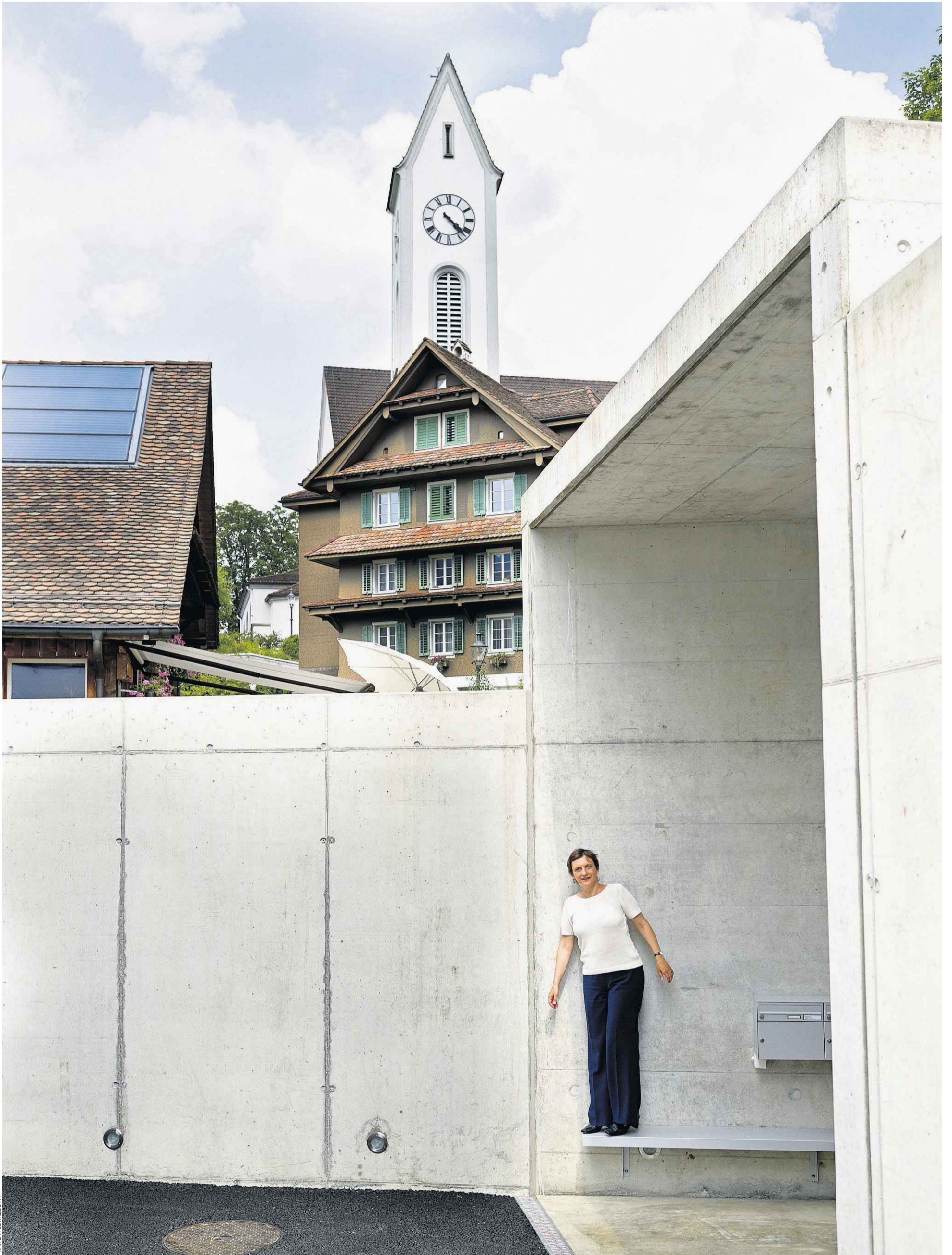


Immobilien



Ulrike Sturm leistet Überzeugungsarbeit. Die Wissenschaftlerin berät Gemeinden zu Fragen der Verdichtung. (Luzern, 13. Juni 2014)

Knappen Raum besser nutzen

Umbau, Umnutzung, Erweiterung und Neubau schaffen mehr Platz im bestehenden Siedlungsgebiet. Auf dem Weg dorthin sind aber viele Hürden zu nehmen

Wegweiser im Geflecht der Interessen

Wie sich Gemeinden und Grundeigentümer bei konkreten Projekten an einen Tisch bringen lassen



Bereicherung für Quartiere: Illustration aus dem besprochenen Argumentarium.

Mit der vom Stimmvolk im März 2013 angenommenen Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) wurden die Gemeinden verpflichtet, vor der Ausscheidung neuer Bauzonen zunächst die nicht unerheblichen Reserven innerhalb der bestehenden Bauzonen zu nutzen. Verdichtung ist dabei eine naheliegende Form der Entwicklung. Sie bedingt ein koordinierendes Vorgehen, bei dem den Behörden eine Schlüsselrolle zukommt. Ein von zwei Kompetenzzentren der Hochschule Luzern erarbeitetes Argumentarium zeigt Wege auf, wie sich Projekte erfolgreich umsetzen lassen.

Nutzungspotenziale in der Gemeinde ermitteln

Oft sind in den Ortskernen oder Quartieren Räume für die Verdichtung vorhanden. Das können mehrere zusammenhängende Grundstücke oder bestehende, zusammenhängende Areale sein. Voraussetzung für eine gezielte Siedlungsentwicklung nach innen ist aber, dass die Gemeinde ihre inneren Nutzungspotenziale kennt und sich innerhalb der Verwaltung und Politik über die grundsätzlichen Stossrichtungen zur Entwicklung

von zusammenhängenden Teilräumen verständigt hat.

Schlüsselakteure in früher Phase einbeziehen

Ein frühzeitiger Einbezug von Eigentümern, Investoren, Bauträgern, Ämtern, Fachleuten und direkt betroffenen Anwohnern trägt gerade bei komplexen Vorhaben der Innenentwicklung zu mehrheitsfähigen und mitunter innovativen Lösungen bei. Das Wissen der Ortsansässigen ist wertvoll und sollte genutzt werden. Gespräche am runden Tisch schaffen Vertrauen und fördern kreatives Wissen zutage. Interessenkonflikte werden so sichtbar und können ausgehandelt werden. Mit diesem Vorgehen lassen sich Risiken (wie Einsprachen) begrenzen und Bewilligungsverfahren beschleunigen. Voraussetzung ist der Wille zu Partizipation und Kooperation.

Spielräume ausloten und erweitern

Gewisse Faktoren können die Siedlungsentwicklung nach innen unterstützen oder einschränken. So verkleinert sich der Spielraum, wenn eine bestehende

Bausubstanz unter Schutz steht, die Eigentümerschaft kaum Interesse an einer Entwicklung zeigt oder die Belange von Direktbetroffenen tangiert werden. Solche Hemmnisse sind im Rahmen einer vertieften Standortanalyse zu ermitteln. Der frühzeitige Einbezug der verschiedenen Akteure schafft klare Verhältnisse, der Mehrwert lässt sich aufzeigen.

Zielvereinbarung formulieren

Ausgehend vom Strategieplan und den Vorstellungen der Beteiligten zur künftigen Entwicklung eines Areals lassen sich Grundsätze zur Entwicklung und Gestaltung erarbeiten. Dieser gemeinsame Nenner kann in eine räumliche Zielvereinbarung münden oder in einen integralen Masterplan und anschliessend in einen Aktionsplan überführt werden, der von allen Beteiligten getragen wird.

Konkretisierung in einem Studienauftrag

Zielvereinbarung, Masterplan und Aktionsplan werden in Form von städtebaulichen Konzepten weiter konkretisiert. Darin wird die planungsrechtliche und räumlich-bauliche Umsetzung der Entwicklungsabsichten sichtbar. Die Ausarbeitung der Konzepte erfolgt schliesslich im Rahmen von Wettbewerben oder direkten Studienaufträgen. Geben dazu die zuständigen Planer und Behörden grünes Licht, kann die Bewilligung für ein konkretes Bauprojekt erfolgen.

Zusammenstellung: Stefan Hartmann

Kompetenzzentrum Regionalökonomie CCRO und Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur CCTP der Hochschule Luzern: Qualitätsvolle Innenentwicklung von Städten und Gemeinden durch Dialog und Kooperation - Argumentarium und Wegweiser. vdf Hochschulverlag, Zürich 2014. 88 Seiten.

Auf einen Blick

In fünf Schritten zum erfolgreichen Projekt

- Nutzungspotenziale der Gemeinde ermitteln in Quartieren und Arealen.
- Frühzeitig die Schlüsselakteure einbeziehen: Eigentümer, Investoren, Bauträger, betroffene Anwohner.
- Ortschaftspezifisch arbeiten: charakteristische Merkmale des Quartiers/Areals, Wissen der Akteure vor Ort ermitteln und integrieren.
- Interessenkonflikte aushandeln: Strategien für Quartiere und Areale gemeinsam entwickeln und in die Planung/Umsetzung integrieren.
- Ziele formulieren und konkrete Umsetzung vorbereiten.

ANZEIGE

CREDIT SUISSE

Was macht gute Hypothekenberatung aus? Sie entspannt.



Je kompetenter Ihr Finanzierungspartner, desto entspannter können Sie Ihr Eigenheim geniessen. Seien Ihre Ansprüche noch so komplex – unsere lokalen Hypotheken-Experten bringen Ihre Bedürfnisse mit dem Markt in Einklang und bieten Ihnen individuelle Finanzierungslösungen. Schnell und unkompliziert, bewährt und sicher.

Mehr über unsere vielseitigen Dienstleistungen zum Thema Hypotheken: credit-suisse.com/hypotheken

Literatur

Leitfäden für Verdichtung



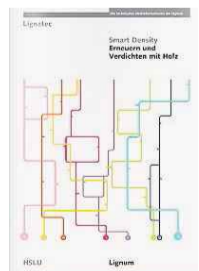
7 Tools zur Innenentwicklung: die Metron Dichtebox. Metron Themenheft 27, Brugg 2011. 34 S., Fr. 10.–

Die Planer von Metron haben einen nützlichen Werkzeugkasten zur konkreten Umsetzung von Verdichtung und Entwicklung nach innen gefüllt.



Dichter – Dreissig Beispiele zur baulichen Veränderung in Zürich. Amt für Städtebau, Zürich 2012. 87 S., Fr. 25.–

Eine Sammlung von Beispielen, welche die typologische und architektonische Vielfalt der Verdichtung in der grössten Stadt der Schweiz zeigt.



Smart Density – Erneuern und Verdichten mit Holz. Lignatec und HSLU (Hrsg.), Broschüre, 2014, 35 S., gratis.

Mit diesem von Holzbau-Fachleuten und Wissenschaftern erstellten Leitfaden lassen sich Nutzungsreserven in Quartieren aktivieren.



Aufstocken mit Holz. Lignum. Birkhäuser-Verlag. Basel 2014. 208 S., Fr. 79.–

Theorie und Praxis des Aufstockens in einem Band: Bautechnik, Energie, Ökologie und Brandschutz sowie drei Dutzend aktuelle und gute Beispiele von Holzaufstockungen.

«Ein Stockwerk mehr geht

Wohnraum ist begehrt, der Boden dafür zunehmend knapp. Wie man Grundeigentümer für solche Vorhaben gewi



Wenn sich Nachbarn zusammentun, braucht es oft weniger Abstand. Ulrike Sturm hilft Eigentümergemeinschaften und Behörden, Verdichtungsprojekte voranzubringen. (Luzern, 27. Juni 2014)

Ulrike Sturm

Seit 2010 arbeitet die Wissenschaftlerin am Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP) der Hochschule Luzern, heute als Projektleiterin «Smart Density». Das CCTP erforscht unter der Leitung von Prof. Dr. Peter Schwehr die Interaktion zwischen Menschen und gebauter Umwelt. Schwerpunkte sind u. a. nachhaltige Quartierentwicklung und Wohn- und Lebensqualität.

Privat wohnt Ulrike Sturm ziemlich «verdichtet»; die 4-köpfige Familie lebt auf 90 m² in einer 4½-Zimmer-Mietwohnung aus den 60er Jahren im Luzerner Maihofquartier. Sie fühle sich dabei wohl: In 10 Minuten sei sie in der Innenstadt und ebenso schnell in der Natur. Sie liest leidenschaftlich gerne Literatur, denn vor der Architektur hat sie Philosophie und Literaturwissenschaft studiert. «Literatur öffnet den Geist, und man lernt ganz andere Welten kennen», sagt sie. S. Hartmann www.cctp.ch

NZZ am Sonntag: *Wie bringt man die unterschiedlichen Interessen der Parzellenbesitzer zusammen, um ein Verdichtungsprojekt zu verwirklichen?*

Ulrike Sturm: Zunächst gilt es aufzuzeigen, dass sich Grundstücke und ihr Umschwung an bestimmten Standorten für eine bessere Ausnutzung, sprich für eine Verdichtung, eignen. Neben der baulichen gibt es eine soziale Dimension: Es ist wichtig, dass die Gemeinde auf die Eigentümerschaft zugeht und mit dieser gemeinsam Strategien entwickelt, denn diese entscheidet letztlich, ob einmal gebaut wird. Nicht immer müssen Nutzungspläne dafür geändert werden, manchmal reicht auch das bestehende Potenzial.

Sie haben einer Untersuchung zur Verdichtung in sechs Gemeinden und drei Wohngenossenschaften durchgeführt. Aus der Vielzahl von Beispielen: Welches hat Sie überzeugt?

Ziel unseres Projekts «Smart Density» war, kollektive Prozesse in den Gemeinden in Gang zu bringen. Dabei haben wir nicht nur beobachtet, sondern aktiv mitgestaltet. Das klappte nicht überall gleich gut. In Vitznau oder Horw im Kanton Luzern beispielsweise ist es gut gelungen. Hier kamen die Eigentümer mit der Gemeinde in einen Dialog, so dass weitere Planungsschritte möglich waren. Andernorts gab es grössere Hürden zu überwinden.



Verdichtungstyp
Ergänzungsneubau

Wie liefen die erfolgreichen Projekte ab?

Die Gemeinde Horw hat die Eigentümerschaft eines Quartiers mit rund einem Dutzend sanierungsbedürftiger Häuser zu einer «Kick off»-Veranstaltung eingeladen. Die Häuser wiesen teil-

weise einen schlechten baulichen Zustand und unzeitgemässe Wohnungsgrundrisse auf. Hier bestand also durchaus bauliches Entwicklungs- und Verdichtungspotenzial. Anschliessend an die Veranstaltung befragten wir 15 Eigentümer zu ihrer Haltung zur Verdichtung und zum Holzbau und auch dazu, wie sie das Quartier wahrnehmen. Wir haben dann unterschiedliche Vorschläge zur Fortentwicklung im Quartier erarbeitet, mit der Gemeinde diskutiert und der Eigentümerschaft bei einer weiteren Veranstaltung vorgestellt. Auf der Grundlage unserer Empfehlungen konnte die Gemeinde den Eigentümern konkrete planerische Unterstützung bei der Verbesserung der Wohnqualitäten im Quartier anbieten.

Wie weit ins Detail sind Sie dabei gegangen?

Wir haben exemplarisch ein Gebäude angeschaut: Wie es im Bestand saniert und erweitert werden könnte oder wie ein Ersatzneubau aussähe. Das wurde dann in der zweiten Eigentümerveranstaltung vorgestellt und diskutiert. Die Gemeinde hat dann erklärt, was planungsrechtlich möglich ist, etwa eine



Die Trennung vom vertrauten Haus und die Aussicht, das Anwesen mit anderen Personen zu teilen, fällt vielen schwer.

leichte Erhöhung der Ausnutzung. Die Erfahrungen aus dem Projekt Smart Density sind in ein Argumentarium zur qualitätsvollen Innenentwicklung eingeflossen, das Gemeinden einen Überblick über dialogische und kooperative Prozesse gibt.

Wo liegen die grössten Verdichtungspotenziale?

Entweder in der Höhe durch Aufstücken. Unser Projektpartner, der Architekt Beat Kämpfen, hat die Faustregel aufgestellt: «Ein Stockwerk mehr geht immer.» In städtischen Siedlungen auch durch Bauen in die Breite. So weisen Siedlungen aus den 1950er Jahren oft weite Abstände zwischen den lockeren Häuserzeilen auf. Da lässt sich viel machen. Da die Häuser oft relativ schmal sind, kann mit einem Anbau schon viel zusätzlicher Wohnraum gewonnen werden. Man muss nicht zwangsläufig Ersatzbauten hinstellen.

Gibt es Synergieeffekte bei den Vorhaben zur Verdichtung?

Wenn sich zum Beispiel zwei Eigentümer/-innen angrenzender Liegenschaften zusammentun, ist oft mehr möglich, unter anderem, weil man mit den Abstandsflächen nicht mehr so stark gebunden ist. Die Trennung vom vertrauten Haus und die Aussicht, das Anwesen mit mehreren Personen zu teilen, fällt allerdings vielen Einfamilienhausbesitzern schwer. Solche sozialen Veränderungen überlassen viele häufig lieber der nächsten Generation.

nt immer»

nt, weiss die Luzerner Stadtplanerin und Wohnforscherin Ulrike Sturm

Woran können Verdichtungspläne scheitern?

An den finanziellen Möglichkeiten des Einzelnen. Wir hören oft den Satz: «Das sollen dann die Erben machen.» Allerdings ist es in diesem Fall wichtig, dass die heutigen Besitzer die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen gut heissen.

Wie haben die Gemeinden auf Ihre Anfrage reagiert?

Wir haben zunächst bei Gemeinden sondiert und sind dann auf jene zugegangen, die sich mit dem Thema Verdichtung beschäftigten, aber noch nicht wussten, wie sie vorgehen sollten. Oft weiss man in der Gemeinde nicht, welche Interessen die Eigentümer im Einzelnen haben, wer bauwillig ist, wer lieber noch abwartet.

Die Eigentümer als heterogene Gruppe?

Die Eigentümerschaft eines Quartiers ist meist vielfältig und hat unterschiedliche Interessenlagen. Wenn es in einem Quartier viele auswärtige Eigentümer gibt, ist die Situation ganz anders, als wenn es Einheimische sind, die dort auch wohnen und persönlich mit dem Gebäude und dem Ort verbunden sind. Auswärtige haben mitunter, wie eines unserer Fallbeispiele gezeigt hat, aus ökonomischen Überlegungen ein grösseres Interesse an Verdichtung.

Welche Verdichtungstypen sind sinnvoll?

Das hängt von der Struktur des Ortes oder des Quartiers ab, auch historische Überlegungen spielen eine Rolle. Eingriffe ins Ortsbild tangieren auch den Begriff «Heimat». Altes kann emotionale Werte verkörpern.

Trotzdem: Welche Formen von Verdichtung empfehlen Sie?

Praktisch jedes Gebäude lässt es zu, dass man noch ein Stockwerk in Leichtbauweise, also zum Beispiel in Holzbauweise, draufsetzt. Das führt allerdings oft zu einer Veränderung der Dachform – aus dem Giebel- wird ein Flachdach.

Man kann für eine Dachwohnung aber auch Gauben oder Lukarnen einbauen.

Das wird leider nach meiner Erfahrung oft schlecht gemacht. Es ist ja auch komplizierter, als das ganze Schrägdach zu ersetzen. Nicht nur dort, wo der Denkmalschutz mitredet, sind kreative Lösungen der Architekten gefragt.

Holzbauten haben Vorteile: Sie können im Werk in kurzer Zeit vorfabriziert werden, Holz ist deutlich leichter als der Massivbau und weist eine bessere Umweltbilanz auf. Wie kommt Holz bei den Eigentümern an?

In den Eigentümer-Befragungen, die Teil der Bestandaufnahme unserer Studie waren, hatte Holz ein positives

Image. Es wird als warm, natürlich, einheimisch empfunden. Was uns erstaunt hat: Privateigentümer wissen oft wenig über die Möglichkeiten des modernen Holzbaus.

Woran liegt das?

Viele assoziieren Holz eher mit Chalets oder traditionellen Holzbauten. Sie wissen nicht, dass der moderne Holzbau oft gar nicht nach Holz aussieht, sondern vor allem eine Tragstruktur aus Holz besitzt, die von aussen nicht sichtbar ist. Für die Fachverbände wie Lignum heisst das, man muss noch mehr informieren.

Oft ergibt es Sinn, einen Anbau oder eine Aufstockung mit einer Fassadenisolation zu verknüpfen, aus ästhetischen Gründen oder auch, um die Heizkosten zu reduzieren.

Solche energetischen Massnahmen sind sinnvoll. Dafür kann die Eigentümerschaft beim Gebäudeprogramm auch Fördergelder beantragen. Und vielerorts besteht Potenzial zur Verbreiterung der Gebäude, da früher schmaler, dünner gebaut wurde. Dadurch lassen sich in sparsamen Grundrissen moderne, grössere Wohnzimmer gestalten, die heutigen Ansprüchen entsprechen. Die Zimmer können neu organisiert werden: Statt wie früher an den Aussenwänden sind Küchen heute oft



Nicht nur dort, wo der Denkmalschutz mitredet, sind kreative Lösungen der Architekten gefragt.

Teil des Wohn- und Essraums und liegen weiter innen.

Aufstocken und anbauen passt vielen Nachbarn nicht; es nimmt ihnen die Sicht. Wie holt man jemanden an Bord, der gegen Verdichtungspläne ist?

Das ist in der Tat eine nicht zu unterschätzende Hürde. Der grösste Feind der Verdichtung ist der Nachbar, heisst es. Die Gemeinde sollte Verdichtungspläne früh offenlegen und alle Nachbarn einbeziehen. Das zeigte die Versammlung von rund 30 Eigentümern in Vitznau: Viele befürworteten eine Begrenzung der Gebäudelänge zur Seeseite, waren also eher für mehr Stockwerke als für ein Bauen in die Breite. Denn so bleibt jedem auch künftig zwischen den Bauten eine Durchsicht zum See. Die Beschränkung der seeseitigen Frontlängen neuer Bauten soll nun bei der Revision der Bau- und Zonenordnung berücksichtigt werden.

Wie sieht es bei Einfamilienhäusern aus?

Hier bestehen für Erweiterungen meist viel mehr Möglichkeiten. Umschwung und Baumasse bieten oft grosses Potenzial für An- oder Erweiterungsbauten. Oder für einen Ersatzbau mit mehreren Wohnungen.

Interview: Stefan Hartmann, David Strohm

Regelt Ihre Einkäufe



Regelt Ihr Smart Home



Das innovative Smart Home-System.

Mit digitalSTROM zieht die Zukunft bei Ihnen ein. Denn digitalSTROM vernetzt alle elektrischen Geräte, Leuchten und Taster im Haus über die bestehenden Stromleitungen zu einem intelligenten Miteinander. Das Herzstück des revolutionären Smart Home-Systems sind die intelligenten Mikrocomputer im Lüsterklemmenformat, die Schalter, Dimmer, Strommesser, Rechner, Datenspeicher und Netzwerkadapter zugleich sind. Was Sie davon haben? Mehr Komfort, zum Beispiel durch die Programmierung von individuellen Lichtstimmungen, geringere Energiekosten,

höhere Sicherheit oder das gute Gefühl, den Wert der eigenen Immobilie ganz einfach zu steigern – ob Bestands- oder Neubau. Steuern kann man das Smart Home-System übrigens einfach über die Lichtschalter oder bequem via PC, Tablet oder Smartphone, durch Sprache oder völlig automatisiert. Und das Beste: Für die Montage müssen weder Wände aufgestemmt noch neue Leitungen verlegt werden. Genial einfach, oder? Ab sofort müssen Sie dann nur noch Ihre Einkäufe selbst tätigen. Mehr Infos gibt's unter: www.digitalstrom.com




digitalSTROM