

## DIALOG SIEDLUNG

Anlaufstelle für Städte und Gemeinden  
in Fragen der Siedlungsentwicklung





# Beratung von Städten und Gemeinden in der Siedlungsentwicklung

Das Bevölkerungswachstum und die zunehmenden Ansprüche an den Raum, die wachsende Mobilität sowie der sich verschärfende Standortwettbewerb verlangen von den Städten und Gemeinden eine sorgfältige Weiterentwicklung ihrer Siedlungsgebiete. Für die nachdrücklich geforderte bauliche Verdichtung sind massgeschneiderte, auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmte Lösungen erforderlich. Eine hohe Siedlungsqualität ist nötiger denn je.

Städte und Gemeinden stehen vor grossen Herausforderungen. Das Beratungszentrum DIALOG SIEDLUNG will ihnen als Anlaufstelle für Fragen der Verdichtung, der Zentrumsplanung oder Gebietssanierung dienen und ihnen Wege aufzeigen, wie sie zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung mit hoher Qualität kommen.

Dank ihrer starken Vernetzung und der schweizweiten Tätigkeit verfügt die Schweizerische Vereinigung für Landesplanung VLP-ASPAN über viel Erfahrung und breite Kenntnisse. Gute Beispiele, auf die das Beratungszentrum DIALOG SIEDLUNG zurückgreifen kann, sollen die Suche nach Erfolg versprechenden Lösungen unterstützen.



Walter Straumann,  
Regierungsrat des Kantons Solothurn und Präsident der VLP-ASPAN

# Herausforderung Siedlungsentwicklung

Im Jahr 2055 zählt die Schweiz gemäss Hochrechnungen des Bundesamts für Statistik eine Wohnbevölkerung von rund 9 Millionen. Das sind eine Million Menschen oder rund 500 000 Haushalte mehr als heute. Gemeinden und Städte müssen jetzt die Grundlagen für ihre Siedlungspolitik erstellen.

## Demografie – wer lebt wo und wie?

Drei Viertel der Schweizer Bevölkerung leben heute in Städten und Agglomerationen, ein Grossteil davon in einem Siedlungsband zwischen Bodensee und Genfersee. In beinahe allen Regionen der Schweiz haben sich die Siedlungen in den letzten Jahrzehnten beträchtlich und oft wenig geordnet ausgeweitet. Gründe für dieses Siedlungswachstum waren unter anderem der Bedarf nach mehr Wohnraum, die gesellschaftlichen Veränderungen und die Bevölkerungszunahme. So hat sich die Anzahl der Haushalte von 1970 bis 2000 um mehr als die Hälfte vergrössert. An gut erschlossenen Lagen führen die Bevölkerungszunahme, die verstärkte Alterung und die Konzentration der Arbeitsplätze zu erhöhter Wohnraumnachfrage.

## Mobile Schweiz und funktionale Entmischung

Die täglich zurückgelegte Distanz der Schweizerinnen und Schweizer nimmt nach wie vor zu, Bahnen und Strassen in den Ballungsräumen geraten an ihre Belastungsgrenzen. Die funktionale Entmischung von Wohn- und Arbeitsplatzgebieten und der kontinuierliche Ausbau der Verkehrsinfrastrukturen führen zu immer längeren Freizeit- und Pendlerwegen. Mit dem Ausbau des Einkaufs- und Freizeitangebots an den Rändern der Agglomerationsgemeinden verliert der Detailhandel in den Altstädten und Ortskernen an Bedeutung, weshalb viele Gemeinden um die Belebung und Attraktivierung ihrer Zentren kämpfen.

## Landschaft unter Druck

Landschaft und Kulturland stehen infolge von Siedlungserweiterungen, Freizeitnutzungen und Infrastrukturausbauten unter einem anhaltenden Nutzungsdruck. Überdimensionierte Bauzonen sowie eine grosszügige Bewilligungspraxis beim Bauen ausserhalb der Bauzonen führen zur Zersiedlung und damit zum Verlust grosser zusammenhängender Landwirtschaftsflächen sowie ökologisch wertvoller Lebensräume.



## Standortwettbewerb unter Gemeinden

Die Mobilität fördert den Standortwettbewerb unter den Gemeinden. Dieser beschränkt sich vielerorts auf ein Ringen um gute Steuerzahler. Für den Wohnortentscheid viel wichtiger als der Steuerfuss ist jedoch eine hohe Lebensqualität, die sich durch die Nähe zu Grünräumen, Ruhe, einen guten öffentlichen Verkehr sowie eine angemessene Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs auszeichnet. Die Förderung der Siedlungsqualität als Gemeindeaufgabe ist daher von zentraler Bedeutung.



## Bund, Kantone und Regionen weisen den Weg

Auf nationaler, kantonaler und regionaler Ebene laufen vielfältige Bestrebungen, um die Siedlungsentwicklung in die richtigen Bahnen zu lenken. So wird das Raumkonzept Schweiz künftig als Orientierungsrahmen für die räumliche Entwicklung von Bund, Kantonen, Städten und Gemeinden dienen und mit der Revision des Raumplanungsgesetzes sollen Schwachstellen des geltenden Gesetzes beseitigt werden. Die Kantone messen in ihren Richtplänen der Siedlung einen zunehmend grösseren Stellenwert bei und mit den Agglomerationsprogrammen des Bundes werden Siedlungsentwicklung, Verkehr und Landschaft auf regionaler Ebene besser aufeinander abgestimmt.

## Gemeinden sind gefordert

Die heutigen Herausforderungen machen die kommunale Raumplanung immer anspruchsvoller. Die Gemeinden müssen agieren, nicht bloss reagieren. Sie müssen innovative Modelle und Methoden entwickeln, um den wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklungen zu begegnen. Das Gebot der Siedlungsentwicklung nach innen und der baulichen Verdichtung verlangt nach mehr Siedlungsqualität. Hierfür gibt es keine Patentrezepte; es braucht massgeschneiderte, sorgfältig auf die örtlichen Gegebenheiten ausgerichtete Lösungen.



# Beratungszentrum **DIALOG SIEDLUNG**: die neue Dienstleistung der VLP-ASPAN

Für gute Lösungen in der Siedlungsentwicklung brauchen Städte und Gemeinden Unterstützung. Das Beratungszentrum DIALOG SIEDLUNG versteht sich als Anlaufstelle, die sie bei dieser anspruchsvollen Aufgabe verstärkt und begleitet.

## **Das Angebot von DIALOG SIEDLUNG**

Gegenstand des Beratungszentrums sind aktuelle Fragen im Bereich der Siedlungsentwicklung, des Flächenmanagements, der Siedlungsgestaltung und des nachhaltigen Umgangs mit dem Raum. Im Fokus stehen aber auch die damit verbundenen Entwicklungsprozesse. Als beispielhafte Handlungsfelder sind hier genannt:

- Sensibilisierung für ein qualitatives Wachstum
- Erarbeitung alternativer Entwicklungsstrategien, auch für problematische Gebiete oder historische Ortskerne
- Unterstützung bei Gebietserneuerungen
- Redimensionierung von Bauzonen, Unterstützung beim Flächenmanagement und bei der Bekämpfung der Baulandhortung
- Förderung der Siedlungsqualität, Sicherstellung einer hohen Baukultur
- Aufwertung von Orts- und Quartierzentren und von öffentlichen Räumen

## **Die Arbeitsweise von DIALOG SIEDLUNG**

Angeboten wird in der Regel ein Beratungsgespräch, verbunden mit einer Ortsbegehung. Die Leistungen bestehen beispielsweise in der Identifikation und Bezeichnung konkreter Problemlagen, der Aufgleisung räumlicher Entwicklungsstrategien, der Einleitung von Nutzungsplanungen, Empfehlungen für Prozessgestaltungen und Prozessmanagement. Je nach Problemstellung werden bereits für die Erstberatungen externe Fachleute beigezogen. Die eigentlichen Beratungen und Planungsarbeiten werden generell an Fachleute oder ganze Expertenteams abgetreten. DIALOG SIEDLUNG bietet hierfür die Vermittlung an.

## **Zum Glück gibt es gute Vorbilder**

Es gibt keine einfachen Rezepte, wie sich Fragen zur Siedlungsentwicklung beantworten lassen. Beispiele mit erfolgreichen Lösungsansätzen können aber sowohl Rat suchende Gemeinwesen wie auch Rat gebende Fachleute unterstützen. Aus diesem Grund führt die VLP-ASPAN eine Datenbank mit guten Beispielen zu baulicher Verdichtung, zur Aufwertung und Umgestaltung von Ortszentren, zur Neugestaltung von Strassenräumen und Plätzen sowie zur Planung von Entwicklungsschwerpunkten, Bahnhofarealen und Arbeitsplatzgebieten. Die Datenbank enthält detaillierte Informationen zu Planungsinstrumenten, Vorgehen und Verfahren, Zuständigkeiten, Zeitplänen, Kosten und – so weit bereits vorhanden – Umsetzungen. Ein detaillierter Überblick zum Aufbau und Einsatz der Datenbank findet sich auf Seite 10.



### **Sie bilden den Kern des Beratungsteams von DIALOG SIEDLUNG**

Heidi Haag, Leitung DIALOG SIEDLUNG; Lukas Bühlmann; Christa Perregaux DuPasquier

## Das bietet DIALOG SIEDLUNG

- eine niederschwellige, unkomplizierte und fachkundige Erstberatung
- eine unabhängige Aussensicht
- Anstösse in festgefahrenen Planungssituationen
- Vorschläge für erste Vorgehensschritte und mögliche Verfahren
- Vermittlung von erfahrenen Planungsbüros und Experten
- kompetente Begleitung in komplexen Planungsverfahren
- Vermittlung guter Beispiele zu den aufgeworfenen Fragen

## DIALOG SIEDLUNG schafft Mehrwerte

- Erhöhung der Siedlungsqualität
- Erhaltung und Weiterentwicklung wertvoller Bausubstanz
- behutsame Siedlungsverdichtung
- Erhöhung der Standortattraktivität
- frühzeitige richtige Weichenstellung und Vermeidung späterer kostspieliger Reparaturen

## Kosten für Mitgliedgemeinden

Mit DIALOG SIEDLUNG erweitert die VLP-ASPAN ihren bisherigen juristischen Beratungsschwerpunkt um einen raumplanerisch-städtebaulichen. Für eine Erstberatung vor Ort mit anschliessender schriftlicher Berichterstattung werden Kosten gemäss der Tarifordnung VLP-ASPAN verrechnet, in der Regel sind dies zwischen 2000 und 4000 Franken.

Die Vermittlung von Best-Practice-Beispielen aus der Datenbank ist für Mitglieder der VLP-ASPAN kostenlos.

## Kontaktieren Sie uns!

Das Ausfüllen des Beratungsformulars auf der Website [www.vlp-aspan.ch/beratung/dialog-siedlung](http://www.vlp-aspan.ch/beratung/dialog-siedlung) oder ein Telefonanruf bei der VLP-ASPAN genügt, um eine Beratung in Gang zu setzen.



## Netzwerk Altstadt: ein Angebot des Beratungszentrums DIALOG SIEDLUNG

Netzwerk Altstadt ist eine schweizerische Kompetenzplattform rund um Altstadtfragen. Sie beschäftigt sich vor allem mit den Folgen des Strukturwandels, spürbar durch ausziehende Läden in kleineren und mittleren Städten und Ortszentren. Mittels standardisierter Analyse- und Interventionswerkzeuge werden Städte und Gemeinden in ihren Bestrebungen unterstützt, die Zentren als Begegnungsorte zu erhalten.



[www.netzwerk-altstadt.ch](http://www.netzwerk-altstadt.ch)

# Fallbeispiele: Was **DIALOG SIEDLUNG** in Triboltingen und Delémont bewirkte

Unterschiedlicher könnten das Thurgauer Bauerndorf und der Hauptort des Kantons Jura nicht sein. Von DIALOG SIEDLUNG profitierten gleichwohl beide. Während es in Triboltingen um die sorgfältige Weiterentwicklung des Dorfes ging, standen in Delémont Stadtanalyse und Nutzungsstrategie an.



## **Sorgfältige Weiterentwicklung von Triboltingen**

Im Dorfkern von Triboltingen (Gemeinde Ermatingen) stehen bauliche Veränderungen an. Der gesamte Ortskern ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung ISOS erfasst. Ein Augenschein ergab, dass sich das Strassendorf durch regionaltypische Fachwerkbauten auszeichnet. Die Eigentümer von vier bis sechs teils geschützten Bauten wollen diese renovieren oder abreißen und verdichtet wieder aufbauen. Der Gemeinderat wollte tätig werden, bevor die ersten Baugesuche eingehen. Deshalb wandte er sich an die VLP-ASPAN. Man suchte keinen architektonischen oder städtebaulichen Ratschlag, sondern Vorschläge, was getan werden kann, um auch nach den Eingriffen ein qualitativvolles Ortsbild zu wahren.

## **Ein grösserer Blickwinkel für neue Optionen**

Auch in einem als schützenswert eingestuftes Ortsbild sollen Veränderungen und bauliche Verdichtung möglich sein. Diese müssen jedoch mit Sorgfalt vorbereitet und realisiert werden. Die Hauptaufgabe der VLP-ASPAN bestand darin, Prozesse aufzuzeigen, die eine Betrachtung über die einzelnen Parzellen hinaus ermöglichen – das heisst, den Fokus auf den Dorfkern als Ganzes und auch auf den Strassenraum richten. Es wurden zwei Verfahren vorgeschlagen und zusammen mit dem Gemeinderat diskutiert: eine kooperative Testplanung sowie eine Machbarkeitsstudie. Die Testplanung weitet den Fokus auf einen grösseren Perimeter aus, untersucht mehr Themenbereiche, involviert mehr Akteure und ist deshalb in jeder Hinsicht aufwändiger als die Machbarkeitsstudie. Nach eingehender Prüfung entschied sich der Gemeinderat, in Triboltingen ein Testplanungsverfahren durchzuführen und so die behutsame Weiterentwicklung des Dorfes vorzubereiten.





## Neues Leben in der Kleinstadt Delémont

Das historische Zentrum von Delémont erlebt wie das vieler mittelgrosser Städte der Schweiz seit etwa 30 Jahren einen tiefgründigen Strukturwandel: Kleinere Läden verschwinden aufgrund der Konkurrenz von Einkaufszentren, leere Schaufenster erscheinen im Strassenbild, viele Häuser werden schlecht unterhalten und die Bevölkerung nimmt ab. Auf der Suche nach Massnahmen, um diese Abwärtsspirale zu brechen, beschloss der Stadtrat, mit Unterstützung von Netzwerk Altstadt Lösungswege zu erarbeiten. In einem ersten Schritt verfasste das Netzwerk eine Stadtanalyse und baute diese nach Umfragen und Workshops mit Eigentümern und Geschäftsinhabern zu einer Nutzungsstrategie aus.

## Alternative Läden und mehr Wohnqualität

Die Stadtanalyse ergab, dass Delémont, verglichen mit andern Städten, wirtschaftlich gut aufgestellt ist und über ein recht breites Dienstleistungs- und Kulturangebot verfügt. Als nachteilig beurteilt wurde die Trennung der Altstadt vom Bahnhofquartier mit seinem reichhaltigen und zeitgemässen Ladenangebot. Da die Rückkehr der traditionellen Geschäfte in die Altstadt unwahrscheinlich ist, könnte die Ansiedlung von sogenannten Paraläden (Galerien, Handwerk, Trödler etc.) unterstützt werden, damit die Kunden den Weg vom Bahnhofquartier in die Altstadt auf sich nehmen. Solche Geschäfte passen gut in Altstädte, sind aber auf günstige Mietkonditionen angewiesen. Ein grosses Potenzial wurde zudem in der Aufwertung der Wohnnutzung geortet, die heute noch an vielen Orten mit Lärmimmissionen durch Freizeitnutzungen in Konflikt steht.



# Die Datenbank mit einer Sammlung guter Beispiele

Kein Dorf und keine Stadt ist wie die andere. Trotzdem lassen sich Problemmuster und -verwandtschaften erkennen. In der Datenbank von DIALOG SIEDLUNG finden sich gegen 150 Fallbeispiele, die einheitlich aufbereitet sind und nach Stichworten gesucht werden können.

In der Datenbank DIALOG SIEDLUNG sind bisher zirka 150 Best-Practice-Fälle beispielhafter Siedlungsentwicklung erfasst und anhand einer Themenliste sowie entsprechender Verschlagwortung abgelegt.

Fragt eine Gemeinde beispielsweise an, ob es für eine bestimmte planerische Fragestellung bereits Fälle gelungener Testplanungen gibt, so lässt sich aus dem Beispielkatalog des Themenbereichs «Verfahren» schnell ein passender Vergleichs-

fall aufzeigen. Das zugehörige Datenblatt gibt neben räumlichen Eckdaten und einer kurzen Fallbeschreibung auch zahlreiche weitere Informationen zu Verfahrensablauf, beteiligten Akteuren und Bewertungen wieder. Darüber hinaus bietet die Plattform Hintergrundinformationen und wird fortlaufend aktualisiert und erweitert.

## Datenbank DIALOG SIEDLUNG – die Themenbereiche

<b>1 Siedlungserneuerung und Umnutzung</b> Nachverdichtung, Ersatzneubauten, Flächenmanagement, Überbauung von Baulücken usw.	Inhaltliche Ebene
<b>2 Neubaugebiete</b> Ökologisch, ökonomisch und sozial nachhaltiger Wohnungsbau, innovativer Industrie- und Gewerbebau, Nutzungsdurchmischung usw.	
<b>3 Öffentlicher Raum</b> Gestaltung und Nutzung von Parks, Plätzen und Strassenräumen, Grünplanung usw.	
<b>4 Zentrumsplanung</b> Belebung von Ortskernen, Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Detailhandel, Gesundheit, soziale und kulturelle Einrichtungen), Strassenraumgestaltungen usw.	
<b>5 Besondere Entwicklungsgebiete</b> Entwicklungsschwerpunkte, Bahnhofareale, Arbeitsplatzzonen, Industriebrachen usw.	
<b>6 Ortsbildschutz und Denkmalschutz</b> Historische Ortskerne, Schutz von Einzelobjekten, innovatives Bauen im historischen Bestand usw.	
<b>7 Planerische Grundlagen</b> Leitbilder, Entwicklungskonzepte, Überbauungskonzepte, Richtpläne, Agglomerationsprogramme usw.	Formale Ebene
<b>8 Nutzungsplanung</b> Bau- und Zonenordnungen, Sondernutzungs- bzw. Gestaltungspläne, Arealüberbauungen usw.	
<b>9 Verfahren und Öffentlichkeitsarbeit</b> Wettbewerbsverfahren (Testplanungen, Studienaufträge), Mitwirkung / kooperative Planungen, Öffentlichkeitsarbeit und Kommunikation, Zusammenarbeit usw.	



# Wer ist die VLP-ASPAN?

## Information

Mit den Publikationen «Raum & Umwelt» und «Inforum» informieren wir unsere Mitglieder zweimonatlich knapp und praxisnah über neue Tendenzen der Raumentwicklung. Aktuelle Informationen finden sich auf [www.vlp-aspan.ch](http://www.vlp-aspan.ch). Eine hohe Beachtung geniesst auch unser regelmässig erscheinender Newsletter.

## Beratung und Dokumentation

Kaum jemand in der Schweiz hat einen besseren Überblick über die raumplanerischen Aktivitäten als die VLP-ASPAN. Unser Wissen stellen wir Ihnen in Publikationen, über juristische Beratungen und die abonnierbare Entscheidungssammlung zur Verfügung. Von unserer raumplanerischen Kompetenz profitieren Sie neu auch über das Beratungszentrum DIALOG SIEDLUNG.

## Weiterbildung

Zusammen mit unseren Sektionen bieten wir regelmässig Tagungen, Kurse und Seminare zu Fragen der Raumentwicklung an. Ein grosser Erfolg ist der Einführungskurs in die Raumplanung.

## Lobbying

Die VLP-ASPAN setzt sich schweizweit für die Anliegen der Raumplanung ein. Wir beteiligen uns an Vernehmlassungen zu neuen Bundesgesetzen, führen das Sekretariat der Parlamentarischen Gruppe für Raumentwicklung und sind eng mit den wichtigsten Akteuren der Raumplanung verbunden.

**VLP-ASPAN** 

Schweizerische Vereinigung  
für Landesplanung  
Sulgenrain 20, CH-3007 Bern  
Telefon: +41 31 380 76 76  
Fax: +41 31 380 76 77  
[info@vlp-aspan.ch](mailto:info@vlp-aspan.ch)  
[www.vlp-aspan.ch](http://www.vlp-aspan.ch)

