

Arbeitshilfe Innenentwicklung Kanton Thurgau



Impressum

Herausgeber

Kanton Thurgau
Amt für Raumentwicklung (ARE TG)
Verwaltungsgebäude Promenade
Promenadenstrasse 8
8510 Frauenfeld

Arbeitsgruppe ARE TG

Andrea Näf-Clasen	Amtsleiterin
Matthias Gredig	Leiter Abteilung Ortsplanung
Simone Hicks	Abteilung Ortsplanung, Kreisplanerin
Patrick Rösch	Abteilung Kantonale Planung, Projektleiter

Weitere Mitwirkende

Gemeinde Amriswil	Pilot „Urbaner Raum“
Gemeinde Aadorf	Pilot „Kompakter Siedlungsraum“
Gemeinde Wigoltingen	Pilot „Kompakter Siedlungsraum“
Gemeinde Amlikon-Bissegg	Pilot „Kulturlandschaft“
Gemeinde Lengwil	Pilot „Kulturlandschaft“

sia Thurgau
Gemeindegremium
Amt für Denkmalpflege Kanton Thurgau
Hochbauamt Kanton Thurgau

Bearbeitung

Beatrice Dürri
Christof Abegg
Mirjam Minder

EBP Schweiz AG
Mühlebachstrasse 11
8032 Zürich
Telefon +41 44 395 16 16
info@ebp.ch
www.ebp.ch

Druck

März 2017

Titelfoto

Gestaltungsplan Bach-, Kesselstrasse, Frauenfeld (Foto: Simone Hicks)

Vorwort

„Siedlungsentwicklung nach innen“ ist zum zentralen Gebot der schweizerischen Raumplanung geworden. Ein haushälterischer Umgang mit dem Boden ist gerade im Kanton Thurgau mit seinen identitätsstiftenden landschaftlichen Qualitäten von hoher Bedeutung. Was als Grundsatz inzwischen breit akzeptiert ist, birgt in der konkreten Umsetzung jedoch vielfältige Herausforderungen.

Genau hier setzt die Arbeitshilfe Innenentwicklung an. Sie soll die Gemeinden und Städte unseres Kantons in den verschiedenen Prozessen der Innenentwicklung unterstützen. Die Arbeitshilfe dient dabei als Orientierungshilfe, die sich spezifisch auf die kommunalen Bedürfnisse und Ausgangslagen anpassen lässt. Wie die Pilotgespräche mit Präsidenten ausgewählter Gemeinden gezeigt haben, setzen sich viele Thurgauer Gemeinden bereits sehr intensiv mit der Thematik auseinander. Dies illustrieren auch einige Umsetzungsbeispiele.

Innenentwicklung erfordert Geduld, Ressourcen und Beharrlichkeit. Die bauliche Entwicklung im Bestand ist ein Prozess, der nur über einen längeren Zeitraum erfolgen kann. Neben den formalen Planungsinstrumenten gewinnen dabei informelle Instrumente und Verfahren zunehmend an Bedeutung. Innenentwicklung erfordert einen intensiven Dialog, insbesondere mit den Grundeigentümern, aber auch mit der gesamten Bevölkerung. Den Gemeinden kommt in der Innenentwicklung eine zentrale Rolle zu. Sie können mit einer aktiven Haltung ihre Entwicklung in eine positive Richtung lenken. Dazu gehört je nachdem auch die Bereitschaft, vermehrt personelle und finanzielle Mittel einzusetzen.

Wir sind überzeugt, dass sich der Weg der Innenentwicklung lohnt. Neben der Bewahrung des Kulturlandes werden die Stadt- und Gemeindezentren gestärkt und eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität gefördert. Dies gilt auch und gerade für die heterogene Gemeindelandschaft im Kanton Thurgau. Dass eine hohe Qualität in unterschiedlichen Siedlungsdichten möglich ist, hat die Broschüre „Siedlungsdichten - Beispiele aus dem Kanton Thurgau“ bereits illustriert.

Die vorliegende Arbeitshilfe ist der Startpunkt für einen gemeinsamen Lernprozess. Im Austausch zwischen Gemeinden, kantonalen Fachstellen, Grundeigentümern und Bevölkerung möchten wir die zukunftsgerichtete und qualitätsvolle Raumentwicklung im Kanton Thurgau weiter unterstützen.

*Andrea Näf-Clasen, Amtsleiterin
Amt für Raumentwicklung Kanton Thurgau*

Inhaltsverzeichnis

1	Warum Innenentwicklung?	5
	Eine Aufgabe der Raumplanung.....	5
	Chancen nutzen, Herausforderungen begegnen	5
2	Aufbau der Arbeitshilfe	7
	Adressaten und Ziele	7
	Auf dem Weg zur Innenentwicklung – Arbeitsschritte und Leitfragen	7
	Struktur der Arbeitshilfe	8
3	Standortbestimmung.....	9
	Thematische Ausgangslage	9
	Prozessuale Einordnung in die kommunale Planung.....	10
	Partizipationsprozess.....	12
4	Analyse	13
	Schaffung Analysebasis	13
	Entwicklungspotenziale	14
	Eignung zur Innenentwicklung.....	16
5	Ziele	19
6	Strategie.....	21
7	Umsetzung.....	24
	Umsetzungsdokumentation	24
	Umsetzungsinstrumente	26
8	Controlling.....	30
9	Beispiele für Innenentwicklung	31
	Gemeinde Aadorf - Gebietsentwicklung Brüel.....	32
	Stadt Amriswil - Studienauftrag Post-, Kirch-, Tell- und Dianastrasse	33
	Stadt Frauenfeld - Masterplan Gesamtstadt.....	34
	Gemeinde Güttingen - Zentrumsentwicklung Güttingen.....	35

1 Warum Innenentwicklung?

Eine Aufgabe der Raumplanung

Der haushälterische Umgang mit dem Boden ist eine zentrale Aufgabe der Raumplanung. Mit der ersten Revisionsstufe des Raumplanungsgesetzes im 2014 gewann die Siedlungsentwicklung nach innen weiter an Bedeutung. Der Richtplan des Kantons Thurgau greift dieses Anliegen auf. Die Umsetzung der Innenentwicklung kann jedoch nur in und mit den Gemeinden und Städten erfolgen. Folgende Aufgaben sind dabei zu berücksichtigen:

- Ausweisen von Gebieten mit Innenentwicklungspotenzial und deren orts- und städtebaulichen Qualitäten.
- Berücksichtigen von Innenentwicklungspotenzialen und Mobilisieren der inneren Reserven.
- Verbessern der Siedlungs- und Wohnqualität sowie der Grün- und Freiraumqualität.
- Überprüfen der Vorschriften hinsichtlich einer Optimierung der Innenentwicklung.

Chancen nutzen, Herausforderungen begegnen

Die Innenentwicklung eröffnet viele Chancen, bringt jedoch auch Herausforderungen mit sich. Beide Aspekte sind bei der Umsetzung der Innenentwicklung zu berücksichtigen, abzuwägen und offen zu kommunizieren. Dabei ist ein sorgfältiges Vorgehen gefragt, prägt doch die heutige Bautätigkeit das Erscheinungsbild einer Gemeinde oder Stadt auf lange Frist.

Welches sind wichtige Chancen der Innenentwicklung?

Erhaltung Kulturland: Eine klare Trennung zwischen bebautem und nichtbebautem Gebiet ist für den Erhalt des Kulturlandes eine Grundvoraussetzung. Kompakte Siedlungsstrukturen helfen, das bestehende Siedlungsgebiet optimal zu nutzen und damit die Landwirtschaftsflächen zu erhalten, das Landschaftsbild zu bewahren und Naherholungsgebiete zu stärken. Innenentwicklung vor Aussenentwicklung ermöglicht deshalb eine haushälterische Nutzung des Bodens.



Belebung und Aufwertung der Stadt-, Gemeinde- und Quartierzentren: Im Rahmen der Innenentwicklung können bestehende Angebote in den Zentren (z.B. Läden) gestärkt und neue Angebote geschaffen werden. Das vielerorts vorhandene baukulturelle Erbe kann mit neuen Qualitäten und Identitäten erweitert werden. Zudem wird der öffentliche Raum aufgewertet und dadurch meist stärker durch die Bevölkerung genutzt.



Erhöhung der Siedlungs- und Wohnqualität: Innenentwicklung kann zu einer Aufwertung oder Erneuerung der bestehenden Gebäude und zu einer Qualitätsverbesserung der privaten und öffentlichen Aussenräume führen. Gute Architektur und gestaltete Aussenräume tragen zur positiven Wahrnehmung von Quartieren, Gemeinden und Städten bei und setzen Impulse für weitere Entwicklungsvorhaben.



Bessere Nutzung bestehender Infrastruktur: Die vorhandene Infrastruktur (z.B. öffentlicher Verkehr, Schulstandorte) wird besser ausgelastet. Eine Entwicklung im bestehenden Siedlungsgebiet verursacht in der Regel auch geringere Infrastruktur- und Erschliessungskosten pro Einwohner, mit einem positiven Effekt auf die Gemeindefinanzen.



Welches sind wichtige Herausforderungen der Innenentwicklung?

Identität eines Ortes: Innenentwicklung und damit auch die Veränderung der Wohnumgebung kann bei der Bevölkerung auf Widerstände stossen. Ortschaftsspezifische und identitätsstiftende Elemente sind deshalb besonders zu berücksichtigen. Die Bevölkerung ist angemessen in die Prozesse einzubeziehen, um die Akzeptanz zu erhöhen.



Interessenskonflikte: Unterschiedliche Bedürfnisse, Anliegen und Entwicklungsvorstellungen bei Bevölkerung, Grundeigentümern, Entwicklern und öffentlicher Hand, aber auch zwischen unterschiedlichen Nutzungen (Wohnnutzung, industriell-gewerbliche oder landwirtschaftliche Nutzung) können die Innenentwicklung behindern. Ein frühzeitiger, gezielter Einbezug aller Beteiligten und Interessen, namentlich auch bei Fragen zur Baulandmobilisierung, ist deshalb wesentlich.



Balance zwischen Innenentwicklung und Aussenraumqualität: Innenentwicklung als reine Verdichtung betrachtet kann zu einer Verringerung der Aussenraumqualität (z.B. weniger Aussicht, weniger Grün- und Freiflächen) insbesondere im öffentlichen Raum führen. Die Balance zwischen einem sinnvollen Mass an Innenentwicklung und der orts- und städtebaulichen Qualität sowie ein respektvoller Umgang mit bestehenden Qualitäten sind deshalb zwingend.



Verkehrerschliessung, Wohnungspreise: Innenentwicklung kann im bestehenden Siedlungsgebiet zu einer zusätzlichen Belastung im Verkehrssystem führen. Die Abstimmung der Innenentwicklung auf den Verkehr (u.a. ÖV-Erschliessung) ist deshalb zentral. Sanierungen und Ersatzneubauten können zu einer Erhöhung von Wohnungspreisen führen, was z.B. durch Massnahmen des preisgünstigen Wohnungsbaus angegangen werden kann.



2 Aufbau der Arbeitshilfe

Adressaten und Ziele

Die vorliegende Arbeitshilfe richtet sich an die Städte und Gemeinden im Kanton Thurgau. Sie dient den Planungsträgern, das heisst der für die Planung zuständigen Verwaltung und den beauftragten Planungsbüros, als Arbeitsinstrument im Planungsalltag wie auch der Kommunikation im politischen Umfeld. Die Arbeitshilfe will

- für die Thematik der Innenentwicklung **sensibilisieren**,
- die Planungsträger für eine qualitätsvolle Entwicklung **motivieren**,
- die Planungsträger in den Prozessen der Innenentwicklung **unterstützen**,
- möglichst konkret für eine der Situation angemessene Umsetzung **anleiten**.

Auf dem Weg zur Innenentwicklung – Arbeitsschritte und Leitfragen

Zur Bearbeitung des Themas Innenentwicklung werden sechs Arbeitsschritte vorgeschlagen. Anhand der formulierten Leitfragen in folgender Abbildung ist ersichtlich, welcher Aspekt der Innenentwicklung in diesem Arbeitsschritt betrachtet wird und beantwortet werden soll.

Die Städte und Gemeinden können ihr Vorgehen je nach aktuellem Stand der kommunalen Planung anpassen (vgl. Arbeitsschritt Standortbestimmung).

Abbildung: Arbeitsschritte für das Thema Innenentwicklung mit Leitfragen.

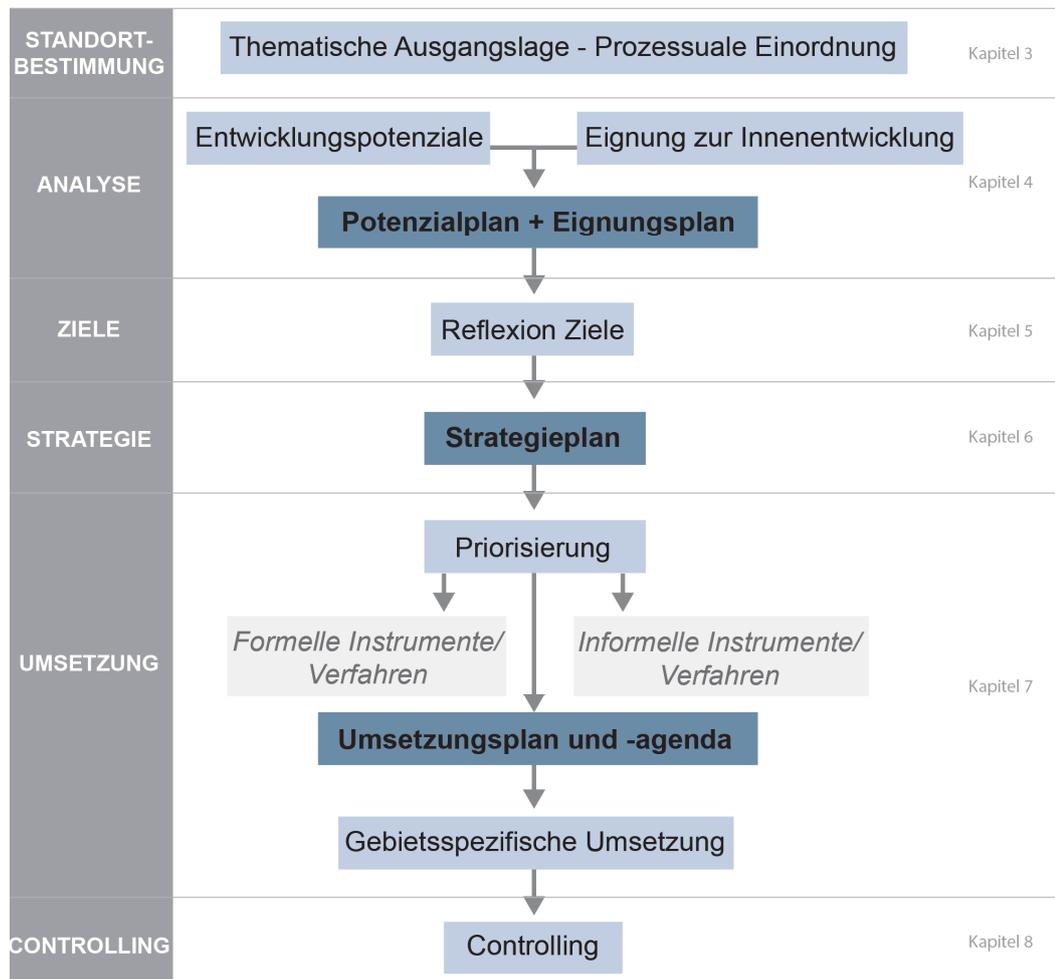
ARBEITS-SCHRITTE	Leitfrage
STANDORT-BESTIMMUNG	Welche Bedeutung hat die Innenentwicklung in der kommunalen Planung?
ANALYSE	Welche Gebiete eignen sich für die Innenentwicklung?
ZIELE	Welche Ziele werden mit der Innenentwicklung verfolgt?
STRATEGIE	Wie werden die einzelnen Gebiete entwickelt?
UMSETZUNG	Welche Instrumente werden wann für die Umsetzung eingesetzt?
CONTROLLING	Wie kann das Controlling erfolgen?

Struktur der Arbeitshilfe

Die vorliegende Arbeitshilfe ist entlang der Arbeitsschritte zur Innenentwicklung gegliedert. Folgende Abbildung zeigt, welche Resultate pro Arbeitsschritt erzielt werden. Dabei sollte der Einbezug der relevanten Akteure – vorzugsweise an einem runden Tisch – zu einem möglichst frühen Zeitpunkten erfolgen (weitergehende Ausführungen vgl. Kapitel 2 Standortbestimmung).

In den folgenden Kapiteln sind bei jedem Arbeitsschritt zu Beginn Fragen formuliert, anhand derer die Planungsbehörden die zu erarbeitenden Inhalte in Kurzform erfassen können. Zum Abschluss jedes Arbeitsschrittes ist festgehalten, welches Ergebnis nach der Bearbeitung vorliegt.

Abbildung: Struktur der Arbeitshilfe und Arbeitsschritte für das Thema Innenentwicklung.



3 Standortbestimmung

Welche räumliche Entwicklungsvorstellung hat die Gemeinde unter Berücksichtigung der übergeordneten Vorgaben? Wo will sie hin und wo bestehen Berührungspunkte zur Innenentwicklung?

Die Innenentwicklung ist eine von vielen Themenbereichen einer kommunalen Entwicklungsvorstellung. Eine Überprüfung der aktuellen übergeordneten und kommunalen Vorgaben zur Innenentwicklung ist Voraussetzung für eine adäquate Behandlung dieses Themas. Es ist zu bestimmen, wie die Innenentwicklung in die kommunale Planung eingebettet wird und welche Partizipationsprozesse notwendig sind. Je nach Voraussetzungen einer Gemeinde kann dabei das Vorgehen unterschiedlich gewählt werden.

Thematische Ausgangslage

Wo steht die Gemeinde mit ihrer kommunalen Planung? Welche übergeordneten und kommunalen Vorgaben sind zu berücksichtigen?

Übergeordnete Vorgaben zur Innenentwicklung

Die Gemeinden überprüfen die übergeordneten Vorgaben des Kantonalen Richtplans und weiterer relevanter Grundlagen mit den eigenen Entwicklungsvorstellungen, insbesondere in folgenden Bereichen:

- Zuordnung zu Raumtyp
- Mindestdichten nach Dichtetypen
- Siedlungsqualität
- Fruchtfolgeflächen
- Ortsbild- und Landschaftsschutz

Vorgaben in der kommunalen Planung zur Innenentwicklung

Die Gemeinden prüfen, wie aktuell und vollständig die Ziele in ihren rechtskräftigen Planungen bezüglich Innenentwicklung sind. Unvollständige oder noch nicht bearbeitete Themen werden im Rahmen des Arbeitsschrittes Ziele (vgl. Kapitel 5) entwickelt. Es wird festgelegt, welche Ziele im kommunalen Richtplan behördenverbindlich verankert werden sollen. Folgende Themen sind dabei zu berücksichtigen:

- künftige Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung
- künftige demographische Entwicklung (Bevölkerungsstruktur, Altersstruktur etc.)
- Wohnungsangebot
- Siedlungsstruktur (Bebauungsart, Nutzungen, Infrastruktur etc.)
- Räumliche Aussagen zu Schwerpunkten der Entwicklung
- Siedlungsqualität
- Grün- und Freiräume

Prozessuale Einordnung in die kommunale Planung

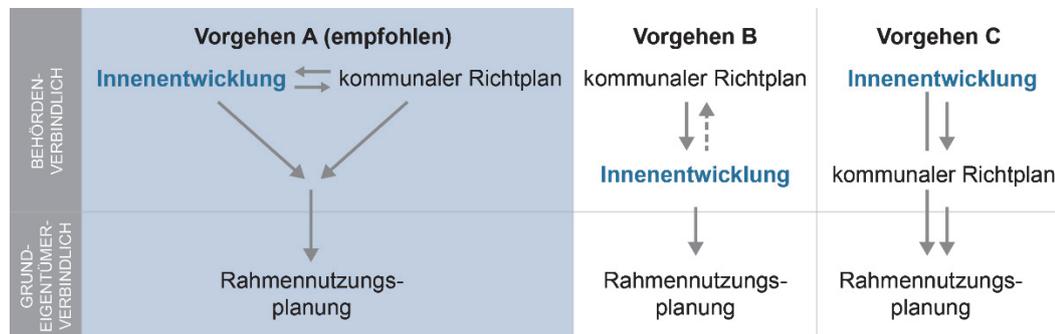
Wie wird die Innenentwicklung in die kommunale Planung eingebettet? Welches Vorgehen ist für die Gemeinde zweckmässig?

Der kommunale Richtplan bildet das strategische Planungsinstrument der Gemeinden. Die Überlegungen zur Innenentwicklung sind idealerweise Bestandteil des kommunalen Richtplans und in diesen integriert.

Die Arbeitshilfe kann den Städten und Gemeinden dazu dienen, ihren kommunalen Richtplan mit Überlegungen zur quantitativen und qualitativen Innenentwicklung zu schärfen und zu ergänzen.

Die Gemeinde kann zwischen drei Vorgehen wählen, zur Anwendung empfohlen wird das Vorgehen A. Zur Prozessklärung können die Gemeinden vorgängig ein Gespräch mit dem kantonalen Amt für Raumentwicklung vereinbaren.

Abbildung: Prozessuale Einordnung der Innenentwicklung in die kommunale Planung.



Vorgehen A

Die Erarbeitung der Innenentwicklung erfolgt parallel zum kommunalen Richtplan. Die Resultate der verschiedenen Arbeitsschritte werden direkt in den kommunalen Richtplan integriert. Somit ist sichergestellt, dass eine kohärente Gesamtstrategie zu den Themenbereichen Siedlung, Landschaft, Verkehr, Ver- und Entsorgung, Energie, Infrastruktur erarbeitet wird. Anschliessend erfolgt die grundeigentümergebundene Festlegung in der Rahmennutzungsplanung.

Vorgehen B

Dieses Vorgehen kann gewählt werden, falls der kommunale Richtplan soeben überarbeitet oder noch mit dem Kantonalen Richtplan konform ist. Die Ergebnisse der nachgelagerten Überlegungen zur Innenentwicklung werden direkt in die Rahmennutzungsplanung integriert. Wichtig ist dabei die Formulierung von allfälligen Handlungsanweisungen für eine spätere Anpassung des kommunalen Richtplans.

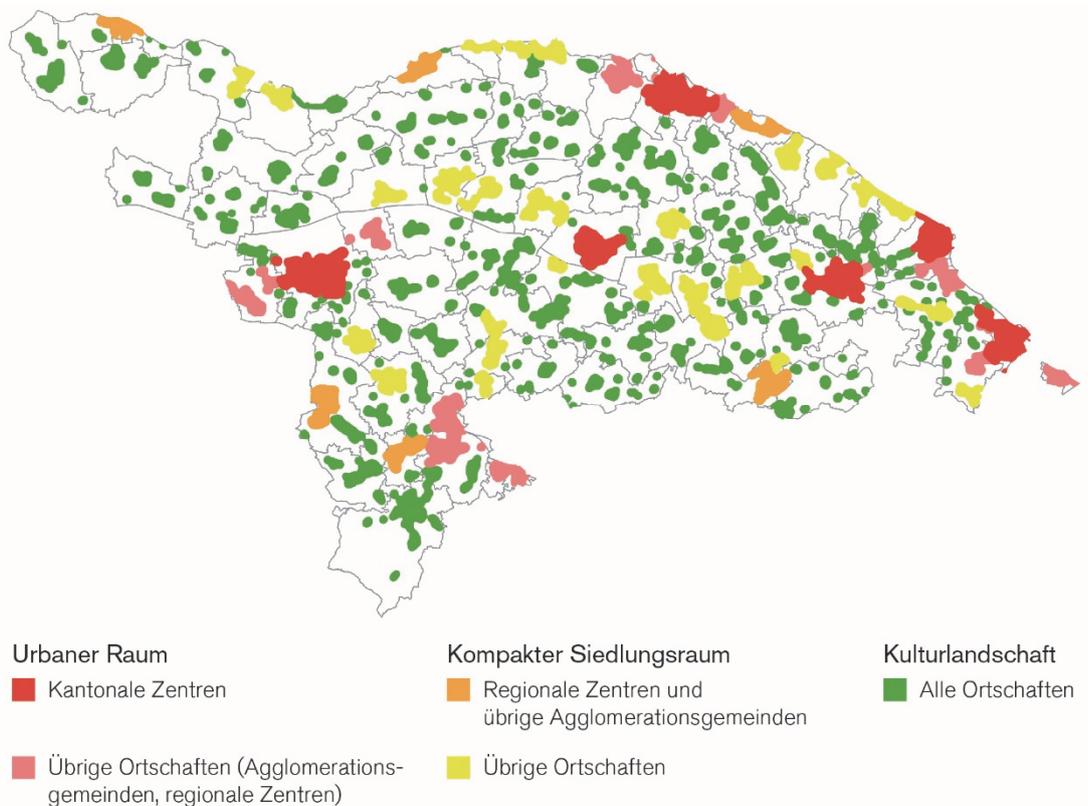
Vorgehen C

Die Überlegungen zur Innenentwicklung können aus zeitlichen oder dringlichen Gründen (z.B. Fristablauf bei einer rechtskräftigen Planungszone) und gegebenenfalls auch räumlich begrenzt vor der Erarbeitung des kommunalen Richtplans erfolgen. Die Resultate sind anschliessend in den kommunalen Richtplan einzuarbeiten und die Rahmennutzungsplanung ist entsprechend anzupassen.

Vorgehen in den Arbeitsschritten je nach gemeindespezifischen Voraussetzungen

Die Gemeinden im Kanton Thurgau weisen unterschiedliche Voraussetzungen auf, um sich mit der Innenentwicklung auseinanderzusetzen. Je nach Grösse und räumlicher Charakteristik (vgl. Abbildung) verfügen die Gemeinden über unterschiedliche personelle und finanzielle Ressourcen. Eine Gemeinde kann deshalb das Vorgehen ihren Möglichkeiten entsprechend festlegen. Dies betrifft insbesondere die Verwendung von analytischen Datengrundlagen in den Arbeitsschritten Analyse und Controlling. Während etwa kleinere Gemeinden die Eignung von Innenentwicklungsgebieten in einem empirischen Vorgehen weitestgehend mittels lokalem Wissen und planerischen Überlegungen festlegen, können grössere Gemeinden und Städte dies stärker analytisch abstützen (z.B. durch GIS-Analyse von ÖV-Güteklassen, Raumnutzerdichte, Gebäudealter).

Abbildung: Verteilung der Raum- respektive Dichtetypen gemäss Raumkonzept Kanton Thurgau (Quelle: Siedlungsdichten – Beispiele aus dem Kanton Thurgau, April 2015)



Akteure im Planungsprozess, Mitwirkung und Kommunikation

Bereits bei der Standortbestimmung sollte sich die Gemeinde überlegen,

- **wann sie welche (externe) Unterstützung benötigt:** Um der Komplexität der Aufgabe gerecht zu werden, ist die Arbeit in einem interdisziplinären Team sinnvoll. Es lohnt sich, bereits zu einem frühen Zeitpunkt und je nach gemeindespezifischer Ausgangslage (externe) Unterstützung aus den Bereichen Raumplanung, Architektur, Landschaftsarchitektur etc. beizuziehen.
- **zu welchem Zeitpunkt sie welche Akteure in den Prozess einbezieht:** Innenentwicklung gelingt am besten, wenn die entscheidenden Akteure zum richtigen Zeitpunkt einbezogen werden. Dies empfiehlt sich beispielsweise nach Vorliegen des Entwurfs von Potenzial- und Eignungsplan (Arbeitsschritt Analyse) und des Entwurfs Umsetzungsplan (Arbeitsschritt Umsetzung). An einem runden Tisch können die Ergebnisse mit den Akteuren (z.B. kantonale Fachstellen, Grundeigentümer) besprochen werden und es kann überprüft werden, ob alle Anliegen und Bedürfnisse berücksichtigt wurden.
- **welche Inhalte wie und wann kommuniziert werden sollen:** Es empfiehlt sich, die Bevölkerung über den eingeschlagenen Weg zur Innenentwicklung zu informieren und in sinnvollen Abständen über den Stand der Arbeiten zu orientieren.

Ergebnis: Die Gemeinde hat ein für sie zweckmässiges Vorgehen gewählt, wie sie die Innenentwicklung in der kommunalen Planung stärken will. Das gewählte Vorgehen berücksichtigt die kommunale Ausgangslage hinsichtlich Planungsstand sowie zeitlichen und finanziellen Möglichkeiten.

4 Analyse

Schaffung der Analysebasis

Welche Gebiete eignen sich für die Untersuchung des Themas Innenentwicklung? Welche Grundlagen des Kantons stehen für die Analyse zur Verfügung?

Definition der Gebiete

Für eine adäquate Auseinandersetzung mit dem Thema Innenentwicklung ist das Siedlungsgebiet der Gemeinde in geeignete Untersuchungsgebiete einzuteilen. Die Grösse der einzelnen Gebiete ist ortsspezifisch zu wählen. Einzelparzellen sollten die Ausnahme sein und nur bei grösseren Grundstücken als Gebiete gewählt werden. Die Wahl ist entscheidend für die Einschätzung der Eignung eines Gebiets für die Innenentwicklung aber auch für die Frage, wie sich das Gebiet weiterentwickeln soll.

Die Gemeinden können sich bei der Gebietsdefinition an den Zonentypen gemäss kommunalem Baureglement orientieren (Wohnzonen, Wohn- und Arbeitszonen, Dorfzonen, Arbeitszonen, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Freihaltezonen etc.) und darin eine sinnvolle Gebietsabgrenzung treffen. Allenfalls geben auch die Daten aus Raum+ Hinweise auf geeignete Abgrenzungen. Für die Festlegung der Gebiete kann sich die Gemeinde an folgenden Punkten orientieren:

- Planungsgrundlagen für das Gebiet vorliegend
z.B. *Sondernutzungsplanung (Gestaltungsplan), Planungszone, Schutzzone*
- Funktionierende Organisationsformen vorhanden
z.B. *Quartierverein, Zusammenschluss von Grundeigentümern (Erbengemeinschaft)*
- Identitätsstiftende historische Bauten, Anlagen oder Ensembles bekannt
z.B. *Arbeitersiedlung, bestehende Quartierstruktur, historisches Zentrum*
- Übereinstimmende Bautypologie / orts- oder städtebauliches Muster vorhanden
z.B. *abgrenzbare Wohnzone mit zwei Vollgeschossen*
- Funktionale und / oder räumliche Bezüge erkennbar
z.B. *grössere Überbauungen*
- Gebietsspezifische Lageeigenschaften gegeben
z.B. *Topographie, zentrale Lage*

Grundlagen des Kantons für die Analyse

Der Kanton Thurgau und das Bundesamt für Statistik stellen den Gemeinden und Städten auf diversen Websites Grundlagen für die Analyse zur Verfügung (z.B. Raumnutzerdichten, ÖV-Güteklassen). Statistische Daten zum Thema Innenentwicklung sind auf www.statistik.tg.ch vorhanden. Im ThurGIS (www.map.geo.tg.ch) sind weitere räumlich relevante Geodaten u.a. der Raumplanung und der Denkmalpflege erhältlich. Der Thurgauer Themenatlas bietet zudem die Möglichkeit, statistische Daten in Kartenform darzustellen (<https://themenatlas.tg.ch>).

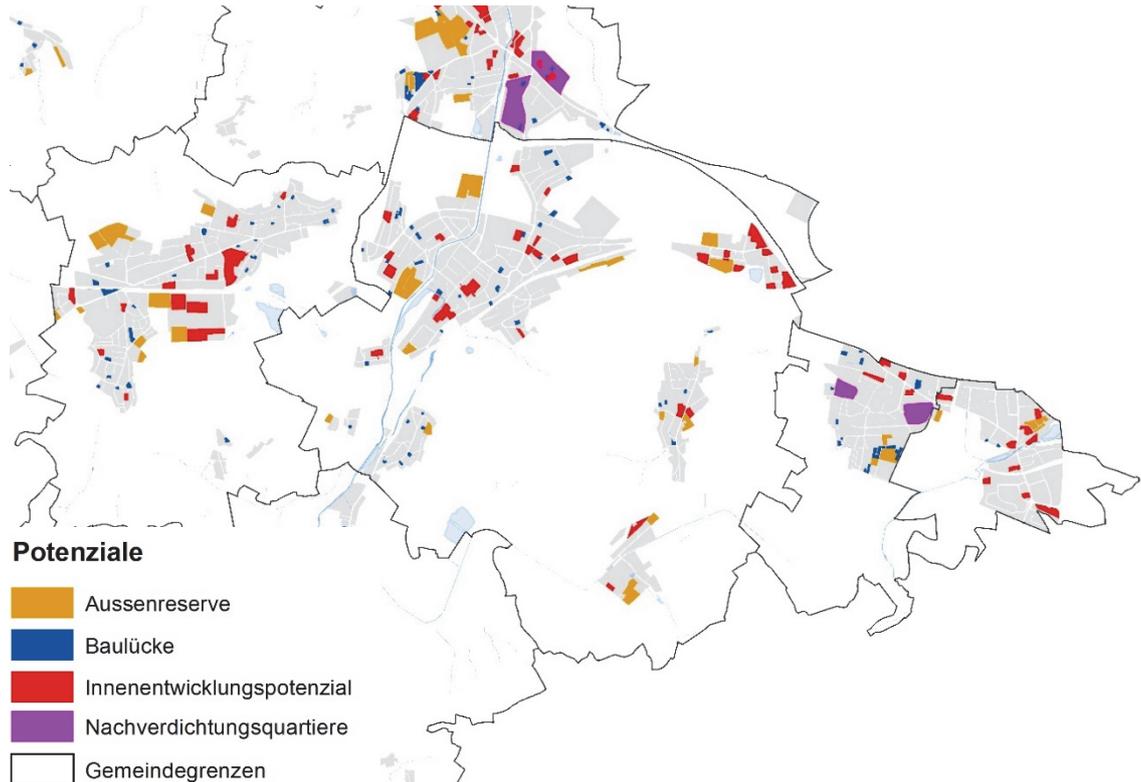
Die Raum+ Resultate (www.raumentwicklung.tg.ch) der Thurgauer Gemeinden bieten eine einheitliche Basis für potenzielle Entwicklungsflächen die grösser als 2 ha sind. Je nach Gebietsstruktur sind bei der Innenentwicklung auch Flächen zu betrachten, die kleiner sind als 2 ha. Die Daten von Raum+ bilden für kommunale Aufgaben eine gute Grundlage, sind aber vor allem hinsichtlich Körnigkeit (Flächengrösse) und Tiefe (z.B. Einbezug Leerstände, Potenziale von kommunaler Bedeutung) zu ergänzen. Beispielsweise fand im Rahmen der Erarbeitung von Raum+ keine systematische Erhebung der Nachverdichtungsquartiere statt. Für eine adäquate Bearbeitung des Themas Innenentwicklung ist aber eine gesamthafte Untersuchung des Gemeindegebietes sinnvoll.

Entwicklungspotenziale

In Anlehnung an Raum+ (vgl. Abbildung) werden für die Analyse zwei Arten von Entwicklungspotenzialen unterschieden:

- **Nutzungsreserven** im Rahmen der rechtskräftigen Nutzungsplanung (Raum+: Innenentwicklungspotenziale, Baulücken, Aussenreserven).
- **Nachverdichtungsmöglichkeiten** über Änderung der Nutzungsplanung (Raum+: Nachverdichtungsquartiere).

Abbildung: Ausschnitt der Resultate aus Raum+.



Analyse der Nutzungsreserven

Welche Nutzungsreserven sind in der rechtskräftigen Nutzungsplanung der Gemeinde vorhanden?

In diesem Analyseschritt bestimmt die Gemeinde flächendeckend ihre Nutzungsreserven. Raum+ dient dabei als Ausgangslage. Die Nutzungsreserven können im Rahmen der geltenden Nutzungsplanung realisiert werden und setzen sich aus folgenden zwei Kategorien zusammen:

- **Unbebaute Bauzonen** (Raum+: unbebaute Innenentwicklungspotenziale, Baulücken, Aussenreserven)
- **Unternutzte Bauzonen** (Reserven auf überbauten Flächen; Raum+: bebaute Innenentwicklungspotenziale)

Analyse der Nachverdichtungsmöglichkeiten

Wo gibt es Potenziale für eine Innenentwicklung, die über eine Änderung der Nutzungsplanung erreicht werden können?

Im Folgenden sind mögliche Fragen formuliert, um Gebiete mit Nachverdichtungsmöglichkeiten zu bestimmen. Dabei ist zu beachten, dass im Rahmen der Nutzungsplanung der Nachweis für den Bedarf einer Nutzung respektive Fläche auf 15 Jahre hinaus betrachtet werden muss.

- Befinden sich die verschiedenen Nutzungen am richtigen Ort? Bestehen Umnutzungsmöglichkeiten oder -bedarf (z.B. Arbeits- in Wohnnutzung)?
- Gibt es Gebiete, die nicht mehr einer sachgerechten Zone zugewiesen sind?
- Gibt es Gebiete, die sich in Bezug auf die ÖV-Erschliessung sehr gut für eine Verdichtung eignen?
- Gibt es Gebiete, welche einen grossen Anteil an sanierungsbedürftigen Gebäuden aufweisen?
- Sind im Siedlungsgebiet genügend öffentlich zugängliche Räume vorhanden?
- Gibt es innerhalb des Siedlungsgebietes Frei- und Grünräume, die zwingend erhalten werden sollen sowie Freihaltezonen gemäss ISOS, die berücksichtigt werden müssen?

Abbildung: Potenzialplan als Resultat zur Analyse der Entwicklungspotenziale.



Ergebnis: Die in der Gemeinde vorhandenen Potenziale für die Innenentwicklung sind definiert und in einem Potenzialplan räumlich verortet.

Eignung zur Innenentwicklung

Welche Gebiete eignen sich besonders für die Innenentwicklung?

Kriterien für die fachliche Beurteilung

Alle bestimmten Gebiete mit Potenzial zur Innenentwicklung werden anhand von fachlichen Kriterien auf ihre Eignung zur Innenentwicklung geprüft.

Die folgende Abbildung gibt einen Überblick über die Kriterien. Anhand des fiktiven Beispiels eines Stadtkerns wird illustriert, wie die Eignung in den einzelnen Kriterien beschrieben ist und welche Bewertung (bedingte, gute oder sehr gute Eignung) daraus abgeleitet werden kann. Hilfreich bei der Gebietseinschätzung sind dabei die auf der folgenden Seite formulierten Leitfragen je Kriterium für die Eignungsbeurteilung.

Die Gesamtbewertung erfolgt qualitativ aufgrund des Gesamteindrucks zur Bewertung der einzelnen Kriterien. Sie hat im Quervergleich mit den weiteren Gebietsbeurteilungen innerhalb der Gemeinde oder der Stadt zu erfolgen.

Abbildung: Übersicht zur Eignungsbeurteilung eines fiktiven Gebietes.

Gebietsbenennung	Eignung des Gebietes für die Innenentwicklung	Bewertung
Ausgangslage:	<i>Beispiel Stadtkern mit historischer Bebauung. Aufwertung ist im Rahmen Ortsumfahrung geplant. In Nutzungsplanung als Zentrumszone ausgewiesen.</i>	
Bewohnerstruktur	- durchmischte soziale Strukturen, kann durch Innenentwicklungsprojekt gestärkt werden	gute Eignung 
orts- oder städtebauliche Qualität und Ortsbild	- einzelne Gebäude stehen unter Denkmalschutz - historisch wertvolle Bauten	gute Eignung 
Bebauungstypologie	- dichte Bebauung - einzelne Anbauten und Ergänzungen möglich	gute Eignung 
Bausubstanz / Sanierungsbedarf	- teils erheblicher Sanierungsbedarf historischer Gebäude	gute Eignung 
Grün- und Freiflächen im öffentlichen und privaten Raum	- kleinräumige Freiraumstrukturen vorhanden - keine Zugänglichkeit zu privatem Raum vorhanden	bedingte Eignung 
Erschliessung	- ÖV-Erschliessungsgüte A und B d.h. sehr gute Erschliessung - funktionierendes Langsamverkehrsnetz	sehr gute Eignung 
Versorgung	- Einkaufsmöglichkeiten vorhanden - diverse öffentliche Einrichtungen wie Poststelle, Quartierzentrum - Krippe, Kindergarten, Schule	sehr gute Eignung 
Parzellierung / Grundeigentümerstruktur	- feine Parzellierung - viele verschiedene Grundeigentümer - teilweise Stockwerkeigentum	bedingte Eignung 
weitere gebietsrelevante Aspekte	- Verkehrsbelastung bereits heute sehr hoch	bedingte Eignung 
zusammenfassende Gesamtbewertung	Aufgrund der gewachsenen Strukturen ist eine kleinteilige Entwicklung mit Rücksichtnahme auf die historische Substanz notwendig und möglich.	gute Eignung 

Leitfragen je Kriterium für die Eignungsbeurteilung

Bewohnerstruktur

- Welcher Haushaltstyp ist hauptsächlich vorhanden (z.B. 1-2-Personenhaushalte, Familienhaushalte)?
- Wie sieht die heutige soziale Struktur (z.B. Demographie, Herkunft) aus?
- Welche Entwicklung bezüglich sozialer Struktur wird in diesem Gebiet angestrebt? Welche Wohnangebote sind dazu zukünftig gefragt?

Orts- oder städtebauliche Qualität und Ortsbild

- Sind Eingriffe notwendig, um orts- oder städtebauliche Qualitäten zu stärken?
- Bestehen gesetzliche Vorgaben (z.B. Nutzungsplanung: Beschränkung der Wohneinheiten oder Denkmalpflege: Ortsbildschutz ISOS, Schutzplan Gemeinde)?
- Sind weitere, insbesondere denkmalpflegerische Grundlagen (z.B. Ortsbildanalysen, Ensembleinventare, Quartier- oder Potenzialstudien) zu berücksichtigen?
- Wie wirkt sich eine Innenentwicklung auf die Qualität des Ortsbildes aus?

Bebauungstypologie

- Lässt die vorhandene Bebauungstypologie eine Weiterentwicklung zu (z.B. vom Typ Zeilen- zu Blockrandbebauung oder vom Typ Einfamilienhaus- zu Mehrfamilienhausquartier)?
- Welche zusätzlichen Bauvolumen und Nutzungsänderungen sind orts- oder städtebaulich verträglich (unabhängig von den aktuellen planungsrechtlichen Bestimmungen)?
- Findet bereits eine Innenentwicklung statt, so dass sich eine Veränderung der Bebauungstypologie ergibt (z.B. durch An- oder Umbauten)?
- Lässt die Bebauungstypologie in der Umgebung des Gebietes eine verträgliche Weiterentwicklung zu?

Bausubstanz / Sanierungsbedarf

- Müssen Gebäude(-teile) ersetzt werden?
- Eignet sich die Bausubstanz für bauliche Erweiterungen?
- Besteht ein energetischer Sanierungsbedarf? Wie gross ist dieser?

Grün- und Freiflächen im öffentlichen und privaten Raum

- Sind ausreichend Grün- und Freiflächen im öffentlichen respektive im privaten Raum des Gebietes vorhanden (z.B. Plätze, Grünstreifen)?
- Wie ist die Qualität der Infrastruktur, Gestaltung, Biodiversität etc. im öffentlichen und im privaten Raum des Gebiets?
- Welche Nutzungsangebote sind im öffentlichen und privaten Raum des Gebietes vorhanden (z.B. Spielplätze, Sitzgelegenheiten)? Sind die Angebote auch im privaten Raum öffentlich zugänglich und nutzbar?
- Werden die Grün- und Freiflächen von der Bevölkerung genutzt?
- Wie sind die Grün- und Freiflächen in das übergeordnete Grün- und Freiraumnetz eingebunden?

Erschliessung

- Ist das Gebiet entsprechend den kommunalen Verhältnissen gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen?
- Besteht Handlungsbedarf im Bereich des motorisierten Individualverkehrs (z.B. Sicherheit, wildes Parkieren)?
- Sind beim Velo- und Fussverkehr Verbesserungen notwendig (z.B. kürzere Wege, neue Verbindungen, Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten/Dienstleistungen, Veloparkplätze)?

Versorgung

- Ist eine Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten (z.B. Kiosk, Einzelhandel, Supermarkt, Apotheke) entweder im Gebiet selber oder in gut mit ÖV erschlossener Nähe gewährleistet?
- Wie umfassend ist das Schulangebot? Ist eine familienergänzende Kinderbetreuung (z.B. Krippe, Hort) in der Nähe gewährleistet?
- Sind weitere öffentliche Dienstleistungen (z.B. Post, Quartierzentrum, Arzt, Restaurant) vorhanden?

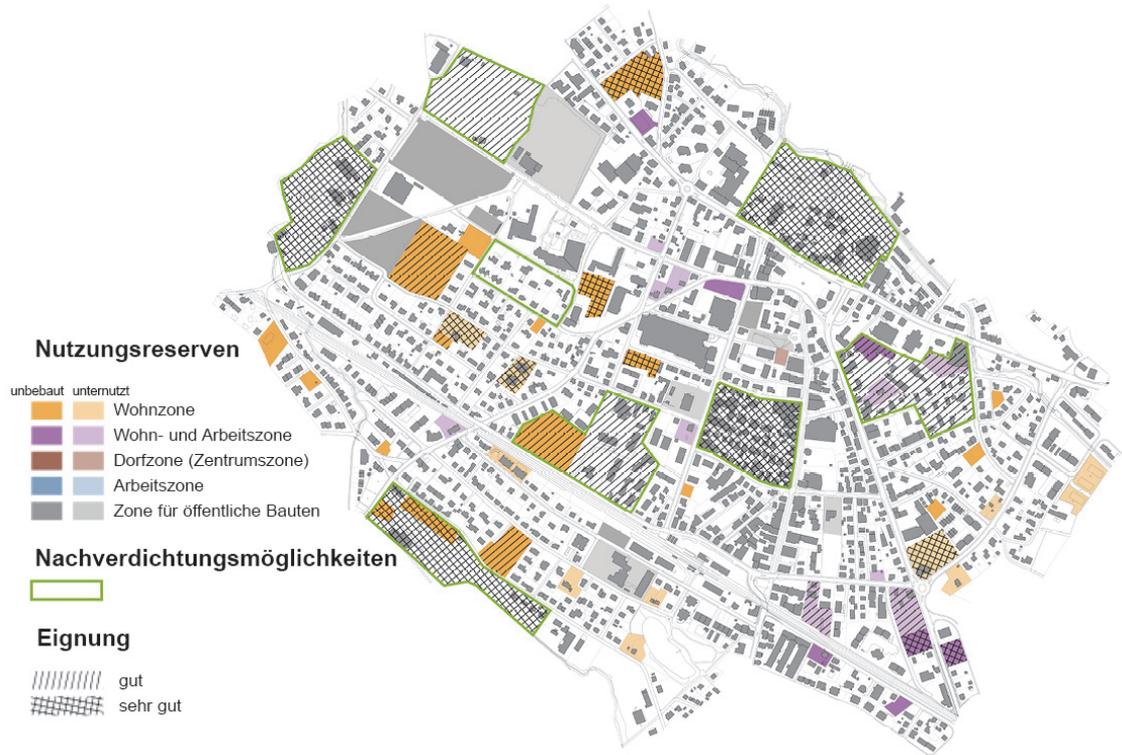
Parzellierung / Grundeigentümerstruktur

- Ist das Gebiet grob oder fein parzelliert?
- Wie viele Grundeigentümer weist das Gebiet auf? In welcher Eigentümergeneration befindet sich das Gebiet?
- Weist das Gebiet eine Miet- oder Eigentümerstruktur auf? Handelt es sich bei letzterem um Stockwerkeigentum?
- Sind Neuparzellierungen oder Landumlegungen denkbar/notwendig (Aufteilen grosser Parzellen oder Zusammenfassen kleiner Parzellen)?

Weitere gebietsrelevante Aspekte

- Bestehen aktuell innerhalb des Gebiets oder im Umfeld des Gebiets Belastungen, welche bei der Weiterentwicklung zu berücksichtigen sind (z.B. Lärm, Geruchsemissionen, Schadstoffe, Verkehrsbelastung)?
- Entsteht durch eine allfällige Innenentwicklung eine für das Gebiet oder für das Umfeld nicht tragbare Belastung (z.B. Lärm, Geruchsemissionen, Schadstoffe, Verkehrsbelastung)? Sind Gegenmassnahmen möglich?
- Sind weitere, entwicklungsrelevante Aspekte zu berücksichtigen (z.B. Altlasten, Naturschutz, Landschaftsschutz)?

Abbildung: Eignungsplan als Resultat der Analyse der Eignung zur Innenentwicklung.



Ergebnis: Die für die Innenentwicklung geeigneten Gebiete in der Gemeinde sind bestimmt und in einem Eignungsplan inkl. Beschreibung je Gebiet räumlich verortet.

5 Ziele

Welche Ziele werden mit der Innenentwicklung verfolgt? Welcher Handlungsbedarf ergibt sich aus der Analyse? Welche thematischen Schwerpunkte setzt die Gemeinde für ihre weitere Entwicklung?

Die Innenentwicklung ist auf die langfristigen Entwicklungsziele der Gemeinde abzustimmen. Sie kann nicht nur aufgrund der Potenziale und Eignung einzelner Gebiete vorgenommen werden, sondern muss in einer gesamthafter Betrachtung erfolgen. Als Ausgangspunkt für die Festlegung der Strategie sind deshalb die quantitativen und qualitativen Ziele zu vergegenwärtigen, welche die Gemeinde mit der Innenentwicklung anstrebt:

- Raumnutzerdichte
- künftige Bevölkerungsentwicklung
- künftige Beschäftigtenentwicklung
- künftige demographische Entwicklung (Bevölkerungsstruktur, Altersstruktur etc.)
- Wohnungsangebot
- Siedlungsstruktur (Bebauungsart, Nutzungen, Infrastruktur etc.)
- Siedlungsqualität
- Grün- und Freiräume
- weitere

Im Rahmen dieses Arbeitsschrittes kann beispielsweise das Ziel gesetzt werden, dass 50% des angestrebten Wachstums in bereits bebautem Gebiet (unternutzte Baugebiete oder Baugebiete mit Nachverdichtungsmöglichkeiten) erfolgen sollen. Diese Zielsetzung ist beim nächsten Arbeitsschritt Strategie zu berücksichtigen, indem die entsprechenden Strategieansätze gewählt werden. Dieses quantitative und somit messbare Ziel ermöglicht auch ein effizientes Controlling (vgl. Arbeitsschritt Controlling).

Je nach Stand der kommunalen Planung (vgl. Arbeitsschritt Standortbestimmung) sind die Überlegungen zu den Zielen umfassender vorzunehmen und allenfalls auch mit einem räumlichen Zielbild zu hinterlegen.

Ergebnis: Es liegt eine zusammenfassende Beschreibung der quantitativen und qualitativen Zielvorstellungen bezüglich Innenentwicklung vor.

6 Strategie

Wie werden die einzelnen Gebiete entwickelt?

Innenentwicklung kann auf unterschiedliche Weise erreicht werden: vom sorgfältigen Umgang mit bestehenden Bau- und Siedlungsstrukturen bis hin zum kompletten Gebäudeabriss und Neubau. Ziel dieses Arbeitsschrittes ist es, eine den individuellen Qualitäten eines Gebietes und den kommunalen Zielen der Innenentwicklung angepasste Strategie zu wählen.

Die Gemeinden wählen in diesem Arbeitsschritt den Strategieansatz aus, auf den die Weiterentwicklung eines Gebietes im Grundsatz ausgerichtet werden soll. Sinnvollerweise werden aus dem Eignungsplan nur die Gebiete mit sehr guter oder guter Eignung für die Strategieerarbeitung verwendet.

Auf folgender Doppelseite sind die möglichen Strategieansätze für ein geeignetes Gebiet aufgeführt. Dabei wird zwischen einem Strategieansatz für unbebaute Gebiete und vier Strategieansätzen für bebaute Gebiete unterschieden.

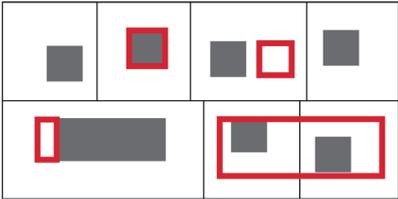
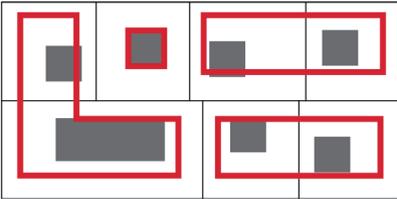
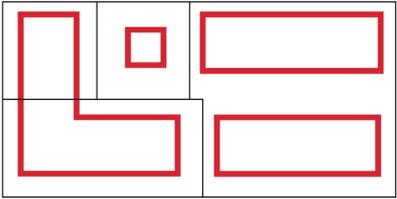
Neben der Erarbeitung eines Strategieplans gemäss folgender Abbildung wird empfohlen, die Überlegungen welche zur Wahl des Strategieansatzes geführt haben und allenfalls Ideen oder Gedanken zur konkreten Weiterentwicklung in einem Kurzbescrieb pro Gebiet festzuhalten.

Abbildung: Strategieplan als Ergebnis des Arbeitsschrittes Strategie.



Ergebnis: Die Gemeinde verfügt über einen Strategieplan inklusive kurzer Beschreibung zu den weiterführenden Überlegungen pro Gebiet.

		bebaute Gebiete	
Strategieansätze		Erhalten	Erneuern
Beschreibung Strategieansatz	Skizze zu Veränderungsprozess		
	Charakterisierung	Es findet eine Entwicklung im Bestand statt durch geringfügige Anpassung der Baustruktur . Dies unter Berücksichtigung der erhaltenswerten und historischen Bau- und Siedlungsstrukturen.	Die Innenentwicklung wird durch eine massvolle Veränderung an der Baustruktur im Rahmen der bestehenden Siedlungsstruktur umgesetzt. Die Entwicklungsreserven werden möglichst ausgenutzt.
Ausgangslage Gebiet	aktuelle Nutzung	- Wohn- und Mischquartiere - Zentrums- und Dorfkerne	- Wohn- und Mischquartiere - Zentrums- und Dorfkerne - Arbeitsgebiete
Ziele	angestrebte Nutzung	- Erhalt der Ursprungsnutzung	- Erhalt der Ursprungsnutzung
	Bau- und Siedlungsstruktur	- Struktur: Schützen erhaltenswerter Bau- und Siedlungsstrukturen (z.B. historische Strukturen, Gartenquartiere) - Bauliche Entwicklung: behutsames Schaffen von gezielten Innenentwicklungsmöglichkeiten - Qualität: Erhalten und Aufwerten vorhandener Qualitäten (z.B. Bau- und Siedlungsstruktur, Identität, Freiräume) - Sanierung: energetische Gebäudesanierung ohne historische Substanz zu beeinträchtigen (z.B. Fassadenisolation, Fenstersanierung)	- Struktur: teilweise Erneuerung bestehender Baustruktur mit weitgehendem Erhalt der bestehenden Siedlungsstruktur - Bauliche Entwicklung: punktuelle bauliche Anpassung (Anbau, Aufstockung, Ergänzungsbauten) - Qualität: beheben von orts- bzw. städtebaulichen Mängeln an Baustruktur, Erhöhen der Siedlungsqualität (u.a. Freiräume) - Sanierung: Schaffen von zusätzlichem zeitgemässen Wohn- und Arbeitsraum im Rahmen (energetischer) Sanierung oder Erneuerung
	Dichte	- keine quantitative bauliche Entwicklung - Nutzerdichte erhalten	- geringe bis moderate quantitative bauliche Entwicklung (Entwicklungsreserven aktivieren) - Nutzerdichte erhalten oder erhöhen
Umsetzungsprozess	Chancen	- qualitative Aufwertung durch Sanierung und Gestaltungsmaßnahmen - Anpassung an heutige Wohn- und Arbeitsstandards	- Weiterentwicklung bisheriger Qualitäten sowie Neugestaltung
	Herausforderungen	- Erhalt des Ortsbildes	- Identität des Raumes
	Rahmennutzungsplanung	- grundsätzlich keine Änderung	- allenfalls geringfügige Änderung Nutzungsmass

bebaute Gebiete		nicht bebaute Gebiete
Weiterentwickeln	Umstrukturieren	Neuentwickeln
		
<p>Durch eine Veränderung an der Baustruktur unter Berücksichtigung und teilweise auch Veränderung der Siedlungsstruktur wird die Innenentwicklung vorangetrieben. Die Entwicklungsreserven werden ausgenutzt oder das Nutzungsmass erhöht.</p>	<p>Die Innenentwicklung findet über einen Ersatz bestehender Baustrukturen und eine Transformation der Siedlungsstruktur statt. Das Nutzungsmass wird stark erhöht.</p>	<p>Hier wird die Innenentwicklung über die typologische Neudefinition eines Gebietes in Verbindung mit neuen Nutzungsansätzen (Nutzungsart und -mass) realisiert.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Wohn- und Mischquartiere - Zentrums- und Dorfkerne - Arbeitsgebiete 	<ul style="list-style-type: none"> - Wohn- und Mischquartiere - Zentrums- und Dorfkerne - Arbeitsgebiete 	<ul style="list-style-type: none"> - unüberbaute Bauzonen - Bahn-, Gewerbe- und Industriebrachen
<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt, teilweise Erweiterung der Ursprungsnutzung <i>Erweiterung gewerbliche Nutzung durch Wohnnutzung</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt, Erweiterung oder Änderung der Ursprungsnutzung <i>Wohnnutzung an bisherigen Gewerbestandorten</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzung abhängig von umgebender Nutzung und Erschliessung <i>Wohnnutzung auf Bahnareal</i>
<ul style="list-style-type: none"> - Struktur: Erneuern bestehender Baustruktur im Rahmen bestehender oder weiterzuentwickelnder Siedlungsstruktur - Bauliche Entwicklung: punktuelle bauliche Anpassung (Anbau, Aufstockung, Ergänzungsbauten), Teilersatz von Gebäuden oder sogar Ersatzneubau - Qualität: Beheben von orts- bzw. städtebaulichen Mängeln an Bau- oder Siedlungsstruktur, Erhöhen der Siedlungsqualität (u.a. Freiräume) - Sanierung: Schaffen von zeitgemäsem Wohn- und Arbeitsraum im Rahmen (energetischer) Sanierung, Erneuerung oder Ersatzneubau 	<ul style="list-style-type: none"> - Struktur: Neustrukturierung eines Gebietes - Bauliche Entwicklung: städtebauliche Akzentuierung unter Einbezug neuer Bauformen (Abbruch und Neubau) - Qualität: räumlichen Zusammenhang mit baulicher Umgebung schaffen; identitätsstiftende Quartiere bilden (z.B. Freiräume, Nutzungsvielfalt) - Sanierung: - 	<ul style="list-style-type: none"> - Struktur: Siedlungsstruktur abhängig von umgebender Struktur - Bauliche Entwicklung: städtebauliche Akzentuierung unter Einbezug neuer Bauformen, ggf. Bruch mit orts- bzw. städtebaulichen Grundmustern - Qualität: räumlichen Zusammenhang mit baulicher Umgebung schaffen; identitätsstiftende Quartiere bilden (z.B. Freiräume, Nutzungsvielfalt) - Sanierung: -
<ul style="list-style-type: none"> - moderate bis mittlere quantitative bauliche Entwicklung (Entwicklungsreserven aktivieren, Nutzungsmass erhöhen) - Nutzerdichte erhöhen 	<ul style="list-style-type: none"> - i.d.R. grosse quantitative bauliche Entwicklung, projektabhängig (Nutzungsmass stark erhöhen) - Nutzerdichte stark erhöhen 	<ul style="list-style-type: none"> - grosse quantitative Entwicklung, projektabhängig - hohe Nutzerdichte, projektabhängig
<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung unter Berücksichtigung bisheriger Qualitäten - Erhalt einzelner orts- und städtebaulich hochwertiger Strukturen 	<ul style="list-style-type: none"> - Schaffung neuer Wohn- und Arbeitsquartiere mit zeitgemässen Siedlungsstrukturen - Berücksichtigung orts- bzw. städtebaulich hochwertiger Strukturen mit hohem Identifikationswert (z.B. <i>Industriekamin</i>) 	<ul style="list-style-type: none"> - Schaffung neuer Wohn- und Arbeitsquartiere mit zeitgemässen Siedlungsstrukturen
<ul style="list-style-type: none"> - orts- und städtebauliche Integration - komplexe Eigentümerstruktur - Infrastrukturkapazitäten 	<ul style="list-style-type: none"> - orts- und städtebauliche Integration - komplexe Eigentümerstruktur - Infrastrukturkapazitäten 	<ul style="list-style-type: none"> - orts- und städtebauliche Integration - Infrastrukturkapazitäten - Blockadehaltungen und Hortung
<ul style="list-style-type: none"> - Änderung Nutzungsmass und teilweise auch Nutzungsart 	<ul style="list-style-type: none"> - Änderung Nutzungsmass und teilweise auch Nutzungsart 	<ul style="list-style-type: none"> - Änderung Nutzungsmass und Nutzungsart

7 Umsetzung

Welche Instrumente werden zu welchem Zeitpunkt für die Umsetzung eingesetzt?

Nach der Bestimmung des Strategieansatzes für ein Gebiet sind die dafür notwendigen Schritte zur Umsetzung festzulegen. Innenentwicklung benötigt Ressourcen und Zeit, deshalb sind die Gebiete in einem Umsetzungsplan zu priorisieren. Mit einer Beschreibung und Terminierung der konkreten Umsetzungsschritte wird eine Umsetzungsagenda definiert.

Den Gemeinden steht für die Umsetzung eine grosse Bandbreite an unterschiedlichen Umsetzungsinstrumenten zur Verfügung. Für ein spezifisches Gebiet können durchaus mehrere, aufeinander aufbauende Instrumente gewählt werden. Gerade informelle Mittel, wie ein Beratungsangebot der Gemeinde oder eine aktive Öffentlichkeitsarbeit, können formelle Instrumente und Verfahren ergänzen und unterstützen.

Umsetzungsdokumentation

Wo, wie und wann soll die Umsetzung angegangen werden? In welcher zeitlichen Reihenfolge soll die gebietspezifische Umsetzung erfolgen?

Umsetzungsplan

Der Umsetzungsplan gemäss folgender Abbildung zeigt prioritäre Innenentwicklungsgebiete auf. Dabei kann zwischen Gebieten erster und zweiter Priorität unterschieden werden. Durch das Setzen von Prioritäten wird ein Fahrplan der Innenentwicklung aufgestellt, welcher der Gemeinde aber auch den Grundeigentümern und Entwicklern als Orientierung dient. Grundsätzlich werden die Gebiete der ersten Priorität entwickelt, diejenigen der zweiten Priorität werden in einem zweiten Schritt in Angriff genommen. Bei Interesse seitens Grundeigentümer oder Entwickler können diese auch vorgezogen werden.

Folgende Aspekte können ausschlaggebend sein für die Priorisierung, wobei die Abwägung immer aus der spezifischen Situation einer Gemeinde heraus erfolgt.

- **Bedeutung des Gebietes:** Handelt es sich bei dem Gebiet um eine für die Weiterentwicklung der Gemeinde zentrale Fläche?
- **Wirkung:** Wie umfassend sind die zu erzielenden Wirkungen? Tragen sie wesentlich zur Erreichung der übergeordneten Ziele bei?
- **Synergien:** Können bei der Umsetzung Synergien mit anderen Aktivitäten oder Projekten genutzt werden?
- **Entwicklungsdynamik:** Besteht innerhalb des Gebietes oder im direkten Umfeld eine hohe Entwicklungsdynamik?
- **Impulseffekt:** Hat die Umsetzung für die Gemeinde Beispielcharakter und kann sie weitere Entwicklungen auslösen oder unterstützen?
- **Zeitlicher Rahmen:** In welchem Zeitraum kann die Umsetzung erfolgen?
- **Ressourcen:** Mit welchen personellen und finanziellen Aufwendungen ist zu rechnen?
- **Nutzen von Opportunitäten:** Besteht gerade ein ideales Zeitfenster für die Umsetzung (z.B. Verkauf einer grossen Liegenschaft, Generationwechsel)?

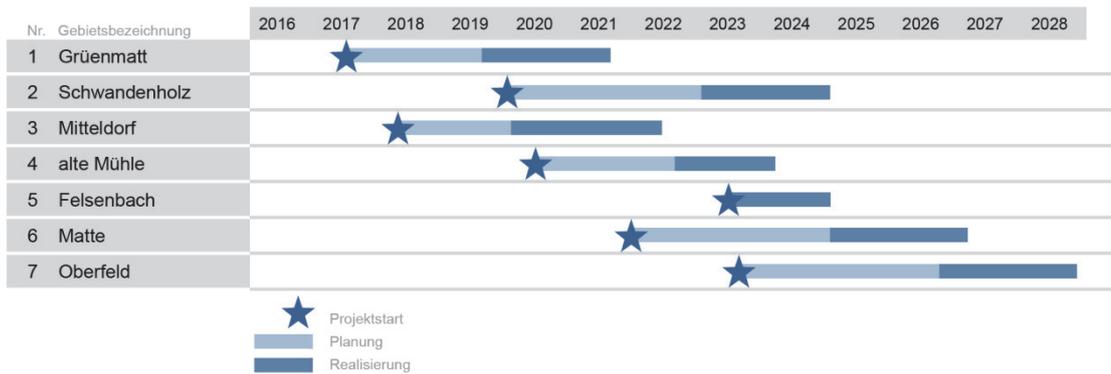
Abbildung: Umsetzungsplan als Ergebnis des Arbeitsschrittes Umsetzung.



Umsetzungsagenda

Um bei der Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale nicht den Überblick zu verlieren wird empfohlen, in Ergänzung zum Umsetzungsplan eine Umsetzungsagenda zu erarbeiten. Das Beispiel in folgender Abbildung zeigt, wie diese Agenda aussehen kann.

Abbildung: Beispiel einer Umsetzungsagenda in Ergänzung zum Umsetzungsplan



In Ergänzung sollten für jedes Innenentwicklungsgebiet Informationen zur Organisation festgehalten werden. Im Minimum sind dies:

- Zielsetzung
- Umsetzungsinstrument
- Projektorganisation (Federführung, Beteiligte)
- Abhängigkeiten (z.B. zu übergeordneten Infrastrukturprojekten)
- offene Punkte respektive zu klärende Fragen

Bei der Erarbeitung dieser Umsetzungsagenda ist zu überlegen, ob genügend personelle und / oder finanzielle Ressourcen in der Gemeinde bereitstehen und wie diese am besten eingesetzt werden.

Ergebnis: Auf dem Umsetzungsplan sind die prioritär zu entwickelnden Gebiete eingezeichnet. In der Umsetzungsagenda sind die zeitliche Abfolge und weitere wichtige Informationen pro Gebiet notiert, so dass mit der gebietsspezifischen Umsetzung begonnen werden kann.

Umsetzungsinstrumente

Welche formellen und informellen Instrumente, Verfahren und Mittel stehen der Gemeinde zur Umsetzung der Innenentwicklung zur Verfügung? Wie kann die Gemeinde sie zweckmässig einsetzen?

Die Gemeinden verfügen über eine breite Palette an Instrumenten, um die gewählten Strategieansätze je Gebiet umzusetzen. Die Abbildung zu den Umsetzungsinstrumenten auf den folgenden Seiten enthält eine Übersicht zu möglichen Ansatzpunkten, gegliedert in die unten aufgeführten Kategorien.

Weiterführende Informationen zu den formellen Umsetzungsinstrumenten sind in den Erläuterungen zum kantonalen Planungs- und Baugesetz (www.raumentwicklung.tg.ch) zu finden.

Formelle Planungsinstrumente

Diese im kantonalen Planungs- und Baugesetz verankerten Instrumente weisen eine rechtliche Bindung auf, bieten eine grössere Planungssicherheit und verfügen über ein formelles Mitwirkungsverfahren. Sie sind letztlich Voraussetzung für eine Baubewilligung respektive schaffen die planungsrechtliche Grundlage dazu.

Informelle Planungsinstrumente und -verfahren

Informelle Planungsinstrumente und -verfahren eignen sich für die Gebietsplanung in funktionalen Räumen (über die politisch-administrativen Grenzen hinweg) oder generell für Gebiete und Fragestellungen, welche die formellen Planungsinstrumente nicht abdecken. Zumeist sind informelle Planungsinstrumente und -verfahren Vorläufer von formellen Planungen, sie können aber auch ein Teil davon sein. Die flexibleren Prozessabläufe, der freiere Einbezug von Akteuren, die kürzere Erarbeitungsdauer und die Ideen- und Formfreiheit sind dabei klare Vorzüge. Wichtig ist jedoch die frühzeitige Klärung der Ziele, der verhandelbaren Gegenstände und Inhalte, der Rollen der Beteiligten und der Zeitpläne.

Für die informellen Planungsverfahren (Wettbewerbe, Testplanungen, Studienaufträge) gilt zudem: Die gemeinsame Erarbeitung von frühzeitigen Vorstellungen respektive Bildern des zukünftigen Gebietes hilft, mögliche Entwicklungspfade vorzudenken und diskutieren zu können.

Formelle Instrumente zur Baulandmobilisierung

Diese ebenfalls im kantonalen Planungs- und Baugesetz verankerten Instrumente weisen eine rechtliche Bindung auf und bieten Umsetzungssicherheit. Sie dienen der Aktivierung respektive Optimierung von unbebautem Bauland, können aber auch bei der Umstrukturierung von bebautem (unternutztem oder nachzuverdichtendem) Bauland Anwendung finden.

Informelle Mittel zur Baulandmobilisierung

Innenentwicklung als Entwicklung im Bestand benötigt mehr Aufklärungs- und Überzeugungsarbeit als Aussenentwicklung im Sinne einer Entwicklung auf der grünen Wiese. Deshalb kommt den hier präsentierten informellen Mitteln zur Baulandmobilisierung eine hohe Bedeutung zu.

Ergebnis: Die Gemeinde hat für jedes prioritäre Gebiet ein passendes Vorgehen definiert.

informelle Planungsverfahren (Varianzverfahren)		formelle Instrumente zur Baulandmobilisierung		informelle Mittel zur Baulandmobilisierung	
Testplanungen	Qualifiziertes Verfahren, um bei komplexen Aufgabenstellungen eine konsolidierte Vorstellung über die gewünschte Entwicklung mit den verschiedenen Akteuren bei unterschiedlichen oder unklaren Interessen zu erarbeiten. Die Problemsituation ist grösstenteils unklar, die Rahmenbedingungen sind durch das Verfahren zu erkunden. Mit der Testplanung werden unterschiedliche Ideen im Wechselspiel von Entwurf und Kritik getestet, um grundsätzliche Lösungsmöglichkeiten inklusive Begründung zu entwickeln.	- Interessen der Akteure klären - Problem situation und Rahmenbedingungen präzisieren - Qualitätsanspruch an Innenentwicklung (Siedlungs-, Wohnqualität und Grün-, Freiraumqualität) erhöhen - Empfehlungen zum weiteren Vorgehen hinsichtlich Umgang mit den Resultaten abgeben	Baulandumlegung und Grenzberreinigung § 51ff PBG grundigentümlernverbindlich	Die Baulandumlegung dient der Neuordnung von Grundstücksverhältnissen für eine optimale Baulandnutzung bei blockierten Entwicklungen aufgrund schlechter Parzellenformen oder komplizierten Eigentumsverhältnissen.	- Grundstücke neu anordnen, um bessere Gesamtlösung zu schaffen - Flächennumlegung initiieren, um entwickelbare Parzellenformen zu schaffen
Wettbewerbsverfahren (Ideen- oder Projektwettbewerb) nach SIA 142	Qualifiziertes Verfahren, um bei klar definierten Aufgabenstellungen eine konsolidierte Vorstellung über die gewünschte Entwicklung mit einem oder mehreren Akteuren bei grösstenteils geklärteter Interessenslage zu erarbeiten. Die Problemsituation ist geklärt, die Rahmenbedingungen vorgegeben. Gewährleistet eine grosse Vielfalt von Lösungsansätzen (Varianten) bei offenem und meist anonymem Verfahren.	- optimale Lösungsfindung durch Erarbeiten mehrerer Varianten - Qualitätsanspruch an Innenentwicklung (Siedlungs-, Wohnqualität und Grün-, Freiraumqualität) erhöhen - Empfehlungen zum weiteren Vorgehen hinsichtlich weiterer Bearbeitung der Bestvariante abgeben	Mehrwertabgabe § 63 PBG grundigentümlernverbindlich	Mehrwertabgaben gleichen Vorteile aus, die durch neue Zuweisung von Boden zu Bauzonen oder von öffentlichen Zonen zu übrigen Bauzonen entstehen.	- Bodenspekulationen entgegenwirken - weitere raumplanerische Massnahmen im Zusammenhang mit Innenentwicklung finanzieren
Studienaufträge nach SIA 143	Qualifiziertes Verfahren, um bei Aufgaben mit einem oder mehreren Akteuren mit ähnlichen Interessen eine konsolidierte Vorstellung über die gewünschte Entwicklung zu erarbeiten. Die Problemsituation ist grösstenteils geklärt, die Rahmenbedingungen müssen durch das Verfahren präzisiert werden. Kein anonymes Verfahren, was zu einer Einschränkung der Vielfalt an Lösungsvorschlägen (Varianten) führen kann.	- Rahmenbedingungen präzisieren und mögliche Einschränkungen klären - Qualitätsanspruch an Innenentwicklung (Siedlungs-, Wohnqualität und Grün-, Freiraumqualität) erhöhen - Empfehlungen zum weiteren Vorgehen hinsichtlich weiterer Bearbeitung der Bestvariante abgeben	Verwaltungsrechtliche Verträge § 71 PBG grundigentümlernverbindlich	Mit verwaltungsrechtlichen Verträgen zwischen Gemeinde und Grundigentümer werden unverbindliche Planungsabsichten in einen rechtlichen Rahmen mit dem Grundigentümer eingebunden. Unter anderem kann in Verträgen auch eine Baupflicht vereinbart werden.	- Grundigentümer rechtsverbindlich zu einer bestimmten Planungsabsicht verpflichten - zeitnahe Überbauung über die Baupflicht im Vertrag vereinbaren - konkrete Aufgaben und Qualitätsstandards bei der Umsetzung von Innenentwicklungsprojekten festlegen
Aktive Bodenpolitik	Kauf oder Verkauf von Schlüsselparzellen durch die Gemeinde oder Abtausch von Flächen mit gemeindeeigenen Parzellen (Voraussetzungen: Landkreditkonto respektive gemeindeeigene Parzellen) oder Vorkaufs- und Nutzungsrechte aushandeln für das Anstossen einer zielgerichteten Entwicklung.	- Nutzung einzelner Flächen steuern - Schlüsselflächen für die Gemeindeentwicklung sichern - Entwicklung auf einem grösseren Gebiet durch spezifischen Parzellenkauf anschieben	Grundigentümerge-spräche	Aktives Zugehen der Gemeinde (für Planung zuständiger Gemeinderat oder Gemeindepräsident) auf Grundigentümer zwecks Anstossen von Entwicklungen und / oder partnerschaftlicher Zusammenarbeit.	- Gründe für Entwicklungsblockade in Erfahrung bringen, mögliche Entwicklungsabsichten klären und allfällige Verkaufsbereitschaft erfahren - Zeithorizont der Weiterentwicklung des Areals abschätzen - weiteres Vorgehen (z.B. gemeinsame Planung) klären
Beratungsangebote der Gemeinde	Aktive Beratung der Grundigentümer von Arealen mit Innenentwicklungsreserven oder Innenentwicklungspotenzialen durch die Gemeinde mit Bereitstellung entsprechender personeller und finanzieller Ressourcen.	- erste niederschwellige Anlaufstelle schaffen (z.B. kostenlose Erstberatung) - dem Grundigentümer Möglichkeiten einer Verdichtung aufzeigen - beim Kauf / Verkauf von Grundstücken unterstützen	Vermittlerrolle Gemeinde	Aktive Beratung der Grundigentümer von Arealen mit Innenentwicklungsreserven oder Innenentwicklungspotenzialen durch die Gemeinde mit Bereitstellung entsprechender personeller und finanzieller Ressourcen.	- Diskussion moderieren und Konsens zu den Entwicklungsabsichten herbeiführen - Grundsatzentscheid herbeiführen oder als Gemeinde Grundsatzentscheid fällen bei blockierenden kantonalen Vorgaben (sofern berechtigt)
Öffentlichkeitsarbeit	Offene Information der Gemeinde gegenüber der Bevölkerung zu den Entwicklungsabsichten der Gemeinde / in bestimmten Gebieten.	- Akzeptanz bezüglich Innenentwicklung schaffen - Interesse wecken und Umsetzung fördern - verfügbare Grundstücke publik machen (z.B. öffentliche Baulanddatenbank auf Webseite)			

Bezeichnung	Beschreibung	Ziele und Beitrag zur Innenentwicklung
Kommunale Richtplanung <i>§ 14ff PBG (inkl. Erschliessungsprogramm)</i> <i>behördenverbindlich</i>	Der kommunale Richtplan ermöglicht eine übergeordnete Gesamtschau zu den anstehenden Aufgaben der Raumentwicklung für die kommenden 20 bis 25 Jahre und legt prinzipielle Entwicklungsvorstellungen fest. Er vertieft damit die übergeordneten Festlegungen zur Abstimmung der Innenentwicklung auf die weiteren raumwirksamen Tätigkeiten (z.B. Verkehrs-, Freiraumplanung). Zudem dient der Richtplan der Interessenabstimmung der Gemeinde mit dem Kanton und den Nachbargemeinden.	<ul style="list-style-type: none"> - Leitplanken und definierten Handlungsrahmen für Innenentwicklung festlegen (Gebiete mit Innenentwicklungspotenzial und allenfalls Mindestflächen festlegen, Entwicklungsschwerpunkte bezeichnen) - zielgerichtete räumliche Abstimmung bedeutender Einzelvorhaben definieren - konkretes weiteres Vorgehen hinsichtlich Innenentwicklung definieren - Erschliessung der noch nicht oder erst teilweise erschlossenen Baugebiete etappieren und zeitlich steuern (Erschliessungsprogramm)
Rahmennutzungsplanung <i>§ 17ff PBG (Zonenplan und Bau-reglement)</i> <i>grundigentümergebunden</i>	Die Rahmennutzungsplanung legt als planerische Grundordnung einer Gemeinde parzellenscharf die zulässige Bodennutzung bezüglich Zweck, Ort und Mass fest.	<ul style="list-style-type: none"> - Innenentwicklung im Baureglement mit entsprechendem Artikel verankern (Nutzungsart und -mass) - Anreize zur Innenentwicklung schaffen (z.B. Ausnutzungsbonus) - zonenspezifische Regelungen treffen, welche Verdichtungs- und Erneuerungsprozesse zulassen - Nutzungsmass (Grenzabstände, Gebäudehöhen, Geschosszahl, Ausnutzung etc.) und -art anpassen, allenfalls auf Grundlage einer konkreten Planungsabsicht - Gebietsentwicklungen mit Liberalisierung der Bauvorschriften anstossen - Qualität der Innenentwicklung über Gestaltung der Bauten und Anlagen, Umgebungsgestaltung, Spiel- und Freizeitanlagen etc. regeln
Sondernutzungsplanung <i>§ 23ff PBG</i> <i>- Baulinienplan § 25ff PBG</i> <i>grundigentümergebunden</i>	Der Gestaltungsplan regelt die Bebauung und konkretisiert die räumlichen Entwicklungsziele für einen bestimmten Perimeter. Er bezweckt in der Regel eine qualitative und der Umgebung angepasste Überbauung eines zusammenhängenden Gebietes. Von der Regelbauweise kann abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Der Baulinienplan begrenzt die Bebauung und dient insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.	<ul style="list-style-type: none"> - Planungsabsichten aus informellen Planungsinstrumenten oder -verfahren grundigentümergebunden umsetzen - Einpassung von Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild sicherstellen - einheitliche Gestaltungsgrundsätze für ein Gebiet / Areal (z.B. Städtebau, Freiraum) entwickeln und grund-eigentümergebunden festhalten - massgeschneiderte Abweichungen von der Regelbauweise (Rahmennutzungsplanung) ermöglichen - Etappierung der Umsetzung von Bauten und Anlagen festhalten
Planungszone <i>§ 32ff PBG</i> <i>grundigentümergebunden</i>	Mit dem Ausschneiden einer Planungszone über ein bestimmtes Gebiet kann sichergestellt werden, dass laufende planerische Massnahmen oder die Erschliessung nicht unterlaufen werden.	<ul style="list-style-type: none"> - Planungsabsichten respektive Entwicklungsüberlegungen für ein Gebiet sichern - Planungs- und Entscheidungsfreiheit der Behörden bewahren - öffentliches Interesse an einer Planungsabsicht durchsetzen
Baubewilligung <i>§ 106ff PBG</i> <i>grundigentümergebunden</i>	Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens überprüft die Gemeinde, ob ein Baugesuch sämtliche öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, insbesondere aus dem Planungs-, Bau- und Umweltschutzrecht einhält.	<ul style="list-style-type: none"> - Einhalten der Vorgaben zur Innenentwicklung aus der Rahmen- und Sondernutzungsplanung überprüfen - Erfüllung der qualitativen Aspekte einer Innenentwicklung (z.B. Gestaltung der Bauten und Anlagen, Umgebungsgestaltung, Spiel- und Freizeitanlagen) beurteilen und allenfalls festlegen
Masterpläne <i>wegleitend</i>	Ein Masterplan stellt eine Vereinbarung zwischen den beteiligten Planungspartnern dar. Er beschreibt die zukünftige Funktion und Bedeutung des Raumes, legt Rahmenbedingungen und Spielräume für die weitere Entwicklung fest. Es können auch Handlungsvorschläge erarbeitet werden.	<ul style="list-style-type: none"> - unterschiedliche Planungsinteressen zusammenführen und abstimmen - räumlich konkrete Entwicklungsziele festlegen - Massnahmen aus den Entwicklungszielen ableiten und räumlich verorten
Städtebauliches Konzept <i>wegleitend</i>	Mit einem städtebaulichen Konzept werden generelle Entwicklungsziele in den Raum übersetzt. Es zeigt konkrete bauliche und gestalterische Umsetzungsmöglichkeiten auf (z.B. Anordnung der Gebäude). Oft wird es durch ein Wettbewerbsverfahren erarbeitet.	<ul style="list-style-type: none"> - zu einem frühen Zeitpunkt Planungsziele zwischen Gemeinde, Eigentümern und Investoren abstimmen - Umsetzungswahrscheinlichkeit und Qualität von Projekten erhöhen - Qualitätsanforderungen (z.B. Freiraumausstattung, Ansprüche an Architektur) und Rahmenbedingungen der planungsrechtlichen Umsetzung (z.B. Abstände, Bauvolumen) bestimmen - Entwicklungsideen zur Innenentwicklung visualisieren - Massnahmen aus den Entwicklungszielen ableiten und räumlich verorten
Leitbilder <i>wegleitend</i>	Leitbilder formulieren für ein bestimmtes Gebiet die künftige Entwicklung bezüglich Bebauung, Nutzung, Freiräumen und Erschliessung. Sie stellen einen generalisierter Entwurf eines anzustrebenden räumlichen Zustands dar und bieten Orientierung für weitere Entwicklungen.	<ul style="list-style-type: none"> - Grundlage für Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne erarbeiten - Massnahmen aus den Entwicklungszielen ableiten und allenfalls räumlich verorten

8 Controlling

Wurden die definierten Ziele erreicht und die Innenentwicklung gefördert? Sind Anpassungen notwendig und wie werden diese im Umsetzungsprozess und bei der gebietsspezifischen Umsetzung vorgenommen?

Eine regelmässige Überprüfung der angestossenen Umsetzung der Innenentwicklung ist sinnvoll um einerseits zu kontrollieren, ob die vorgegebenen Ziele der Innenentwicklung erreicht werden und andererseits zu prüfen, ob die selbstgesteckten Ziele noch aktuell und zweckmässig sind.

Überprüfung und Anpassung von Strategie und Umsetzungsagenda

Der Kantonale Richtplan sieht vor, dass die Übersicht über Reserven der Innenentwicklung alle vier Jahre flächendeckend nachzuführen ist. Anhand dieser Daten kann sich die Gemeinde ein Bild verschaffen, wo sie im Prozess der Innenentwicklung steht. Eine umfassende Prüfung und Überarbeitung hinsichtlich der Innenentwicklung wie in dieser Arbeitshilfe empfohlen, kann bei der Revision des kommunalen Richtplans beziehungsweise der Rahmennutzungsplanung erfolgen. Für die vierjährige Standortbestimmung zur Innenentwicklung können beispielsweise folgende Fragen beantwortet werden:

- Welche Reserven und Potenziale wurden planerisch aktiviert und werden heute tatsächlich genutzt? Wie hat sich dadurch die Raumnutzerdichte geändert?
- Zeigen die realisierten Vorhaben zur Innenentwicklung die erhoffte Wirkung?
- Wurden die richtigen Umsetzungsinstrumente (Verfahren) gewählt?
- Stimmen die übergeordneten konzeptionellen Rahmenbedingungen nach wie vor?

Die Ergebnisse dieser Überprüfung sind festzuhalten z.B. in einem Kurzbericht. Umfang und inhaltliche Tiefe des Controllings können dabei je nach personellen und finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde gewählt werden. Die Erkenntnisse des Controllings zeigen, ob Anpassungen am Strategieplan sowie oder Aktualisierung der Umsetzungsagenda angezeigt sind.

Überprüfung und Anpassung der gebietsspezifischen Umsetzung

Die Überprüfung der gebietsspezifischen Umsetzung sowie allfällige Anpassungen am Vorgehen und den Inhalten erfolgt laufend. Gerade bei weniger bekannten oder neuen Verfahren können Umsetzungsprozess und Ergebnisse vertieft reflektiert werden, um damit das Know-how im Umgang mit Innenentwicklungsprozessen zu stärken. Dazu kann die Gemeinde auch vom Austausch mit Kanton und weiteren Gemeinden von deren Erfahrungen profitieren.

Ergebnis: Es erfolgt ein regelmässiges Reporting mit den wichtigsten Ergebnissen und dem Handlungsbedarf aus dem Controlling inklusive Information des Gemeinderates, des Kantons und allenfalls auch Information der Öffentlichkeit.

9 Beispiele für Innenentwicklung

Weitere Beispiele für die Anwendung der Umsetzungsinstrumente in Bezug auf die Innenentwicklung werden auf der Homepage des Kantons unter www.raumentwicklung.tg.ch aufgeschaltet.

- Gemeinde Aadorf Gebietsentwicklung Brüel
- Stadt Amriswil Studienauftrag Post-, Kirch-, Tell- und Dianastrasse
- Stadt Frauenfeld Masterplan Frauenfeld
- Gemeinde Güttingen Zentrumsentwicklung Güttingen

Gemeinde Aadorf - Gebietsentwicklung Brüel

Stadt / Gemeinde	Gemeinde Aadorf
Gebietsbezeichnung	Gebietsentwicklung Brüel (Weiern-, Industriestrasse)
Strategieansatz	Weiterentwickeln
Umsetzungsinstrumente	Kommunaler Richtplan → Aktive Bodenpolitik (Landverkauf) → Städtebauliches Konzept

Ausgangslage

Nach der Schliessung des Betriebsstandortes der F. Gehrig AG im 2007 stellte sich die Frage, wie das Gebiet Brüel weiter genutzt wird. Das Gebiet ist im Zonenplan 2004 der Industriezone und einer Wohnzone zugewiesen. Es wird südlich/südöstlich von einem Wohnquartier und nordöstlich von bestehenden Industriebauten begrenzt. Gemäss Raum+ stellt der östliche Teil des Gebietes ein gut erschlossenes Innenentwicklungspotenzial dar, was entsprechend im Entwurf des kommunalen Richtplans 2015 aufgenommen wurde.

Projektziele

Mit der Gebietsentwicklung soll ein verträglicher Übergang zwischen einem reinen Wohngebiet und der Industrie geschaffen, die grosse Nachfrage nach attraktivem Wohnen in einem gut erschlossenen Gebiet sichergestellt und das Angebot an preisgünstigen Familienwohnungen erhöht werden.

Vorgehen

Im Jahr 2014 stimmte die Bevölkerung von Aadorf dem Verkauf von Schlüsselgrundstücken für die weitere Entwicklung an die Verwo Immobilien AG, dem Eigentümer der angrenzenden Grundstücke, zu. Auf Initiative der Gemeinde wurde gemeinsam mit den Grundeigentümern in einem Workshop-Verfahren ein Bebauungs- und Entwicklungskonzept für das Gebiet Brüel erstellt.

Stolpersteine → Umgang damit: Ausbau Kreuzungsbereich Industrie- und Weiernstrasse noch offen → Platzverhältnisse für Kreisverkehr bei Flächengestaltung berücksichtigt.

Ergebnis

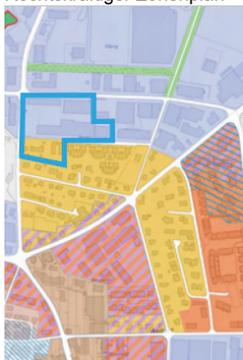
Vorgesehen ist, eine Wohnbebauung mit Dienstleistungen und Gewerbebauten zu realisieren. Das Konzept baut auf den bestehenden Strassenzügen und dem heutigen Charakter als Industrieort auf (Strategieansatz „weiterentwickeln“ gemäss Arbeitshilfe). Die neue Bruttogeschossfläche beträgt 23'580 m² (realisierte, gebietsabhängige Ausnützung AZ 1.47 respektive 0.6).

Weitere Schritte

Die Einpassung der Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild sowie die differenzierte bauliche Innenentwicklung werden mit einem Gestaltungsplan gesichert. Vorgängig ist die Zonenkonformität des Areals als Mischzone über eine Änderung des Zonenplans herzustellen.

Fotos / Abbildungen

Rechtskräftiger Zonenplan



Ausschnitt aus ortsbaulicher Studie, Freiraumkonzept



Beispielbild zukünftige Bauten



Stadt Amriswil - Studienauftrag Post-, Kirch-, Tell- und Dianastrasse

Stadt / Gemeinde	Stadt Amriswil
Gebietsbezeichnung	Post-, Kirch-, Tell- und Dianastrasse
Strategieansatz	Umstrukturieren
Umsetzungsinstrumente	Studienauftrag (Städtebauliche Machbarkeitsstudie)

Ausgangslage

Im prominenten Geviert zwischen der Post-, Kirch-, Tell- und Dianastrasse hegen mehrere Grundstückbesitzer unterschiedliche Bauabsichten. Das Geviert ist unregelmässig parzelliert und mit Häusern unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher Wertigkeit bebaut. Das Gebiet verfügt über markante Nutzungsreserven und unterliegt einer Gestaltungsplanpflicht. Die aktuelle Bruttogeschossfläche beträgt 10'060 m², die anrechenbare Landfläche 14'890 m² (realisierte Ausnützung AZ von 0.67).

Projektziele

Um eine koordinierte und geordnete Entwicklung zu ermöglichen, ist im Dialog mit den Grundeigentümern eine parzellenübergreifende Planung nötig.

Vorgehen

Auf Initiative der Stadt wurde im Rahmen einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie im Rahmen von mehreren Workshops eine erste Auslegeordnung vorgenommen. Dies mit fachlicher Begleitung und unter Einbezug der Grundeigentümer. Stolpersteine → Umgang damit:

- Unterschiedliche zeitliche Umsetzungshorizonte der Grundeigentümer → zeitliche Entwicklungsstufen
- Neuparzellierung teils nicht gewünscht → Bebauung unter Berücksichtigung der vorhandenen Parzellenstruktur, für Privatgärten teilweise Flächenabtausch notwendig

Ergebnis

Das gewählte Szenario „Gartenhöfe“ sieht die Aufteilung in zwei Höfe mit Privatgärten mit einer mittigen Erschliessung der Einheiten vor, welche als Quartier- oder Spielzone ausgebildet werden kann (Strategieansatz „umstrukturieren“ gemäss Arbeitshilfe). Die neue Bruttogeschossfläche beträgt 18'280 m² (realisierte Ausnützung AZ von 1.2).

Weitere Schritte

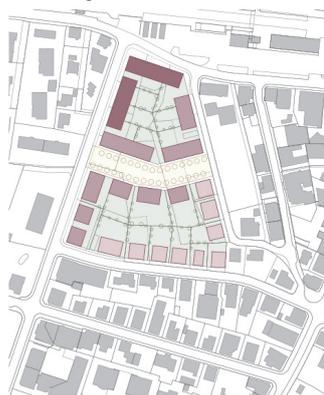
Auf Basis des Szenarios „Gartenhöfe“ wird ein Gestaltungsplan unter Mitwirkung der Stadt erarbeitet, in welchem unter anderem auch die Etappierung und die Kostenstruktur thematisiert sind. Die Machbarkeitsstudie soll u.a. auch als Ausgangslage für Überlegungen zur Innenentwicklung für die angrenzenden Gebiete dienen (Rennweg, Bahnhofstrasse etc.).

Fotos / Abbildungen

Bestehende Bebauung



Bebauungsmuster Szenario „Gartenhöfe“



Referenzabbildung Szenario „Gartenhöfe“



Stadt Frauenfeld - Masterplan Frauenfeld

Stadt / Gemeinde	Stadt Frauenfeld
Gebietsbezeichnung	Gesamtes Stadtgebiet
Strategieansatz	Alle
Umsetzungsinstrumente	Masterplan

Ausgangslage

Die Stadt Frauenfeld hat in ihrem Leitbild Siedlung und Verkehr (November 2008) im Grundsatz festgelegt, dass eine Siedlungsentwicklung nach innen angestrebt und die Qualität der bestehenden Bau- und Infrastruktur weitergeführt werden soll. Basierend darauf wurde im Jahr 2011 - gemeinsam mit den Gemeinden Gachnang und Felben-Wellhausen – ein Richtplan «Siedlung und Verkehr Agglomeration Frauenfeld» erarbeitet. In diesem Zusammenhang wurde auch ein Masterplan für die Gesamtstadt Frauenfeld in Auftrag gegeben.

Projektziele

Ausgehend von einer stadträumlichen Betrachtungsweise sollten stadtplanerische wie auch verkehrstechnische Inhalte des Richtplans für die Stadt Frauenfeld kritisch hinterfragt werden. Ziel der Untersuchung war es, mit dem Masterplan ein Instrument bereitzustellen, das zur signifikanten Entwicklung der Stadtgestalt beiträgt.

Vorgehen

In einer Gesamtschau wurden zunächst stadträumliche und städtebauliche Leitbilder für die Stadt formuliert. Aus diesen städteräumlichen Bildern wurden Elemente entwickelt wie Stadtraumqualität, Verkehr oder Dichte, die im «Szenepan» konkret beschrieben wurden. Der «Szenepan» als Bestandteil des Masterplans war Ausgangspunkt, um einzelne stadträumliche Entwürfe auszuarbeiten und städtebauliche Potenziale einzelner Stadtgebiete zu bezeichnen.

Ergebnis

Der Masterplan visualisiert eine gemeinsame Zielvorstellung, die durch partnerschaftliches Vorgehen von Öffentlichkeit und Privaten realisiert werden soll. Für in sich homogene Teilgebiete wurden Entwicklungsvorstellungen entworfen und die zu verfolgenden Entwicklungsstrategien und die anzustrebenden Nutzungen aufgezeigt.

Weitere Schritte

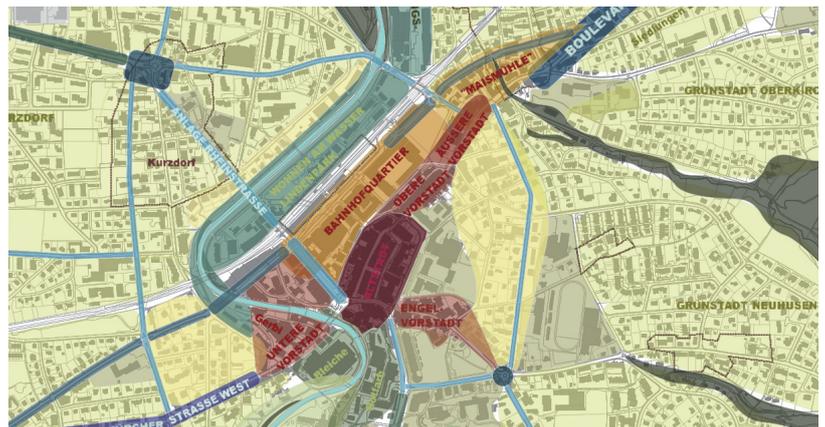
Der Masterplan Stadt Frauenfeld wurde im 2011 vom Stadtrat zur Kenntnis genommen. Ab 2012 wurde der Masterplan für das Gebiet Langdorf vertieft. Die Überlagerung von Richtplan und Masterplan bildet schliesslich eine Grundlage für die zukünftige Anpassung des Zonenplans.

Fotos / Abbildungen

Ausschnitt Legende

Feld- und Gebietsstrukturen	übergeordnete Strukturen
Altstadt	Stadtpark Murgwiese
Vorstädte	Wohnen am Wasser
Villengürtel	Rotfarb / Bleiche
Grünstadt	Erholungsraum Murg
öffentliche Anlagen	Anlagerungen: Gewerbe und Wohnen
Dorfzonen	
Weiler	
Industrie-, Gewerbe- und Handelszonen	Waldzungen
militärische Anlagen	grosse Allmend

Ausschnitt aus Masterplan Stadt Frauenfeld



Gemeinde Göttingen - Zentrumsentwicklung Göttingen

Stadt / Gemeinde	Gemeinde Göttingen
Gebietsbezeichnung	Zentrumsentwicklung Göttingen
Strategieansatz	Weiterentwickeln
Umsetzungsinstrumente	Aktive Bodenpolitik (Landverkauf) → Wettbewerbsverfahren → Verwaltungsrechtlicher Vertrag

Ausgangslage

An der Schulgemeindeversammlung vom Juni 2014 hat sich der Souverän für die bauliche Entwicklung des Zentrums von Göttingen (Perimeter mit zwei Parzellen, insgesamt 7'300 m²) entschieden. Die Parzellen liegen in der Zone für öffentliche Bauten und teilweise in der Dorfzone.

Projektziele

Das Gelände des alten Schulhauses soll einer nachhaltigen Entwicklung zugeführt und das Zentrum von Göttingen durch die Ausgestaltung als Dorfzentrum gestärkt werden.

Vorgehen

Auf Initiative der Primarschulgemeinde und mit Volksbeschluss fand ein Investorenwettbewerb statt. Das sich im Besitz der Schulgemeinde befindliche Gebiet soll dem Investor des Siegerprojekts verkauft werden. Dazu wird ein Grundbucheintrag vorgenommen mit einem zweijährigen Kaufrecht nach Vorliegen des gültigen Gestaltungsplans. Die weitere Projektentwicklung übernimmt das Planerteam des Siegerprojekts. Die Bevölkerung wurde an einer Informationsveranstaltung über die Resultate des Wettbewerbs informiert.

Stolpersteine → Umgang damit: Die alte Turnhalle sollte gemäss Siegerbeitrag erhalten werden, jedoch sind das Gemeindehaus mit Kanzlei / Werkhof im Projekt unterzubringen → Neubau als Konsenslösung, nachdem der Projektierungskredit abgelehnt wurde.

Ergebnis

Im Siegerprojekt wird auf eine gute ortsbauliche Integration der ergänzenden Neubauten (Strategieansatz „weiterentwickeln“ gemäss Arbeitshilfe) und auf attraktiv gestaltete Freiräume Wert gelegt. Der «Otmar-Hof» ist der zentrale Freiraum für die Bewohner der Wohnsiedlung und für alle Dorfbewohner. Das Projekt schöpft insgesamt die maximale Ausnützung nicht aus.

Weitere Schritte

Die an den Wettbewerb anschliessende Projektüberarbeitung fand unter Einbezug der Bevölkerung im Rahmen von Orientierungsversammlungen zu Abstimmungen und öffentlichen Workshops statt. Dem Landverkauf und der Integration einer neuen Gemeindekanzlei wurde an der Gemeindeversammlung im November 2016 mit grossem Mehr zugestimmt. Auf Basis des Siegerprojektes wird ein Gestaltungsplan unter Federführung der Gemeinde erarbeitet und parallel dazu die Projektierung gestartet.

Fotos / Abbildungen

Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan



Perimeter Investorenwettbewerb



Visualisierung Siedlungsfreiraum Otmar-Hof



