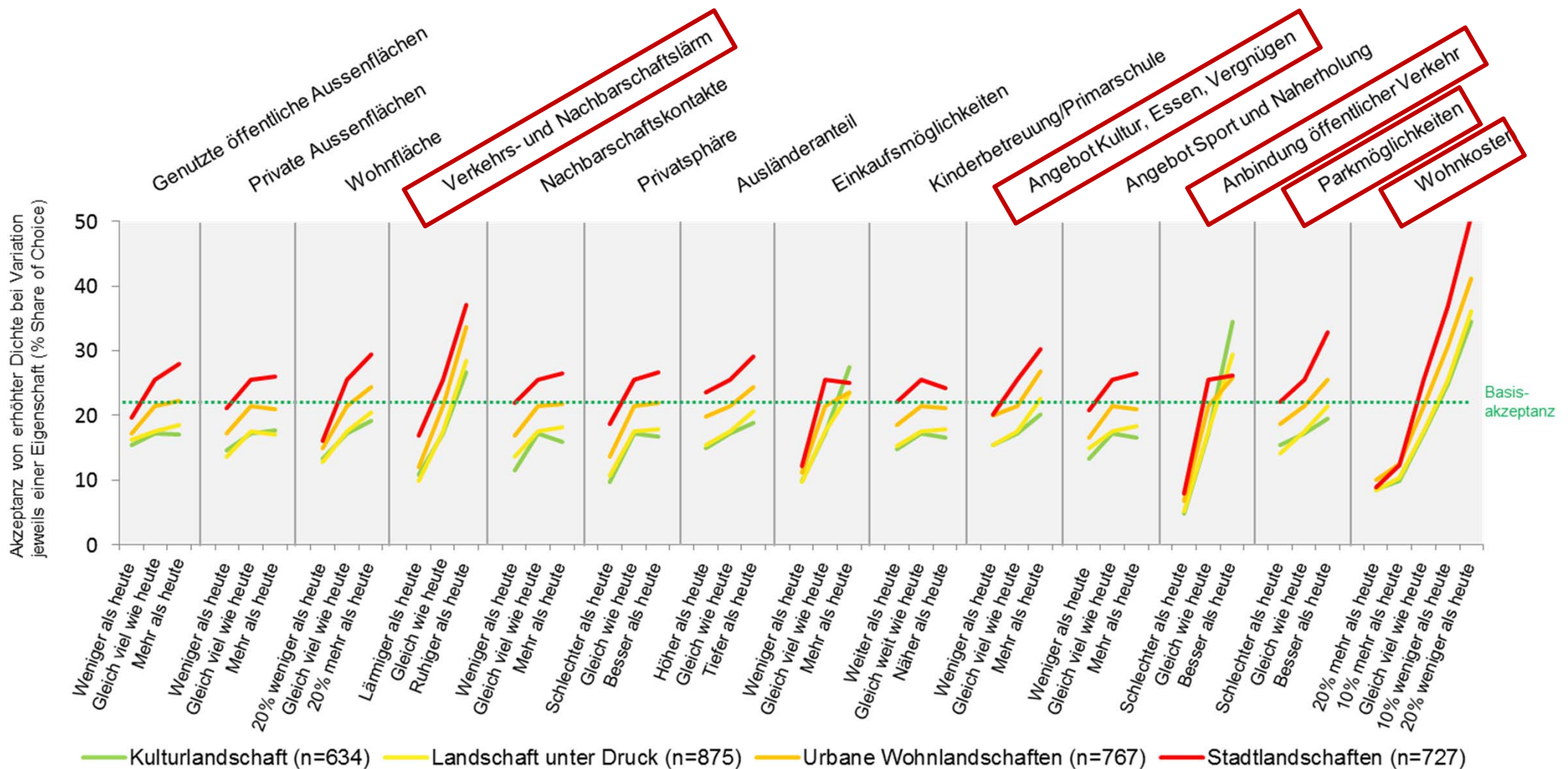
Gemeinde



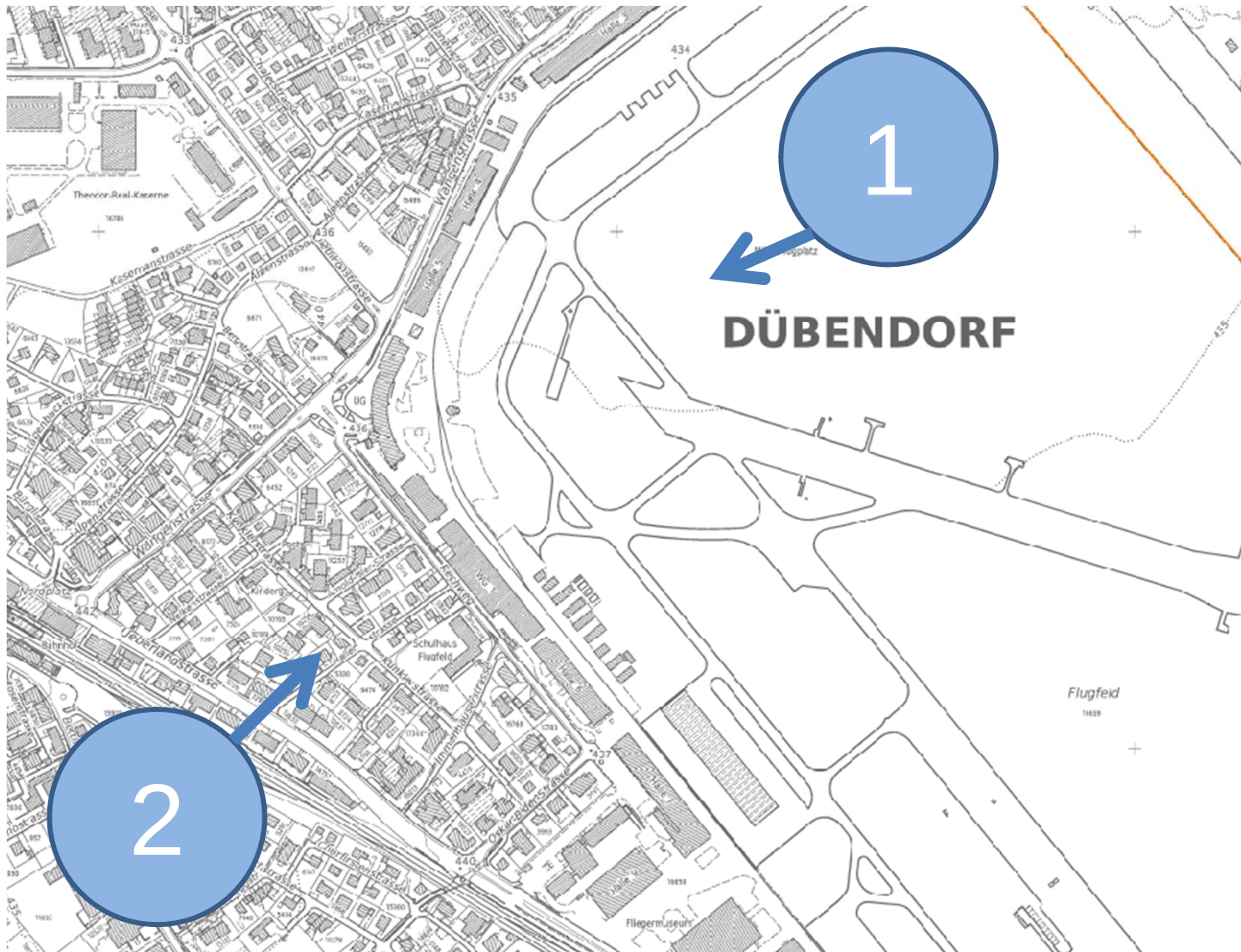
Eigentümer

Alle Ebenen im Blickfeld halten!

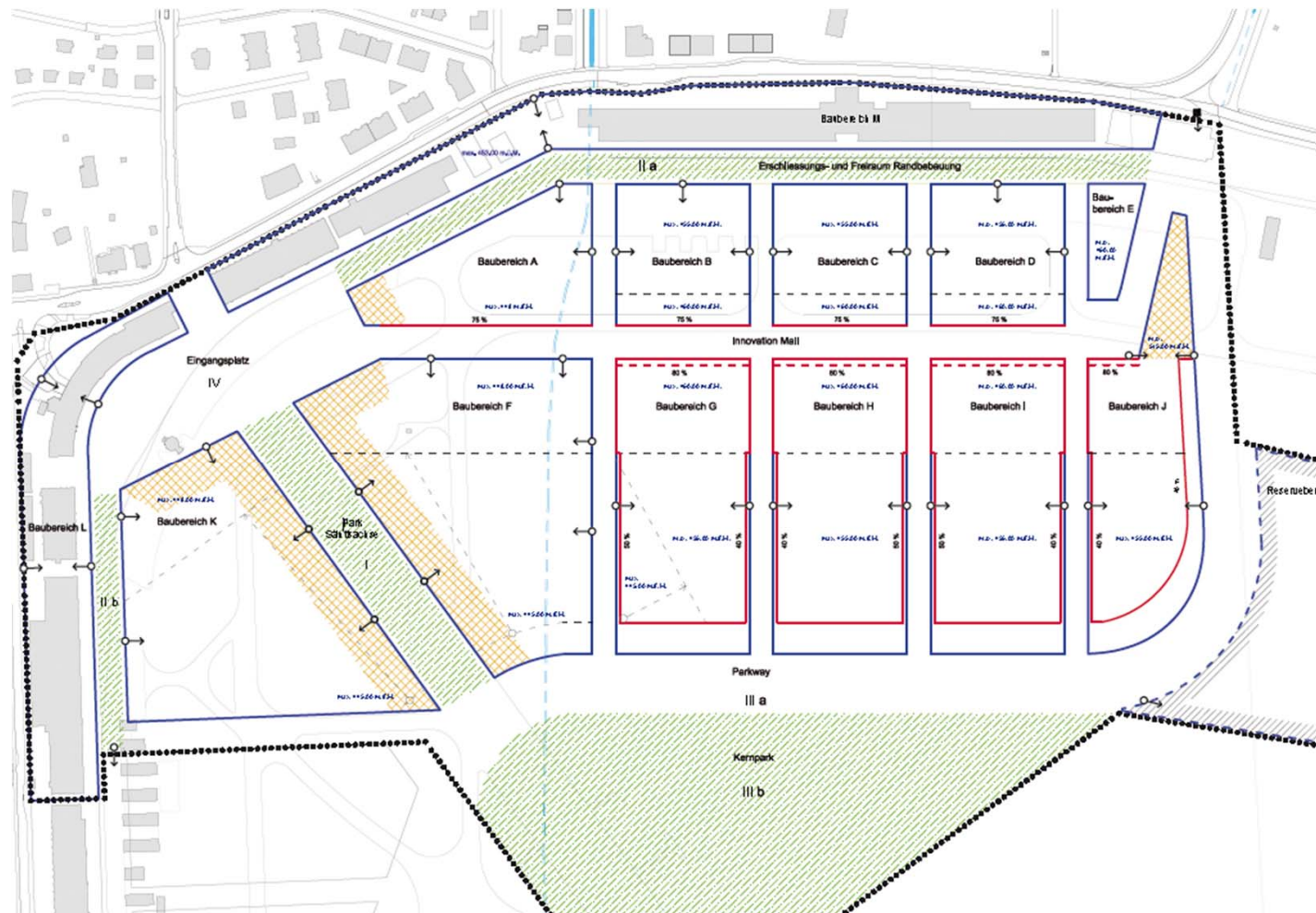
Zentrale Themen zur Beeinflussung der Akzeptanz von Dichte **nach Handlungsraum**



Beispiel Dübendorf



1. Ein Grundeigentümer: Flugplatzareal Dübendorf



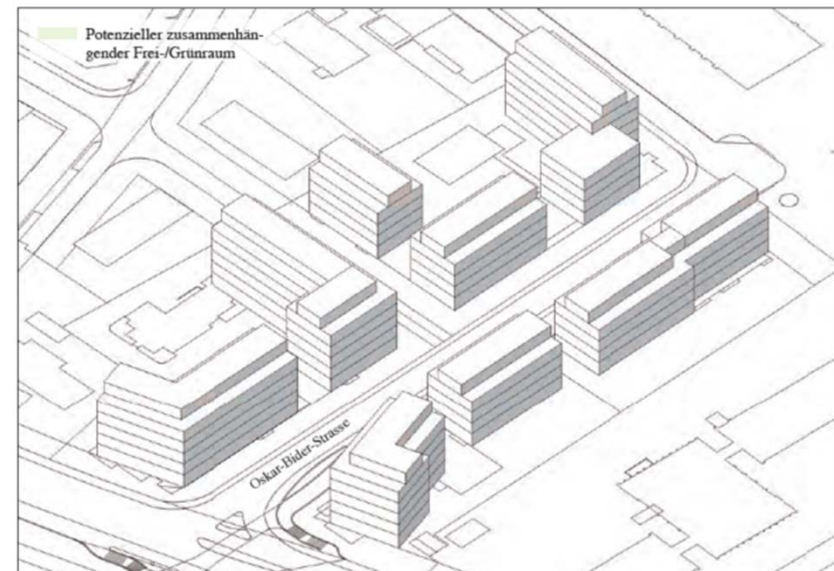
Quelle: Entwurf kantonaler Gestaltungsplan, Oktober 2014

2. Viele Grundeigentümer: Quartier Flugfeld Dübendorf

Beibehaltung Parzellierung



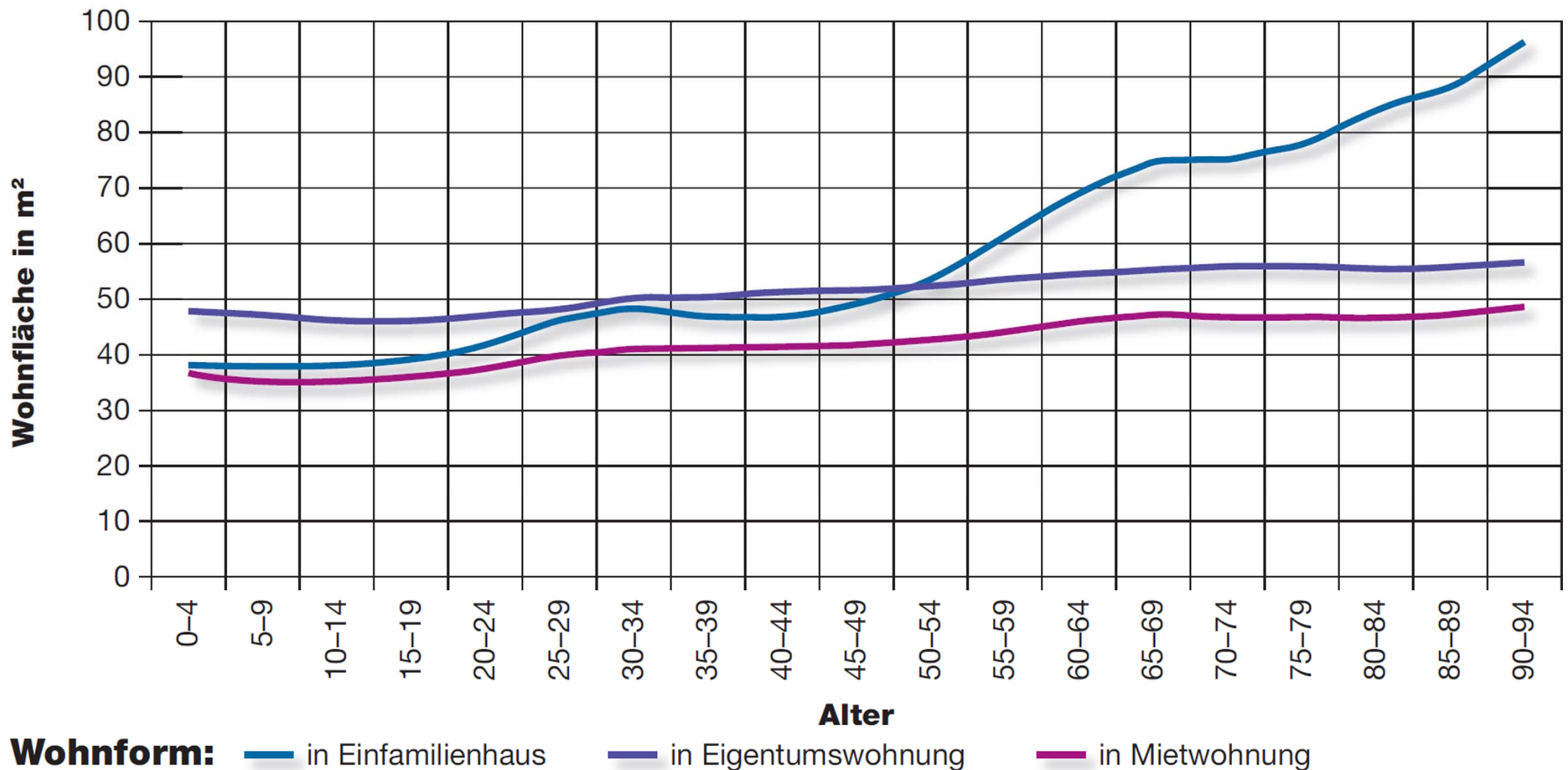
Übergreifende Bebauung



Quelle: Stadt Dübendorf, Testplanung Wangenstrasse – Bahnhof Plus

Stockwerkeigentum: flächensparend aber statisch?

Wohnfläche pro Person 2009 (nach Wohnform)





Und auch die „vertikale Parzellierung“ wird zum Thema

Ständeratskommission gegen Änderungen beim Stockwerkeigentum

04.07.2014 17:22

Bern (awp/sda) - Die Rechtskommission des Ständerates stellt sich gegen Änderungen beim Stockwerkeigentum. Sie beantragt dem Rat ohne Gegenstimme bei zwei Enthaltungen, eine Motion des Zürcher FDP-Nationalrats Filippo Leutenegger abzulehnen.

Der Nationalrat hatte den Vorstoss mit mit 161 zu 9 Stimmen bei 12 Enthaltungen angenommen. Leutenegger möchte das Einstimmigkeitsprinzip im Stockwerkeigentumsrecht lockern, um Gesamtsanierungen und Neubauten zu erleichtern.

Heute müssen sämtliche Stockwerkeigentümer einem Rück- und Neubau zustimmen. In vielen Fällen führe dies dazu, dass ein Ersatzneubau oder eine Gesamtsanierung verhindert werde, argumentierte Leutenegger. Um dem Bedürfnis nach ressourcenschonenden Bauten gerecht zu werden, müssten die rechtlichen Hürden beseitigt werden.

Die Ständeratskommission ist dagegen der Ansicht, dass das Einstimmigkeitsprinzip faktisch nur in wenigen Fällen ein Hindernis darstellt, wie die Parlamentsdienste in einer Mitteilung vom Freitag schreiben. Folgt der Ständerat seiner Kommission, ist der Vorstoss vom Tisch.



Fazit:

- Kernaussage der bisherigen Diskussion:
„Innenentwicklung statt Zersiedlung“
- Bisher standen Kanton, Regionen und Gemeinden im Fokus, ohne Grundeigentümer wird aber gar nichts umgesetzt
- Die Zersplitterung des Eigentums bremst die Innenentwicklung
- Stockwerkeigentum ist zwar flächensparend aber statisch
- Ob die Beschleunigung der Innenentwicklung mit den bestehenden Regeln gelingt, ist fraglich
- Wir müssen Wege finden, demokratisch gefällte Entscheide konsequent umzusetzen



**Kanton Zürich
Amt für Raumentwicklung**

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

Weitere Infos unter www.are.zh.ch