

# 3. HANDLUNGS ANSÄTZE

WIE PLANE  
ICH EIN GUTES  
WOHNUMFELD?



Mit den Handlungsansätzen werden Planungsakteure\_innen unterstützt, insbesondere Planungs- und Baubehörden sowie Planungsbüros, um im Kontext der Siedlungsentwicklung zu einer hohen Wohnumfeldqualität beizutragen.

Die Handlungsansätze zeigen, wie gute Wohnumfeldqualität im Planungsprozess mit den relevanten Akteuren\_innen (Eigentümer\_innen, Bewohner\_innen, Schlüsselakteure\_innen aus dem Quartier etc.) konkretisiert, wie sie bei Bauprojekten realisiert und wie sie in der Nutzungsphase gesichert werden kann.

# 3.1 VERORTUNG DER HANDLUNGSANSÄTZE IM PLANUNGSABLAUF

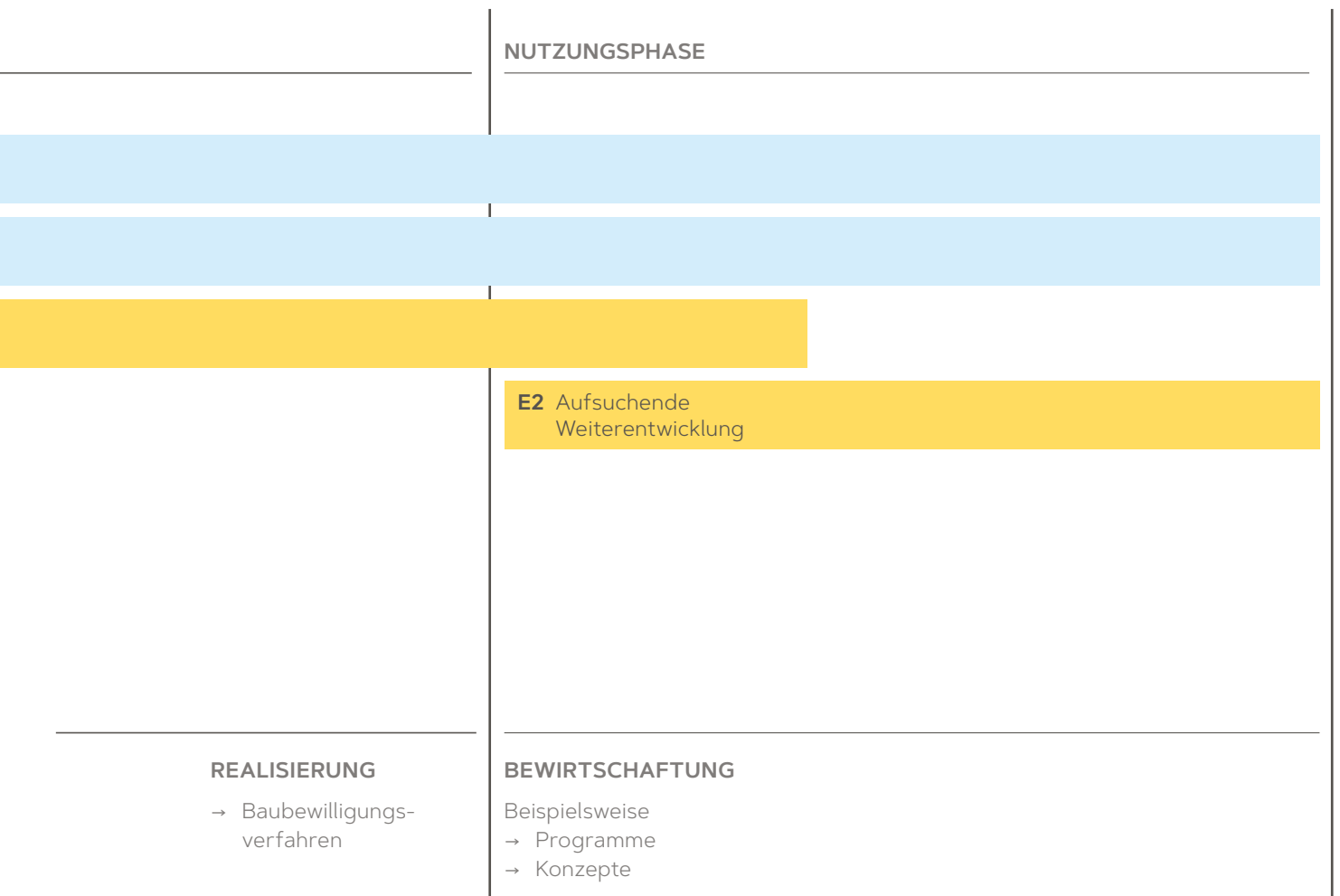
Ein hochwertiges Wohnumfeld bedarf einer umfassenden und frühzeitigen Planung. Diese kann in fünf Planungsprinzipien gegliedert werden. Den fünf Prinzipien werden elf konkrete Handlungsansätze zugeordnet.

Das nachfolgende Schema zeigt die Handlungsansätze im zeitlichen Planungsablauf.

## DIE FÜNF PLANUNGSPRINZIPIEN

- A** QUALITÄT ZUGRUNDE LEGEN
- B** QUALITÄT FESTLEGEN
- C** QUALITÄT TRANSPORTIEREN
- D** QUALITÄT KOOPERATIV UMSETZEN
- E** QUALITÄT SICHERN

PLANUNGSPHASE		BAUPHASE
<b>C1</b> Wissensvermittlung		
<b>C2</b> Koordination an den Schnittstellen		
<b>A1</b> Kommunale Strategie für den Freiraum	<b>B1</b> Verbindliche Qualitätskriterien	<b>E1</b> Qualitätskontrolle
<b>A2</b> Integrale Koordination der räumlichen Entwicklung	<b>B2</b> Ansätze für die Regelbauweise	
	<b>B3</b> Bauweise mit höheren Qualitätsansprüchen	
	<b>D1</b> Proaktive Planung	
	<b>D2</b> Strategie für das Quartier	
<b>STRATEGISCHE PLANUNG</b> Beispielsweise → Leitbild → Entwicklungskonzept	<b>EIGENTÜMERVERBINDLICHE PLANUNG</b> Beispielsweise → Rahmen-Nutzungsplanung → Sondernutzungsplanung	<b>BAUEINGABE UND BEWILLIGUNG</b> → Baubewilligungsverfahren



## 3.2 ÜBERGEORDNETE VORAUSSETZUNGEN

### KOMMUNALE RAUMPLANUNG

Die Handlungsansätze sind eingebettet in den bestehenden institutionellen und instrumentellen Rahmen der kommunalen Raumplanung. Dieser Rahmen bietet den notwendigen Steuerungsspielraum zur Sicherung und Entwicklung von Wohnumfeldqualität. Entscheidend ist, wie dieser Rahmen mit neu justierten und ergänzenden Steuerungsformen auf die Wohnumfeldplanung in bestehenden Bau- und Eigentumsstrukturen angepasst wird.

### ROLLEN DER GEMEINDE

Die Gemeinde als planende Verwaltung hat bei der Konzeption des Wohnumfelds eine zentrale Funktion. Sie vertritt das öffentliche Interesse in der Planung. Jedoch sind im Zuge der Siedlungsentwicklung nach innen die Bauherrschaften und die Bevölkerung zunehmend wichtige Akteure\_innen und Ansprechpartner\_innen für die Gemeinde. Es sind daher Steuerungsformen erforderlich, bei denen die öffentliche Hand nicht nur als hoheitliche Entscheidungsinstanz auftritt, sondern auch eine initiiierende und kooperierende Rolle wahrnimmt.

Die verschiedenen Rollen der Gemeinde als planende Verwaltung:

- ☞ Sie übernimmt Führungsarbeit und formuliert auf kommunaler Ebene in einem partizipativen Prozess Strategien für eine hohe Qualität der öffentlichen und privaten Freiräume. Sie definiert Kriterien für Wohnumfeldqualität in Planungs- und Beurteilungsgrundlagen für Bauvorhaben.
- ☞ Als beratende und kommunizierende Instanz begleitet sie Bauherrschaften bei der Wohnumfeldplanung.
- ☞ Als Bewilligungsinstanz beurteilt sie Bauvorhaben, unterstützt Bauherrschaften bei der Schaffung von Wohnumfeldqualität und fordert diese ein. Sie übernimmt Verantwortung bei der Qualitätssicherung nach der Bauphase.
- ☞ Gegenüber der Bauherrschaft agiert sie auf Augenhöhe. Sie vermittelt zwischen Bauherrschaften, um gute parzellenübergreifende Lösungen zu ermöglichen.
- ☞ Innerhalb der Verwaltung übernimmt sie eine Koordinationsfunktion bei ressort- und fachstellenübergreifenden Interessenabwägungen.
- ☞ Bei der Planung und Weiterentwicklung von Wohnumfeldern initiiert und unterstützt sie die Mitwirkung der Bevölkerung.

Diese unterschiedlichen Rollen spiegeln sich auch in den Handlungsansätzen und Prinzipien für eine gute Wohnumfeldqualität.

---

### ÜBERGREIFENDE ANFORDERUNGEN AN DIE WOHNUMFELDPLANUNG

Neben der Anwendung der Handlungsansätze und ihren jeweiligen spezifischen Erfolgsfaktoren und Voraussetzungen gibt es bei der Wohnumfeldplanung in der Innenentwicklung drei übergreifende Anforderungen für eine erfolgreiche Planung. Die erste Anforderung betrifft die erforderlichen Ressourcen, die zweite die fachlichen Kompetenzen und die dritte den politischen Rückhalt in den Gemeinden.

Auch das kantonale Amt für Raumentwicklung kann wichtige Rahmenbedingungen schaffen.

### FACHKOMPETENZ UND RESSOURCEN

Die Innenentwicklung erfordert von den kommunalen Akteuren<sup>innen</sup> eine Planung in bestehenden Bau- und Eigentumsstrukturen. Diese ist im Vergleich zur Planung von Siedlungserweiterungen «auf der grünen Wiese» komplex und erfordert entsprechend mehr Ressourcen. Die Interessen einer Vielzahl unterschiedlicher Akteure<sup>innen</sup> (Eigentümerschaften, Bewohnende, Schlüsselakteure<sup>innen</sup> aus dem Quartier) müssen berücksichtigt, bestehende Flächennutzungen verändert, Baustrukturen erneuert werden – und das alles im Rahmen eines antizipierenden und kontextorientierten Prozesses. Planung bei baulicher Verdichtung stellt auch hohe fachliche Anforderungen, denn das Wohnumfeld kann nicht in gleicher Weise wie die bauliche Nutzung mitverdichtet werden. Qualität muss ortsspezifisch angepasst, konkretisiert, definiert, eingefordert und geprüft werden. Dazu ist entsprechende Fachkompetenz gefragt. Fehlen diese Ressourcen und fachlichen Kompetenzen, führt dies zu Qualitätseinbussen bei der Wohnumfeldplanung und -gestaltung. Daher sind gerade in kleinen und mittleren Gemeinden Lösungen zur Sicherstellung der erforderlichen Ressourcen und Kompetenzen gefragt, beispielsweise über die Beauftragung eines oder einer gemeindeübergreifend tätigen Bausekretärs<sup>in</sup> oder eines Planungsbüros.

### POLITISCHE UNTERSTÜTZUNG

Die verbindliche Definition von Standards für die Wohnumfeldqualität und das konsequente Einfordern dieser Qualität erfordert die politische Unterstützung in der Gemeinde.

### KANTONALE GRUNDLAGEN

Eine wichtige Rolle können auch die Kantone durch Empfehlungen oder Vorgaben in der kantonalen Planungs- und Baugesetzgebung einnehmen. Beispielsweise geben viele Kantone den Gemeinden Musterbaureglemente an die Hand. In diesen lassen sich auch Wege zur Verankerung von Wohnumfeldqualität aufzeigen. Im kantonalen Planungs- und Baurecht lassen sich Inhalte und Verfahren für die Wohnumfeldplanung als rechtliche Vorgabe oder als einheitlicher Rahmen für die kommunale Ausgestaltung verankern. Das können Parkplatzvorgaben, das Einfordern strategischer kommunaler Planungen (räumliche Entwicklungskonzepte) oder die Möglichkeiten eigentümergezogener Planungen (Gebietssanierung<sup>22</sup>) sowie der Erstellung und Pflege parzellenübergreifender Wohnumfeldangebote (Gemeinschaftswerke<sup>23</sup>) sein.

---

<sup>22</sup> Kanton Zürich (1975: 41–44; § 186 ff. Gebietssanierung) PBG

<sup>23</sup> Der Kanton Zürich (1975: 48–49, § 222–225) regelt im kantonalen Planungs- und Baugesetz die Voraussetzungen und das Vorgehen für die Pflichterstellung von Gemeinschaftswerken.

## 3.3 PRINZIP A: QUALITÄT ZUGRUNDE LEGEN

---

«Übergeordnete Instrumente, wie Freiraumkonzepte oder kommunale Richtpläne sind für die Analysearbeit elementar. Und die Analysearbeit ist wichtig, um das für den Ort richtige Wohnumfeld zu entwerfen.»

Landschaftsarchitekt

---

Die Gemeinde verankert die Verfügbarkeit von qualitätsvollen Freiräumen für die Bevölkerung als wichtiges öffentliches Interesse in ihren strategischen Planungsgrundlagen. Diese Grundhaltung transportiert sie als roten Faden bis zur Beurteilung von Bauvorhaben.

Die Gemeinde koordiniert ihre räumliche Entwicklung und behandelt den Freiraum gleichberechtigt zu den Bereichen Siedlung und Verkehr.

---

### HINTERGRUND

Wenn die Gemeinde ihre Freiräume kennt, kann sie diese sichern und entwickeln. Mit der Definition und der Sicherung von Qualität hat die Gemeinde die Möglichkeit, die im Zuge der Innenentwicklung zunehmend erforderlichen parzellenübergreifenden Lösungen zu erzielen. Sie verhindert so einen sukzessiven (Qualitäts-)Verlust von Freiraum und fördert gesamthafte Lösungen, die mehr Qualität ermöglichen als parzellenbezogene Ansätze. Die Integration der Freiraumthemen in die Gesamtplanung einer Gemeinde ist die Grundlage für eine zusammenfassende, koordinierte räumliche Entwicklung, welche die Freiraumbelange in der Interessensabwägung ausreichend gewichtet.

---

### HANDLUNGSANSÄTZE

- A1 Kommunale Strategie für den Freiraum**  
Erheben, Bewerten und Definieren von Bedarf, Quantität und Qualität im Freiraum
- A2 Integrale Koordination der räumlichen Entwicklung**  
Einbettung der Freiraumplanung in die Gesamtplanung durch Abstimmung der Sektoralplanungen

## A1 KOMMUNALE STRATEGIE FÜR DEN FREIRAUM

### WIRKUNG

Eine übergeordnete, konzeptionelle Handlungsgrundlage steuert und koordiniert die Freiraumentwicklung. Das öffentliche Interesse an einem sorgfältigen und verantwortungsvollen Umgang mit Freiräumen ist bekundet und der Handlungsbedarf für die Sicherung und Entwicklung von Freiräumen (Freiraumbedarf, -quantität und -qualität, Vernetzung) aufgezeigt. Kriterien qualitativer Innenentwicklung können bis auf Ebene Bauprojekt abgeleitet werden. Das Zusammenspiel privater und öffentlicher Freiraumangebote wird angestrebt mit dem Ziel, qualitätsvolle parzellenübergreifende Freiraumlösungen in Innenentwicklungsgebieten zu realisieren.

### VORGEHEN UND INHALTE

Die Gemeinde erarbeitet in einem dialogorientierten Prozess eine kommunale Strategie für den Freiraum und verankert die Inhalte in einer strategischen Planungsgrundlage, beispielsweise in einem Freiraumkonzept oder in einem Leitbild Freiraum.

Wichtige Inhalte der kommunalen Strategie für den Freiraum sind:

- ☞ eine Bestandsaufnahme und Bewertung der Freiräume und der Freiraumqualität mit Bezug zum übergeordneten Frei- und Landschaftsraum
- ☞ die Definition der bestehenden Freiräume und des zusätzlichen Bedarfs (Freiraumversorgung)
- ☞ die angestrebte Qualität (Gestaltung und Nutzung) und Funktion des Freiraum
- ☞ Handlungsfelder zur Umsetzung der Strategie für den Freiraum in Planungsinstrumenten und Projekten

- ☞ definierte Gebiete (z.B. Innenentwicklungsgebiete), bei denen höhere Qualitätsansprüche an die Wohnumfeldqualität gelten  
→ *Siehe Anschauungsbeispiel «Freiraumstrategie und Freiraumkonzept der Stadt Schaffhausen»*

### VORAUSSETZUNGEN UND ERFOLGSFAKTOREN

- ☞ Die kommunale Strategie für den Freiraum ist behördenverbindlich.

### ANSCHAUUNGSBEISPIEL

#### Freiraumstrategie und Freiraumkonzept der Stadt Schaffhausen

Aufbauend auf ihre Freiraumstrategie hat die Stadt Schaffhausen ein Freiraumkonzept erarbeitet mit zugehörigem Umsetzungsprogramm. Im Freiraumkonzept werden quantitative und qualitative Entwicklungsziele und Massnahmen definiert, insbesondere zu privaten und gemeinschaftlichen Freiräumen im Siedlungsraum. Freiraumstrategie und Konzept bilden die Grundlage für zukünftige Zonenplan- und Bauordnungsrevisionen sowie für weitere themenspezifische Konzepte und Richtpläne.<sup>24</sup>

<sup>24</sup> Grün Schaffhausen (Hg.) (2016).



## A2 INTEGRALE KOORDINATION DER RÄUMLICHEN ENTWICKLUNG

### WIRKUNG

Die räumliche Entwicklung in den Bereichen Siedlung, Verkehr und Freiraum ist aufeinander abgestimmt. Der Freiraum ist dabei ein gleichberechtigter Bereich.

- ☞ Die integrale Planungsgrundlage ist behördenverbindlich.
- ☞ Die Freiraumbelange werden im Abwägungsprozess ausreichend gewichtet.

### VORGEHEN UND INHALT

Die Gemeinde erarbeitet eine integrale Planungsgrundlage, zum Beispiel einen kommunalen Richtplan oder ein räumliches Entwicklungskonzept, und legt darin die Leitlinien der angestrebten räumlichen Entwicklung dar.

Die Gemeinde führt die Sektoralplanungen (z.B. Freiraum, Siedlung, Verkehr) zusammen und stimmt diese in einem Abwägungsprozess aufeinander ab.

→ *Siehe Anschauungsbeispiel «Stadtentwicklungskonzept Bern 2016»*

Wichtige Inhalte der integralen Planungsgrundlage:

- ☞ Aussagen zur Umsetzung (Umsetzungsprogramm) der angestrebten Entwicklung in Planungsinstrumenten und Projekten.
- ☞ Im Umsetzungsprogramm werden Kostenrahmen von Massnahmen abgesteckt und deren Finanzierung aufgezeigt. Eine Möglichkeit zur Finanzierung öffentlicher Freiräume ergibt sich durch die Mehrwertabschöpfung.  
↗ *Siehe Infobox «Mehrwertabschöpfung»*

### VORAUSSETZUNGEN UND ERFOLGSFAKTOREN

- ☞ Eine kommunale Strategie für den Freiraum liegt als Grundlage vor.  
↗ *Siehe A1, Kommunale Strategie für den Freiraum*

### ANSCHAUUNGSBEISPIEL

#### Stadtentwicklungskonzept Bern

Das Stadtentwicklungskonzept (STEK) Bern beinhaltet als ressortübergreifendes, gesamtheitliches Planungsinstrument die thematischen, räumlichen und konzeptionellen Kernbotschaften zu Siedlung, Landschaft und Verkehr. Dabei geht das STEK differenziert auf die Freiraumstruktur ein und setzt Impulse für die Quartiersentwicklung.<sup>25</sup>

<sup>25</sup> Stadt Bern (2017a)

## 3.4 PRINZIP B: QUALITÄT FESTLEGEN



«Die planerischen Instrumente, welche Qualität bringen, die gibt es. Die Möglichkeiten, darin Qualitätsanforderungen zu definieren, werden oftmals gar nicht genutzt.»

Raumplaner

Die Gemeinde definiert die Qualitätskriterien für das Wohnumfeld in einer behördenverbindlichen Richtlinie. Durch ihre Verankerung im kommunalen Baureglement werden die Vorgaben grundeigentümergebunden. Die Qualitätskriterien werden bei der Erarbeitung von Planungsinstrumenten, bei der Beratung von Bauherrschaften und bei der Beurteilung von Bauvorhaben angewendet. Sie werden situationsspezifisch unter Beteiligung der relevanten Akteure angepasst und konkretisiert. Die Gemeinde schafft mit weiteren Regelungen (Einforderung Umgebungsplan, Ausgleichsmechanismen, etc.) die Voraussetzungen, um die definierten Qualitätsziele zu erreichen.

### HINTERGRUND

Wenn die Gemeinde die Qualität für den Freiraum definiert, kann sie diese beurteilen und einfordern. Bauherrschaften und die Gemeinde erhalten damit eine transparente Planungs- und Beurteilungsgrundlage für all ihre Projekte.

Die Sicherung von guter Wohnumfeldqualität setzt sich aus unterschiedlichen Bausteinen zusammen. Die Definition von Qualitätskriterien ist dabei nur einer davon. So schafft eine Festlegung von quantitativen Anforderungen überhaupt die Voraussetzungen, um hohe Wohnumfeldqualität zu fördern. Die Gemeinde kann auch Ausgleichsleistungen festlegen, beispielsweise für Wohnumfeldangebote im öffentlichen Raum, die sich auf der privaten Parzelle nicht realisieren lassen. Definiert die Gemeinde entsprechende Regelungen, kann sie bei grossen Bauvorhaben höhere Ansprüche geltend machen und ein Wohnumfeld von höherer Qualität realisieren, als dies in der Regelbauweise möglich wäre.

### HANDLUNGSANSÄTZE

- B1: Verbindliche Qualitätskriterien**  
Wohnumfeldqualität festsetzen
- B2: Ansätze für die Regelbauweise**  
Qualitätssicherung im Regelverfahren
- B3: Bauweise mit höheren Qualitätsansprüchen**  
Qualitätssicherung bei grossen Bauvorhaben

## B1 VERBINDLICHE QUALITÄTSKRITERIEN

### WIRKUNG

Wohnumfeldqualitätskriterien sind definiert und in einer grundeigentümergebundenen Richtlinie gesichert. Eine solche Richtlinie ist hilfreich dafür, Planungsinstrumente zu erarbeiten, Planungs- und Bauvorhaben adäquat zu beurteilen und die Bauherrschaft zu beraten. Sie dient auch dazu, Wohnumfeldlösungen dialog- und konsensorientiert zu entwickeln und die Qualität des Wohnumfelds auch nach Baufertigstellung zu sichern.

### VORGEHEN UND INHALT

Die Gemeinde übernimmt den in diesem Handbuch vorgestellten Kriterienkatalog Wohnumfeld, passt diesen allenfalls an oder entwickelt eigene Qualitätskriterien für das spezifische Umfeld. Die Kriterien machen Aussagen zu Aufenthalts- und Gebrauchsqualität sowie zu Gestalt- und Erlebnisqualität im Wohnumfeld.

↗ *Siehe Kriterienkatalog Wohnumfeldqualität*

Die Gemeinde erstellt daraus abgeleitet eine Richtlinie. Auch ein Merkblatt oder ein Leitfaden, in denen die Gemeinde die Qualitätskriterien formuliert, sind möglich. Darin werden auch Aussagen zur Umsetzung, zu Ausgleichsmechanismen und zu den planungs- und baurechtlichen Rahmenbedingungen gemacht.

Die Exekutive (z.B. der Gemeinderat) beschliesst die Richtlinie und macht sie so behördenverbindlich. Damit ist eine hohe Wohnumfeldqualität als öffentliches Interesse verbindlich definiert.

Im Baureglement wird auf die Richtlinie mit den Kriterien verwiesen oder wichtige Kriterien werden direkt ins Baureglement mit Verweis auf die Richtlinie übernommen. Damit werden die Kriterien grundeigentümergebundlich.

→ *Siehe Anschauungsbeispiel «Rechtliche Verankerung des Kriterienkatalogs in der Gemeinde Sarnen»*

Die Gemeinde konkretisiert und gewichtet die Wohnumfeldkriterien in der Anwendung der Richtlinie projektspezifisch unter Einbezug der relevanten Akteursgruppen (Eigentümerschaften, Bewohner\_innen, Schlüsselakteure\_innen aus dem Quartier). Dabei differenziert sie allenfalls zwischen Projekten in Regelbauweise und solchen mit höheren Qualitätsansprüchen.

### VORAUSSETZUNGEN UND ERFOLGSFAKTOREN

- ☞ Die Richtlinie ist öffentlich bekannt und gut zugänglich (z.B. Internetseite Gemeinde).
- ☞ Eine kommunale Strategie für den Freiraum liegt als Grundlage vor.
  - ↗ *Siehe A1, Kommunale Strategie für den Freiraum*
- ☞ Die Richtlinien-Inhalte werden gegenüber Bauherrschaften kommuniziert.
  - ↗ *Siehe C1, Wissensvermittlung*

### ANSCHAUUNGSBEISPIEL

#### Rechtliche Verankerung des Kriterienkatalogs in der Gemeinde Sarnen

Die Gemeinde Sarnen verweist in ihrem Bau- und Zonenreglement in Art. 60 zur Gestaltung von Spielplätzen und Freizeitanlagen auf ihre Richtlinien zu qualitätsvollen Wohnumfeldern. Diese sind damit grundeigentümergebundlich verankert.<sup>26</sup>

<sup>26</sup> Einwohnergemeinde Sarnen (2013)

## B2 ANSÄTZE FÜR DIE REGELBAUWEISE

### WIRKUNG

Voraussetzungen für gute Wohnumfeldqualität sind durch planungs- und baurechtliche Rahmenbedingungen im Baureglement und in Nebenbestimmungen gesichert.

### VORGEHEN UND INHALT

Die Gemeinde ergänzt ihr Baureglement mit folgenden Inhalten:

Quantitatives Mindestmass: Bei dem quantitativen Mindestmass für den Freiraum, z.B. Prozent der Bruttogeschossfläche (BGF), Freiflächenziffer (FZ), sind nicht nur Spielplätze vorzusehen, sondern Aufenthaltsbereiche für verschiedene Nutzungsgruppen. Durch dieses Mindestmass werden auch Ausgleichsmechanismen (z.B. Abgaben für ausserhalb der Privatparzelle realisierte Wohnumfeldangebote) möglich.

➤ *Siehe Infobox «Ausnützungsziffer vs. Freiflächenanteil»*

Ausgleichsmechanismen: Diese umfassen zweckgebundene Ersatzzahlungen (analog Ersatzabgabe Parkierung oder Spielplätze) von Bauherrschaften für die Aufwertung und Neuerstellung von öffentlichen und gemeinschaftlichen Freiräumen oder Ersatzmassnahmen. Dies, wenn räumliche Gegebenheiten die Realisierung der geforderten Qualität auf einer Parzelle nicht zulassen und parzellenübergreifende Lösungen nicht möglich sind. Die Gemeinde definiert Höhe (möglichst mit Investitionen, Ersatzinvestitionen und jährlichen Unterhaltskosten) und Bedingungen für die Ausgleichsleistungen. Die Flächen dafür müssen ausreichend sein, in fussläufiger Entfernung liegen und öffentlich zugänglich sein. Ein Anteil an gemeinschaftlich nutzbarer Fläche (insbesondere für die wenig mobile Bewohnerschaft) ist immer auf der Parzelle oder in Kooperation mit direkt Benachbarten zu realisieren. Die Gemein-

de behandelt Ausgleichszahlungen für zu erbringende Wohnumfeldangebote getrennt von Mehrwertabgaben als Ausgleich für planungsbedingte Vorteile (höhere Ausnützung).

→ *Siehe Anschauungsbeispiel «Rechtliche Verankerung einer Ersatzabgabe»*

Umgebungsplan: Ein Umgebungsplan mit stufengerechtem Detaillierungsgrad ist Bestandteil der Baueingabe. Die Gemeinde definiert dazu den Zeitpunkt der Einreichung, die Pflichtinhalte und den Detaillierungsgrad der Entwürfe. Pflichtinhalte können in Form von Merkblättern kommuniziert werden.<sup>27</sup>

➤ *Siehe Infobox «Umgebungsplan, Freiraumbeschreibung und Pflegeplan»*

Flächen zur Weiterentwicklung: Bei Bauvorhaben sind nach Möglichkeit Flächen zur selbständigen Entwicklung durch die Bewohnerschaft nach Baufertigstellung vorzusehen. Diese Flächen werden gemäss den Ansprüchen der Bewohner\*innen mitgestaltet und genutzt. Die Bauherrschaft muss den erforderlichen Finanzbetrag reservieren und idealerweise auch die Verantwortlichkeiten festsetzen.

Parkplatzreglement: Die Innenentwicklung bringt grosse Herausforderungen betreffend Parkierung mit sich. Hohe Parkplatzzahlen können oft nicht mehr ohne Qualitätsverlust im Freiraum auf den Parzellen untergebracht werden. Daher sind Möglichkeiten zur Reduktion der Pflichtparkplätze zu definieren.

➤ *Siehe Infobox «Parkierung»*

Die Gemeinde formuliert Nebenbestimmungen und fordert damit Wohnumfeldqualität ein, die situationsspezifisch an die lokalen Besonderheiten angepasst sind (z.B. öffentliche Zugänglichkeit von privaten Wegen zur Sicherung der inneren Fusswegeerschliessung eines Quartiers).

→ *Siehe Anschauungsbeispiel «Nebenbestimmungen zur Baubewilligung»*

<sup>27</sup> vgl. Stadt Bern (2017b), Stadt Luzern (2009), Gemeinde Risch Rotkreuz (2013)

### VORAUSSETZUNGEN UND ERFOLGSFAKTOREN

- ⌘ Die Nebenbestimmungen sind mit einem öffentlichen Interesse begründet. Als Grundlage liegt eine kommunale Strategie für den Freiraum vor. Ebenfalls sind die nötigen Qualitätskriterien für das Wohnumfeld definiert.
  - ↗ *Siehe A1, Kommunale Strategie für den Freiraum*
  - ↗ *Siehe B1, Verbindliche Qualitätskriterien*
- ⌘ Die zulässige bauliche Dichte (resp. die zulässigen Gebäudeabmessungen) werden in der Rahmen-Nutzungsplanung so festgelegt, dass diese grundsätzlich den quantitativen Mindestforderungen zum Freiraum nicht widersprechen.
  - ↗ *Siehe Infobox «Ausnutzungsziffer vs. Freiflächenanteil»*
- ⌘ Die planungsrechtlich definierte Ausnutzungsziffer wird als Möglichkeitsrahmen und nicht als Anspruchsrahmen mit Entschädigungsleistungen an Bauherrschaften betrachtet.
  - ↗ *Siehe Infobox «Ausnutzungsziffer vs. Freiflächenanteil»*
- ⌘ Der Kanton vermeidet planungsrechtlich qualitätsnivellierende Bestimmungen (z.B. «befriedigende Gesamtwirkung» im Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich)
- ⌘ Die Bauherrschaft kann während des gesamten Planungs- und Bauprozesses Beratungen in Anspruch nehmen, um das Ziel der Qualitätssicherung zu erreichen.
  - ↗ *Siehe C1, Wissensvermittlung*

### ANSCHAUUNGSBEISPIEL

#### Rechtliche Verankerung einer Ersatzabgabe

Der Kanton St. Gallen regelt im kantonalen Planungs- und Baugesetz Ersatzabgaben für Spiel- und Begegnungsbereiche sowie daran geknüpfte Bedingungen.<sup>28</sup>

#### Nebenbestimmungen zur Baubewilligung:

in verschiedenen ausgewerteten Bewilligungsunterlagen der Gemeinde Spreitenbach (AG) zur Bebauung im Quartier Langäcker heisst es beispielsweise:<sup>29</sup>

- ⌘ Die Grün- und Freiflächen sind so anzulegen, dass sie den Bewohnern für Spiel und Erholung uneingeschränkt zur Verfügung stehen. Sowohl der Bepflanzung wie der Gestaltung der Kinderspielfläche ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.
- ⌘ Die Bepflanzung der Grünflächen und der Rabatten sollte einen guten gärtnerisch gestalterischen Wert aufweisen. Grossen Wert wird speziell auf die Bepflanzung mit Hochstamm-bäumen gelegt. Diese Bäume müssen bereits im Pflanzstadium einen Stammumfang von 25 cm aufweisen. Die auf Privatgrund durch die Bauherrschaft erstellten, durchgehenden Fusswege stehen der Öffentlichkeit uneingeschränkt zur Verfügung. Sie sind so anzulegen, dass eine optimale Erschliessung gewährleistet ist. Es ist darauf zu achten, dass die Fusswege auf der Nachbarparzelle ihre natürliche Fortsetzung finden.
- ⌘ Die Bauherrschaft wird verpflichtet, über das Datum der Baubewilligung hinaus, für den dauerhaften Unterhalt der Grünanlagen besorgt zu sein. Pflanzen, welche aus verschiedenen Gründen später absterben, sind durch die Bauherrschaft in vollem Umfang zu ersetzen. Diese Verpflichtung muss einem allfälligen Nachfolger überwunden werden.

<sup>28</sup> Kanton St. Gallen (2016: 22, Art. 72b, Ersatzabgabe)

<sup>29</sup> Eine Untersuchung der Nebenbestimmungen wurde im Rahmen des Projekt-Urbain «Langäcker bewegt!» durchgeführt (Kemper, Haubensak, 2015).

## B3 BAUWEISE MIT HÖHEREN QUALITÄTSANSPRÜCHEN

### WIRKUNG

Das Potenzial grosser Bauvorhaben wird durch geeignete Planungsinstrumente und -verfahren ausgeschöpft. Kooperationen mit Bauherrschaften tragen dazu bei, dass eine hohe Wohnumfeldqualität realisiert wird.

### VORGEHEN UND INHALTE

Die Gemeinde definiert in der Rahmen-Nutzungsplanung Schwellengrössen für «grosse Bauvorhaben», definiert Gebiete (z.B. Entwicklungsgebiet, Zentrumsgebiet), in denen höhere Qualitätsansprüche an die Wohnumfeldqualität gelten. Zu diesem Zweck legt sie Planungsinstrumente (z.B. Sondernutzungsplanung) und Verfahren (z.B. Varianzverfahren) fest.

Die Gemeinde schafft Anreize für die Umsetzung von Planungen oder Bauprojekten mit höheren Qualitätsansprüchen und initiiert Kooperationen mit Bauherrschaften.

➔ *Siehe Infobox «grosse Bauvorhaben / Arealüberbauungen»*

Die Gemeinde setzt für den Nachweis und zur Prüfung der Einhaltung von höheren Ansprüchen ein Fachgremium ein. Darin ist eine Fachperson Landschaftsarchitektur vertreten.

Die Gemeinde fordert mit dem Umgebungsplan einen Freiraumbeschrieb, Nutzungsprogramm und Pflegeplan (bei Baubeginn) ein. Diese sind Pflichtinhalte zur Erteilung der Baubewilligung.

➔ *Siehe Infobox «Umgebungsplan, Freiraumbeschrieb und Pflegeplan»*

Werden die höheren Qualitätsansprüche durch eine Sondernutzungsplanung oder ein Varianzverfahren nachgewiesen, ist Folgendes zu beachten:

- ☞ Die Gemeinde definiert das richtige Verfahren für den Ort und beauftragt ein Planungs- oder Landschaftsarchitekturbüro zur Vorbereitung der Aufgabenstellung.
- ☞ Die Gemeinde sichert ein faires und möglichst SIA-konformes Verfahren.
- ☞ Die Bearbeitungsteams und Beurteilungsgremien sind interdisziplinär besetzt (jeweils mindestens eine Fachperson Landschaftsarchitektur).
- ☞ Im Programm zum Varianzverfahren definiert die Gemeinde bereits die Anforderungen für das Wohnumfeld und betont dessen Wichtigkeit.
- ☞ Die Gemeinde stellt sicher, dass die Sondernutzungsplanung ein Gestaltungskonzept für den Freiraum beinhaltet, das nachweist, wie die definierten Qualitätskriterien zu erfüllen sind. Darin sind die Idee der Freiraumgestaltung, das Raumprogramm, die Raumcharaktere und die Nutzungsmöglichkeiten klar aufzuzeigen. Plan und Vorschriften der Sondernutzungsplanung müssen die grundlegenden Elemente des Freiraums festsetzen resp. das Gestaltungskonzept wird als verbindliche Beilage definiert.
- ☞ Qualität, die von Detaillösungen abhängig ist oder erst im Bauprojekt nachgewiesen werden kann, wird auf indirekte Weise sichergestellt. Dies kann etwa durch Festlegung des Verfahrens bis zur Erteilung einer Baubewilligung (z.B. Begleitung durch Fachgremium mit einer Fachperson Landschaftsarchitektur, Einbezug der künftigen Bewohnerschaft) geschehen.

---

### VORAUSSETZUNGEN UND ERFOLGSFAKTOREN

- ↻ Der Kanton ermöglicht mit seiner kantonalen Planungs- und Baugesetzgebung kommunale Sonderregelungen für Bauweisen (grosse Bauvorhaben, Anreizsysteme etc.) mit höheren Qualitätsansprüchen an die Wohnumfeldqualität.
- ↻ Die integrale Koordination der räumlichen Entwicklung liegt als Grundlage vor.
  - ↗ *Siehe A2, Integrale Koordination der räumlichen Entwicklung*
- ↻ Klar formulierte und überprüfbare Qualitätskriterien in Form einer grundeigentümergebundenen Richtlinie sind vorhanden.
  - ↗ *Siehe B1, Verbindliche Qualitätskriterien*
- ↻ Die Gemeinde ermutigt die Bauherrschaften zur Durchführung von privaten Varianzverfahren und bietet eine fachliche Begleitung an.
  - ↗ *Siehe C1, Wissensvermittlung*



## 3.5 PRINZIP C: QUALITÄT TRANSPORTIEREN

«Man kann nicht genug kommunizieren. Stadtplanung hat viel mit Wissensvermittlung zu tun. Allen muss klar sein, was wir unter Qualität verstehen.»

Stadtplanerin

Die Gemeinde kommuniziert die Bedeutung und ihre Vorstellung von hochwertigen Wohnumfeldern innerhalb der Verwaltung sowie gegenüber Bauherrschaften, Privateigentümern<sup>innen</sup>, Immobilienunternehmen, Architekten<sup>innen</sup> und Landschaftsarchitekten<sup>innen</sup>. Mit qualitativ überzeugenden Projekten im öffentlichen Raum übernimmt die Gemeinde eine Vorbildfunktion. Sie transportiert das Wissen zu Wohnumfeldqualität von der kommunalen strategischen Ebene bis zum konkreten Bauprojekt durch entsprechende Verfahren und Dokumentationen. Und sie fördert den notwendigen Austausch sowie die Zusammenarbeit der relevanten Gremien und Fachpersonen.

### HINTERGRUND

Wenn das Wissen über Qualität innerhalb der Verwaltung kommuniziert und dokumentiert ist, kann die Gemeinde die Beratungs- und Begleitungsfunktion sowie die Wissensverbreitung qualifiziert wahrnehmen. Sensibilisiert die Gemeinde die Bauherrschaft frühzeitig und umfassend für die Bedeutung des Wohnumfelds und zeigt sie auf, welche Qualitätsmerkmale zentral sind, erhöht dies die Chance, dass Projekte von hoher Qualität auch tatsächlich gelingen. Qualität wird personenunabhängig und über Schnittstellen hinweg gesichert, und die erforderlichen Fachkompetenzen werden eingebunden. Indem die Gemeinde bei Bauprojekten die verschiedenen Interessen unter Einbezug

der erforderlichen Fachkompetenzen innerhalb der Verwaltung abwägt, ermöglicht sie eine konsolidierte und widerspruchsfreie Kommunikation gegenüber Bauherrschaften zugunsten guter Lösungen im Wohnumfeld.

### HANDLUNGSANSÄTZE

- C1: Wissensvermittlung**  
Kommunikation und Dokumentation von Wohnumfeldqualität
- C2: Koordination an den Schnittstellen**  
Abstimmung von Planungs- und Projekthaltungen mit den relevanten Akteuren<sup>innen</sup> innerhalb und ausserhalb der Verwaltung



## C1 WISSENSVERMITTLUNG

### WIRKUNG

Bedeutung und Mehrwert guter Wohnumfeldqualität, strategische Planungen und Qualitätskriterien für das Wohnumfeld sind bekannt. Dadurch sind die fachkompetente Anwendung von Planungsinstrumenten und die Beurteilung von Bauprojekten gesichert. Eigene vorbildliche Planungs- und Bauvorhaben seitens der Gemeinde verdeutlichen der Bauherrschaft, wie Projekte mit hoher Wohnumfeldqualität gelingen können.

### VORGEHEN UND INHALT

Die Gemeinde plant und baut qualitativ hochstehende öffentlichen Freiräume und Projekte. Dabei orientiert sie sich an der Bauweise mit erhöhten Qualitätsansprüchen.

Die Gemeinde informiert und berät kompetent über die definierte Wohnumfeldqualität während des gesamten Planungsprozesses. Dabei setzt sie ansprechende Anschauungsbeispiele und Kommunikationsmittel ein.

- ☞ Kommunale Planungen (z.B. kommunaler Richtplan) sowie Hilfestellungen und Richtlinie zur Wohnumfeldqualität (z.B. Kriterienkatalog Wohnumfeldqualität) werden niederschwellig über geeignete Medien den Bauherrschaften zur Verfügung gestellt.
- ☞ Im Rahmen von Bauberatungen oder -vorabklärungen werden entsprechende Unterlagen an Bauherrschaften und Architekten\_innen abgegeben. Die Bauberatung bietet einen frühen Kontakt mit Planungsakteuren\_innen. Gegenüber diesen verdeutlicht die Gemeinde die Bauberatung als gewinnbringende «Zeitinvestition».
  - Siehe Anschauungsbeispiel «Kommunikation von Qualität durch Bauberatung»
  - Siehe «Argumente»

Mit verwaltungsinternen Informations- und Schulungsveranstaltungen vermittelt die Gemeinde innerhalb der Verwaltung aktuelles Wissen über Wohnumfeldqualität (wie z.B. neue Planungsgrundlagen, Wohnumfeldqualitätskriterien, Empfehlungen zur Beurteilung von Baugesuchen sowie zur Qualitätssichernden Begleitung von Bauvorhaben etc.).

### VORAUSSETZUNGEN UND ERFOLGSFAKTOREN

- ☞ Die Grundlagendokumente zur Wohnumfeldqualität sind gut zugänglich, adressatengerecht und qualitativ hochstehend aufbereitet.
- ☞ Wohnumfeldplanung wird verwaltungsintern als interdisziplinäres Thema und als Schnittstellenarbeit verstanden.

### ANSCHAUUNGSBEISPIEL

#### Kommunikation von Qualität durch Bauberatung

Die Stadt Zürich begleitet im Rahmen der Freiraumberatung von Grün Stadt Zürich Bauwillige bei der Realisierung von Projekten mit einem breiten Angebot. Neben der Beratung bei Bauprojekten werden auch Merkblätter (z.B. Umgebungsplan, Biodiversität im Wohnumfeld) bereitgestellt. Das Beratungsangebot wird über das Internet und Broschüren beworben.<sup>30</sup>

<sup>30</sup> vgl. Beratungsangebot Wohn- und Arbeitsumfeld der Stadt Zürich: [https://www.stadt-zuerich.ch/ted/de/index/gsz/angebote\\_u\\_beratung/beratung/bauberatung.html](https://www.stadt-zuerich.ch/ted/de/index/gsz/angebote_u_beratung/beratung/bauberatung.html) (abgerufen im Januar 2018)

## C2 KOORDINATION AN DEN SCHNITTSTELLEN

### WIRKUNG

Informationen zu Qualitätsanforderungen und Wissen in Planungs- und Bewilligungsverfahren werden von der strategischen Planungsebene bis zum Bauprojekt transportiert und sind personenunabhängig gesichert. Eine einheitliche Haltung betreffend Wohnumfeldqualität wird gefördert. Das gewährleistet eine widerspruchsfreie Interessenabwägung und Kommunikation gegenüber Bauträgern.

### VORGEHENSWEISE UND INHALT

#### Schnittstellenmanagement vertikal

Entlang des Planungsprozesses (Richtplanung – Rahmen-Nutzungsplanung – Sondernutzungsplanung – Baueingabe – Controlling) wird der Informationsfluss über die Schnittstellen hinweg gesichert. Dies wird erreicht, indem:

- ☞ die planende (z.B. Planungsabteilung) und bewilligende (z.B. Bewilligungsabteilung) Ebene eng zusammenarbeiten und sich gegenseitig über Planungsgrundlagen und Projektinhalte informieren.
- ☞ in der Bewilligungskommission die Fachpersonen der Planungsabteilung integriert sind oder ihre Interessen vertreten werden.
- ☞ die Bewilligungskommission über die Ergebnisse von übergeordneten Planungen, Varianzverfahren und Sondernutzungsplanungen umfassend informiert wird.
- ☞ für die Bewilligungsinstanzen die qualitätssichernden Informationen gut zugänglich dokumentiert werden (z.B. Intranet).

#### Schnittstellenmanagement horizontal

Die Gemeinde etabliert eine Kultur des Austauschs und der Kommunikation zwischen den Verwaltungsstellen (z.B. Abteilungen Verkehr, Entsorgung, Schutz, Gewässer) und etablieren fachbereichsübergreifende Wochen- oder Monats-sitzungen.

Sie installiert ein Qualitätsmanagementsystem, um die Informationsflüsse und den Austausch zu institutionalisieren, z.B. durch die Bestimmung einer Person, die grössere Planungsprozesse ganzheitlich koordiniert und die Abwägungsprozesse sicherstellt.

→ *Siehe Anschauungsbeispiel «Horizontales Schnittstellenmanagement der Region Luzern»*

Die mit Bauvorhaben befassten Fachpersonen wägen die unterschiedlichen Interessen gegeneinander und untereinander ab und kommunizieren der Bauherrschaft widerspruchsfreie Bewilligungsanforderungen.

### VORAUSSETZUNGEN UND ERFOLGSFAKTOREN

- ☞ Die Mitarbeitenden in der Verwaltung haben ein grundlegendes Verständnis für Wohnumfeldqualität und verfügen über entsprechendes Grundlagenwissen.
- ☞ Wohnumfeldplanung wird verwaltungsintern als interdisziplinäres Thema und als Schnittstellenarbeit verstanden.

### ANSCHAUUNGSBEISPIEL

#### Horizontales Schnittstellenmanagement der Region Luzern

Gebietsmanager – Gemeindeverband Luzern Plus. Für die Prozesssteuerung von Entwicklungsprojekten ist ein Gebietsmanager verantwortlich. Die Aufgaben sind unter anderem die Pflege eines gebietsbezogenen Netzwerks, die Überwachung der Qualitätssicherung sowie das Einholen städtischer Gutachten.<sup>31</sup>

<sup>31</sup> Hugentobler, Margrit; Wiener, Daniel (2016: 29)

## 3.6 PRINZIP D: QUALITÄT KOOPERATIV UMSETZEN

«Ohne Kooperationen zwischen Eigentümerschaften schaffen wir keine Qualität in der Innenentwicklung. Die Gemeinde muss hier den Lead übernehmen.»

Raumplanerin

Die Gemeinde beobachtet die Planungs- und Bauentwicklung und erkennt vorausschauend Kooperationsmöglichkeiten mit Bauherrschaften, welche die Qualität der Planungs- und Baulösungen steigern.

Die Gemeinde kennt für die Entwicklung von Innenentwicklungsgebieten mit kleinteiligen Parzellenstrukturen verschiedene Vorgehensweisen, um eine hohe Wohnumfeldqualität mit parzellenübergreifenden Lösungen erreichen zu können.

### HINTERGRUND

Aus Nutzungsperspektive definiert sich das Wohnumfeld nicht durch Parzellenstrukturen und Eigentumsverhältnisse, sondern durch den parzellenübergreifenden Gebrauchswert. Eine gesamthafte Planung und Gestaltung ermöglicht mehr Qualität im Wohnumfeld als die Summe von parzellenbezogenen Einzelmaßnahmen. Solche gesamthafte Planungen sind aufgrund meist kleinteiliger Parzellierungen und vielfältiger Eigentümerstrukturen komplex und anspruchsvoll. Dies insbesondere, da die Realisierung von Bauvorhaben samt ihrem Wohnumfeld in der Regel in den Händen von privaten Eigentümerschaften liegt. Die Gemeinde nimmt hier eine Schlüsselrolle ein, indem sie die Kooperationen zwischen verschiedenen

Bauherrschaften fördert und unterstützt. Die Gemeinde setzt ihr Wissen ein, um Synergien zu fördern, sodass parzellenübergreifende Raumangebote entstehen können. Mit einer parzellenübergreifenden Wohnumfeldplanung und -gestaltung lassen sich bei baulicher Verdichtung Restflächen, die wenig Qualität erlauben, vermeiden und Wohnumfelder mit guter Nutzungs- und Gestaltqualität parzellenübergreifend realisieren (z.B. gemeinsame Aufenthaltsbereiche, Baumpflanzungen, Tiefgaragen). Solche Lösungen können für die Bauherrschaft auch finanziell interessant sein, z.B. durch niedrigere Investitions- und Unterhaltskosten.

### HANDLUNGSANSÄTZE

- D1: Proaktive Planung**  
Interessen vermitteln und parzellenübergreifende Kooperation initiieren
- D2: Strategie für das Quartier**  
Qualitätssicherung und Qualitätsentwicklung bei Innenentwicklungsgebieten mit kleinteiliger Parzellenstruktur

## D1 PROAKTIVE PLANUNG

### WIRKUNG

Ortskenntnis und Planungskompetenz der Gemeinde werden genutzt, um Bauwillige zusammenzubringen und um Voraussetzungen für bessere Lösungen zu schaffen, die losgelöst sind von Parzellengrenzen.

☞ Die Gemeinde wirkt darauf hin, dass der Freiraum so angeordnet wird, dass dieser auch zu einem späteren Zeitpunkt mit umliegenden Parzellen zusammengeschlossen werden kann, falls eine parzellenübergreifende Lösung zum Zeitpunkt der Bebauung noch nicht möglich ist.

### VORGEHEN UND INHALT

Die Gemeinde erarbeitet ein Konzept für das Vorgehen einer «proaktiven Planung». Darin sind die Zuständigkeiten und die Rollen der Gemeinde sowie das Vorgehen definiert. Folgende Inhalte und Vorgehensweisen werden in diesem Konzept aufgenommen:

- ☞ Die Gemeinde beobachtet aktiv das Planungs- und Baugeschehen (Bauanfragen, Beratungsgespräche oder Baugesuchseingaben). Sie verschafft sich dadurch einen Überblick über Planungs- und Bauabsichten in der Gemeinde, dokumentiert diesen Überblick und macht ihn innerhalb der Verwaltung zugänglich.
- ☞ Bei Kooperationspotenzialen für parzellenübergreifende Lösungen (z.B. Wegeführung, Aufenthaltsbereiche, Baumpflanzungen oder Parkierung) initiiert die Gemeinde Gespräche zwischen den Bauwilligen und/oder der Nachbarschaft. Sie bietet beratend Hand bei der Gestaltung und bei der Regelung von parzellenübergreifenden Ausgleichsmechanismen zwischen Eigentümerschaften. Dies erreicht sie, indem sie z.B. Investitions- und Unterhaltskosten übernimmt oder Regelungen über Verträge mit Grundbucheinträgen absichert.
- ☞ Die Gemeinde kann auch selbst Kooperationspartner sein, indem beispielsweise gemeinschaftliche Freiräume wie Spielplätze auf privaten Parzellen öffentlich zugänglich und nutzbar gemacht werden.  
→ *Siehe Anschauungsbeispiel «Pocket Parks Schlieren»*

### VORAUSSETZUNGEN UND ERFOLGSFAKTOREN

- ☞ Die Gemeinde verfügt über eine integrale Koordination der räumlichen Entwicklung zur Erkennung und Sicherung einer ausreichenden Freiraumversorgung sowie zur Koordination von Ausgleichsmechanismen.  
↗ *Siehe A2, Integrale Koordination der räumlichen Entwicklung*
- ☞ Die Gemeinde ist frühzeitig informiert über Vorhaben von Eigentümerschaften. Die Gemeinde bietet deshalb ein Planungs- und Bauberatungsangebot an und verschafft sich so die Möglichkeit, in einer frühen Phase mit der Bauherrschaft in Kontakt zu treten.  
↗ *Siehe C1, Wissensvermittlung*

### ANSCHAUUNGSBEISPIEL

#### Pocket Parks, Schlieren

Im Gebiet Schlieren West sind alle gemeinschaftlichen Plätze (Pocket Parks) öffentlich nutzbar. Dies wurde im Planungsprozess zwischen Stadt und Eigentümerschaft ausgehandelt und in der Sondernutzungsplanung festgesetzt. Das Nutzungsrecht der Parks zu Gunsten der Stadt Schlieren für die Öffentlichkeit wurde ins Grundbuch eingetragen. Bei einer Überbeanspruchung durch einzelne Nutzergruppen ergreift die Stadt Massnahmen und übernimmt den zusätzlich anfallenden Teil des Unterhalts.<sup>32</sup>

<sup>32</sup> Stadt Schlieren (2011)

## D2 STRATEGIE FÜR DAS QUARTIER

### WIRKUNG

Parzellenübergreifende Wohnumfeldangebote in Innenentwicklungsgebieten werden koordiniert auf Quartiersebene entwickelt, insbesondere bei kleinteiliger Parzellenstruktur und einer Vielzahl von Eigentümerschaften.

### VORGEHEN UND INHALT

Die koordinierte Entwicklung kann durch verschiedene sich ergänzende Ansätze erreicht werden.

#### Steuernder Ansatz

Die Gemeinde weist in ihrer Rahmen-Nutzungsplanung die Innenentwicklungsgebiete (z.B. durch überlagernde Zone) aus. Diese Gebiete sind auch in den strategischen Planungen der Gemeinde (z.B. kommunaler Richtplan, Entwicklungskonzept) ausgewiesen.

Eine Strategie für das einzelne Quartier wird entwickelt mit:

- ☞ Anforderungen, die zur Beurteilung von Bauprojekten innerhalb der ausgewiesenen Innenentwicklungsgebiete dienen.  
→ *Siehe Anschauungsbeispiel «Sicherung von öffentlichen Freiflächen Gemeinde Baar»*
- ☞ verbindlichen Aussagen zum Verfahren (Freiraumanalyse, Konzept, Qualitätsanforderungen, Verbindlichkeit, Finanzierung, Beschlussregelung).

#### Initiierender Ansatz

Die Gemeinde nimmt zivilgesellschaftliche Initiativen oder Anstöße privater Akteure\_innen in ihre aktuelle Quartiersplanung auf. Dabei kommt der Gemeinde eine beratende und koordinierende Rolle zu. Die Federführung für Planungsverfahren kann bei der Gemeinde oder bei den privaten Akteuren\_innen (z.B. Quartierverein, Interessengemeinschaften) liegen.

Mögliche Impulse oder Vorgehen sind:

- ☞ Private Akteure möchten Aufwertungsmassnahmen oder bauliche Erneuerungen vornehmen und geben den Anstoss für eine Strategie für das Quartier.
- ☞ Unter Beteiligung der Bewohnerschaft führt die Gemeinde eine Analyse des Wohnumfelds durch und definiert Ziele und Massnahmen. Die Ergebnisse der Analyse und der daraus abgeleiteten Ziele sowie Massnahmenvorschläge (z.B. Freiraumverteilung, Grünstrukturen, Spiel- und Aufenthaltsflächen, Durchwegungen) werden in der Strategie für das Quartier (mit Massnahmen- und Finanzierungsplan) auch kartografisch festgehalten. Die beteiligten Akteure\_innen inkl. Gemeinde genehmigen diese Strategie als gemeinsame Handlungsgrundlage.  
→ *Siehe Anschauungsbeispiel «Quartieraufwertungsprojekt Gemeinde Spreitenbach»*

Um die Inhalte der Strategie für das Quartier grundeigentümergebunden festzusetzen, ist das richtige Verfahren (z.B. Sondernutzungsplanung, privatrechtliche Verträge) zu wählen. Die gewählten Ansätze müssen die Bebauung, den Freiraum und die Erschliessung umfassend regeln, um die bestehende Parzellenordnung anpassen zu können.

Die Strategie selbst kann behördenverbindlich beschlossen werden und ist damit Grundlage für Sondernutzungsplanungen und Bewilligungsverfahren.

---

### VORAUSSETZUNGEN UND ERFOLGSFAKTOREN

- ☞ Die Gemeinde betreibt eine aktive Bodenpolitik, um den nötigen Spielraum in Verhandlungen mit den Bauherrschaften zu garantieren.
- ☞ Die Gemeinde setzt in den Innenentwicklungsgebieten eine\*n Kümmerer\*in (evtl. auch im Mandatsverhältnis) ein, welche\*r das Gebiet als Ganzes im Blick hat (auch hinsichtlich Ausgleichsmechanismen) und bei schwierigen Verhandlungen verhindern kann, dass bauliche Entwicklungen blockiert werden.
- ☞ Eine kommunale Strategie für den Freiraum liegt als Grundlage vor.
  - ↗ *Siehe A1, Kommunale Strategie für den Freiraum*
- ☞ Klar formulierte und überprüfbare Qualitätskriterien in Form einer grundeigentümergebundlichen Richtlinie sind vorhanden.
  - ↗ *Siehe B1, Verbindliche Qualitätskriterien*

---

### ANSCHAUUNGSBEISPIEL

#### Sicherung von öffentlichen Freiflächen in der Gemeinde Baar

In der Rahmen-Nutzungsplanung werden Gebiete mit Bebauungsplanungspflicht für öffentlich nutzbare Freiflächen festgesetzt. In diesen Gebieten werden Minimalwerte für öffentliche Freiflächen verlangt. Diese öffentlichen Freiflächen müssen definierten Qualitätsanforderungen genügen. In einem Merkblatt sind auch Vorgehensweisen zu Projektierung, Bau und Unterhalt dieser Flächen beschrieben.<sup>33</sup>

#### Quartieraufwertungsprojekt der Gemeinde Spreitenbach

Die Gemeinde Spreitenbach führte einen partizipativen Prozess mit der Quartierbevölkerung durch, um den vorhandenen Freiraum zu bewerten, Ziele zu formulieren und Ideen für konkrete Massnahmen zu erarbeiten. Ein beauftragtes Büro für Landschaftsarchitektur erfasste die Ideen aus der Bewohnerschaft und liess diese in ein Freiraumkonzept einfließen, welches die Gemeinde verbindlich erklärte. Nun kann sie das Konzept in Kooperation mit den Eigentümern\*innen sukzessive umsetzen.<sup>34</sup>

---

<sup>33</sup> Gemeinde Baar (2005: 11–12, §11, Abs. 5); Gemeinde Baar (2010)

<sup>34</sup> Kemper, Haubensak (2015)

## 3.7 PRINZIP E: QUALITÄT SICHERN

«Ohne den richtigen Unterhalt verliert das bestgestaltete Wohnumfeld an Qualität.»

Landschaftsarchitekt

Die Gemeinde sichert die Wohnumfeldqualität durch eine umfassende Kontrolle und Begleitung von der Projektierungs- und Baubewilligungsphase bis in die Nutzungsphase.

Die Gemeinde unterstützt die Weiterentwicklung des Wohnumfelds während der Nutzungsphase, wenn Mängel oder veränderte Bedürfnisse Aufwertungs- oder Erneuerungsmassnahmen erforderlich machen.

### HINTERGRUND

Die tatsächliche Wohnumfeldqualität – basierend auf einer sorgfältigen Planung und Gestaltung – zeigt sich erst nach Fertigstellung der Umgebungsarbeiten in der Nutzungsphase. Diese beeinflusst die Lebensqualität der Bewohnerschaft entscheidend mit, wird jedoch, abgesehen von Sicherheitsaspekten, nicht wirksam durch eine planerische Qualitätssicherung abgebildet. Zudem erfordert das Wohnumfeld – vergleichbar mit einem Gebäude – über die Jahre qualitätssichernde Massnahmen. Ausstattungen oder Pflanzungen sind von Zeit zu Zeit zu erneuern, andererseits sind die Wohnumfeldangebote den sich verändernden Nutzungsbedürfnissen der Bewohnerschaft (andere Haushalts- oder Altersstrukturen) anzupassen. Nebst der Definition der Wohnumfeldqualität und deren Beurteilung bei der Baubewilligung ist deshalb eine Qualitätskontrolle durch die Gemeinde auch nach der Baufertigstellung elementar für die Sicherung der Wohnumfeldqualität. Den verantwortlichen Baubehörden kommt dabei im Rahmen der kommunalen Raumplanung eine Sorgfaltpflicht zu.

### HANDLUNGSANSÄTZE

- E1 Qualitätskontrolle**  
Sicherung der Wohnumfeldqualität durch Begleitung und Kontrolle des Bauprozesses und Beginn der Nutzungsphase
- E2 Aufsuchende Weiterentwicklung**  
Wohnumfeldqualität entwickeln und veränderten Nutzungsansprüchen anpassen

## E1 QUALITÄTSKONTROLLE

### WIRKUNG

Bauprojekte werden von der Projektierung und der Baueingabepfung über die Fertigstellung der Umgebung bis in die Nutzungsphase konsistent kontrolliert und fachlich begleitet. Damit gewährleistet die Gemeinde eine hohe Qualität des Wohnumfelds für die Bewohnerschaft.

### VORGEHEN UND INHALT

Die Gemeinde besetzt die bewilligende Kommission mit Fachpersonen aus mehreren Disziplinen. Mindestens eine Fachperson der Landschaftsarchitektur ist darin vertreten.

Die Gemeinde kontrolliert die Wohnumfeldqualität mindestens zu folgenden Zeitpunkten:  
 ↗ *Siehe Infobox «Umgebungsplan, Freiraumbeschrieb und Pflegeplan»*

- ☞ Bei der Baugesuchsprüfung prüft die Gemeinde den eingereichten Umgebungsplan mit Freiraumbeschrieb hinsichtlich der definierten Qualitätskriterien und der Konformität übergeordneter Planungen (z.B. kommunale Strategie für den Freiraum).
- ☞ Vor Baubeginn prüft die Gemeinde den detaillierten Umgebungsplan mit Pflanzplan anhand der definierten Qualitätskriterien.
- ☞ Nach Fertigstellung der Umgebung (Bauabnahme Umgebung) prüft die Gemeinde die definierten Qualitätskriterien gemäss Umgebungsplan, die Bepflanzung vor Ort anhand des Pflegeplans und fordert gegebenenfalls Anpassungen.
- ☞ Bei der Kontrolle in der Nutzungsphase (ca. 2 Jahre nach Einzug der Bewohnerschaft) werden die Konformität der Umgebungsgestaltung mit dem genehmigten Umgebungsplan sowie der Zustand der Vegetation überprüft. Wenn nötig, wird der Pflegeplan angepasst.

Bei den Kontrollen ist gegebenenfalls eine Fachperson beizuziehen.

### VORAUSSETZUNGEN UND ERFOLGSFAKTOREN

- ☞ Klar formulierte und überprüfbare Qualitätskriterien in Form einer grundeigentümergebundenen Richtlinie sind vorhanden.  
 ↗ *Siehe B1, Verbindliche Qualitätskriterien*
- ☞ Ein Umgebungsplan mit ausreichender Darstellungsgenauigkeit inkl. ergänzende Unterlagen wird durch die Gemeinde gesetzlich eingefordert.  
 ↗ *Siehe B2, Ansätze für die Regelbauweise*
- ☞ Die Zeitpunkte für Kontrollen des Wohnumfelds sind im Baureglement definiert.  
 ↗ *Siehe B2, Ansätze für die Regelbauweise*
- ☞ Bauherrschaften sind hinsichtlich Wohnumfeldqualität informiert und sensibilisiert.  
 ↗ *Siehe C1, Wissensvermittlung*



## E2 AUFSUCHENDE WEITERENTWICKLUNG

### WIRKUNG

Die Gemeinde verfolgt ein Programm zur Wohnumfeldverbesserung im Bestand und unterstützt Initiativen aus den Quartieren.

### VORGEHEN UND INHALT

Die Gemeinde definiert eine federführende Person oder Fachstelle. Diese ist für Fragen und Anliegen betreffend aufsuchende Weiterentwicklung zuständig.

- ☞ Sie geht aktiv auf Eigentümerschaften zu, bei denen ein Aufwertungsbedarf im Wohnumfeld erkennbar ist (bspw. durch Eingang entsprechender Meldungen aus der Bevölkerung).
- ☞ Sie bietet der Eigentümerschaft Unterstützung bei der partizipativen Erarbeitung eines Projekts.
- ☞ Sie prüft bei kleineren Wohnumfeldaufwertungen die Möglichkeit eines beschleunigten Bewilligungsverfahrens.
- ☞ Sie unterstützt private Initiativen für selbstorganisierte Massnahmen mit positiver Wirkung auf das gesamte Quartier (z.B. Grillstelle, Abenteuerspielplatz) durch planerische Rahmenbedingungen und allenfalls finanziell.
  - *Siehe Anschauungsbeispiel «Wohnumfeldaufwertung bei privaten Liegenschaften Gemeinde Pratteln»*
  - *Siehe Anschauungsbeispiel «Projekt Inwertsetzung von privaten Freiräumen im Agglomerationsprogramm Freiburg»*

Sind in einem Quartier mehrere Liegenschaften mit Sanierungs- oder Erneuerungsbedarf bekannt, kann zusammen mit den Beteiligten eine Strategie für das Quartier initiiert werden. Dabei kann die Gemeinde eine koordinierende Rolle einnehmen.

- ↗ *Siehe D2, Strategie für das Quartier: Initiierender Ansatz*

### VORAUSSETZUNGEN UND ERFOLGSFAKTOREN

- ☞ Die Gemeinde verfügt über ein Jahresbudget für die Unterstützung von Massnahmen zur Wohnumfeldverbesserung und zur Durchführung von Beteiligungsprozessen auf Quartiersebene.
- ☞ Die Gemeinde nimmt durch die Realisierung von Massnahmen mit hoher Qualität im öffentlichen Raum eine Vorreiterrolle ein.
- ☞ Eine kommunale Strategie für den Freiraum liegt als Grundlage vor.
  - ↗ *Siehe A1, Kommunale Strategie für den Freiraum*

### ANSCHAUUNGSBEISPIEL

#### Wohnumfeldaufwertung bei privaten Liegenschaften Gemeinde Pratteln

Die Fachstelle Quartierentwicklung der Gemeinde Pratteln geht aktiv auf Liegenschaftseigentümer\_innen zu, bei denen die Gemeinde einen Sanierungsbedarf im Wohnumfeld erkennt. Sie bieten ihnen ihre Unterstützung bei der Erarbeitung eines Vorprojekts unter Mitwirkung der Anwohnerschaft an.<sup>35</sup>

#### Projekt Inwertsetzung von privaten Freiräumen im Agglomerationsprogramm Freiburg

Mit dem Agglomerationsprogramm Freiburg werden Massnahmen finanziert zur Inwertsetzung und Vernetzung der Freiräume innerhalb der Stadt. Die zuständigen Stellen kontaktieren die Grundbesitzer, holen deren Zustimmung ein und gestalten dann private Freiräume öffentlich nutzbar. Realisiert werden die konkreten Projekte mit der Beteiligung der Bevölkerung.<sup>36</sup>

<sup>35</sup> Netzwerk lebendige Quartiere (Hg.) (2017)

<sup>36</sup> Frossard (2017)