

Gemeindeorientierung 2014



2. Neues RPG: Alles verdichten?

12. Nov. 2014

Dr. Andrea Näf-Clasen, Chefin Amt für Raumentwicklung

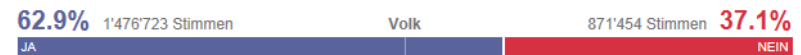
Einleitung

Neues RPG: Alles verdichten?

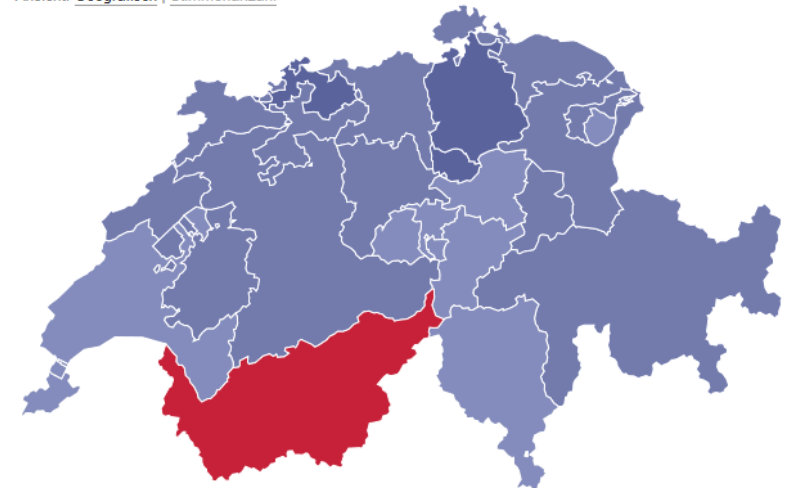
- Siedlungsfläche wächst rasant
- Erhalt landwirtschaftlicher Qualitäten und Freiräume
- vorhandene Siedlungsflächen besser nutzen

- RPG Abstimmung 2013

REVISION RAUMPLANUNGSGESETZ



Ansicht: [Geografisch](#) | [Stimmenanzahl](#)



Ja-Anteil in %



Aktualisiert am 3.3.13, 16:22 Uhr
[Impressum](#)

Einleitung

Innen- und Aussenentwicklung

- Innenentwicklung
 - Innenentwicklung bedeutet innere Potentiale zu erkennen und als Entwicklungsoption für die Zukunft zu nutzen.
 - Dies betrifft nicht nur das konsequente Überbauen der Baulücken, sondern auch Verdichtungsmassnahmen, welche den Bestand verändern.
- Aussenentwicklung
 - Erst danach soll die Aussenentwicklung erfolgen, indem die unüberbauten Parzellen am Rande der Siedlungen, die bereits eingezont sind, überbaut werden.
 - Oder gar neue Parzellen eingezont werden.

Einleitung

Innenentwicklung vor Aussenentwicklung

- Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen
 - ➔ verdichten
 - Schlecht genutzte Bauzonen
 - Baulücken
 - Siedlungsbrachen
- Erheblicher Beitrag zur zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens Artikel 75 der Bundesverfassung
- sowie Forderung des Raumplanungsgesetzes

Inhalt

- 1. Gesetzliche Vorgaben RPG**
2. Begriffsverständnis Verdichtung
3. Voraussetzungen
4. Beispiele aus anderen Kantonen
5. Verdichten im Thurgau

1. Umsetzung RPG 1

Die zentralen Elemente der RPG-Revision

- **Siedlungsentwicklung nach innen gewinnt an Bedeutung**
- Raumkonzept als verbindlicher Bestandteil des KRP
- Ausdehnung **Mindestinhalt KRP im Bereich Siedlung**
- **Anpassung von Art. 15** (Thema Bauzonen)
- Einführung einer Pflicht zur Mehrwertabschöpfung
- Stärkerer **Schutz von Fruchfolgeflächen (FFF)**

- 1. Titel: Einleitung

Art. 1 Ziele

1. RPG (SR 700)

Art. 1 Ziele

¹ Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird.¹ Sie stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und verwirklichen eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung. Sie achten dabei auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft.

² Sie unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen,

- a. die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu schützen;
- a^{bis}.² die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität;
- b.³ kompakte Siedlungen zu schaffen;
- b^{bis}.⁴ die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten;
- c. das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben in den einzelnen Landesteilen zu fördern und auf eine angemessene Dezentralisation der Besiedlung und der Wirtschaft hinzuwirken;
- d. die ausreichende Versorgungsbasis des Landes zu sichern;
- e. die Gesamtverteidigung zu gewährleisten.

1. RPG (SR 700)

Art. 3 Planungs- grund- sätze

Art. 3 Planungsgrundsätze

¹ Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden achten auf die nachstehenden Grundsätze:

³ Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen

- a.² Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind;
- a^{bis}.³ Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche;
- b. Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden;
- c. Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden;
- d. günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein;
- e. Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

1. RPG (SR 700)

Art. 8a Richtplan- inhalt im Bereich Siedlung

Art. 8a¹Richtplaninhalt im Bereich Siedlung

¹ Der Richtplan legt im Bereich Siedlung insbesondere fest:

- a. wie gross die Siedlungsfläche insgesamt sein soll, wie sie im Kanton verteilt sein soll und wie ihre Erweiterung regional abgestimmt wird;
- b. wie Siedlung und Verkehr aufeinander abgestimmt und eine rationelle sowie flächensparende Erschliessung sichergestellt werden;
- c. wie eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen bewirkt wird;
- d. wie sichergestellt wird, dass die Bauzonen den Anforderungen von Artikel 15 entsprechen; und
- e. wie die Siedlungserneuerung gestärkt wird.

1. RPG (SR 700)

Art. 15 Bauzonen

Art. 15¹Bauzonen

¹ Die Bauzonen sind so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen.

² Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren.

³ Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen; dabei sind die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu befolgen. Insbesondere sind die Fruchtfolgeflächen zu erhalten sowie Natur und Landschaft zu schonen.

⁴ Land kann neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn:

- a. es sich für die Überbauung eignet;
- b. es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird;
- c. Kulturland damit nicht zerstückelt wird;
- d. seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist; und
- e. damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden.

⁵ Bund und Kantone erarbeiten zusammen technische Richtlinien für die Zuweisung von Land zu den Bauzonen, namentlich die Berechnung des Bedarfs an Bauzonen.

Inhalt

1. Gesetzliche Vorgaben RPG
- 2. Begriffsverständnis Verdichtung**
3. Voraussetzungen
4. Beispiele aus anderen Kantonen
5. Verdichten im Thurgau

Begriffsverständnis Verdichtung

Im Allgemeinen wird unter **innerer Verdichtung** die **Erhöhung des Bauvolumens innerhalb des Siedlungsgebietes** verstanden.

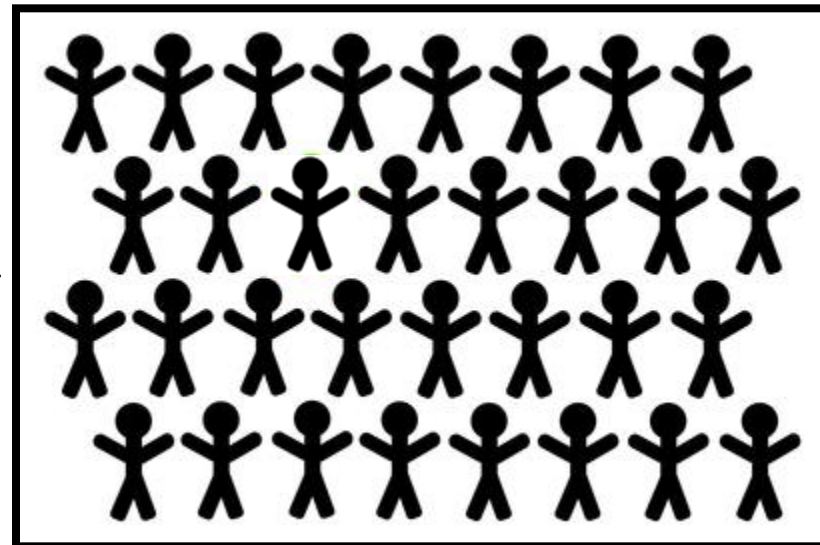
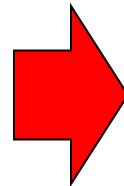
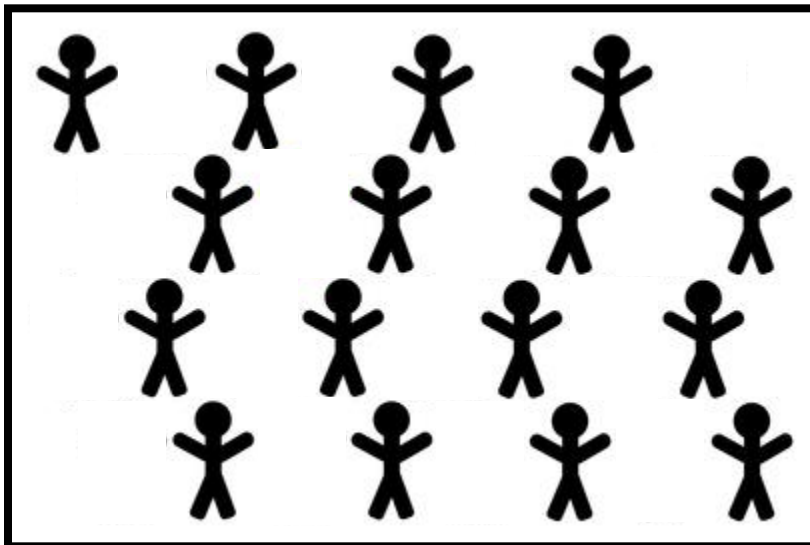
Synonyme

«**bauliche Verdichtung**», «**innere Verdichtung**» oder «**Nachverdichtung**»

Ziel der Verdichtung

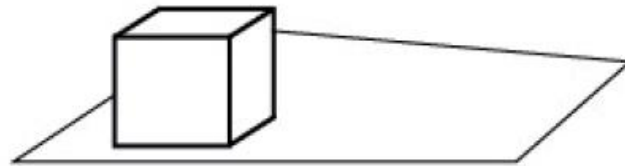
Die innere Verdichtung ist ein Instrumentarium, um die raumplanerischen Ziele (Ausdehnung Siedlungsgebiet vermeiden und Siedlungsstrukturen verbessern) umzusetzen.

Ziel der Verdichtung ist die **Anzahl der Raumnutzer** (pro Raumeinheit) zu erhöhen.

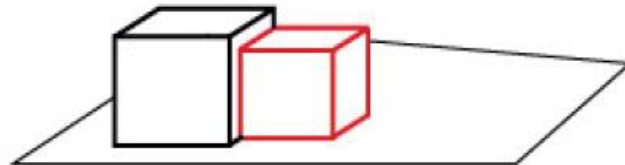


Möglichkeiten zur Verdichtung

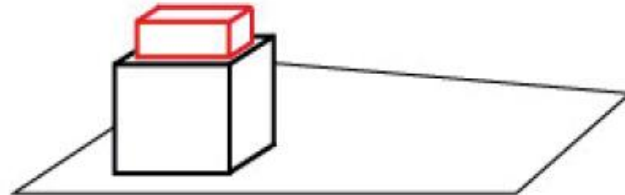
Ausgangslage



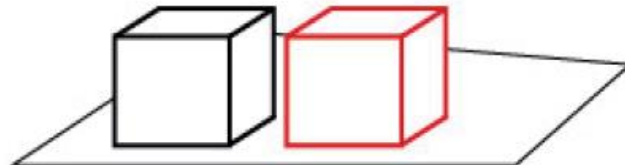
Anbau



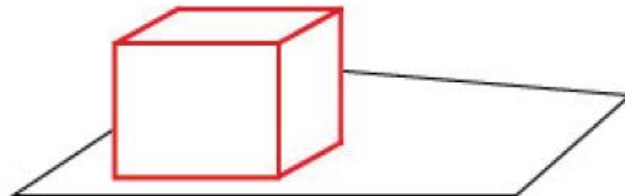
Aufstockung



Ergänzungsbau



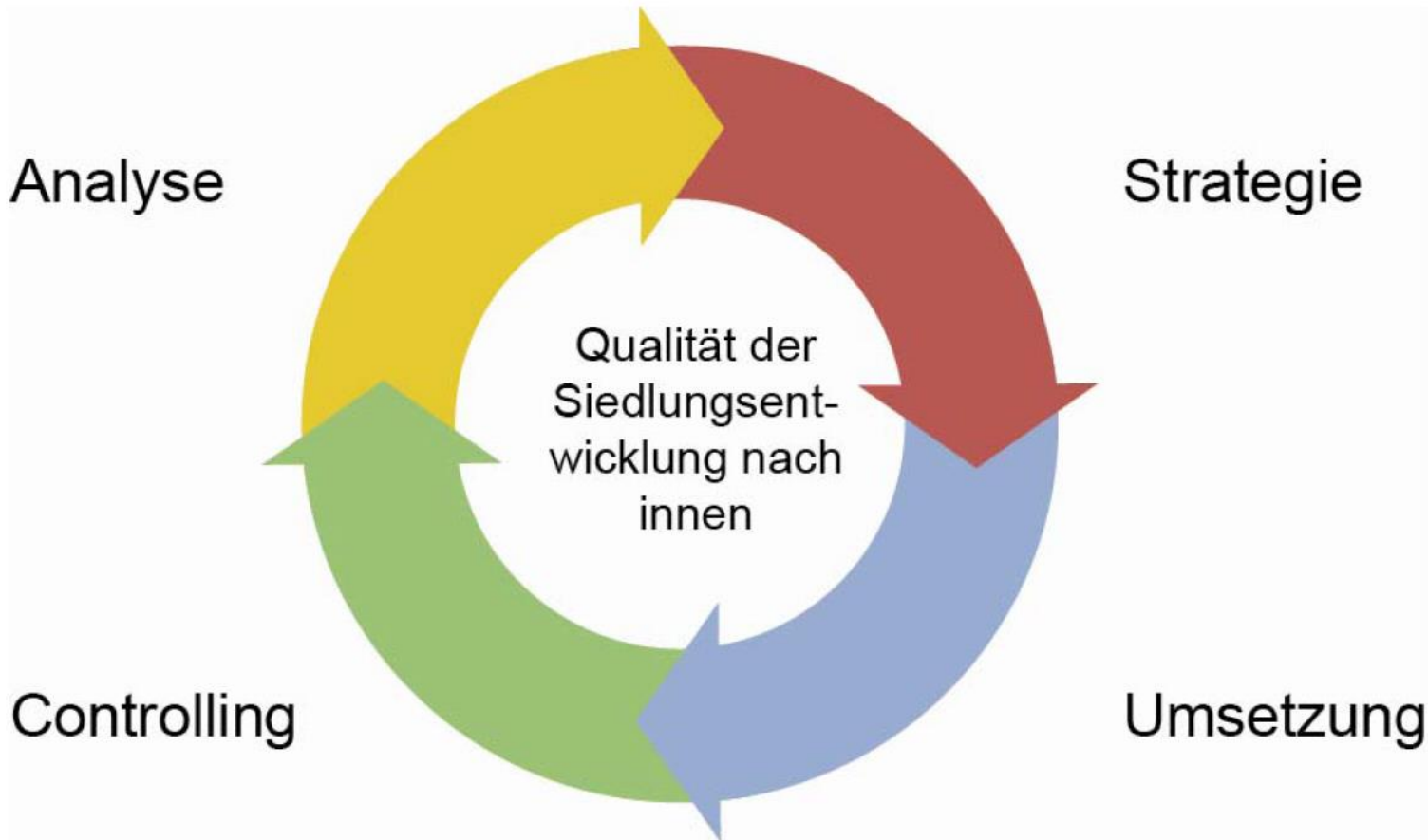
Abbruch und
Ersatzneubau



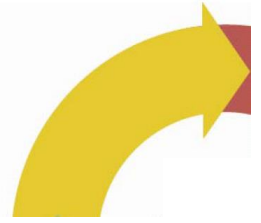
Inhalt

1. Gesetzliche Vorgaben RPG
2. Begriffsverständnis Verdichtung
- 3. Voraussetzungen**
4. Beispiele aus anderen Kantonen
5. Verdichten im Thurgau

Mögliche Phasen des Verdichtungsprozesses



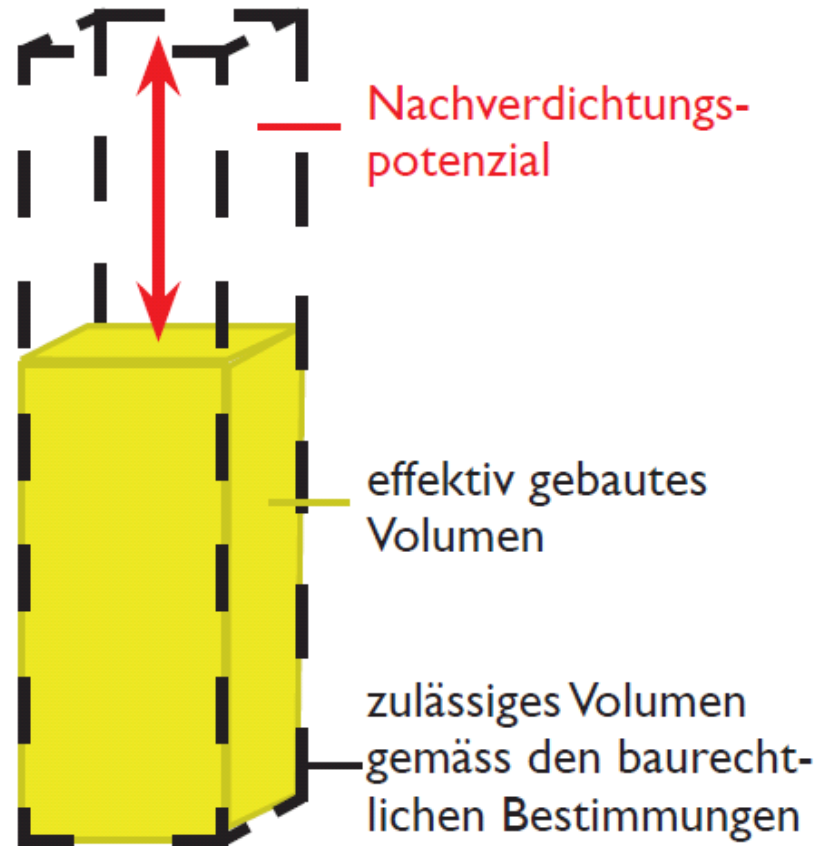
Analyse

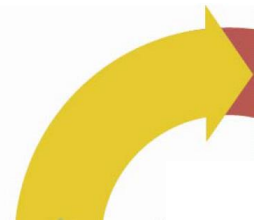


Analyse (gebiets- oder quartierweise)

Quantitativ

Entwicklungspotential
identifizieren
und quantifizieren



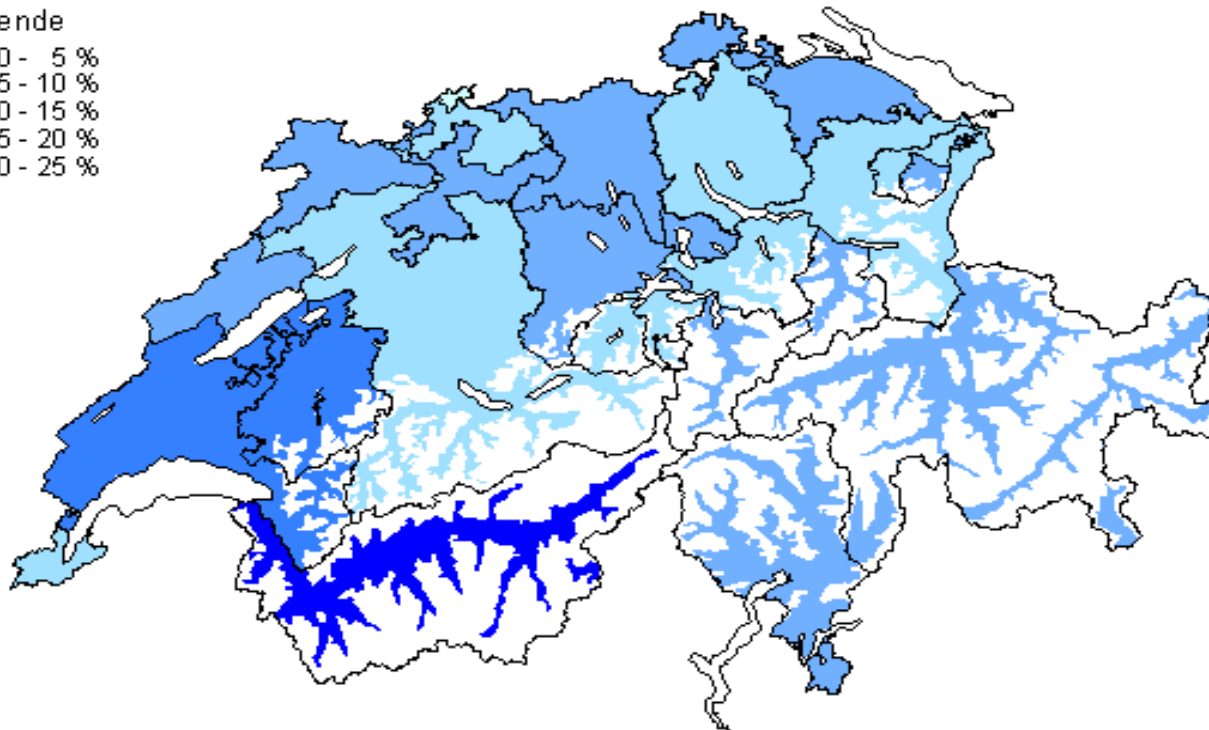
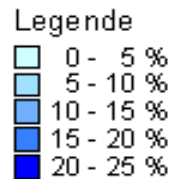


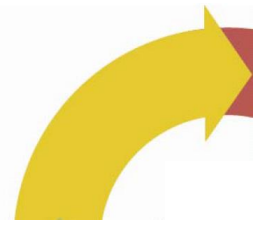
Analyse

Quantitativ

Entwicklungspotential identifizieren und quantifizieren (CH)

Unüberbaute Bauzonen 2012 nach Kantonen (nach Annahme "minimale Werte")





Analyse (gebiets- oder quartierweise)

Qualität statt Quantität

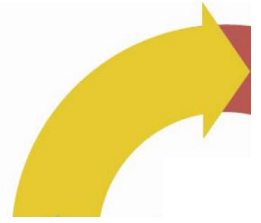
Qualitativ

Im städtebaulichen Kontext beschreibt Qualität die Beschaffenheit oder Eigenheit eines Ortes.

Die Qualität eines Ortes ist eng verbunden mit der Identität eines Ortes.

Die Raumtypen (urbaner Siedlungsraum, kompakter Siedlungsraum, Kulturlandschaft) des überarbeiteten Raumkonzepts TG sind zu beachten.

*Städtebauliche Qualität und Ortsbild
Bebauungstypologie / Gebäudetyp
Grün- und Freiraum*



Analyse (gebiets- oder quartierweise)

Weitere Faktoren

Qualitativ

Versorgung und Erreichbarkeit

Bebauungsalter/-zustand und energetischer Sanierungsbedarf

Bevölkerungsentwicklung und Struktur

Grundeigentümerstruktur

Vertikal, insbesondere in Städten

Horizontal

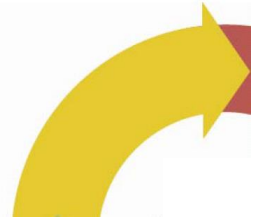
Baulandhortung

Rendite

Schutzverfügungen

Altlasten

Lärm usw.

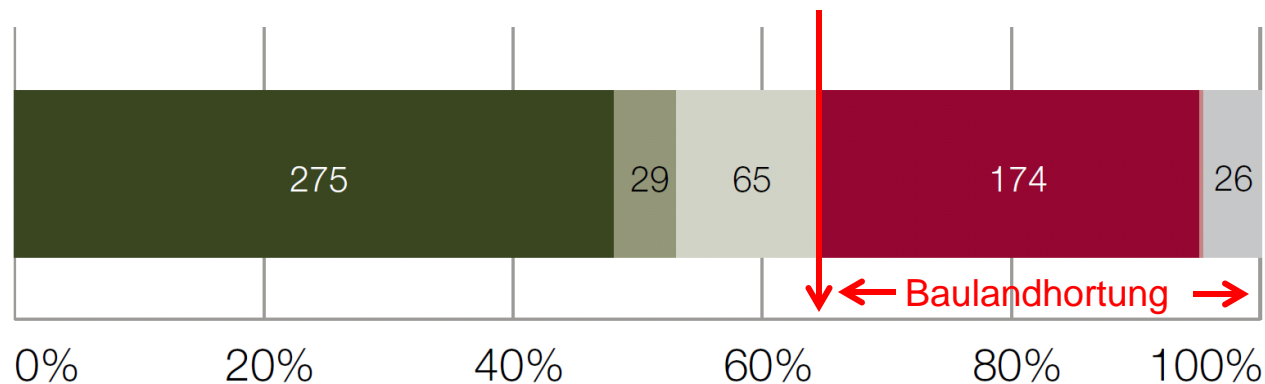


Analyse (gebiets- oder quartierweise)

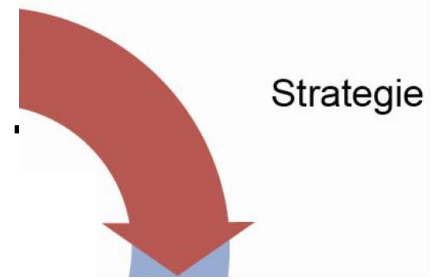
Spezielle Aspekte

Qualitativ

Baulandhortung Bsp. SG (raum+): Bereitschaft zur Entwicklung der Innenentwicklungspotentiale bei rund 65%; resp. 35% horten Land.



- | | |
|-----------|----------------------------|
| ■ hoch | ■ ablehnend |
| ■ mittel | ■ nicht entscheidungsfähig |
| ■ neutral | ■ k. A. |



Strategie

Städtebauliches Leitbild

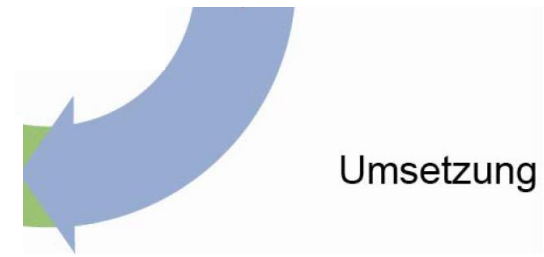
Leitbilder stellen einen gewünschten künftigen Zustand als anzustrebendes Ziel dar.

Stadtentwicklungskonzepte

Ein Stadtentwicklungskonzept zeigt eine zusammenfassende, koordinierende räumliche Entwicklungsstrategie einer Gemeinde auf.

Masterplan

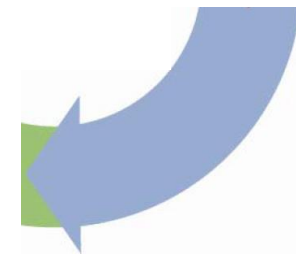
Ein Masterplan hält die Entwicklungsziele zumeist in Form eines Plans und eines Erläuterungsberichts fest. (Gebietsentwicklung)



Inhalt

1. Gesetzliche Vorgaben RPG
2. Begriffsverständnis Verdichtung
3. Voraussetzungen
- 4. Beispiele aus anderen Kantonen**
5. Verdichten im Thurgau

Umsetzungsbeispiele



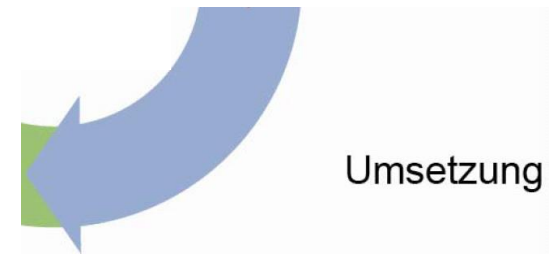
Umsetzung

Luzern

Weiterentwickeln einer bestehenden Bebauungsstruktur mit einem zusätzlichen Attikageschoss und Modernisierung



Umsetzungsbeispiele

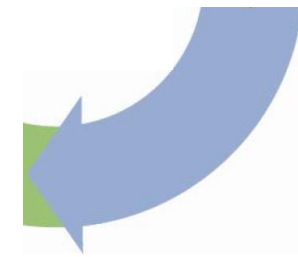


Luzern



	Vorher	Nachher
Baujahre	Ende 50er Jahre	2006
Wohneinheiten	3 x 3-Zimmer-Mietwohnung 3 x 4-Zimmer-Mietwohnung	3 x 3-Zimmer-Mietwohnung 3 x 4-Zimmer-Mietwohnung Attika: 2.5-Zimmer-Mietwohnung, 80m ²
Weitere Nutzung	Estrich im Dachgeschoss	Keine

Umsetzungsbeispiele



Umsetzung

Zürich

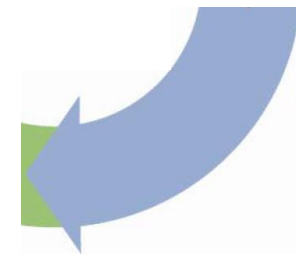
Näfenhüser
Kappel a.A.



Ursprüngliche Ansicht der Hauptfassade der ehemaligen Scheune, 1996

Bilder: ©Fotografie Mark Hofstetter, Walchwil

Umsetzungsbeispiele



Umsetzung

Zürich

Näfenhüser
Kappel a.A.



Hauptfassade nach dem Umbau, 1997

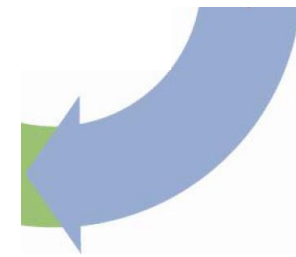
Bild: ©Fotografie Mark Hofstetter;Walchwil



Hauptfassade nach dem Umbau, 2007

Bild: RZU

Umsetzungsbeispiele



Ursprünglich

Neu

Erstellungsdatum:	1867	1996 - 2002
Zonierung:	Kernzone A	Kernzone A
Wohnfläche:	-	500 m ²
Wohneinheiten:	-	5
Wohnhafte Personen:	-	ca. 11
Nutzung:	landwirtschaftliche Scheune, Abstellraum, Lagerraum	Eigentumswohnungen und Mietwohnungen
Architekten:	-	ARCHmark HOFSTETTER, Walchwil

Hinweise:

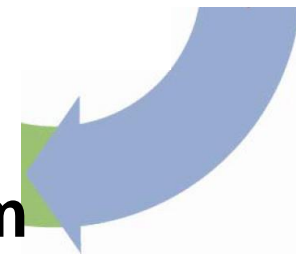
- Der Weiler Näfenhüser hat ein überregionales schutzwürdiges Ortsbild und somit strenge denkmalpflegerische Vorschriften.
- Die Scheune selber stand/steht nicht unter Schutz. Abbruch und Neubau mit gleichem Volumen wäre möglich gewesen und hätte etwas mehr Nutzfläche ergeben. Dabei wären aber die Geschichte und die Stimmung des ursprünglichen Baus verlorengegangen.



Inhalt

1. Gesetzliche Vorgaben RPG
2. Begriffsverständnis Verdichtung
3. Voraussetzungen
4. Beispiele aus anderen Kantonen
- 5. Verdichten im Thurgau**

Umsetzungsbeispiele → Urbaner Raum



Umsetzung

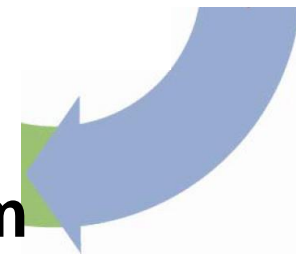
Stadt

Frauenfeld

Wohnsiedlung
Algisser



Umsetzungsbeispiele → Urbaner Raum

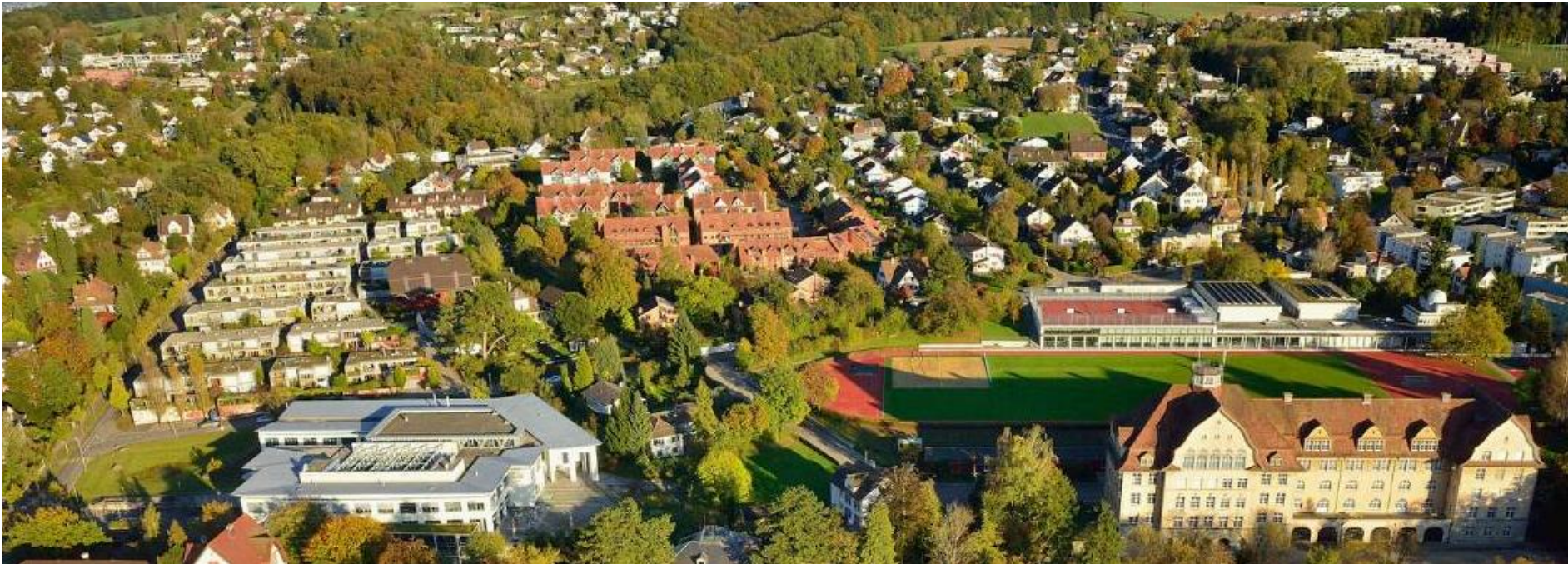


Umsetzung

Stadt

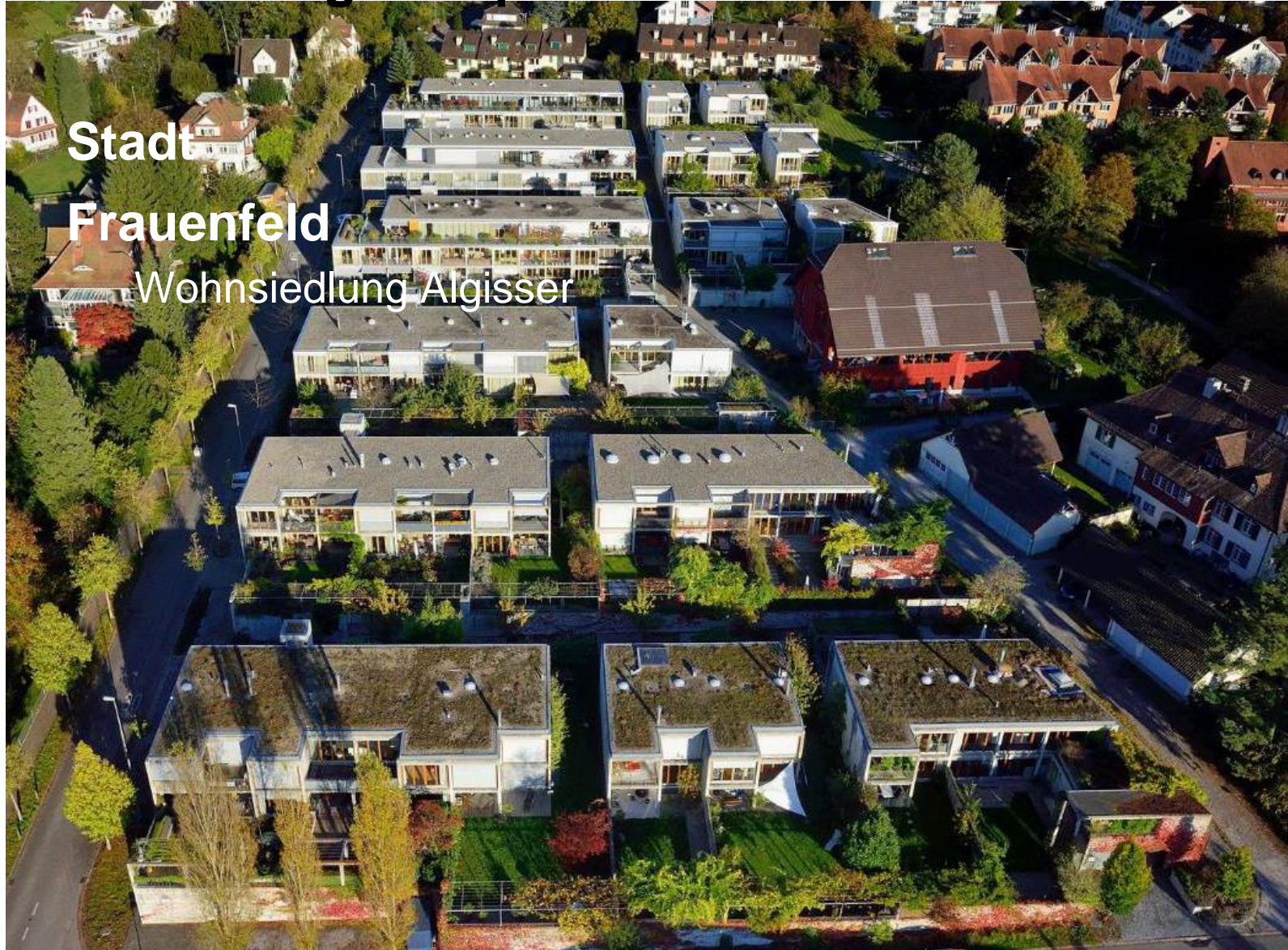
Frauenfeld

Wohnsiedlung Algisser



Umsetzungsbeispiele → Urbaner Raum

Umsetzung

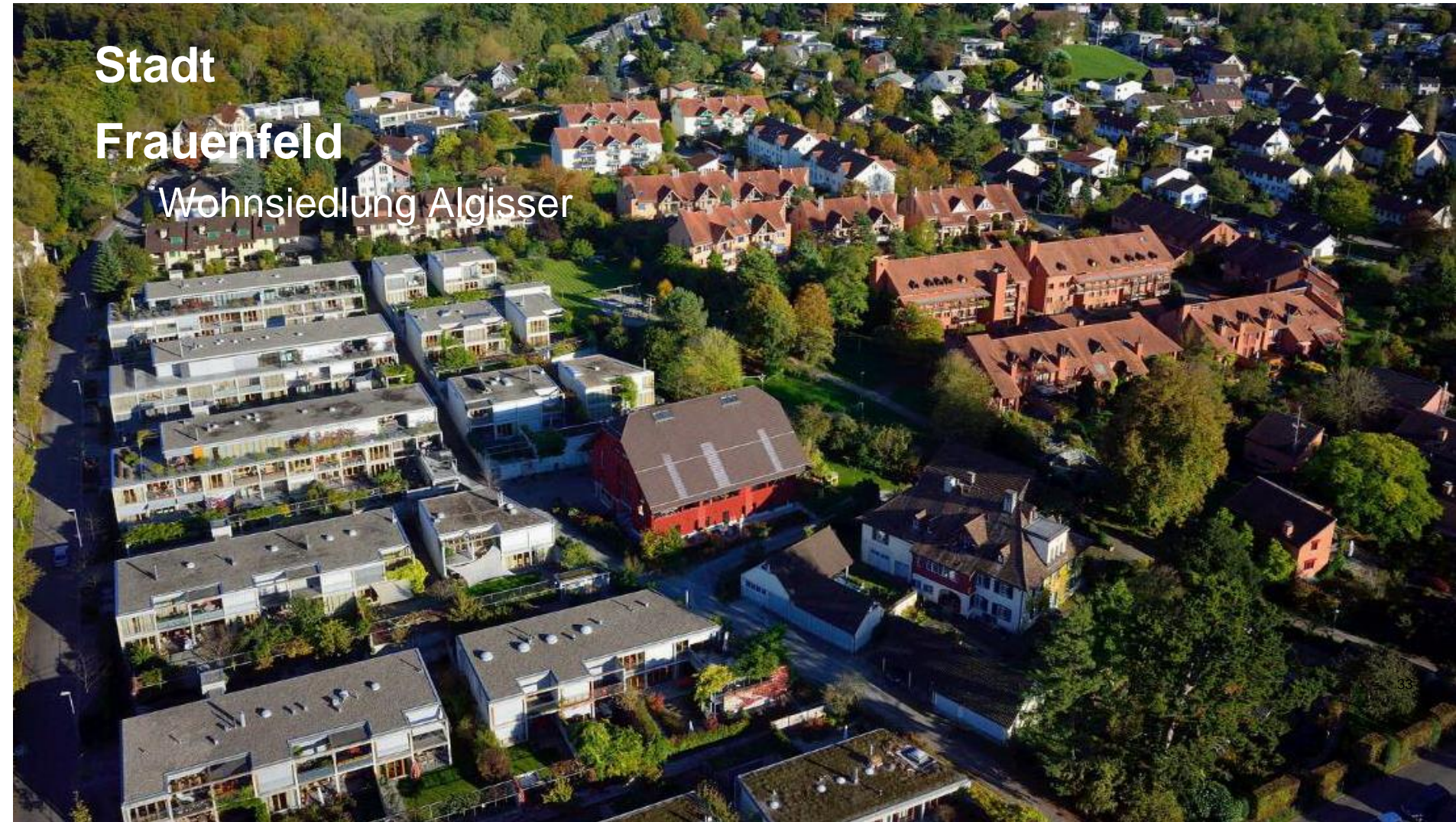


Stadt
Frauenfeld
Wohnsiedlung Algisser

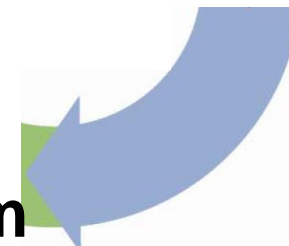
Umsetzungsbeispiele → Urbaner Raum

Umsetzung

Stadt
Frauenfeld
Wohnsiedlung Algisser



Umsetzungsbeispiele → Urbaner Raum



Umsetzung

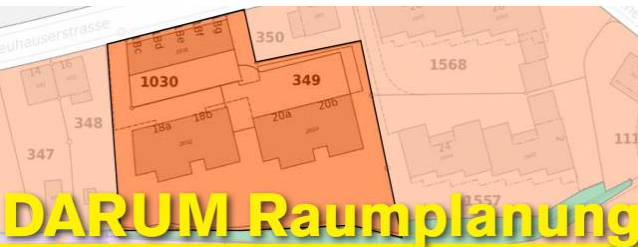
Stadt

Frauenfeld

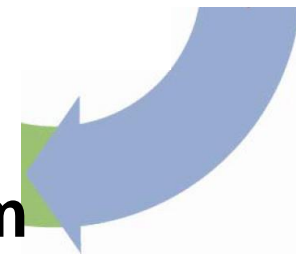
Neuhauser-
Strasse



Innenentwicklung vor Aussenentwicklung



Umsetzungsbeispiele → Urbaner Raum



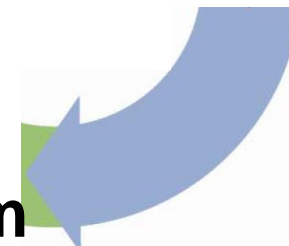
Umsetzung

Arbon

Saurer WerkZwei Umnutzung eines Industrieareals



Umsetzungsbeispiele → Urbaner Raum



Umsetzung

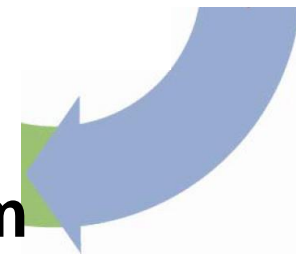
Arbon

Saurer
WerkZwei

HAMEL
neue
Gewerbe-
nutzung



Umsetzungsbeispiele → Urbaner Raum



Umsetzung

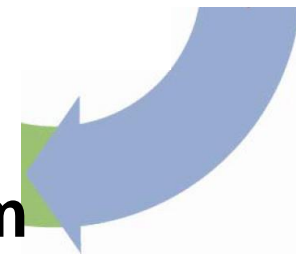
Arbon

Saurer
WerkZwe

HAMEL
neue
Wohn-
nutzung



Umsetzungsbeispiele → Urbaner Raum



Umsetzung

Arbon

Saurer
WerkZwei

Neues
Hochhaus



Umsetzungsbeispiele → Kompakter Siedlungsraum

Uttwil

Wohn-
haus-
umbau



Umsetzungsbeispiele → Kompakter Siedlungsraum

Umsetzung

Märstetten

Reihen-EFH



Umsetzungsbeispiele → Kulturlandschaft

Umsetzung

Langrickenbach

MFH in Zuben



Umsetzungsbeispiele → Kulturlandschaft

Umsetzung

Umnutzung einer Scheune
Ausgangslage



Umsetzungsbeispiele → Kulturlandschaft

Umsetzung

Umnutzung einer Scheune
nach dem Umbau



Umsetzungsbeispiele → Kulturlandschaft

Umsetzung

Hugelshofen

Umnutzung einer Scheune



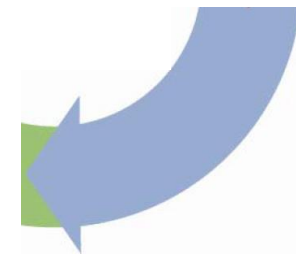
Umsetzungsbeispiele → Kulturlandschaft

Umsetzung

Hugelshofen
Umnutzung einer Scheune



Umsetzungsbeispiele



Umsetzung

Neue Ansätze



Beim Punkthaus mit Geschosswohnungen verfügt jede Wohnung über einen halb überdachten, privaten Aussenbereich und einen Gartenbereich (im Bild das Beispiel eines Mehrfamilienhauses im Gebiet Bachwil der Gemeinde Entlebuch).

Bilder: GKS + Partner Architekten AG

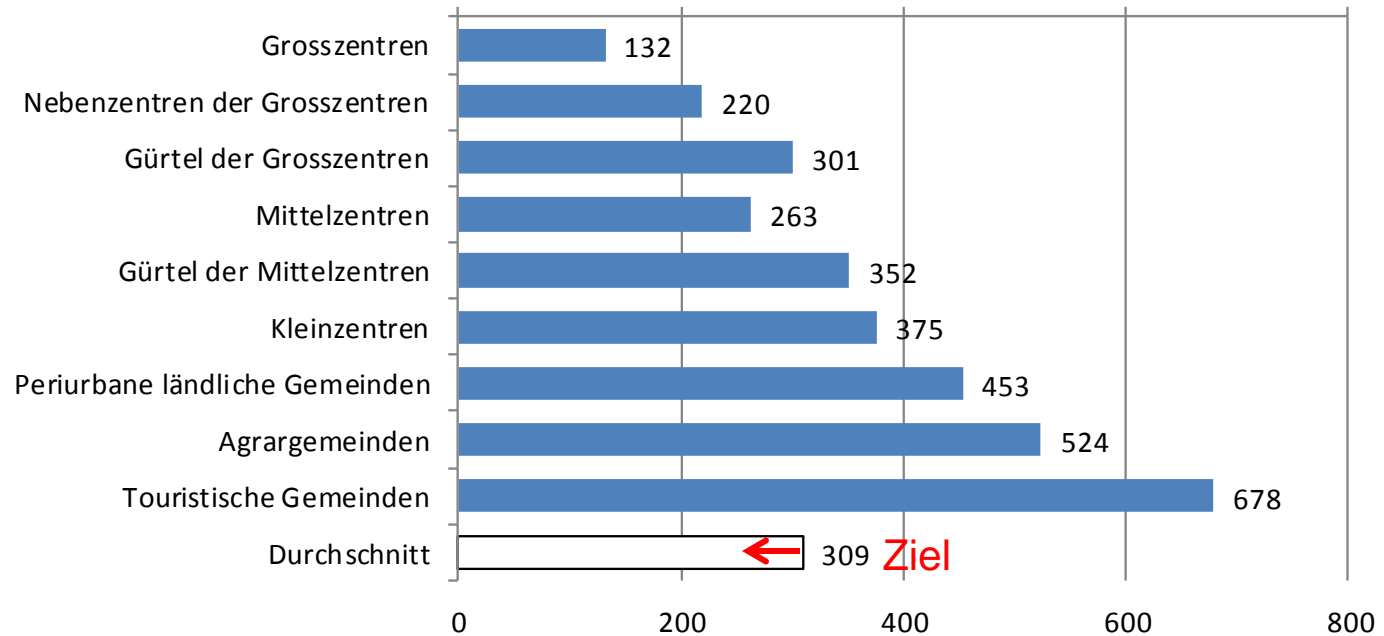
Controlling

Controlling

Indikator

Bauzonen-
fläche pro
Einwohner

Abb. 10: Bauzonenfläche pro Einwohner nach Gemeindetypen (in m²/E)



Fragen ???

Amt für Raumentwicklung



Vielen Dank!