

## «Die Areale der Zukunft finden» – Arealentwicklung im Siedlungsinne

Medienmitteilung zur RZU-Delegiertenversammlung vom 27.06.2019

2. Juli 2019 Marc Zaugg Stern | Angelus Eisinger

\*

Im urban geprägten RZU-Gebiet mit einer Million Einwohnerinnen und Einwohnern liegen die «Areal der Zukunft» im Siedlungsinne – Areale auf der «grünen Wiese» und auf ehemaligen Industrieflächen gibt es praktisch keine mehr. An der RZU- Delegiertenversammlung vom 27. Juni 2019 mit etwa 85 Teilnehmenden wurden vier Beispiele für solche *Arealentwicklungen im bereits überbauten Gebiet* vorgestellt und diskutiert. Es zeigte sich, dass die Areale der Zukunft viele Chancen bieten: an zentralen Lagen kann zusätzlicher und attraktiver Wohn- und Lebensraum für die wachsende Bevölkerung bereitgestellt werden. Dank Arealentwicklungen ist es auch möglich, ältere Einfamilien- oder Reihenhausbauwerke zu erneuern und «fit» für die Zukunft zu machen. Solche «Areal der Zukunft» existieren aber nicht einfach. Sie entstehen erst in Prozessen, die häufig anforderungsreich und aufwändig sind. An einem solchen Prozess sind Grundeigentümer, Planung, Verwaltung, Politik und oftmals auch die (Stimm-)Bevölkerung beteiligt. Die vier Beispiele haben aber auch gezeigt: die Städte und Gemeinden sollten bei einem solchen Prozess in verschiedenen Rollen aktiv werden, Anreize setzen, Impulse geben und Qualitäten bezüglich Wohn- und Freiraum einfordern. Dieser Aufwand zahlt sich für die Gemeinden mehrfach aus: Sie können innere Reserven mobilisieren, lärmbelastete Gebiete sanieren, neue Freiräume gewinnen und Versorgungsmöglichkeiten gewährleisten. Damit entstehen auch im bereits überbauten Gebiet Qualitäten, von denen die ganze kommunale Wohn- und Arbeitsbevölkerung profitiert.

\*\*

Im urban geprägten RZU-Gebiet mit einer Million Einwohnerinnen und Einwohnern liegen die «Areal der Zukunft» im Siedlungsinne – Areale auf der grünen Wiese und auf ehemaligen Industrieflächen gibt es praktisch keine mehr. An der RZU- Delegiertenversammlung vom 27. Juni 2019 wurden vier Beispiele für solche Arealentwicklungen im bereits überbauten Gebiet vorgestellt:

- Im Egg, Aesch, Basel-Landschaft (Alexa Bodammer, Hochschule Luzern, [www.hslu.ch](http://www.hslu.ch))
- Feldmatt/Feld, Sempach, Luzern (Ulrike Sturm, Hochschule Luzern, [www.hslu.ch](http://www.hslu.ch))
- Zentrum Süd, Adliswil (Bruno Hoesli, Büro PLANAR, [www.planar.ch](http://www.planar.ch))
- Projektentwicklung Altwiesen-/Dübendorfstrasse, Zürich (Dieter Zumsteg, Büro Planwerkstadt, [www.planwerkstadt.ch](http://www.planwerkstadt.ch))

Die etwa 85 Teilnehmenden an der Delegiertenversammlung diskutierten in drei Gesprächsrunden angeregt über diese vier Beispiele. Daran anschliessend kommentierten Michael Koch (Professor HafenCity Universität Hamburg und Partner Büro yellow z), Silva Ruoss (Architektin, Dozentin ZHAW und Mitglied RZU-Vorstand) und Angelus Eisinger (RZU-Direktor) die Beispiele und Diskussionen.



Die Präsentationen, Diskussionen und Kommentare an der RZU-Delegiertenversammlung haben die Chancen aufgezeigt, die «Areale der Zukunft» bieten können – für die beteiligte Eigentümerschaft, aber auch für die Wohn- und Arbeitsbevölkerung in den Gemeinden und Quartieren: Gebäude, Freiflächen und öffentliche Räume können aufgewertet und bestehende Qualitäten wie etwa Baumbestände in Wert gesetzt werden. Es besteht die Möglichkeit, Strassen, Trottoirs oder Parkplätze für Autos und Velos auf die heutigen Bedürfnisse abzustimmen. In zentralen und gut mit dem ÖV erschlossenen Gebieten können attraktive Siedlungsräume mit einer guten Nutzungsmischung entstehen, die zusätzlichen Wohnraum für die wachsende Bevölkerung bieten. Es ist auch möglich, ältere Einfamilienhausgebiete qualitativ zu erneuern – vielleicht werden sie dabei sogar zu moderat verdichteten «Zweifamilienhausgebieten». Eine Arealentwicklung im Bestand kann auch genutzt werden, um lärmbelastete Gebiete zu sanieren. Für die Gemeinden und Städte eröffnen die Areale der Zukunft orts- und städtebauliche Handlungsmöglichkeiten. Sie gewährleisten, dass die Entwicklung im Siedlungsinnen nicht nur innerhalb der Vorgaben der Bauordnung auf einzelnen Parzellen stattfindet, sondern für grössere Gebiete geplant und umgesetzt werden kann. Und die «Areale der Zukunft» tragen dazu bei, dass innere Reserven mobilisiert werden können.

Die präsentierten Beispiele haben aber auch gezeigt: ein «Areal der Zukunft» existiert nicht einfach, es entsteht in einem Prozess, der auf die jeweilige räumliche, politische und soziale Situation abgestimmt ist. Mit anderen Worten: es braucht «Massarbeit» (Michael Koch). Ein solcher Prozess ist zum Teil aufwändig und langwierig und beinhaltet viele Aufgabenstellungen und Herausforderungen: Die beteiligten Grundeigentümer müssen sich organisieren und auf gemeinsame Ziele einigen (können). Es sollten Etappierungen und Endzustände erarbeitet werden, die auf die verschiedenen Absichten der Grundeigentümer und Lebenszyklen der Gebäude Rücksicht nehmen und zugleich qualitativ sind. Nützlich sind auch «kräftige Bilder» (Silva Ruoss) oder Leitideen, welche die angestrebte Entwicklung auf den Punkt bringen und motivierend wirken. Bewährt haben sich auch «Türöffner» (Angelus Eisinger) sowie «Kümmerner» oder Vertrauenspersonen, die den Prozess anstossen und in Gang halten können. Diese Personen können auch aus dem Kreis der Grundeigentümer kommen. Und schliesslich gilt es, die kommunale Politik und Bevölkerung angemessen in einen solchen Prozess einzubeziehen.

Schliesslich haben die vier Beispiele gezeigt: die Städte und Gemeinden sollten in verschiedenen Rollen aktiv werden, um solche Areale der Zukunft zu finden und zu realisieren. Sie sollten die Gebiete kennen, die sich für eine Arealentwicklung im Bestand eignen. Hinweise geben unter anderem der Zustand der Immobilien, die Zusammensetzung der Bewohnerinnen und Bewohner oder – falls bekannt – die Pläne und Absichten der Grundeigentümer. Kommunale Gesamtschauen, Leitbilder oder Entwicklungsabsichten sind nützlich, damit die Gemeinde in solchen Gebieten selber aktiv werden oder auf die Aktivitäten von Grundeigentümern reagieren kann. Gemeinden können aber auch ideelle oder finanzielle Vorleistungen oder Anreize einbringen, damit ein Prozess überhaupt angestossen und in Gang gehalten werden kann. Zum Beispiel können sie Machbarkeitsstudien, Testplanungen oder Planwerke vorfinanzieren, welche die



Eigentümer dann bei einem Verkauf oder einem Bauvorhaben anteilig zurückerstatten müssen. Oder sie können Ausnützungsanreize gewähren, wenn sich die Grundeigentümer zusammenschliessen und ihre Parzellen gemeinsam entwickeln. Andererseits sollten die Gemeinden aber auch Forderungen stellen: Die Bereiche Städtebau, Strassen- und Freiraumgestaltung, Lärmschutz, Nutzungsvielfalt, Erschliessung oder Bevölkerungsentwicklung sollten gemeinsam und umfassend bearbeitet werden. Die Gemeinden sollten dabei auch Qualitäten bezüglich Städtebau, Architektur, Wohn- und Freiraum einfordern und dafür sorgen, dass diese auch umgesetzt werden. Dabei sind qualifizierende Verfahren wie etwa Wettbewerbe oder Studienaufträge nützlich. Die Gemeinden sollten auch ausloten, wie die Grundeigentümer finanziell an der Erstellung von Infrastrukturen oder Freiräumen beteiligt werden können. Und es ist eine Aufgabe der Gemeindebehörden, die kommunale Politik und Bevölkerung stufengerecht einzubeziehen, damit breit abgestützte und mehrheitsfähige Gebietsentwicklungen erarbeitet werden können. Insgesamt können die «Areale der Zukunft» für die Gemeinden also mit viel finanziellem und personellem Aufwand verbunden sein. Die präsentierten Beispiele haben aber gezeigt, dass sich dieser Aufwand für die Gemeinden mehrfach auszahlen kann. Denn so können die oben dargestellten Chancen, die solch neu aufgefundenen Areale der Zukunft bieten, auch genutzt werden – zugunsten der Gemeindeentwicklung, der Wohn- und Arbeitsbevölkerung und der beteiligten Grundeigentümer.

RZU-Präsident Max Walter nutzte seine Begrüssung und sein Schlusswort an der RZU-Delegiertenversammlung zum Thema «Areale der Zukunft finden» dazu, um für das Instrument der städtebaulichen Verträge zu werben. Seine Erfahrungen als Gemeindepräsident mit dem Entwicklungsgebiet «Regensdorf Bahnhof Nord» zeigen, dass die Grundeigentümer dank solcher Verträge angemessen an der Entwicklung und der Finanzierung von Infrastrukturen, Frei- und Grünräumen und anderen Massnahmen beteiligt werden können. Er hofft, dass der städtebauliche Vertrag wie im Gesetzesentwurf vorgesehen, zu einem zentralen Element des neuen kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) wird.

\*\*\*

Weitergehende Erläuterungen zu den Beispielen sind im Foliensatz zur Veranstaltung (PDF, 50mb) unter nachfolgendem Link zu finden: <https://cloud.rzu.ch/s/11KcGaTUCz4gpyv>

Die Folien und Abbildungen zu den vier Beispielen dürfen nur nach Rücksprache mit den oben genannten Referentinnen und Referenten weiterverwendet werden.

\*\*\*\*

Auskünfte zur RZU-Delegiertenversammlung vom 27. Juni 2019 erteilt:  
Angelus Eisinger, RZU-Direktor (angelus.eisinger@rzu.ch, 044 387 10 45)