

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.³²

³² 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.³³

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.³⁴

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

³⁴ Kemper, Haubensak (2015)