



Bild: Dorfgespräch in Hubersdorf SO (Quelle: EspaceSuisse)

Auslegeordnung

TK-Dialog: im Hinblick auf eine qualitätsvolle Innenentwicklung

Bern, 2. April 2024

Autorenschaft

Damian Jerjen, Direktor EspaceSuisse
Christa Perregaux, stellvertretende Direktorin EspaceSuisse
EspaceSuisse / Verband für Raumplanung
Sulgenrain 20
3007 Bern
031 380 76 76
info@espacesuisse.ch

Inhalt

1	Zielsetzung.....	3
2	Drei Handlungsfelder	3
3	Thema: Planungsprozesse und -verfahren	4
3.1	Gemeinsames Problemverständnis zum Thema der Planungsprozesse und -verfahren	4
3.2	Auslegeordnung bestehender Grundlagen.....	4
3.2.1	Grundlagen zu den Hürden bei Planungs- und Baubewilligungsverfahren.....	4
3.2.2	Grundlagen zu Erfolgsfaktoren	6
3.3	Wie weiter zum Thema Planungsprozesse und -verfahren?.....	8
4	Thema: Interessenabwägung	9
4.1	Gemeinsames Problemverständnis zum Thema Interessenabwägung	9
4.2	Auslegeordnung bestehender Grundlagen.....	9
4.3	Wie weiter zum Thema Interessenabwägung?	11
5	Thema: Verdichtungshebel (Chancen und Hemmnisse).....	12
5.1	Gemeinsames Problemverständnis zum Thema Verdichtungshebel (Chance und Hemmnisse).....	12
5.2	Auslegeordnung bestehender Grundlagen.....	12
5.2.1	Chancen.....	12
5.2.2	Hemmnisse	15
5.3	Wie weiter zum Thema Verdichtungshebel (Chancen und Hemmnisse)	16

Im Rahmen des Projektes Dialog «Qualitätsvolle Innenentwicklung» hat die TK EspaceSuisse beauftragt, eine Auslegeordnung der bestehenden Grundlagen zu den drei Themenbereichen «Planungsprozesse und -verfahren», «Interessenabwägung» und «Verdichtungshebel (Chancen und Hemmnisse)» zu erstellen. Der vorliegende Bericht umfasst diese Auslegeordnung und fasst die wichtigsten Erkenntnisse zusammen.

1 Zielsetzung

Um die steigende Komplexität der qualitätsvollen Innenentwicklung gemeinsam anzugehen, hat die Tripartite Konferenz (TK) einen Dialog zwischen privaten und zivilgesellschaftlichen Akteurinnen und Akteuren aus dem Bau- und Planungsbereich einerseits und den Behörden auf den drei institutionellen Ebenen andererseits lanciert.

Der Dialog soll dazu beitragen, dass die Beteiligten ein gemeinsames Verständnis für die verschiedenen Aspekte der Siedlungsqualität entwickeln und unter Berücksichtigung des zu erwartenden Wachstums nach Lösungsansätzen zur erfolgreichen Umsetzung der Raumplanungsziele im Sinne einer qualitätsvollen Innenentwicklung suchen.

Das gemeinsam definierte Ziel sind lebenswerte Räume, die den Bedürfnissen von Gesellschaft (Chancengleichheit und sozialer Zusammenhalt), Wirtschaft (nachhaltiger Konsum und nachhaltige Produktion) und Umwelt (Klimaschutz/-anpassung und Biodiversität) gerecht werden und eine hohe Akzeptanz genießen.

Für diese Zielsetzung wurde Ende 2023 ein gemeinsames Verständnis der qualitätsvollen Innenentwicklung im Dialog erarbeitet und verabschiedet. Siehe dazu «TK Dialog qualitätsvolle Innenentwicklung - Zwischenergebnis vom Oktober 2023».

2 Drei Handlungsfelder

Drei Handlungsfelder wurden identifiziert:

- Planungsprozesse und -verfahren
- Interessenabwägung
- Verdichtungshebel (Chancen und Hemmnisse)

Zusätzlich zu diesen Handlungsfeldern sehen die Beteiligten die Partizipation/Mitwirkung sowie den Aufbau von Kompetenzen (Capacity Building) und die Bereitstellung von Ressourcen als Querschnittsthemen an, die es bei allen drei Handlungsfeldern zu berücksichtigen gilt.

Die Fachgruppe des TK-Dialogs schlägt fürs weitere Vorgehen drei Teilprojekte zu den erwähnten Handlungsfeldern vor. Output sind konkrete Lösungsvorschläge und Empfehlungen an die politisch-strategische Ebene.

Die drei Teilprojekte überschneiden sich inhaltlich, weshalb die im Folgenden aufgeführten Grundlagen teilweise sowohl das Thema Planungsprozesse und -verfahren als auch das Thema Verdichtungshebel betreffen.

3 Thema: Planungsprozesse und -verfahren

Im Rahmen des TK Dialogs qualitätsvolle Innenentwicklung haben sich die beteiligten Akteure auf das folgende Problemverständnis geeinigt (Zwischenergebnis vom Oktober 2023).

3.1 Gemeinsames Problemverständnis zum Thema der Planungsprozesse und -verfahren

Verfahren zur Planung und zum Bau sind insbesondere im bereits bebauten Gebiet anspruchsvoll. Einerseits braucht die Bearbeitung bei den Behörden mehr Zeit, andererseits werden bei den Projektträgern auch immer wieder Nachbesserungen der Dossiers sowie zusätzliche Studien und Grundlagen aufgrund neuer Aspekte, die miteinbezogen werden müssten, eingefordert.

Die steigende Komplexität führt daher in der Praxis zu längerer Verfahrensdauer und zur Notwendigkeit die verschiedenen Verfahren und Planungsinstrumente auf den unterschiedlichen institutionellen Ebenen miteinander zu koordinieren. Beschwerden können auf Mängel hinweisen und dadurch unter Umständen die Qualität der Planungen und Projekte erhöhen. Problematisch sind Beschwerden jedoch dann, wenn sie missbräuchlich eingesetzt werden, d.h. wenn sie darauf abzielen, Verfahren unnötig zu verlängern, und von Partikularinteressen motiviert sind. Daher sollte das Gesamtinteresse grundsätzlich höher gewichtet werden als individuelle Interessen.

In der konkreten Anwendung des bestehenden rechtlichen Rahmens sind bei den Planungsprozessen und -verfahren im Zusammenspiel zwischen den staatlichen und nichtstaatlichen Akteuren Verbesserungen möglich.

Angedachter Output zu diesem Thema ist eine Übersicht über Erfolgsfaktoren und Hürden bei Planungs- und Bewilligungsverfahren und Empfehlungen und Massnahmen zur Optimierung der Verfahren. Dafür ist vorerst einmal eine Auslegeordnung bestehender Grundlagen nötig.

3.2 Auslegeordnung bestehender Grundlagen

3.2.1 Grundlagen zu den Hürden bei Planungs- und Baubewilligungsverfahren

Bei der Suche nach Grundlagen zu den Hürden bei Planungs- und Baubewilligungsverfahren wurde zwischen allgemeinen Hürden, Verbandsbeschwerderecht und Partikularbeschwerderecht unterschieden. Gemäss den Erwartungen gibt es kaum Literatur und Gutachten zur Frage der Partikularbeschwerderechte wenn sie in der Sache, aber nicht rechtlich, als missbräuchlich angesehen werden könnten. Gemäss ARE ist eine Grundlagenstudie zu querulatorischen Einsprachen in Bearbeitung.

Allgemein Hürden

- [EspaceSuisse, Bericht](#) Regelungen zur Förderung der Verdichtung und zur Beseitigung von Verdichtungshemmnissen, 2019 im Auftrag vom ARE
- [Verdichtetes Bauen in Ortszentren fördern, aber wie?](#) (2017) (d+f); Bericht des Bundesrates in Erfüllung des Postulats von Graffenried 14.3806 vom 24. September 2014

Zusammenfassung der Dokumentation zu den Hürden

Die Planungsprozesse und Verfahren stellen bedeutende Hürden für die Innenentwicklung dar. Zu den Hindernissen zählen komplexe und langwierige Genehmigungsverfahren, die innovative Lösungen behindern können. Weiterhin führen starre Planungsvorschriften dazu, dass Anpassungen an lokale Gegebenheiten erschwert werden. Ein weiteres Hemmnis ist der Mangel an Kooperation und Koordination zwischen verschiedenen Behörden und Interessengruppen, was zu Verzögerungen

und Konflikten führt. Die Überwindung dieser Hürden erfordert flexible Rahmenbedingungen und eine bessere Abstimmung zwischen den beteiligten Akteuren.

Fokus auf Verbandsbeschwerderecht

- Seit Jahren erstellt der Bund eine [Statistik über das Verbandsbeschwerderechts](#) (d+f) vor Bundesgericht und evaluiert dieses.
- [Vorlage](#) (d+f) zur Änderung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) mit welcher kleinere und mittlere Wohnbauprojekte vom Beschwerderecht der Umweltschutzorganisationen ausgenommen werden sollten. (pa. IV 19.409)
- Anforderungen an die Publikation von Projekten, die dem Verbandsbeschwerderecht unterliegen - [Vollzugshilfe](#) (d+f) für erstinstanzliche Entscheidbehörden; Herausgegeben vom Bundesamt für Umwelt BAFU, Bern, 2021
- [Rechtsgutachten](#) über die rasche Behandlung von Einsprachen und Beschwerden der Umweltschutzorganisationen bei Vorhaben im Bereich erneuerbarer Energien (2012); Gutachten von Frau Prof. Dr. Häner im Auftrag des Bundesamtes für Umwelt BAFU
- Beschwerderecht der Umweltschutzorganisationen; [Aktualisierte Statistik](#) (2008) (d+f) über die Verwaltungsgerichtsbeschwerden und die Beschwerden in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten (Art. 55 USG / Art. 12 NHG / Art. 14 FWG)
- [Zusatzgutachten](#) zur Volksinitiative zur Einschränkung des Verbandsbeschwerderechts von Frau Prof. Helen Keller, Dr. iur., im Auftrag des BAFU, 2006; Zur Frage der Kompatibilität mit der Aarhus-Konvention und der UV- und IVU-Richtlinie der EU.
- [Rechtsgutachten](#) von Frau Prof. Helen Keller, Dr. iur., im Auftrag des BAFU, 2005: «Volksinitiative zur Einschränkung des Verbandsbeschwerderechts»
- [Verhandlungsempfehlungen des UVEK](#) (d+f) zum Verbandsbeschwerderecht (2004). Diese sollen zeigen, wie korrekter und erfolgreicher verhandelt werden kann. Mit 14 Verhandlungsempfehlungen wollte das UVEK einen Beitrag im Umgang mit dem Verbandsbeschwerderecht in der Praxis leisten. Die Empfehlungen richten sich an Bauherrschaften, beschwerdeberechtigte Umweltschutzorganisationen und beteiligte Behörden. Von [economiesuisse](#) klar abgelehnt.

Weitere Literatur

- Möglichkeiten und Grenzen der Verfahrensbeschleunigung durch informell-kooperatives Verwaltungshandeln, Peter Hösli, Zürcher Studien zum öffentlichen Recht, Schulthess, 2002

Zusammenfassung der Dokumentation zum Verbandsbeschwerderechts

Das Verbandsbeschwerderecht ist ein wichtiger Mechanismus zur Sicherstellung von Umwelt- und Sozialstandards in der Raumplanung und insbesondere in der Stadtentwicklung. Es ermöglicht Verbänden, im Namen des Gemeinwohls gegen Bauprojekte Einspruch zu erheben, die ökologische, soziale oder kulturelle Belange negativ beeinflussen könnten. Immer wieder wurde politisch gegen das Verbandsbeschwerderecht agiert mit dem Argument, dass das Verbandsbeschwerderecht die Realisierung von Verdichtungsprojekten verzögern oder verhindern kann, was angesichts der dringenden Notwendigkeit, den Wohnraummangel in Städten zu adressieren und eine nachhaltige Stadtentwicklung zu fördern, problematisch ist. Die Analyse der oben aufgeführten Dokumente zeigt jedoch, dass das Beschwerderecht nicht grundsätzlich ein Hindernis für die Verdichtung darstellt. Vielmehr kann es als Instrument dienen, um eine qualitativ hochwertigere und nachhaltigere Planung zu erlangen. Projekte, die von Anfang an breit abgestützt und in enger Zusammenarbeit mit den relevanten Stakeholdern entwickelt werden, haben oft weniger Schwierigkeiten, die Zustimmung der Verbände und vor allem auch der Bevölkerung zu erhalten. Die Herausforderung liegt darin,

einen Ausgleich zwischen dem Schutz öffentlicher Interessen und der Förderung einer effizienten Innenentwicklung zu finden.

In den Dokumenten wird deutlich, dass eine konstruktive Zusammenarbeit zwischen Behörden, Entwicklern und Verbänden sowie eine transparente und partizipative Planung entscheidend sind, um die Vorteile der Verdichtung zu realisieren, ohne die legitimen Anliegen des Umwelt- und Sozial-schutzes zu vernachlässigen.

Insbesondere die 2004 vom UVEK erarbeiteten Empfehlungen für das Verhandeln bei Projekten, die dem Verbandsbeschwerderecht unterliegen, stellen eine interessante Grundlage dar, die in angepasster Form auch bei Projekten der qualitätsvollen Innenentwicklung und für den Umgang mit den Beschwerden gegen diese von Interesse sein könnte.

Beschwerderecht von Privaten

Zum Thema der sogenannten offensichtlich missbräuchlichen Einsprachen (auch querulatorische Einsprachen) laufen derzeit Abklärungen beim Bundesamt für Raumentwicklung. Dies in Zusammenhang mit parlamentarischen Interventionen und den Diskussionen am Runden Tisch Wohnungsknappheit.

3.2.2 Grundlagen zu Erfolgsfaktoren

- Mehr als 80 Gute Beispiele von qualitätsvoller Innenentwicklung auf densipedia.ch (hinsichtlich Verfahren, Partizipation) (auf d und f), laufend aktualisiert`
- [Städte und Gemeinden bauen – Bedingungen für eine hohe Baukultur](#) (2023); Bodammer, Alexa; Näther, Caroline. Herausgeber ITC «Raum & Gesellschaft», Hochschule Luzern: Mit dem Projekt «Bedingungen für hohe Baukultur – 50 Jahre Wakkerpreis» bestand die Gelegenheit ausgehend von über 50 prämierten Gemeinden und deren Baukulturpraxis eine vertiefte Betrachtung von Wirkmechanismen für hohe Baukultur zu untersuchen. Ziel war es, insbesondere für kleine und mittlere Gemeinden, übertragbare Erkenntnisse zu gewinnen, die eine Praxis für hohe Baukultur in der Gemeindeentwicklung unterstützen.
- [Wakkerpreis-Gemeinden](#) (d+f) (hinsichtlich Verfahren, Partizipation), jedes Jahr eine neue Gemeinde
- [EspaceSuisse, Bericht](#) Regelungen zur Förderung der Verdichtung und zur Beseitigung von Verdichtungshemmnissen, 2019 im Auftrag vom ARE
- [Siedlungsentwicklung nach innen umsetzen](#) (2018) (d+f); Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung 2014–2018
- [Die Bedeutung des Freiraums für eine qualitätsvolle Innenentwicklung](#), eine Reportage (2018) (d+f); Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung 2014-2018
- [Forum Raumentwicklung 3/17](#): Paradigmenwechsel in der Raumplanung (2017) (d+f)
- [Filme: Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen](#), Aarau 2017: Die Abteilung Raumentwicklung des Kantons Aargau hat im Frühling 2017 zusammen mit sechs Gemeinden Infoveranstaltungen durchgeführt zu verschiedenen Themen des Planungswegweisers. Zusammen mit den beteiligten Gemeinden wurden drei Filmbeiträge realisiert, die veranschaulichen, wie sie die Herausforderung einer "hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen" konkret angegangen sind
- [Filme: Herausforderungen und Erfolgsfaktoren der Innenentwicklung](#), Kanton Zürich 2017: Im Rahmen von sechs Werkstatt-Veranstaltungen haben Fachpersonen aus Verwaltung und Politik die Herausforderungen und Erfolgsfaktoren der Innenentwicklung diskutiert. Die Erkenntnisse sind in fünf Videos festgehalten
- [Verdichtetes Bauen in Ortszentren fördern, aber wie?](#) (2017) (d+f); Bericht des Bundesrates in Erfüllung des Postulats von Graffenried 14.3806 vom 24. September 2014

- [ANANAS](#) Angebotsstrategie Nachhaltig Nachverdichteter Städte, Leitfaden und Checklisten zur nachhaltigen Arealentwicklung für Städte und Gemeinden, ecos, ETH Zürich, ETH Wohnforum, 2016
- [Die Siedlungsentwicklung nach innen fördern](#), Leitfaden, ARE Kanton Zürich, 2015.
- [Testplanung - Methode mit Zukunft](#) (2013); Grundzüge und Hinweise zur praktischen Umsetzung am Beispiel der Testplanung Riedholz/Luterbach
- An einer EspaceSuisse-Tagung vom 28. Mai 2013 zu Lösungsansätzen für die Erneuerung von Ortskernen in ländlichen Gemeinden, welche in Zusammenarbeit mit der Schweizerischen Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete SAB organisiert wurde, wurden folgende Erfolgsfaktoren identifiziert: Schritt für Schritt vorgehen; nicht alles sofort machen wollen; gut informieren, die Bevölkerung in die Überlegungen einbeziehen; Die Qualität steigern; Schlüsselperson, die für den Prozess verantwortlich ist; aktive Bodenpolitik; engagierte BürgerInnen und weitsichtige InvestorInnen; überzeugende Beispiele; Ausschreibungsverfahren, Testplanungen, Sponsoren oder Partnerschaften Modellprojekte, Pilotprojekte; kompetente Beratung (siehe auch dazu Tagungsband, SAB, Juni 2013, n° 221).
- [Förderung der Siedlungsqualität, ARE Kanton Zürich, 2012](#): Das Dokument bietet einen Überblick über verschiedene Verfahren, mit denen sich die baulichen Aspekte der Siedlungsqualität steuern lassen. Dazu gehören sowohl die sogenannten vorgelagerten Verfahren (beispielsweise Ideenwettbewerbe, städtebauliche oder architektonische Wettbewerbe und Testplanungen) als auch die ordentlichen Verfahren der Raumplanung (beispielsweise das Quartier- oder Gestaltungsplanverfahren). Ausserdem werden die möglichen Beurteilungspunkte für die Siedlungsqualität kurz beschrieben.
- [Konzept zur Siedlungsentwicklung nach innen](#) (2009) (d+f); Arbeitshilfe zur Erarbeitung der Agglomerationsprogramme Verkehr und Siedlung

Zusammenfassung der Dokumentation zu den Erfolgsfaktoren

Erfolgsfaktoren für eine qualitätsvolle Innenentwicklung unter dem Gesichtspunkt der Planungsprozesse und Verfahren basieren auf einer strategischen Planung, der Beteiligung aller Akteure und der Flexibilität im Verfahren. Dies ergibt sich aus den Erfahrungen, welche aus der Dokumentation (siehe oben) abgeleitet werden können. Wesentlich sind dabei:

Strategisches Planen in Etappen, um Überforderungen zu vermeiden und Flexibilität im Prozess zu gewährleisten.

Ganzheitlicher Ansatz/Leitbild berücksichtigt alle Aspekte, die die Lebensqualität beeinflussen: soziale, ökologische, ökonomische und kulturelle Dimensionen. Er integriert die Bedürfnisse der Gemeinschaft, fördert nachhaltige Bau- und Lebensweisen und achtet auf die Bewahrung des kulturellen Erbes. Dieser Ansatz zielt darauf ab, nicht nur die physische Umgebung zu gestalten, sondern auch ein inklusives, resilientes und lebenswertes Umfeld für alle BewohnerInnen zu schaffen. Durch die Einbeziehung aller Stakeholder und die Berücksichtigung der langfristigen Auswirkungen von Entwicklungsentscheidungen wird ein Mehrwert für die Gemeinschaft und die Umwelt geschaffen.

Aktive Partizipation und Mitwirkung der BürgerInnen, um Akzeptanz zu fördern und Identifikation mit neuen Projekten zu unterstützen.

Zentrale Koordinationsfigur/verantwortliche Schlüsselfigur («Kümmerer»), die effektiven Abläufe und Entscheidungen gewährleistet.

Aktive Bodenpolitik: Die Mobilisierung und strategische Nutzung von Bauland sind entscheidend für die Innenentwicklung¹.

¹ Densipedia.ch ; <https://www.are.admin.ch/are/de/home/agglomerationen-laendliche-raeume/strategie-und-planung/siedlungsentwicklung-nach-innen.html>

Vorbildprojekte und Testplanungen: Erfolgreiche Beispiele inspirieren und dienen als Orientierung. Testplanungen bieten eine solide Grundlage für Entscheidungen, indem sie verschiedene Szenarien und deren Auswirkungen vorab evaluieren. Solche Planungen erfordern zwar finanzielle Ressourcen, sind aber für eine qualitätsvolle Innenentwicklung unerlässlich².

Gründliche Vorbereitung der Planungsdokumente von Anfang an: Eine gründliche und umfassende Vorbereitung der Planungsdokumente erleichtert den Prozess, indem sie alle relevanten Informationen und möglichen Hindernisse von Anfang an berücksichtigt.

Kompetente Beratung: Fachliche Unterstützung hilft, komplexe Herausforderungen zu bewältigen und innovative Lösungen zu entwickeln.

Diese Faktoren unterstreichen die Bedeutung eines ganzheitlichen Ansatzes, der über die physische Planung hinausgeht und kulturelle, soziale sowie ökologische Aspekte integriert, um eine ausgewogene Balance zwischen Verdichtung und Lebensqualität zu erreichen. Die Zusammenarbeit zwischen Bund, Kantonen, Gemeinden, der Bevölkerung und der InvestorInnen spielt dabei eine entscheidende Rolle.

3.3 Wie weiter zum Thema Planungsprozesse und -verfahren?

Da die drei Teilprojekte eng miteinander verbunden sind, werden sie in einem gemeinsamen Prozess vertieft. Folgende Projektschritte sind dabei (gemäss dem von der TK am 17.11.23 zur Kenntnis genommenen Vorgehensvorschlag) vorgesehen:

- A. Auslegeordnung bestehender Grundlagen (vorliegendes Dokument)
- B. Auswahl von konkreten, geeigneten Beispielen (Best oder Worst Cases) als Grundlage für eine Analyse (1. Workshop 2024)
- C. Analyse der ausgewählten Beispiele und Diskussion in der Projektgruppe (nach dem 1. Workshop)
- D. Auswertung und Bericht mit Erkenntnissen aus den Beispielen und Identifikation von Erfolgsfaktoren und Hürden, Empfehlungen (u.a. Leitfaden Interessenabwägung)
- E. Optional: Expertise zur Vertiefung bestimmter Fragen (z.B. betreffend missbräuchlicher Beschwerden),
- F. Optional: Auswahl zusätzlicher Beispiele, Analyse und Ergänzung des Berichts

Im Rahmen der oben genannten Methodik und Vorgehensweise und insbesondere zu Punkt D sind folgende Lösungsansätze denkbar. Diese provisorische Auflistung wird in Zusammenarbeit mit den Beteiligten konkretisiert

- Gemeinsam eine Vorgehensweise bei neuen Bauprojekten («Best Practice») aufstellen (früher Einbezug aller Stakeholders, alle Interessen miteinbeziehen, auch die unangenehmen, Transparenz und Offenheit, Ko-Konstruktion)
- Coaching von Gemeinden, beispielsweise durch niederschwellige Erst- oder Impulsberatungen (vgl. Impuls Innenentwicklung von EspaceSuisse)
- Gemeinsam eine Verhandlungsempfehlung für Innenentwicklungsprojekte erarbeiten (siehe dazu das Dokument [Verhandlungsempfehlungen des UVEK](#))
- Über den Dialogprozess hinaus regelmässiger informeller Austausch zwischen den Stakeholdern, damit Missverständnisse erst gar nicht aufkommen.
-

² Densipedia.ch ; <https://www.are.admin.ch/are/de/home/agglomerationen-laendliche-raeume/strategie-und-planung/siedlungsentwicklung-nach-innen.html>

4 Thema: Interessenabwägung

Im Rahmen des TK Dialogs qualitätsvolle Innenentwicklung haben sich die beteiligten Akteure auf das folgende Problemverständnis geeinigt (Zwischenergebnis vom Oktober 2023):

4.1 Gemeinsames Problemverständnis zum Thema Interessenabwägung

Die Interessenabwägung ist eine raumplanerische Methode zur Entscheidungsfindung und Kernstück der Raumplanung. Eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen bedingt eine umfassende stufengerechte raumplanerische Interessenabwägung, insbesondere auf der Ebene der Nutzungs- und Sondernutzungsplanstufe. Eine umfassende raumplanerische Interessenabwägung umfasst folgende Schritte:

- Ermittlung der Interessen, die im konkreten Fall von Bedeutung sind;
- Bewertung dieser Interessen mithilfe ausgewiesener Massstäbe;
- Abwägung der ermittelten und bewerteten Interessen durch die für die Planung zuständigen Behörden.

Fehlt diese Interessenabwägung oder ist sie mangelhaft – z.B. nicht nachvollziehbar oder ungenügend dokumentiert – können Planungen in Frage gestellt werden und müssen neu überprüft und angepasst werden.

Angedachter Output zu diesem Thema ist eine Übersicht über Best-Practices, Arbeitsinstrumente (Vollzugshilfen, Leitfaden, Checklisten, etc. sowie Sammlung bestehender Grundlagen) zu erstellen, bzw. zur Verfügung zu stellen und die Suche nach Kommunikationsinstrumenten und Weiterbildungsinhalte zur Information und Sensibilisierung der Akteure.

4.2 Auslegeordnung bestehender Grundlagen

- Kanton Baselland: Das Amt für Raumplanung hat im August 2023 eine [Wegleitung zur Interessenabwägung](#) herausgegeben. Die Wegleitung zeigt auf, wie im Spannungsfeld der sich teilweise widersprechenden Interessen die richtigen Lösungen gefunden werden können. Der Schlüssel dazu ist die dreistufige Interessenabwägung, wie sie in der Raumplanungsverordnung des Bundes umschrieben ist (Art. 3 RPV).
- Erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang ebenfalls das [Davoser Qualitätssystem für Baukultur](#) und die acht Kriterien für eine hohe Baukultur, die eine Grundlage für eine Interessenabwägung darstellen können.
- Interessenabwägung [Bauen im Lärm](#); eine Plattform der Kantone Aargau, Appenzell Ausserrhoden, Basel-Stadt, Bern, Glarus, Graubünden, Luzern, Obwalden, Schaffhausen, Solothurn, St.Gallen, Thurgau und Zürich sowie der Städte Bern und Zürich
- Die Interessenabwägung gehört zum raumplanerischen Alltag. In Zusammenarbeit mit sechs Kantonen und unterstützt durch EspaceSuisse hat die Schweizerische Kantonsplanerkonferenz (KPK) 2023 [fünf Erklärvideos](#) (d+f) erstellt. Alle gehen sie auf die wesentlichen Aspekte der Interessenabwägung ein und machen diese auf einfache Weise verständlich. Die Videos unterstreichen die Bedeutung, die Methode und die Grenzen der Interessenabwägung und erklären die Rollen der verschiedenen Akteure
- [ISOS-Leitfaden: Ortsbildschutz und Innenentwicklung](#), 2022 (d+f)
- EspaceSuisse, Interessenabwägung, Chance für eine zweckmässige und haushälterische Bodennutzung, [Raum & Umwelt 1/2020](#) (d+f)

- Canton de Neuchâtel: [Guide d'application](#). La pesée des intérêts & le rapport justificatif selon l'art. 47 OAT. Ce document complète et concrétise le Territoire & Environnement 1/2020 d'EspacedSuisse.
- EspaceSuisse, Der Bericht zur Nutzungsplanung, Die Chance für Transparenz und fundierte Planung, [Raum & Umwelt 4/2018](#) (d+f)
- [Ortsbildschutz und Verdichtung](#) (Arbeitshilfe ISOS, 2018) (d+f); Raumplanerische Interessenabwägung in Gemeinden mit einem Ortsbild von nationaler Bedeutung
- [Zielkonflikte und Interessenabwägung zwischen der Raumplanung und anderen Politikbereichen](#), Rat für Raumordnung, 2015 (führt zu Dokumente, und dann runter scrollen)

Weitere Literatur zum Thema der Interessenabwägung

- Aemisegger Heinz / Kissling Samuel, Vorbemerkungen zur Nutzungsplanung, N 10 ff. in: Aemisegger Heinz, Moor Pierre, Ruch Alexander, Tschannen Pierre (Hrsg.), Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Schulthess Juristische Medien AG, Zürich/Basel/Genf 2016.
- Tschannen Pierre, Art. 1 Ziele und Art. 3 Planungsgrundsätze in: Aemisegger Heinz, Moor Pierre, Ruch Alexander, Tschannen Pierre (Hrsg.), Praxiskommentar RPG: Band Richt- und Sachplanung, Interessenabwägung, Schulthess Juristische Medien AG, Zürich/Basel/Genf 2019.
- Tschannen Pierre, Interessenabwägung bei raumwirksamen Vorhaben, in: Vereinigung für Umweltrecht, URP/DEP/DAP 2/2018, S. 111 ff

Zusammenfassung der Dokumentation zur Interessenabwägung

Es gibt schon eine Vielzahl an Dokumenten, Hilfestellungen, Videos, Anleitungen zum Thema Interessenabwägung in der Raumplanung. Zwei davon legen einen spezifischen Blick auf die Verdichtung in schützenswerten Ortsbildern der Schweiz (ISOS). Diese Dokumente unterstützen die Prozesse der Interessenabwägung.

Die untersuchten Dokumente behandeln die Methode der Interessenabwägung und unterstreichen die Wichtigkeit des Raumplanungsberichtes. Sie bieten detaillierte Anleitungen zur Identifizierung und Bewertung relevanter Interessen, betonen die Notwendigkeit einer transparenten Dokumentation und stellen die rechtlichen Rahmenbedingungen dar. Beispiele illustrieren die Anwendung der Methode in der Praxis und verdeutlichen die Wichtigkeit einer ausgewogenen Berücksichtigung verschiedener Interessen, um eine nachhaltige und gesetzeskonforme Entwicklung zu gewährleisten.

Indem man gewisse unangenehme oder schwierige Interessen vermeidet, wird die Interessenabwägung in der ersten Phase einfacher, jedoch birgt es die Gefahr, dass in einem späteren Stadium diese fehlerhafte Interessenabwägung langwierige Prozessen nach sich ziehen oder sogar zum Abbruch des Projektes führen.

Ein wichtiges Element bei der Identifikation von relevanten Interessen ist eine frühzeitige und möglichst breite Mitwirkung.

4.3 Wie weiter zum Thema Interessenabwägung?

Da die drei Teilprojekte eng miteinander verbunden sind, werden sie in einem gemeinsamen Prozess vertieft. Folgende Projektschritte sind dabei (gemäss dem von der TK am 17.11.23 zur Kenntnis genommenen Vorgehensvorschlag) vorgesehen:

- A. Auslegeordnung bestehender Grundlagen (vorliegendes Dokument)
- B. Auswahl von konkreten, geeigneten Beispielen (Best oder Worst Cases) als Grundlage für eine Analyse (1. Workshop 2024)
- C. Analyse der ausgewählten Beispiele und Diskussion in der Projektgruppe (nach dem 1. Workshop)
- D. Auswertung und Bericht mit Erkenntnissen aus den Beispielen und Identifikation von Erfolgsfaktoren und Hürden, Empfehlungen (u.a. Leitfaden Interessenabwägung)
- E. Optional: Expertise zur Vertiefung bestimmter Fragen (z.B. betreffend missbräuchlicher Beschwerden),
- F. Optional: Auswahl zusätzlicher Beispiele, Analyse und Ergänzung des Berichts

Im Rahmen der oben genannten Methodik und Vorgehensweise und insbesondere zu Punkt D sind folgende Lösungsansätze denkbar. Diese provisorische Auflistung wird in Zusammenarbeit mit den Beteiligten konkretisiert

- Die vorhandenen Grundlagen zusammenführen zu einem praxisorientierten Leitfaden für die Interessenabwägung bei qualitätsvoller Innenentwicklung
- Gemeinden, insbesondere kleine und mittlere Gemeinden und deren Planungsbüros, über die Wichtigkeit einer guten Interessenabwägung und eines guten Raumplanungsberichtes sensibilisieren. Ihnen dabei (zusätzliche) Hilfestellungen anbieten.
- Private Akteure über den zeitlichen und finanziellen Gewinn einer guten Interessenabwägung sensibilisieren.
- Gemeinsam eine Verhandlungsempfehlung für Innenentwicklungsprojekte erarbeiten (siehe dazu das Dokument [Verhandlungsempfehlungen des UVEK](#))
- Eine umfassende Interessenabwägung in den vorgeschlagenen gemeinsamen Verhandlungsempfehlungen betonen.
-

5 Thema: Verdichtungshebel (Chancen und Hemmnisse)

Im Rahmen des TK Dialogs qualitätsvolle Innenentwicklung haben sich die beteiligten Akteure auf das folgende Problemverständnis geeinigt (Zwischenergebnis vom Oktober 2023).

5.1 Gemeinsames Problemverständnis zum Thema Verdichtungshebel (Chance und Hemmnisse)

Verdichtung wird nur akzeptiert, wenn Mehrwerte geschaffen werden. Auf dem Weg zur qualitätsvollen Innenentwicklung sind diverse Hindernisse zu überwinden. Das Bauen im Bestand ist anspruchsvoll und komplex, Konflikte sind vorprogrammiert. Um Siedlungsqualität sicherzustellen und die verschiedenen Nutzungen aufeinander abzustimmen sind daher gemeinsame Werte und Regeln nötig. Auch neue Herausforderungen (z.B. Klimawandel) machen angepasste Normen nötig. Gesetzliche Bestimmungen können die Innenentwicklung unterstützen. Sie können diese aber auch erschweren. Solche hemmenden Bestimmungen müssen daher überprüft (auf Notwendigkeit, Wirksamkeit und Praxistauglichkeit) und gegebenenfalls angepasst oder aufgehoben werden.

Angedachter Output zu diesem Thema ist eine Übersicht über Best-Practice-Beispiele, bzw. gelebte und erlebte Erfolgsfaktoren zu finden und darauf aufbauend Deregulierungs- bzw. Regulierungsvorschläge zu machen.

5.2 Auslegeordnung bestehender Grundlagen

5.2.1 Chancen

- Die Plattform «Baukultur Schweiz» <https://baukulturschweiz.ch/de/> (d+f+i+e) vom Runden Tisch Baukultur, dem SIA und dem Bundesamt für Kultur enthält eine Vielzahl von Informationen rund um die hohe Baukultur, mit Beispielen, Beratungsangeboten und News; Erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang ebenfalls das [Davoser Qualitätssystem für Baukultur](#) und die acht Kriterien für eine hohe Baukultur.
- Das vom SNF finanzierte Forschungsprojekt «[Densifying Switzerland](#)» untersucht Faktoren, welche die Akzeptanz und lokale Unterstützung für Verdichtungsprojekte in den 162 statistischen Städten der Schweiz erhöhen können. Die Studie läuft von 2021-2025.
- Gute Beispiele von qualitätsvoller Innenentwicklung auf densipedia.ch (d+f) (hinsichtlich Verfahren, Partizipation) (auf d und f), laufend aktualisiert, 2024
- [Städte und Gemeinden bauen – Bedingungen für eine hohe Baukultur](#) (2023); Bodammer, Alexa; Näther, Caroline. Herausgeber ITC «Raum & Gesellschaft», Hochschule Luzern: Mit dem Projekt «Bedingungen für hohe Baukultur – 50 Jahre Wakkerpreis» bestand die Gelegenheit ausgehend von über 50 prämierten Gemeinden und deren Baukulturpraxis eine vertiefte Betrachtung von Wirkmechanismen für hohe Baukultur zu untersuchen. Ziel war es, insbesondere für kleine und mittlere Gemeinden, übertragbare Erkenntnisse zu gewinnen, die eine Praxis für hohe Baukultur in der Gemeindeentwicklung unterstützen.
- Das Bundesamt für Kultur möchte ein baukulturelles Beratungsangebot für Gemeinden und Städte etablieren. Eine [Studie des SIA](#) von Dezember 2020 liefert dazu Grundlagen: Analyse von Bestand und Bedarf.
- [Wakkerpreis-Gemeinden](#) (generell zu Chancen und Hemmnisse) (d+f), jedes Jahr eine neue Gemeinde
- [EspaceSuisse, Bericht](#) Regelungen zur Förderung der Verdichtung und zur Beseitigung von Verdichtungshemmnissen, 2019 im Auftrag vom ARE

- An einer EspaceSuisse-Tagung mit den ländlichen Gemeinden erarbeitete Liste von Erfolgsfaktoren: Schritt für Schritt vorgehen; nicht alles sofort machen wollen; gut informieren, die Bevölkerung in die Überlegungen einbeziehen; Die Qualität steigern; Schlüsselperson, die für den Prozess verantwortlich ist; aktive Bodenpolitik; engagierte BürgerInnen und weitsichtige InvestorInnen; überzeugende Beispiele; Ausschreibungsverfahren, Testplanungen, Sponsoren oder Partnerschaften Modellprojekte, Pilotprojekte; kompetente Beratung
- [Siedlungsentwicklung nach innen umsetzen](#) (2018) (d+f); Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung 2014–2018
- [Die Bedeutung des Freiraums für eine qualitätsvolle Innenentwicklung](#), eine Reportage (2018) (d+f); Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung 2014-2018
- [Forum Raumentwicklung 3/17](#) (d+f): Paradigmenwechsel in der Raumplanung (2017)
- [Filme: Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen](#), Aarau 2017: Die Abteilung Raumentwicklung hat im Frühling 2017 zusammen mit sechs Gemeinden Infoveranstaltungen durchgeführt zu verschiedenen Themen des Planungswegweisers. Zusammen mit den beteiligten Gemeinden wurden drei Filmbeiträge realisiert, die veranschaulichen, wie sie die Herausforderung einer "hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen" konkret angegangen sind
- [Filme: Herausforderungen und Erfolgsfaktoren der Innenentwicklung](#), Kanton Zürich 2017: Im Rahmen von sechs Werkstatt-Veranstaltungen haben Fachpersonen aus Verwaltung und Politik die Herausforderungen und Erfolgsfaktoren der Innenentwicklung diskutiert. Die Erkenntnisse sind in fünf Videos festgehalten
- [ANANAS](#) Angebotsstrategie Nachhaltig Nachverdichteter Städte, Leitfaden und Checklisten zur nachhaltigen Arealentwicklung für Städte und Gemeinden, ecos, ETH Zürich, ETH Wohnforum, 2016
- [Zielkonflikte und Interessenabwägung zwischen der Raumplanung und anderen Politikbereichen](#), Rat für Raumordnung, 2015
- [Verdichtetes Bauen in Ortszentren fördern, aber wie?](#) (2017) (d+f); Bericht des Bundesrates in Erfüllung des Postulats von Graffenried 14.3806 vom 24. September 2014
- [Testplanung - Methode mit Zukunft](#) (2013); Grundzüge und Hinweise zur praktischen Umsetzung am Beispiel der Testplanung Riedholz/Luterbach
- [Förderung der Siedlungsqualität, ARE Kanton Zürich, 2012](#): Das Dokument bietet einen Überblick über verschiedene Verfahren, mit denen sich die baulichen Aspekte der Siedlungsqualität steuern lassen. Dazu gehören sowohl die sogenannten vorgelagerten Verfahren (beispielsweise Ideenwettbewerbe, städtebauliche oder architektonische Wettbewerbe und Testplanungen) als auch die ordentlichen Verfahren der Raumplanung (beispielsweise das Quartier- oder Gestaltungsplanverfahren). Ausserdem werden die möglichen Beurteilungspunkte für die Siedlungsqualität kurz beschrieben.
- [Konzept zur Siedlungsentwicklung nach innen](#) (2009) (d+f); Arbeitshilfe zur Erarbeitung der Agglomerationsprogramme Verkehr und Siedlung

Zusammenfassung der Dokumentation zu den Chancen

Chancen für eine erfolgreiche Siedlungsentwicklung nach innen umfassen eine Vielzahl von Aspekten, die von der Anpassung regulatorischer Rahmenbedingungen bis hin zur aktiven Beteiligung aller Akteure reichen. Zentral ist die Notwendigkeit, der Zersiedelung Einhalt zu gebieten, wie es das revidierte Raumplanungsgesetz RPG seit seiner Annahme 2013 vorsieht. Die Verdichtung und bessere Nutzung bestehender Bauzonen, ohne dabei die Siedlungsqualität zu vernachlässigen, steht im Vordergrund. Dazu gehört auch die Schaffung von Freiräumen wie Plätzen und Parks sowie die Berücksichtigung des Ortsbildschutzes, um die Identität der Orte zu wahren.³

³ [Beispielsammlung für die Siedlungsentwicklung | EspaceSuisse](#)

Die Sammlung und Verbreitung von guten Beispielen für Innenentwicklung ist ein weiterer Schlüssel zum Erfolg. Plattformen wie densipedia.ch oder baukulturschweiz.ch bieten hierfür eine wichtige Ressource, indem sie innovative Lösungen und erfolgreiche Projekte zugänglich machen. Diese Beispiele dienen als Inspiration und Leitfaden für Gemeinden und Fachkreise, um die Herausforderungen der Innenentwicklung erfolgreich zu meistern.⁴

Die erfolgreiche Siedlungsentwicklung nach innen erfordert eine Kombination aus guter Planung, aktiver Beteiligung aller Akteure und innovativen Ansätzen. Um die Potenziale, die in den bestehenden Bauzonen liegen, voll auszuschöpfen und die Dichte an geeigneten Stellen zu erhöhen, sodass sie qualitativ ist und akzeptiert wird, sind folgende Erfolgsfaktoren auszumachen:

- **Ganzheitlicher Ansatz/Leitbild** berücksichtigt alle Aspekte, die die Lebensqualität beeinflussen: soziale, ökologische, ökonomische und kulturelle Dimensionen. Er integriert die Bedürfnisse der Gemeinschaft, fördert nachhaltige Bau- und Lebensweisen und achtet auf die Bewahrung des kulturellen Erbes. Dieser Ansatz zielt darauf ab, nicht nur die physische Umgebung zu gestalten, sondern auch ein inklusives, resilientes und lebenswertes Umfeld für alle BewohnerInnen zu schaffen. Durch die Einbeziehung aller Stakeholder und die Berücksichtigung der langfristigen Auswirkungen von Entwicklungsentscheidungen wird ein Mehrwert für die Gemeinschaft und die Umwelt geschaffen.
- **Engagement und Weitsicht:** Die Rolle engagierter BürgerInnen, InvestorInnen und politischer Entscheidungsträger ist essenziell.
- **Verantwortliche Schlüsselpersonen:** Eine zentrale Koordinationsfigur gewährleistet effektive Abläufe und Entscheidungen.
- **Schrittweises Vorgehen:** Strategisches Planen in Etappen verhindert Überforderung und ermöglicht Flexibilität im Prozess⁵.
- **Einbeziehung der Bevölkerung:** Die aktive Partizipation und Information der BürgerInnen fördert Akzeptanz und unterstützt die Identifikation mit neuen Projekten⁶
- **Steigerung der Siedlungsqualität:** Neben der Verdichtung muss die Lebensqualität durch Freiräume, öV-Anbindung und Nahversorgung erhöht werden⁷.
- **Aktive Bodenpolitik:** Die Mobilisierung und strategische Nutzung von Bauland sind entscheidend für die Innenentwicklung⁸.
- **Nutzung überzeugender Beispiele und Modellprojekte** als Inspiration.
- **Vorbildprojekte und Testplanungen:** Erfolgreiche Beispiele inspirieren und dienen als Orientierung. Testplanungen bieten eine solide Grundlage für Entscheidungen, indem sie verschiedene Szenarien und deren Auswirkungen vorab evaluieren. Solche Planungen erfordern zwar finanzielle Ressourcen, sind aber für eine qualitätsvolle Innenentwicklung unerlässlich⁹.
- **Qualität der Planungen und Projekte** von Anfang an: Eine gründliche und umfassende Vorbereitung der Planungsdokumente erleichtert den Prozess, indem sie alle relevanten Informationen und möglichen Hindernisse von Anfang an berücksichtigt.
- **Kompetente Beratung:** Fachliche Unterstützung hilft, komplexe Herausforderungen zu bewältigen und innovative Lösungen zu entwickeln.
- **Hochstehende Baukultur**, die durch die Integration kultureller, sozialer, emotionaler und ästhetischer Aspekte erreicht wird. Eine erfolgreiche Siedlungsentwicklung nach innen ist nicht nur eine Frage der physischen Planung ist, sondern auch der kulturellen Wertschätzung des gebauten Umfelds.

Abschliessend ist festzuhalten, dass eine hochwertige Innenentwicklung einer ganzheitlichen Betrachtung bedarf, die über die reine Verdichtung hinausgeht und die Lebensqualität, ökologische Nachhaltigkeit und soziale Aspekte miteinbezieht. Wichtig dabei ist die Balance zwischen Verdichtung und Lebensqualität, die durch kluge Planung und die Berücksichtigung aller Stakeholder-

⁴ [Impuls Innenentwicklung | EspaceSuisse](#)

⁵ Bericht zu den Verdichtungshemmnissen; ForumRaumentwicklung_03-17

⁶ Bericht zu den Verdichtungshemmnissen; ForumRaumentwicklung_03-17

⁷ Bericht zu den Verdichtungshemmnissen; ForumRaumentwicklung_03-17

⁸ Densipedia.ch ; <https://www.are.admin.ch/are/de/home/agglomerationen-laendliche-raeume/strategie-und-planung/siedlungsentwicklung-nach-innen.html>

⁹ Densipedia.ch ; <https://www.are.admin.ch/are/de/home/agglomerationen-laendliche-raeume/strategie-und-planung/siedlungsentwicklung-nach-innen.html>

Interessen erreicht werden kann. Die Zusammenarbeit zwischen Bund, Kantonen, Gemeinden, der Bevölkerung und der InvestorInnen spielt dabei eine entscheidende Rolle.

5.2.2 Hemmnisse

- [EspaceSuisse, Bericht](#) Regelungen zur Förderung der Verdichtung und zur Beseitigung von Verdichtungshemmnissen, 2019 im Auftrag vom ARE
- [Verdichtetes Bauen in Ortszentren fördern, aber wie?](#) (2017)(d+f); Bericht des Bundesrates in Erfüllung des Postulats von Graffenried 14.3806 vom 24. September 2014

Zusammenfassung der Dokumentation zu den Hemmnissen

Die beiden Dokumente identifizieren spezifische Hindernisse für das verdichtete Bauen und die Siedlungsentwicklung nach innen, die sich in vier Hauptkategorien einteilen lassen: soziokulturelle, rechtliche, technische und wirtschaftliche Hindernisse.

Soziokulturelle Hindernisse umfassen den gesellschaftlichen Widerstand gegen Verdichtung und die negative Wahrnehmung von Verdichtungsprojekten, die oft mit Befürchtungen über Veränderungen im Lebensraum der Nachbarschaft, Verlust von Grünflächen, zunehmendem Verkehr und steigenden Mieten verbunden sind.

Rechtliche Hindernisse beziehen sich auf die Herausforderungen durch bestehende Gesetzesbestimmungen, unangemessene Pläne und Reglemente sowie komplexe Raumplanungsverfahren, die eine effektive Verdichtung behindern können. Es geht auch um die umfassenden Eigentumsrechte und -strukturen: Komplexe Besitzverhältnisse und divergierende Interessen der Grundstückseigentümer erschweren Konsensfindungen für gemeinsame Bauprojekte. Oftmals blockieren einzelne Eigentümer Entwicklungen, die der Gemeinschaft zugutekommen würden.

Technische Hindernisse entstehen durch unklare Vorstellungen der gewünschten räumlichen Entwicklung, fehlende Übereinstimmung von Planung und Nachfrage, die Überlagerung öffentlicher Politiken und ungenügende Kompetenzen, Gewohnheiten und Ressourcen der Gemeinwesen. Bestehende Infrastrukturen, wie Verkehrssysteme, Wasser- und Energieversorgung, sind oft nicht auf eine höhere Dichte ausgelegt. Die Erweiterung oder Anpassung dieser Systeme ist kosten- und zeitintensiv

Wirtschaftliche Hindernisse betreffen die Komplexität der Finanzierung von Infrastrukturen und öffentlichen Einrichtungen, die mangelnden wirtschaftlichen Vorteile der Verdichtung und das Fehlen von Investoren in risikobehafteten Situationen. Die Kosten für nachhaltige und integrative Verdichtungsprojekte sind hoch. Öffentliche Fördermittel sind begrenzt, und private Investoren priorisieren häufig Projekte mit höherer Rentabilität.

Hindernisse aufgrund des begrenzten Raumes finden sich im Umwelt- und Denkmalschutz wieder: Naturschutzgebiete, historische Bauwerke und Stadtbilder mit kulturellem Wert setzen der Verdichtung natürliche Grenzen. Diese Schutzmassnahmen sind essenziell für die Bewahrung der kulturellen und ökologischen Vielfalt, erfordern aber innovative Ansätze zur Integration von Neuem.

Diese Kategorisierung ermöglicht ein tieferes Verständnis der vielschichtigen und miteinander verknüpften Herausforderungen, die die Verdichtung und Innenentwicklung behindern.

5.3 Wie weiter zum Thema Verdichtungshebel (Chancen und Hemmnisse)

Da die drei Teilprojekte eng miteinander verbunden sind, werden sie in einem gemeinsamen Prozess vertieft. Folgende Projektschritte sind dabei dabei (gemäss dem von der TK am 17.11.23 zur Kenntnis genommenen Vorgehensvorschlag) vorgesehen:

- A. Auslegeordnung bestehender Grundlagen (vorliegendes Dokument)
- B. Auswahl von konkreten, geeigneten Beispielen (Best oder Worst Cases) als Grundlage für eine Analyse (1. Workshop 2024)
- C. Analyse der ausgewählten Beispiele und Diskussion in der Projektgruppe (nach dem 1. Workshop)
- D. Auswertung und Bericht mit Erkenntnissen aus den Beispielen und Identifikation von Erfolgsfaktoren und Hürden, Empfehlungen (u.a. Leitfaden Interessenabwägung)
- E. Optional: Expertise zur Vertiefung bestimmter Fragen (z.B. betreffend missbräuchlicher Beschwerden),
- F. Optional: Auswahl zusätzlicher Beispiele, Analyse und Ergänzung des Berichts

Im Rahmen der oben genannten Methodik und Vorgehensweise und insbesondere zu Punkt D sind folgende Lösungsansätze denkbar. Diese provisorische Auflistung wird in Zusammenarbeit mit den Beteiligten konkretisiert

- Mit einer guten Planung, inkl. Strategieplanung, können viele Bauhemmnisse im Sinne der Ziele und Grundsätze der Raumplanung geklärt werden. Alle Interessen werden gesehen und abgewogen. Die Akteure sollen für die Wichtigkeit einer guten (Strategie-)Planung sensibilisiert werden.
- Gemeinsam eine Verhandlungsempfehlung für Innenentwicklungsprojekte erarbeiten (siehe dazu das Dokument [Verhandlungsempfehlungen des UVEK](#))
- Niederschwellige Impulsberatungen für ein Coaching von Gemeinden bei Fragen der Innenentwicklung
- Gemeinden helfen ihre Nutzungsplanung anzupassen, damit qualitätsvoll nach innen entwickelt werden kann (Nutzungsdichte, Ziffern, Höhen, Qualitätsanforderungen anpassen)