

Instrumente für das Zeitalter der Innenentwicklung

Erste Ansätze auf Basis FSU-Arbeitsgruppe Sektion Kanton Zürich

CUREM Forum Raumwissenschaften

«Im Interesse der Mehrheit: Veränderung kleinteiliger Grundeigentumsstrukturen»

6. November 2014

Matthias Thoma

Ernst Basler + Partner, Raum- und Standortentwicklung

Inhalt

1 die Aufgabe: welcher Handlungsbedarf besteht?

2 erste Ansätze: MINI oder MAXI?

3 Fazit: erhalten, entrümpeln oder verdichten?





«Erhalten, entrümpeln, verdichten»

Vittorio Magnago Lampugnani – Aufgaben für die europäische Stadt im 21. Jahrhundert

These:

Was für die europäische Stadt gilt, gilt auch für unser Instrumentarium

Erhalten:

wir können viel Bewährtes beibehalten

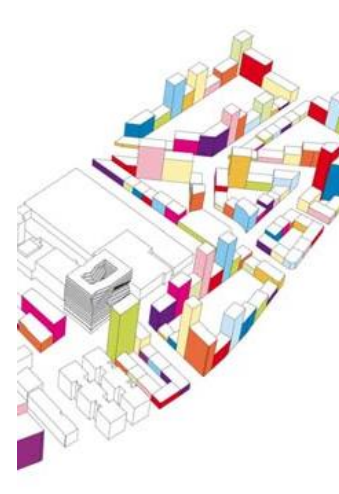
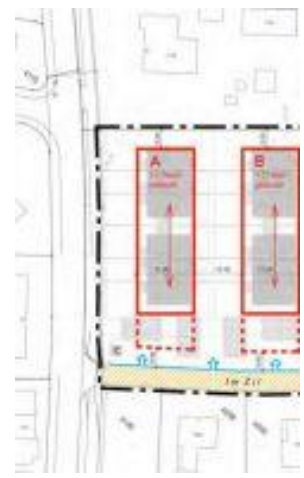
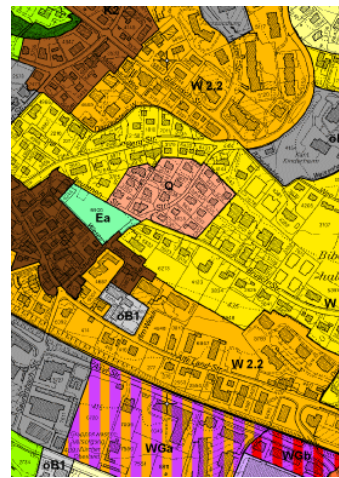
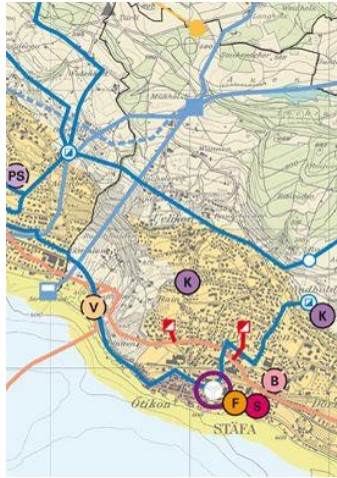
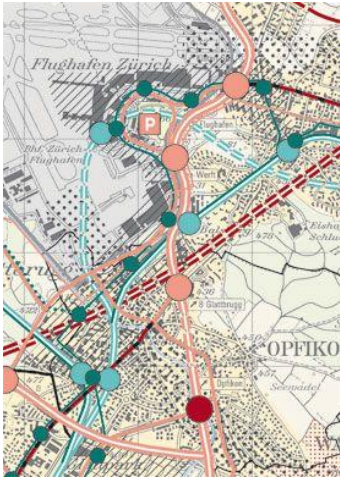
Entrümpeln:

wir können sachgerechter und effizienter werden

Verdichten:

wir können zusammenführen

Wo besteht Handlungsbedarf?



Wo besteht Handlungsbedarf im PBG Kt. ZH?

Fragestellung	Instrumente	Handlungsbedarf
Verortung Wo Innenentwicklung?	Räumliche Entwicklungsstrategien Richtpläne (kantonal, regional, kommunal), Nutzungspläne	Grosse Vielfalt an Instrumenten, richtige Anwendung erforderlich → kein Handlungsbedarf im PBG

Wo besteht Handlungsbedarf im PBG Kt. ZH?

Fragestellung	Instrumente	Handlungsbedarf
Verortung Wo Innenentwicklung?	Räumliche Entwicklungsstrategien Richtpläne (kantonal, regional, kommunal), Nutzungspläne	Grosse Vielfalt an Instrumenten, richtige Anwendung erforderlich → kein Handlungsbedarf im PBG
Qualität Wie Qualität der Innenentwicklung optimieren?	Studienverfahren, Testplanungen und Wettbewerbe als Basis für Masterpläne, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften etc.	Grosse Vielfalt an Verfahren und Instrumenten, richtige Anwendung erforderlich → kein Handlungsbedarf im PBG Achtung: «Ausnahmepuzzle»

Wo besteht Handlungsbedarf im PBG Kt. ZH?

Fragestellung	Instrumente	Handlungsbedarf
Verortung Wo Innenentwicklung?	Räumliche Entwicklungsstrategien Richtpläne (kantonal, regional, kommunal), Nutzungspläne	Grosse Vielfalt an Instrumenten, richtige Anwendung erforderlich → kein Handlungsbedarf im PBG
Qualität Wie Qualität der Innenentwicklung optimieren?	Studienverfahren, Testplanungen und Wettbewerbe als Basis für Masterpläne, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften etc.	Grosse Vielfalt an Verfahren und Instrumenten, richtige Anwendung erforderlich → kein Handlungsbedarf im PBG Achtung: «Ausnahmepuzzle»
Akzeptanz Wie kann Akzeptanz erreicht werden?	Öffentlichkeitsarbeit, kooperative und partizipative Prozesse, ordentliche Mitwirkungsverfahren	Grosse Vielfalt an Verfahren und Instrumenten, richtige Anwendung erforderlich → kein Handlungsbedarf im PBG

Wo besteht Handlungsbedarf im PBG Kt. ZH?

Fragestellung	Instrumente	Handlungsbedarf
Verortung Wo Innenentwicklung?	Räumliche Entwicklungsstrategien Richtpläne (kanton, regional, kommunal), Nutzungspläne	Grosse Vielfalt an Instrumenten, richtige Anwendung erforderlich → kein Handlungsbedarf im PBG
Qualität Wie Qualität der Innenentwicklung optimieren?	Studienverfahren, Testplanungen und Wettbewerbe als Basis für Masterpläne, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften etc.	Grosse Vielfalt an Verfahren und Instrumenten, richtige Anwendung erforderlich → kein Handlungsbedarf im PBG Achtung: «Ausnahmepuzzle»
Akzeptanz Wie kann Akzeptanz erreicht werden?	Öffentlichkeitsarbeit, kooperative und partizipative Prozesse, ordentliche Mitwirkungsverfahren	Grosse Vielfalt an Verfahren und Instrumenten, richtige Anwendung erforderlich → kein Handlungsbedarf im PBG
Umsetzbarkeit Wie werden Absichten zur Realität?	Quartierplan, Sondernutzungspläne, Gebietssanierung, privatrechtliche Verträge, verwaltungsrechtliche Verträge	Umsetzung erfordert oft Einsatz mehrerer Instrumente (Teilrevision BZO, GP oder SBV, QP); Blockaden insb. bei Veränderung Parzellarstruktur & Erschliessung → grosser Handlungsbedarf

Inhalt

1 die Aufgabe: welcher Handlungsbedarf besteht?

2 erste Ansätze: MINI oder MAXI?

3 Fazit: erhalten, entrümpeln oder verdichten?



Ansatz «MINI»: Drei Stossrichtungen

Quartierplan auf Innenentwicklung ausrichten

- Weiterentwicklung zu Instrument für die Zweitbebauung (Grundstücksgrössen, Umgang mit Bestand)
- Vereinfachung des Verfahrens

Verfahren abstimmen

- Abstimmung Quartierplan mit Sondernutzungsplanungen

«Gebietssanierung» neu definieren

- weniger grosse Missstände
- positive Begründungen / öffentliches Interesse

Ansatz «MINI»: Fokus Gebietssanierung

PBG §186-188 – **Tote zum Leben erwecken?**

Hoheitliches Verfahren mit Eingriff ins Grundeigentum, kann gegen den Willen der Grundeigentümer eingesetzt werden

Hohe Anforderungen

- « ... zu Zielen der Bau- und Zonenordnung in einem starken Missverhältnis steht und dadurch die erwünschte Entwicklung erheblich gefährdet ... Fehlentwicklungen fördert...»
- «... Hygiene, der Erschliessung, der Ausstattung... erhebliche Missstände aufweist, die nicht anders beseitigt werden können»

Keine «Problemquartiere», keine «Gebietssanierung»...

Die Planer befassen sich mit Lärm und maroden Bauten

In Höri drückt die Bevölkerungsstruktur auf die finanzielle Situation der Gemeinde. Nun will der Gemeinderat den Ortsteil Endhöri aufwerten.



Tagesanzeiger,
30.09.2010

«Der Höremer Ortsteil Bückler-Gentert ist kein Problemquartier»: trotzdem wollen Gemeindepräsidentin Ursula Moor und Gemeindeschreiber Reto Linder Bückler-Gentert aufwerten.

Ansatz «MAXI»

EIN neuer Artikel – «Gebietsentwicklung»

- konzipiert als modulartiges, koordiniertes Sondernutzungsplanverfahren
- mit Eingriffsmöglichkeiten in Grundeigentum bei übergeordnetem öffentlichen Interesse nach klaren Kriterien
- Gestaltungsplan, Sonderbauvorschriften, Quartierplan und Gebietssanierung streichen!

Ansatz «MAXI»

GEBIETSENTWICKLUNG (Modulartiges Sondernutzungsplanverfahren)

Landsicherung

Landumlegung

Fein-
erschliessung

Nutzungsart /-
mass

in Anlehnung an:
PBG Revision 2005 – Vernehmlassungsentwurf!

Inhalt

1 die Aufgabe: welcher Handlungsbedarf besteht?

2 erste Ansätze: MINI oder MAXI?

3 Fazit: erhalten, entrümpeln oder verdichten?



Fazit: «Erhalten, entrümpeln, verdichten»

Erhalten... mit Sanierungsbedarf:

Räumliche Entwicklungsstrategien, Richt- und Nutzungspläne, qualitätssichernde Verfahren;
«zwanglose» kooperative Verfahren

Entrümpeln und Verdichten:

gilt in Bezug auf die Umsetzungsinstrumente

Ansatz MINI

Ansatz MAXI

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Ernst Basler + Partner
Raum- und Standortentwicklung
Matthias Thoma
Mühlebachstrasse 11
8032 Zürich

+41 44 395 16 16
matthias.thoma@ebp.ch

Mehr unter:
www.ebp.ch