

Qualitätsvolle Innenentwicklung gemeinsam gestalten

Dialog, Erkenntnisse und Impulse

Wir müssen verdichten.
Zwölf statt zehn Geschosse.

Und was bekommt das Quartier dafür?

Ein «schönes Gebäude» ...?!

Du wirst Bekanntschaft mit der fünften
Landessprache machen: der Einsprache.

Hä? Alle wollen doch mehr Wohnungen!

Für die ansässige Bevölkerung braucht es
einen Mehrwert: gute Aussenräume, einen grösseren
öffentlichen Spielplatz und eine neue Bushaltestelle.

Und was kriegen wir?

Mehr Qualität bedeutet für dich:
mehr Möglichkeiten. Du kriegst die zwei zu-
sätzlichen Stockwerke und einen finanziellen
Beitrag für die Aussenräume aus dem Mehrwert-
ausgleichstopf. Aber nur wenn die Qualität
verbindlich gesichert ist.

*So oder ähnlich könnte es tönen, wenn ein Projektentwickler
und eine Gemeindevertreterin chatten. Ähnlichkeiten mit
lebenden Personen sind selbstverständlich rein zufällig.

Der Architekturwettbewerb ist fertig.
Das Projekt für die qualitätsvolle Überbauung
gemäss eurer Strategie steht.
Wann und wo einreichen?

Schick's mal.

Und dann?

Dann schicke ich es dem Kanton.
Vielleicht muss ja noch etwas angepasst werden.

Und dann?

Dann überarbeitet ihr.

What? Wieso können wir nicht einfach mit den
Kantönlern zusammensitzen und das direkt
ausdiskutieren? So gewinnen wir Zeit. Zeit ist Geld.

Der Kanton hat das noch nie so gemacht.

Und deshalb hat's auch immer so lange gedauert.
Aber jetzt können wir nicht mehr warten.
Wohnraum fehlt überall.

Ok, dann organisiere ich eine
Kick-off-Sitzung mit den Kantönlern.

Und lade doch auch gleich die Naturschützer ein.

Oh, wow, Du gibst ja richtig Gas.

Ja, wenn's hilft.

*So oder ähnlich könnte es tönen, wenn ein Projektentwickler
und eine Gemeindevertreterin chatten. Ähnlichkeiten mit
lebenden Personen sind selbstverständlich rein zufällig.

Impressum

Auftraggeber

Tripartite Konferenz

c/o Konferenz der Kantonsregierungen

Haus der Kantone

Speichergasse 6

Postfach

3001 Bern

tripartitekonferenz.ch

Auftragnehmer

Espacesuisse

Sulgenrain 20

3007 Bern

espacesuisse.ch

Was ist das Problem?

Die Schweiz muss wachsen, ohne zu wachsen: Mehr Menschen, mehr Nutzungsdruck – aber kein Mehr an Boden. Das Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt seit 2014 explizit ein Wachstum innerhalb der bestehenden Siedlungen. Doch die Umsetzung stösst an Grenzen: Die Interessen sind vielfältig, Verfahren langwierig, Zuständigkeiten unklar, und darüber hinaus stossen Projekte oft auf Widerstand in der Bevölkerung. Verdichtung jedoch wird durchaus akzeptiert: wenn sie qualitativ angegangen wird, wenn Mehrwerte geschaffen oder Mängel beseitigt werden.

Qualitätsvolle Innenentwicklung ist also nicht nur eine planerische, sondern eine kulturelle, gesellschaftliche und politische Aufgabe. Sie gelingt nur, wenn alle Akteurinnen und Akteure zusammenarbeiten – frühzeitig, strukturiert und mit einem klaren Ziel.

Um diese Herausforderung anzugehen, hat die Tripartite Konferenz einen Dialog mit insgesamt sieben Workshops initiiert. Die TK ist eine politische Plattform von Bund, Kantonen, Städten und Gemeinden zur Förderung der Zusammenarbeit zwischen den Staatsebenen. Im Fokus der TK sind raumrelevante Themen, die alle drei Ebenen betreffen.

Während drei Jahren haben sich Vertretungen von Bund, Kantonen, Gemeinden, Verbänden, Zivilgesellschaft und Bauwirtschaft im Dialog auf ein gemeinsames Verständnis für qualitätsvolle Innenentwicklung geeinigt, fünf zentrale Erfolgsfaktoren identifiziert und entsprechende Empfehlungen an die verschiedenen Akteure formuliert.

Gemeinsames Verständnis

Das gemeinsame Ziel sind lebenswerte Räume, die den Bedürfnissen der Gesellschaft (Chancengleichheit, sozialer Zusammenhalt), Wirtschaft (Nachhaltigkeit von Konsum und Produktion) und Umwelt (Klima, Biodiversität) gerecht werden und eine hohe Akzeptanz geniessen. Erreicht wird dieses Ziel mit einer Grundhaltung, die auf den folgenden Elementen aufbaut:

- Interessenabwägung als Grundlage: Das Abwägen verschiedener Interessen erfolgt umfassend, stufengerecht und gut dokumentiert.
- Baukultur als Zielrahmen: Das qualitätsvolle Planen und Bauen orientiert sich an der Davoser Erklärung und deren acht Kriterien für hohe Baukultur.
- Geteilte Vision statt Einzellösungen: Eine breit abgestützte, gleichzeitig flexible Vorstellung der zukünftigen Entwicklung schafft Orientierung und Sicherheit.
- Vom Bestand aus denken: Innenentwicklung integriert das Bestehende (Bewohnerschaft, gebauter/ungebauter Kontext) und bleibt offen für Innovation.
- Komplexität anerkennen – Ressourcen bereitstellen: Fachliche, finanzielle und personelle Mittel sind Voraussetzung.
- Dialogkultur leben: Transparenz, Respekt und Vertrauen sind Grundbedingungen der Projektentwicklung.
- Frühe, breite Mitwirkung: Eine vorausschauende und prozessorientierte Planung stützt sich auf eine frühzeitige Partizipation.
- Rollen klären, partnerschaftlich handeln: Alle Akteurinnen und Akteure anerkennen gegenseitig ihre Rollen sowie Aufgaben und setzen sich für eine partnerschaftliche Zusammenarbeit ein.

Die wichtigsten Erkenntnisse

Qualitätsvolle Innenentwicklung gemeinsam gestalten – Dialog, Erkenntnisse und Impulse

Ziel ist es, Qualität und Tempo der Innenentwicklung zu erhöhen und dadurch die Wirtschaftlichkeit und die gesellschaftliche Akzeptanz zu stärken – durch Planungssicherheit, klarere Prozesse, eine konsequente Interessenabwägung und sichtbar gemachte Mehrwerte.

Für die Umsetzung einer qualitätsvollen Innenentwicklung wurden im Dialog die folgenden Erfolgsfaktoren identifiziert.

1. Innenentwicklung braucht Haltung – nicht nur Recht.

Rechtsgrundlagen sind nötig, aber ohne gemeinsames Qualitätsverständnis bleiben Ergebnisse zufällig. Haltung heisst: ein klares gemeinsames Zielbild, verbindliche Qualitätskriterien und den Mut, diese im Verfahren auch einzufordern. So werden Projekte verlässlicher, schneller und akzeptierter.

2. Frühzeitiger, strukturierter Dialog ist der Schlüssel zum Erfolg.

Kooperative Verfahren mit klaren Spielregeln reduzieren Konflikte und Nachbesserungen. Je früher Akteurinnen und Akteure zusammensitzen (Behörden, Eigentümerschaften, Planende, Bevölkerung, Verbände), desto besser werden Lösungen – fachlich, rechtlich und politisch.

3. Klare Zuständigkeiten machen den Unterschied.

Komplexe Vorhaben brauchen sichtbare Verantwortung und Führung, eine zentrale Anlauf- und Koordinationsstelle, die moderiert, priorisiert und fachlich verknüpft. Das schafft Verlässlichkeit für die Politik, Verwaltung, Investierenden und Bevölkerung.

4. Qualität ist mehr als Gestaltung: Es geht um Akzeptanz und Alltagsnutzen.

Verdichtung überzeugt, wenn sie den Alltag verbessert: gute Aussenräume, soziale Infrastruktur, kurze Wege, Klimaschutz und Biodiversität. Verbindliche, verständliche Vorgaben übersetzen diese Qualitäten für alle Akteure und Akteurinnen.

5. Strategien geben Orientierung: Einzelprojekte allein reichen nicht.

Ohne übergeordnetes Ziel bleibt die Innenentwicklung ein Stückwerk. Strategische Planungen wie Leitbilder, Richtpläne oder Masterpläne koordinieren Fachthemen, priorisieren Flächen und beschleunigen die Umsetzung.

Wie's geht, zeigen über 100 Beispiele auf densipedia.ch



Projektunterlagen:



Eigentlich ist alles vorhanden

Eigentlich ist für eine qualitätsvollen Innenentwicklung alles vorhanden, was es braucht: Leitfäden, rechtliche Grundlagen, «Best Practices»-Beispiele, Schulungen oder Förderinstrumente. Was fehlt, ist oft nicht das Wissen, sondern die praxisorientierte Anwendung, die gegenseitige Verlässlichkeit und der gemeinsame Wille zur Umsetzung.

Was kann ich tun?

Als Gemeinde:

- Klare und breit abgestützte Strategien erarbeiten
- Prozesse aktiv gestalten und offen kommunizieren
- Eine zentrale Koordinationsperson («Kümmerer») benennen
- Gestaltungskommissionen oder externe Beratung einbinden
- ...

Als Kanton:

- Gemeinden durch Schulung und Beratung stärken und mittels Modellvorhaben unterstützen
- Vollzugs- und Arbeitshilfen bereitstellen
- Verfahren vereinfachen (z. B. durch Digitalisierung)
- ...

Als Bund:

- Impulse setzen mit gezielten Förderprogrammen
- Unterstützung von Pilotprojekten und Modellvorhaben
- ...

Als Investierende und Bauwirtschaft:

- Dialog früh suchen – nicht erst im Baubewilligungsverfahren
- Qualität als Standortvorteil und Mehrwert verstehen
- In lebendige Quartiere statt nur in Gebäude investieren
- ...

Als Privatperson und Verband:

- Beteiligung nutzen – mitgestalten statt nur mitreden
- Projekte differenziert beurteilen – Chancen erkennen
- Initiativen für gemeinschaftliche, nachhaltige Nutzung unterstützen
- ...