

C.2 Bauzonenqualität

Staatsratsentscheid: **14.06.2017**

Beschluss durch den Grossen Rat: **08.03.2018**

Genehmigung durch den Bund: **01.05.2019**

Interaktion mit anderen Blättern: **B.1, B.2, C.1, C.3, C.5, C.8, D.1, D.5, E.3**

Raumentwicklungsstrategie

- 1.4: Die Natur- und Kulturlandschaften erhalten
- 2.3: Eine hohe Qualität in Siedlungsgestaltung und Architektur in den touristischen Zentren anstreben
- 3.1: Die Funktionsfähigkeit und den Bevölkerungsbestand in den Dörfern und Gemeinden erhalten
- 3.3: Eine hohe Wohn- und Siedlungsqualität fördern
- 3.4: Der Zersiedelung entgegenwirken, haushälterisch mit dem Boden umgehen und die Siedlung nach innen entwickeln
- 3.5: Hohe baulichen Dichten in geeigneten Gebieten anstreben und gleichzeitig öffentliche Räume aufwerten
- 3.7: Die Siedlung und den Verkehr aufeinander abstimmen
- 4.5: Den Langsamverkehr fördern, insbesondere in städtischen Gebieten
- 5.2: Den Ressourcen- und Energieverbrauch verringern

Instanzen

- Zuständig:** DRE
- Beteiligte:**
- Bund
 - Kanton: DEWK, DHDA, DUW, VRDMRU
 - Gemeinde(n): Alle
 - Weitere

Ausgangslage

Zusammen mit der Bauzonendimensionierung (Koordinationsblatt C.1 „Dimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung“) kommt der eigentlichen Bauzonenqualität eine grosse Bedeutung zu. Von ihr hängt die Attraktivität der Zonen und die Lebensqualität ihrer Bewohner ab und sie trägt zum Aufbau der kulturellen Identität bei.

Die Qualität von Bauzonen wie Wohn- und Arbeitszonen bzw. solchen für öffentliche Bauten und Anlagen wird in einem umfassenden Sinn verstanden. Sie betrifft die bebauten und die unbebauten Flächen und umfasst sowohl die städtebauliche und die architektonische Konzeption, wie auch die funktionellen Beziehungen (z.B. kurze Distanzen zwischen den Funktionen, Mischung der Nutzungen), die sozialen Bedürfnisse (z.B. Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen in der Nähe, Erhaltung der kulturellen Identität), die ökonomischen Erfordernisse (z.B. Investitionskosten, zahlbare Mieten) und die Umweltaspekte (z.B. Energieeffiziente Bauten, „Natur in der Stadt“, tiefe Lärmbelastung, gute Luftqualität).

Eine ungenügende Qualität der Bauzonen wird insbesondere in den folgenden drei Problemkreisen ersichtlich:

- Zufällige und unkoordinierte Überbauung der Neubauzonen aufgrund einer ungenügenden bzw. fehlenden Planung der Verkehrserschliessung und der öffentlichen Räume;
- Viele Einfamilienhausquartiere, die mit einem hohen Bodenverbrauch verbunden sind und einen beträchtlichen motorisierten Verkehr erzeugen;
- Leerstehende, schlecht unterhaltene Gebäude in den alten Dorfzentren;
- Quartiere mit alten, schlecht isolierten Gebäuden mit hohem Energieverbrauch.

C.2 Bauzonenqualität

Die Umkehr dieser Entwicklungstendenzen ist gleichzeitig mit einer zweckmässigen Dimensionierung der Bauzonen anzugehen.

In Übereinstimmung mit dem Raumkonzept Schweiz gilt es, eine nachhaltige Raumentwicklungsstrategie umzusetzen: «Dabei sind die Siedlungen und Landschaften aufzuwerten. Mit einer haushälterischen Nutzung des Bodens, einer qualitätsvollen Verdichtung und einer frühzeitigen Berücksichtigung der Landschaften in der Planung können Siedlungsqualität und die regionale Vielfalt gefördert werden».

Artikel 8a Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt in Bezug auf den kantonalen Richtplaninhalt im Bereich Siedlung, dass darin aufgezeigt wird, wie eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen bewirkt und die Siedlungserneuerung gestärkt wird.

Die Verdichtung des bebauten Raumes muss auf die örtliche Situation abgestimmt werden. Einerseits muss sie an den geeigneten Lagen erfolgen, insbesondere in den städtischen Gebieten oder Dörfern, die über ein breites Angebot an Arbeitsplätzen, Geschäften, Gütern und Dienstleistungen verfügen und die ausreichend an den öffentlichen Verkehr angebunden sind. Andererseits gilt es, auch in ländlichen Gebieten bodensparende Überbauungsformen zu fördern.

Die Erschliessungsgüte, die Aufnahmekapazität der bestehenden Anlagen sowie die Gesamtkosten sind ebenfalls Elemente die es bei der Verdichtung mit zu berücksichtigen gilt.

Es ist wichtig, dass eine Entwicklung nach Innen im Gleichschritt mit einer Verbesserung des Lebensraumes erfolgt. Einerseits muss dem städtebaulichen Kontext (unter anderem Lage und Dimension der Bauten) und den charakteristischen, identitätstiftenden Bauten (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS)) sowie den Lärmschutznormen Rechnung getragen werden. Andererseits muss dafür gesorgt werden, dass die Verdichtung durch die Schaffung von hochwertigen, nicht bebauten öffentlich (z.B. Strassen, Plätze, Parks, Grünflächen) und privaten Räumen (z.B. Plätze, Gärten) begleitet wird. Diese freien Flächen ermöglichen es, im bebauten Gebiet Erholungsräume zu schaffen, das architektonische und landschaftliche Erbe aufzuwerten, die Luftqualität und das Klima in den Wohngebieten zu verbessern, das Zusammenleben zu fördern und der Natur und der Biodiversität im städtischen Raum Platz zu schaffen.

Sofern es die Bedingungen erlauben, sind die öffentlichen Räume so zu gestalten, dass sie mehrere Funktionen übernehmen können: Verkehrserschliessung, Verbindungen für den Langsamverkehr, Begegnungsorte (z.B. Bänke, Spielplätze), Geschäfte (z.B. Gartenrestaurants und Cafés), Märkte und Veranstaltungen. Sie sollten zudem so gestaltet werden, dass sie für alle Nutzer zugänglich (z.B. Personen mit eingeschränkter Mobilität, Kinder) und sicher sind.

Eine hohe Qualität der öffentlichen Räume kann zudem Anreize für private Siedlungserneuerungsprojekte schaffen.

Die Durchgängigkeit des bebauten Raumes trägt wesentlich zu einer hohen Qualität des Lebensraumes bei, dies sowohl für die Bewohner wie auch für die Besucher. In der Tat erlaubt die Schaffung eines Langsamverkehrsnetzes, die Distanzen zwischen dem Wohnort, dem Arbeitsort und der Freizeit zu reduzieren und die Belastungen des Verkehrs auf die Umwelt (Lärm und Luftverschmutzung) zu vermindern. Eine hohe Qualität des Lebensraumes erfordert zudem eine gute Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln wie auch die Verbesserung des Durchgangsverkehrs (attraktive Gestaltung von Ortsdurchfahrten).

Einer zweckmässigen Innenentwicklung der Bauzonen steht oft die fehlende Verfügbarkeit der Bauparzellen entgegen, dies insbesondere aufgrund ungenügender Erschliessungsvoraussetzungen, ungünstigen Parzellenformen und der Hortung von Bauland. Ein anderes Problem ist eine oft schwache Ausnutzung der Bauparzellen, insbesondere aufgrund einer im Bau- und Zonenreglement (GBR) festgelegten tiefen Nutzungsziffern.

Eine sinnvolle und haushälterische Nutzung des Bodens verlangt daher neben einer zweckmässigen Erschliessung der Quartiere eine umfassende Bodenpolitik, die eine optimale Ausnutzung der Parzellen zum Ziel hat (Durchführen von Baulandumlegungen, Anpassen der Nutzungsziffern, Vorkaufrecht).

In den städtischen und touristischen Zentren, wie auch im multifunktionalen Raum der Talebene ist eine qualitative Verdichtung anzustreben. Die verschiedenen Funktionen (Wohnen, Mobilität, Arbeiten, Versorgung, Tourismus und Freizeit) sind aufeinander abzustimmen, um dadurch die Mobilität und die damit ver-

C.2 Bauzonenqualität

bundenen Auswirkungen des Verkehrs zu reduzieren. Alternative Verkehrsformen sollten nach Möglichkeit gefördert werden (z.B. öffentlicher Verkehr, Langsamverkehr). Die öffentlichen Räume sollten als Begegnungsräume gestaltet werden, die zur Siedlungsstruktur beitragen.

In den Gemeinden der Talflanken und Seitentäler ermöglicht die Siedlungsentwicklung nach innen, der Ausenentwicklung Einhalt zu gebieten und erhöht damit die Attraktivität dieser Räume sowohl für die einheimische Bevölkerung als auch für die Gäste und schliesslich auch für die Wirtschaftsentwicklung. Diese Innenentwicklung trägt zur Revitalisierung der teilweise entleerten Dorfkerne bei. Die historischen Dorfkerne, welche sich durch eine traditionelle Architektur auszeichnen, können durch die Belebung und Erneuerung der Gebäude in Wert gesetzt und städtebaulich, architektonisch sowie funktionell revitalisiert werden. Durch die Schaffung öffentlicher Räume wird zusätzlich zum baulichen auch das landschaftliche Erbe aufgewertet.

Ein Angebot an bezahlbaren Wohnungen für alle Bevölkerungssegmente trägt auch zur langfristigen Attraktivität einer Gemeinde und zum guten Funktionieren des Vereins- und Gesellschaftslebens bei, insbesondere dank der intergenerationellen Durchmischung. In touristischen Gemeinden, muss auch die einheimische Bevölkerung Zugang zu bezahlbarem Wohnraum haben.

Im Rahmen der kantonalen Regionalpolitik kann eine Wohnbauhilfe in den Gebieten gewährt werden, welche spezifische Problemstellungen des Berggebiets und des ländlichen Raums aufweisen, gemäss der Verordnung zum Gesetz über die Regionalpolitik.

Koordination

Grundsätze

1. Entwickeln der Siedlung nach innen und Verdichten an den geeigneten Orten, unter Berücksichtigung der traditionellen Siedlungsstruktur, des baulichen Erbes (insbesondere ISOS) sowie der Qualität des Lebensraums, falls erforderlich mittels der Definition eines Entwicklungsperrimeters.
2. Fördern einer hohen Siedlungsqualität und architektonischen Qualität in den städtisch, ländlich und touristisch geprägten Gebieten.
3. Fördern der funktionellen, sozialen intergenerationellen Vielfalt der Quartiere und der Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum.
4. Anordnen der öffentlichen Räume (z.B. Wege, Plätze, Parks), um eine multifunktionale Nutzung zu ermöglichen sowie ihre Sicherheit und Kundenfreundlichkeit sicherzustellen.
5. Erhalten und in Wert setzen des architektonischen, städtischen, kulturellen und landschaftlichen Erbes, durch gezielte räumliche Aufwertungsmassnahmen und die angemessene Gestaltung des öffentlichen Raums.
6. Aufwerten und Revitalisieren der historischen Dorfkerne aus städtebaulicher als auch aus funktionaler Sicht.
7. Abstimmen der Siedlungsentwicklung mit der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr und Fördern des Langsamverkehrs.
8. Erhalten und Stärken der Natur und der Biodiversität im städtischen Raum, insbesondere durch Begrünung des Siedlungsraums.
9. Fördern einer Siedlungsstruktur die eine effiziente Energienutzung ermöglicht und unterstützen von energieoptimierten Bauten (Neubau und Erneuerung).

C.2 Bauzonenqualität

Vorgehen

Der Kanton:

- a) sorgt dafür, dass die Gemeinden, im Rahmen der Erarbeitung ihres Zonennutzungsplans (ZNP) und ihrer kommunalen Bau- und Zonenreglemente (KBZR), strategische Ziele zur hochwertigen Siedlungsentwicklung und Architektur definieren;
- b) sorgt dafür, dass die Gemeinden bei der Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen oder in unmittelbarem Zusammenhang mit dieser, die Erneuerung bestehender Siedlungen fördern;
- c) fördert eine aktive Bodenpolitik und stellt den Gemeinden Instrumente zur Verfügung, um die inneren Reserven zu mobilisieren und unterstützt Methoden zur Identifikation der Nutzungsreserven und Verdichtungspotentiale der Bauzonen;
- d) verbessert die Qualität seiner eigenen Anlagen und öffentlichen Räume und schafft attraktive Bedingungen für den Langsamverkehr und den öffentlichen Verkehr;
- e) unterstützt Projekte zur Renovation und Revitalisierung der alten Dorfkerne.

Die Gemeinden:

- a) legen, für eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen, strategische Ziele (Strategie, Richt- oder Masterplan) betreffend ihrer Raum- und Siedlungsentwicklung fest, welche die funktionelle, soziale und intergenerationelle Durchmischung fördern;
- b) definieren zweckmässige Bestimmungen in ihren Planungsinstrumenten (ZNP, GBR, Detailnutzungsplan, Quartierplan), wie beispielsweise festlegen einer minimalen Nutzungsziffer und von städtebaulichen und architektonischen Bestimmungen;
- c) mobilisieren die ungenutzten Parzellen und Gebäude innerhalb des bebauten Gebietes, falls nötig, zum Beispiel mittels Baulandumlegungen oder, in Ausnahmefällen, Anwendung des Kaufrechts und sichern Flächen für qualitativ- hochwertige Frei- und Grünräume;
- d) stellen sicher, dass Renovationen und Verdichtungen (z.B. Aufstockungen, Vergrößerungen, Aufwertungen oder Ersatzbauten, sowie Schliessen von Baulücken) unter Berücksichtigung des bebauten und unbebauten Erbes (ISOS-Inventar, IVS, BLN) sowie unter Wahrung der Identität des jeweiligen Ortes vorgenommen werden;
- e) gestalten die öffentlichen Räume und Grünflächen auf attraktive Weise (Verringerung der Verkehrsbelastungen, Multifunktionalität, Sicherheit, Aufenthaltsqualität) und realisieren sichere und direkte Wege und Infrastrukturen für den Langsamverkehr indem diese, falls nötig, auf interkommunaler Ebene koordiniert werden;
- f) entwickeln energiesparende Siedlungsformen und fördern erneuerbare Energieformen im Rahmen von Renovationen und Neubauten durch Festlegen von entsprechenden klaren Vorgaben im BZR falls notwendig;
- g) begünstigen die Ausschreibung von Architekturwettbewerben für Projekte an strategischen Lagen;
- h) fördern die Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln soweit möglich.

Dokumentation

Staat Freiburg, Kanton Wallis, Canton de Neuchâtel, **Siedlungsentwicklung nach innen**, 2017

BWO, **Preisgünstiger Wohnraum : Ein Baukasten für Städte und Gemeinden**, 2014

AZUR, **Analyse des zones à bâtir – Indice de dispersion du bâti**, 2013

UVEK, ARE, **Ergänzung des Leitfadens Richtplanung**, 2013

C.2 Bauzonenqualität

ARE, **Klimawandel und Raumentwicklung - Eine Arbeitshilfe für Planerinnen und Planer**, 2013

UVEK, ARE, **Dichter planen und bauen**, Forum Raumentwicklung 2/13, 2013

AZUR, SITTEL, **Analyse des zones à bâtir**, 2012

Bundesrat, **Strategie Nachhaltige Entwicklung 2012-2015**, 2012

Bundesrat, KdK, SSV, SGV, **Raumkonzept Schweiz**, 2012

COTER, **Densification de l'espace bâti et qualité urbaine - Prise de position du Conseil de l'organisation du territoire**, 2012

VLP-ASPAN, **Verdichtung mit einem Gewinn an Lebensqualität**, Raum & Umwelt Nr. 1/12, 2012

Schweizer Heimatschutz, **Verdichten braucht Qualität - Positionspapier**, 2011

UVEK, ARE, **Siedlungsentwicklung nach innen - Arbeitshilfe zur Erarbeitung der Agglomerationsprogramme Verkehr und Siedlung**, 2009