

Mehrnutzen und Lebensqualität

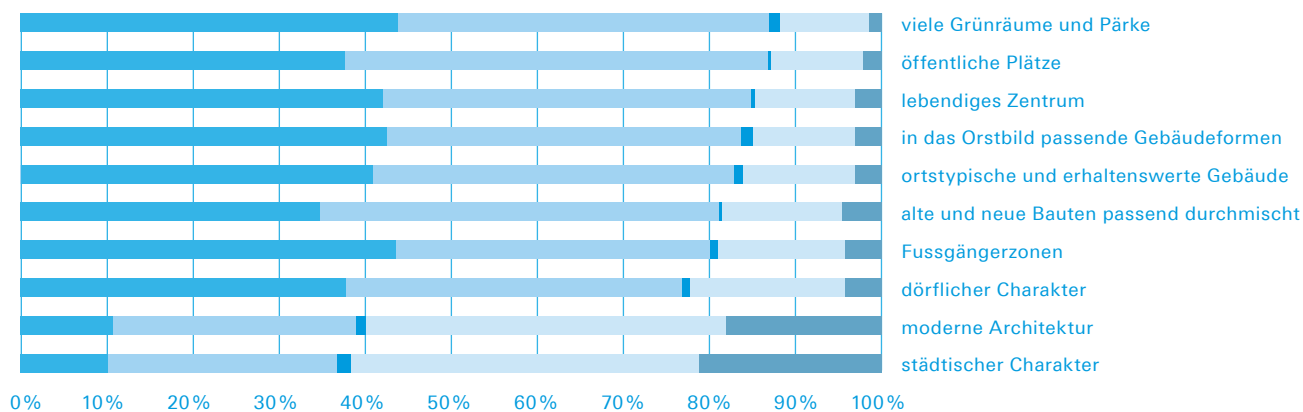
Siedlungsqualität bei der Siedlungsentwicklung nach innen ist weder Selbstzweck noch Selbstläufer. Sie ist Bedingung, um das Bevölkerungswachstum so aufzunehmen, dass es von allen Betroffenen akzeptiert und mitgetragen wird. Massnahmen im Bereich der Innenentwicklung müssen daher objektiv und aus der Warte einer Mehrheit der Bevölkerung die Attraktivität des Orts und des Umfelds steigern.

Dies kann beispielsweise durch eine Aufwertung des öffentlichen Raums, die Gestaltung und Vernetzung der Freiräume im Siedlungsgebiet oder die Pflege des identitätsstiftenden Ortsbilds gelingen. Wesentlich für den Erfolg ist, dass die breite Akzeptanz, welche die hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen grundsätzlich genießt, auch dort erhalten bleibt, wo sie in gebaute Realität umgesetzt werden soll.

Denn wenn aus dem abstrakten und allgemein akzeptierten Ziel – der Eindämmung der Zersiedelung – eine konkrete Veränderung in der Nachbarschaft wird, ist das Risiko hoch, dass Widerstand dagegen erwächst. Lebensqualität und Wohlstand führen dazu, dass man den Status quo schätzt und dem Wandel kritisch gegenübersteht. Veränderung wird eher mit Verschlechterung als mit Verbesserung gleichgesetzt. Die Gemeinde muss deshalb frühzeitig und genau wissen, was der Bevölkerung an ihrem Wohnort wichtig ist.

Was sind für die Aargauer Bevölkerung wichtige Elemente der Ortsbilder?

■ sehr wichtig
 ■ eher wichtig
 ■ keine Antwort/weiss nicht
 ■ eher unwichtig
 ■ völlig unwichtig



Vor der zielgerichteten und hochwertigen Innenentwicklung müssen grundlegende Kenntnisse über die Bedürfnisse und Prioritäten der Bevölkerung bestehen. Beispielsweise sind viele Grünräume und Pärke, öffentliche Plätze und lebendige Ortszentren den Menschen ein grosses Anliegen. (Quelle: gfs.bern, Befragung Bevölkerungswachstum und Siedlungsentwicklung Kanton Aargau, August 2014)

Mehrnutzen durch Mehrleistung

Bei der hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen müssen bauliche Intensivierung und Nutzungsintensivierung, attraktive Freiräume und eine gute Baukultur in einem ausgewogenen Verhältnis stehen. Dieses Verhältnis muss durch die öffentliche Hand gesteuert und fallweise ausgehandelt werden. Im Vergleich zum "Bauen auf der grünen Wiese" sind dafür Mehrleistungen aller Akteure nötig. Die Gemeinde nimmt eine aktive Entwicklungsrolle ein. Sie initiiert, moderiert, überzeugt und stellt die Infrastruktur zur Verfügung. Grundeigentümer und Investoren müssen die Bereitschaft zur Kooperation einbringen. Sie haben sich auf gemeinsame Ziele und Prozesse einzulassen und sich zu einer überzeugenden Qualität zu verpflichten. So kann die hochwertige Innenentwicklung nicht nur mehr Fläche fürs Wohnen und Arbeiten, sondern eine Vielfalt an Mehrnutzen generieren. Dabei ist Mehrnutzen nicht nur als monetärer Gewinn, sondern mehrdimensional zu verstehen. Genau dieser umfassende Mehrnutzen macht die Innenentwicklung hochwertig und mehrheitsfähig und verhilft ihr eher zu breiter Akzeptanz.

Mögliche Mehrnutzen für die Bauherrschaft

- höhere Nutzfläche als bei Regelbauweise durch massgeschneiderte Konzepte
- Spielraum bei der Platzierung und Einteilung der Bauten (zum Beispiel Flexibilität bei Mass-, Geschoss- und Grenzvorschriften)
- Möglichkeit parzellenübergreifender Lösungen
- Möglichkeit der Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (zum Beispiel für Hochhäuser)
- effiziente und wirtschaftliche Erschliessung, weniger Parkplätze
- schlankere, zielführendere Verfahren dank frühzeitiger Abstimmung

Mögliche Mehrnutzen für die Bewohnerschaft und das Quartier

- gutes Gesamtkonzept mit Bezug zum nachbarlichen Kontext
- hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität von Strassen- und Freiräumen, verkehrsfreie Areale
- öffentliche Durchwegung, sowie Höfe, Plätze und Pärke
- Nutzungsvorgaben im Quartierinteresse (Erdgeschossnutzungen, Versorgung, Freizeitangebote, Kinderkrippen, Kindergärten, Gemeinschaftsräume)
- differenziertes Wohnungsangebot und Möglichkeit zur gezielten Förderung einzelner Nutzungen (zum Beispiel Anteil altersgerechter Wohnungen und Gewerbeflächen)
- Einbezug qualitativer Aspekte wie Identität, Ortsbild, öffentliche und kulturelle Nutzungen

Mögliche Mehrnutzen für die Gesellschaft und Umwelt

- Eindämmung der Zersiedelung
- höhere Ausnutzung und damit womöglich höhere Steuereinnahmen
- hohe Freiraumqualität
- Arealentwicklungen von hoher Gesamtqualität
- ökologischer Ausgleich (zum Beispiel durch Dachbegrünungen und unversiegelte, nicht unterbaute Flächen)
- Möglichkeit von Unterhaltsverträgen zwischen der öffentlichen Hand und Grundeigentümern zur Sicherung von Zugänglichkeit und Pflege der Freiräume
- Mobilitätskonzepte zur Förderung von Fuss- und Radverkehr
- energieeffizientere Arealkonzepte; Anreize und strengere Vorschriften zur Senkung des Energieverbrauchs
- Beiträge an Infrastrukturen (zum Beispiel Schulgebäude) und öffentlichen Raum

Kosten fair verteilen

Wie die Aussenentwicklung erfordert auch die hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen Investitionen – nicht nur von der Bauherrschaft, sondern oft auch von der öffentlichen Hand. Abhängig von der jeweiligen Situation sind beispielsweise Strassenräume oder Plätze neu zu gestalten, Erschliessungen anzupassen, Land abzutreten, es werden Ersatzmassnahmen nötig, oder rechtliche Einschränkungen müssen abgelöst und entschädigt werden. Unabhängig vom Mehrwertausgleich im Sinne des Raumplanungsgesetzes und soweit die nötigen Investitionen nicht anderweitig gesetzlich geregelt sind, müssen hierfür Aufgabenteilungen und Kostenteiler gefunden werden, die für alle Seiten akzeptabel sind. Als Instrument dafür empfehlen sich sogenannte "städtebauliche Verträge" oder "Infrastrukturverträge" (*siehe Kapitel 4.5*).

Eine sachgerechte Verwendung des Mehrwertausgleichs kann die Akzeptanz gegenüber der nach innen gerichteten Entwicklung an sich, aber auch gegenüber der Kostenteilung erhöhen. Ziel sollte sein, mit dieser Abgabe allfällige negative Folgen der Nutzungsintensivierung zu kompensieren oder positive Effekte auszulösen. Wann immer möglich, sollten solche Massnahmen in unmittelbarer Nähe der erfolgten Nutzungsintensivierung stattfinden. So fliesst der Mehrwertausgleich sichtbar in konkrete Projekte zurück, die das direkte Umfeld aufwerten. Die Mittel kommen den Menschen zugute, die im entsprechenden Quartier leben und arbeiten – und damit indirekt auch den Investoren, die einen Mehrwertausgleich leisten.