

Verdichten braucht Qualität



SCHWEIZER HEIMATSCHUTZ
PATRIMOINE SUISSE
HEIMATSCHUTZ SVIZZERA
PROTECZIUN DA LA PATRIA

Einleitung

Der Schweizer Heimatschutz setzt sich mit Nachdruck für einen sparsamen und sorgfältigen Umgang mit dem Boden ein. Der ungeheure Bodenverschleiss der letzten Jahrzehnte ist kein taugliches Modell für die Zukunft, weil er kommende Generationen vor unlösbare Probleme stellen wird. Vor diesem Hintergrund lancierte der Schweizer Heimatschutz zusammen mit andern Umweltverbänden im Sommer 2007 die Landschaftsinitiative. Das Positionspapier «Raumplanung vor grossen Herausforderungen» vom Herbst 2010 zeigt auf, auf welche Weise der unerwünschten Entwicklung entgegengewirkt werden kann.

Grundsätzlich sind die Bauzonen zu reduzieren und der Mehrwert abzuschöpfen. Ein zentraler Punkt für die haushälterische Bodennutzung ist eine bessere Organisation und Ausnutzung des bestehenden Siedlungsgebietes. Ziel ist es, das vorhandene Potenzial zu nutzen und die Ausdehnung des Siedlungsraums zu begrenzen. Der daraus resultierende Prozess der Verdichtung des bestehenden Siedlungsgebietes steckt erst in den Anfängen. Er birgt beachtliche Risiken: Unsorgfältig geplante und vorschnell realisierte Massnahmen bewirken, dass die Bevölkerung die Verdichtung grundsätzlich ablehnt. Diesen unerwünschten Effekt gilt es zu verhindern.

Der Schweizer Heimatschutz legt in diesem Positionspapier dar, auf welche Weise Baukultur und Qualität in den zukünftigen Verdichtungsprozessen eingebracht und sicher gestellt werden können. Das Positionspapier geht davon aus, dass die Notwendigkeit der Verdichtung erkannt ist. Der Akzent liegt deshalb nicht auf der Forderung nach Verdichtung, sondern auf dem Qualitätsaspekt. Nur so lässt sich das Siedlungsgebiet der Schweiz mit einem gleichzeitigen Gewinn an Lebensqualität umbauen.

Dieses Positionspapier richtet sich an alle, die sich für mehr Qualität im Siedlungsgebiet einsetzen, sei es in einer Behörde, in einer lokalen Organisation, als Investor oder als Privatperson. Möglichkeiten, Einfluss zu nehmen, gibt es viele: Die Revision von Richtplänen, Zonen-, Sondernutzungs- oder Gestaltungsplänen, konkrete Bauprojekte (insbesondere Arealüberbauungen), Podiumsdiskussionen, Leserbriefe etc.



Eine der letzten Lücken im Quartier wird durch ein neues Stadthaus geschlossen, die Wohnungen erstrecken sich über Alt- und Neubau: Stadthaus Zurlindenstrasse, Zürich, 2004-2006, Huggenberger Fries Architekten

Zehn Regeln für die qualitätsvolle Verdichtung

1 IDENTITÄT IST ORTSSPEZIFISCH

Die Identität eines Verdichtungsgebietes wird durch viele Faktoren bestimmt. Kein Quartier existiert zweimal. Deshalb ist an jedem Ort neu zu prüfen, welche baukulturellen Qualitäten massgebend und welche Faktoren mit welchem Gewicht zu berücksichtigen sind. Die Menschen stehen im Vordergrund.

2 INVENTARE BERÜCKSICHTIGEN

Das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS liefert wertvolle Hinweise zur vorhandenen Qualität unserer Ortsbilder. Die Empfehlungen des ISOS und weiterer Inventare bilden die erste und wichtigste Grundlage bei der Eruiierung von Verdichtungspotenzialen. Nachgeführte Inventare sind eine unentbehrliche Grundlage für jede weitere Planung.

3 IDENTITÄTSBILDENDE ELEMENTE SICHERN

Jedes Grundstück trägt ein Stück Geschichte in sich. Damit Areale oder Quartiere mit Ersatzneubauten nicht zu toten Orten werden, müssen gezielt identitätsbildende Elemente erhalten werden.

4 OPTIMALE DICHTERUIEREN

Die erstrebenswerte Dichte für ein Quartier oder Häusergeviert muss anhand ortsbaulicher Aspekte sorgfältig eruiert werden. Bewährt haben sich Testplanungen, Studienaufträge oder Architekturwettbewerbe. Auf dieser Basis werden Zielvorstellung entwickelt und Entscheidungsgrundlagen für die Neubebauung oder für die Platzierung von Ergänzungsbauten beschafft.

5 KONSENS BRAUCHT ZEIT

Schnelle und grosse Veränderungen sind schwer zu verkraften. Klar definierte und schrittweise Realisierungen erhöhen die Akzeptanz in der Bevölkerung. Es ist notwendig, für den Wandel eines Quartieres genügend Zeit einzuplanen und die betroffenen Menschen in den Planungsprozess einzubeziehen.

6 GUTE ARCHITEKTUR EINFORDERN

Gestalterische Qualität ist ein Schlüsselfaktor im Verdichtungsprozess. Gute Architektur muss im Alltag und im Gebrauch überzeugen. Konkurrenzverfahren (Studienaufträge, Wettbewerbe) sorgen für Varianten und Diskussionen.

7 PASSENDE NUTZUNGEN ANSIEDELN

Die richtige Nutzung am passenden Ort ist ein weiterer Schlüsselfaktor für die Funktion eines Areales oder Quartieres.

Es gilt, realistische Vorstellungen zu entwickeln und die erwünschten Nutzungen öffentlich zu kommunizieren, um potenzielle Interessenten anzuziehen. Zentrale Lagen sind fast immer auch attraktiv für öffentliche Nutzungen.

8 VIELFALT SCHAFFEN

Verdichtete Areale sollen verschiedene Nutzungen zulassen. Kurze Wege zwischen Wohnort, Arbeit und Freizeiteinrichtungen tragen zur Lösung von Umweltproblemen bei und schaffen Vielfalt.

9 FREIRÄUME ERHALTEN UND SCHAFFEN

Auch zentrale Lagen mit hoher Dichte brauchen Freiräume in Form von Wegen, Plätzen, Grünflächen oder Wasser. Es ist Aufgabe der öffentlichen Hand, Lage und Ausprägung von Freiräumen zu definieren. Zu berücksichtigen ist die Zugänglichkeit (öffentlich oder privat).

10 BODENPOLITIK NUTZEN

Eine aktive Bodenpolitik eröffnet viele neue Optionen im Prozess der Verdichtung. Besitzt die öffentliche Hand in wichtigen Verdichtungsgebieten Grundstücke, so kann sie wesentlich mehr Einfluss auf die zukünftige Bebauung nehmen. Das Vorbild der öffentlichen Hand ist wichtig – es beeinflusst das Denken und Handeln der privaten Akteure.

Argumente

1 Identität ist ortsspezifisch

Im Prozess der Verdichtung müssen die charakteristischen Eigenschaften eines Ortes auf unterschiedliche Weisen gesichert und gefördert werden. Eine dichte Bebauung, Freiräume, öffentlich zugängliche Orte, private Rückzugsmöglichkeiten, Verkehrsflächen, Lärm, Funktionen, Beziehungen, identitätsstiftende Bauten und Architektur haben Einfluss auf die Qualität einer Verdichtung. Die Aufzählung ist nicht abschliessend. Oberstes Ziel ist es, Orte zu schaffen, wo sich die Menschen gerne aufhalten und zwischen unterschiedlichen Nutzungen möglichst wenig Konflikte entstehen.

2 Inventare berücksichtigen

In der Schweiz besteht ein flächendeckendes Inventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS), abgestuft nach deren Bedeutung, von national über regional zu kommunal. Die Erläuterungen zu den Ortsbildern geben wertvolle Hinweise auf die gewünschte künftige Entwicklung. Das ISOS ist eine äusserst wertvolle Grundlage für die Planung klein- und grossflächiger Erneuerungen. Das Bundesamt für Kultur arbeitet an der Nachführung und Weiterentwicklung des ISOS (www.isos.ch). Die jüngere Rechtsprechung hat die Wirkung des ISOS deutlich gestärkt. Wichtige Hinweise dazu geben die Empfehlungen des Bundes zur Berücksichtigung der Bundesinventare in der Richt- und Nutzungsplanung.

In einem ersten Planungsschritt muss das Inventar der schützenswerten Bauten nachgeführt oder – bei dessen Fehlen – erstellt werden.

3 Identitätsbildende Elemente sichern

Der Erhaltung von identitätsstiftenden Elementen kommt im Erneuerungsprozess grösste Bedeutung zu. Charakteristische Bauten – auch jüngeren Datums –, Zeugen früherer Nutzungen, Baudenkmäler oder Wegführungen tragen spezifische Informationen zur Geschichte eines Standortes in sich und stärken damit in hervorragender Weise die Unverwechselbarkeit eines Ortes. Sie stellen wichtige Orientierungspunkte dar für die Akzeptanz von neu gebauten Quartieren durch die Bewohner/innen. Der Umbauprozess bietet regelmässig Chancen, qualitativ hochwertigen Städtebau zu betreiben und Ortsbilder aufzuwerten. Nicht nur die herausragenden Strassenzüge und Einzelobjekte, sondern auch Qualitäten, welche nicht auf Anhieb ins Auge springen, müssen entdeckt und hervorgearbeitet werden. Das Potenzial bestehender Bauten ist oft höher, als zunächst angenommen. Ein wichtiges Kriterium ist, ob ein oder mehrere Gebäude geeignet sind, eine Brücke von der neuen Bebauung in die Vergangenheit zu schlagen und dem Ort eine unverwechselbare Prägung und Geschichte zu verleihen. Gelingt dies, so lassen sich Jahre oder gar Jahrzehnte zäher Quartierentwicklung einsparen. Wir sind nicht gezwungen, endlos zu warten bis sich ein wenig Patina einstellt. Alte



Auf einem ehemaligen Industrieareal führt ein dynamischer Transformationsprozess zu einem Mischgebiet mit Neubauten und modernen Nutzungen in bestehenden Gebäuden: Sulzer-Areal Winterthur, ab 1995, Sulzer Immobilien AG

Wohnhäuser oder Fabrikhallen mit interessanten und unkonventionellen Nutzungen verströmen einen faszinierenden Geist und vermögen dadurch die Attraktivität von benachbarten neuen Immobilien zu steigern. Ihre Ausstrahlungskraft wirkt innovativ und ansteckend.

4 Optimale Dichte eruiert

Die vertretbare Dichte für ein Quartier oder Häusergeviert muss sorgfältig eruiert werden. Was einmal gebaut ist, kann über Jahrzehnte kaum mehr rückgängig gemacht werden. Bewährt haben sich Testplanungen (vgl. Ordnung SIA 143), Studienaufträge (SIA 143) oder Architekturwettbewerbe (SIA 142). Auf dieser Basis werden Zielvorstellungen entwickelt und Entscheidungsgrundlagen für eine Neubebauung oder für Ergänzungsbauten beschafft. Diese Erkenntnisse müssen in verbindliche Pläne und Gesetze einfließen, sonst bleiben sie weitgehend wertlos. Die Kosten für Testplanungen, Wettbewerbe und dergleichen werden in aller Regel durch den durch die höhere Nutzung erzielten Grundstücksmehrwert mehr als aufgewogen. Beim Verdichten muss die Qualität des Bestehenden grundsätzlich verbessert und nicht gemindert werden. Die höchste Verdichtung ist nicht immer die beste. Das Mass der Verdichtung richtet sich unter anderem nach der Leistungsfähigkeit der Erschliessung, dem Wunsch zur Erhaltung bestehender Bausubstanz, der Rücksichtnahme auf angrenzende Quartiere und der Wirtschaftlichkeit des Ganzen.

5 Konsens braucht Zeit

Die Verdichtung eines Quartiers bedeutet oft einen grossen Wandel in kurzer Zeit. Je schneller die Veränderungen stattfinden, desto höher sind die Risiken für Kollateralschäden und desto geringer die Akzeptanz bei der betroffenen

Bevölkerung. Die Verdichtung des Siedlungsgebietes muss als langfristiger Prozess betrachtet werden.

Eile ist nur in den seltensten Fällen geboten. Es lohnt sich, ausreichend Zeit für den Wandel eines Quartiers einzuplanen und die betroffene Bevölkerung einzubeziehen. Das fördert die Qualität der Projekte, führt zu besseren Lösungen und erhöht die Akzeptanz in der Bevölkerung. Das angestrebte Ziel darf aber durch Etappierungen nicht verwässert oder umgangen werden.

Mit Zwischennutzungen bei Umbau- oder Abbruchobjekten lässt sich Zeit gewinnen. Sie bieten zudem Hinweise auf geeignete Nutzungen und die tatsächlichen Bedürfnisse des Marktes.

6 Gute Architektur einfordern

Verdichten heisst immer auch neu bauen. Neue Bauten sollen eine hohe gestalterische Qualität aufweisen und sich optimal in das bestehende Siedlungsgebiet einfügen. Gute Architektur muss nicht auffallen, sondern primär im Alltag und im Gebrauch überzeugen. An wichtigen Orten und ab einem bestimmten Investitionsvolumen müssen Konkurrenzverfahren (Studienaufträge, Wettbewerbe) für Varianten sorgen. Diese Forderung verlangt Initiative und Standvermögen von den Gemeindebehörden. Sie können insbesondere die Einräumung höherer Nutzungsmöglichkeiten von der Durchführung von Konkurrenzverfahren abhängig machen. Mit dem Entscheid, auf einem Areal einen Architekturwettbewerb durchzuführen, löst die Gemeinde in der Öffentlichkeit eine breite Planungsdiskussion aus, zeigt einen Gestaltungswillen und fördert das Denken in Varianten. Das öffnet den Weg für mehr und bessere Baukultur. Bewusste Entscheide ersetzen ein eher zufälliges Architekturprodukt.



Die grosszügigen Aussenräume der Arbeitersiedlung aus den 1940er-Jahren bleiben erhalten, neue Mehrfamilienhäuser am Rand des Grundstücks reduzieren den Druck auf den Bestand: Arbeitersiedlung Turmmatt, Aaldorf UR, 2009, HTS Architekten



In zentraler Lage wird eine Restparzelle überbaut und dadurch Wohnraum für Studierende geschaffen: Studentenwohnheim, Genf, 2011, Charles Pictet Architects

7 Passende Nutzungen ansiedeln

Nicht jede Nutzung, die sich anbietet, ist erwünscht. Und nicht jede erwünschte Nutzung stellt sich da ein, wo man sie gerne hätte. Die Sicht der Investoren deckt sich selten auf Anziehung mit den Bedürfnissen der Öffentlichkeit. Andererseits bringen Idealvorstellungen, welche keine Chance auf Verwirklichung haben, keine brauchbaren Perspektiven.

Für jeden Ort ist die zukünftige Nutzung vorausschauend aber dennoch realistisch zu entwickeln. Öffentliche Nutzungen in Zentren können teilweise einen Ersatz für verschwundene Läden sein. Die Gemeinden kommunizieren erwünschte Nutzungen in der Öffentlichkeit, um potenzielle Interessenten für die Ansiedlung zu gewinnen. Die baulichen Strukturen sollen möglichst einfach einen Wechsel der Nutzungen zulassen, beispielsweise mit besonderen Raumhöhen in den Erdgeschossen. Denn wir kennen heute die Bedürfnisse in zwanzig oder mehr Jahren nicht.

8 Vielfalt schaffen

Je vielfältiger ein Quartier, desto belebter ist es. Vielfalt entsteht zum Beispiel über gemischte Nutzungen, über Kleinstrukturen mit vielfältiger Eigentümerschaft, über unterschiedliche Altersgruppen, über die Parzellierung grosser Flächen oder über verschiedene Architektur. Kurze Wege zwischen dem Wohn- und Arbeitsort sowie Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten schaffen Lebensqualität und tragen zur Lösung von Umweltproblemen bei.

9 Freiräume erhalten und schaffen

Der ideale Anteil von unüberbauten Flächen für ein Verdichtungsareal regelt sich nicht von selbst. Die öffentliche Hand muss Mindestflächen und Grünanteile vor Beginn des Verdichtungsprozesses verbindlich vorsehen. Später

sind Reparaturen kaum mehr möglich oder mit enormen Kosten verbunden. Qualität bedeutet ein ausgewogenes Zusammenspiel öffentlicher und privater Nutzungen. Auf dicht bebauten Arealen sind Rückzugsmöglichkeiten besonders wertvoll.

Zu den Freiräumen gehört auch der Strassenraum. Abweisende Fassaden führen zu unbelebten Strassenzügen, zu höheren Fahrgeschwindigkeiten und damit zu einem Qualitätsverlust. An zentralen Lagen sollen die Räume in den Erdgeschossen einen Bezug zum Strassenraum aufweisen.

10 Bodenpolitik nutzen

Eine aktive Bodenpolitik der öffentlichen Hand eröffnet neue Möglichkeiten. Besitzt die Gemeinde Land, so ist sie direkt in die zukünftige Lösung eingebunden. Sie kann beispielsweise Hand bieten für den Abtausch von Flächen oder Ansprüche an die Architektur formulieren. Das ist auf diese Weise wesentlich einfacher, als durch die hoheitliche Vorgabe von Rahmenbedingungen. Mit einer aktiven Bodenpolitik lassen sich Parzellengrenzen überwinden. Erst damit öffnen sich wirklich grosse Spielräume im Verdichtungsprozess.

Es bieten sich immer wieder Gelegenheiten, Grundstücke zu erwerben. Die guten Gelegenheiten dürfen nicht verpasst werden. Voraussetzung ist, dass die Gemeinden ihre Entscheidungsstrukturen so ausgestalten, dass sie den Erwerb von Grundstücken innert nützlicher Frist realisieren können. Sonst bleibt nur das Nachsehen. Bodenpolitik ist eine langfristige Sache. Wir kennen die Fragestellungen in einigen Jahren oder gar Jahrzehnten nicht, wollen aber dann Einfluss nehmen können. Auch eine kleine, für sich wertlose Fläche kann über kurz oder lang im Besitz der Gemeinde Grosses bewirken.

Der Schweizer Heimatschutz (SHS) ist die führende Schweizer Non-Profit-Organisation im Bereich Baukultur. Wir sind ein Verein mit 27 000 Mitgliedern und Gönnern und bestehen seit 1905 als Dachorganisation von 25 kantonalen Sektionen. Wir setzen uns dafür ein, dass Baudenkmäler aus verschiedenen Epochen vor dem Abbruch bewahrt werden und weiterleben. Wir fördern aber auch zeitgemässe, gute Architektur bei Neubauten. Weiter informieren wir die Bevölkerung mit unseren Publikationen über die Schätze der Schweizer Baukultur. Jährlich verleihen wir einer Gemeinde den Wakkerpreis für ihre vorbildlichen Leistungen in der Siedlungsentwicklung. Mit dem Verkauf des Schoggitalers unterstützen wir seit Jahrzehnten wegweisende Projekte in Heimat- und Naturschutz.

www.heimatschutz.ch

Herausgeber:
Schweizer Heimatschutz, Postfach 1122, 8032 Zürich
T 044 254 57 00, info@heimatschutz.ch
www.heimatschutz.ch

Layout: Stillhart Konzept und Gestaltung, Zürich
Druck: Stämpfli Publikationen, Bern

Fotos: B. Bühler, T. Dimmler, M. Frietsch, S. Pecorini

Verabschiedet durch den Zentralvorstand des Schweizer Heimatschutzes am 26. November 2011