

Lucerne University of
Applied Sciences and Arts

HOCHSCHULE LUZERN

FH Zentralschweiz



INNENTWICKLUNG GESTALTEN

Privateigentum erneuern

Alexa Bodammer, Melanie Lienhard

Hürden zur Weiterentwicklung abbauen



Frau Müller möchte ihr Einfamilienhaus in Schönausblick aufstocken, kennt aber die rechtlichen Bedingungen nicht. Sie ist nicht allein. Die Gemeinderätin Frau Gutmeier weiss, dass im Moment wenig Spielraum besteht und fragt sich, was die Gemeinde den privaten Eigentümern im Quartier anbieten kann.

Privateigentum erneuern

Mehr- und Einfamilienhausgebiete unterliegen einem steten Wandel: Familien wachsen, Menschen altern und Gebäude werden renovationsbedürftig. Individuelle Vorhaben, Eigentum zu erweitern oder umzubauen, können auf Barrieren stossen: rechtliche, fachliche oder nachbarschaftliche. Miteinander die Ziele für eine Weiterentwicklung zu definieren, unterstützt individuelle Umbauvorhaben sowie die Gemeindeentwicklung insgesamt. Ein kooperatives Vorgehen kann Möglichkeiten schaffen, bestehende Hürden abzubauen.

Bestehende Vorschriften können Veränderungen verhindern

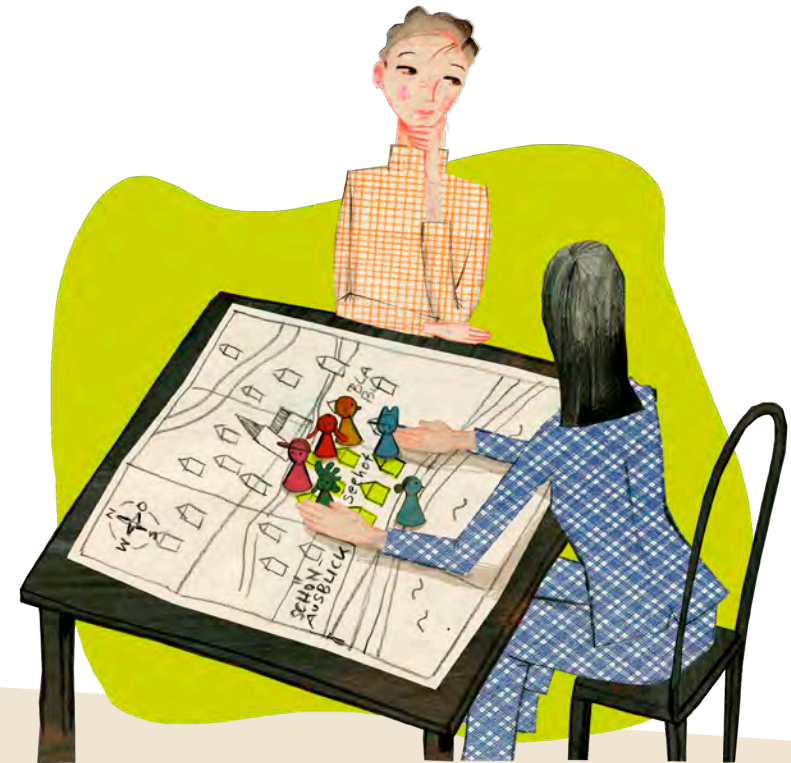
Die Bewohnerstruktur von Wohngebieten verändert sich stetig: Bewohnende werden älter, die Familiensituation wandelt sich und neue Wohnwünsche kommen auf. Bei den Gebäuden entstehen im Laufe der Zeit Anpassungs- und Erneuerungsbedarf. Die Zonenvorschriften oder Einzelinteressen können Veränderungen entgegenstehen.



Was kann die Gemeinde tun?

Bei der Gemeinde laufen individuelle Vorhaben zusammen. Sie erkennt Handlungsbedarf und weiss um das bauliche Umfeld sowie die planerischen Rahmenbedingungen.

Bedürfnisse sammeln



Neue Wege für Gebiete im Wandel suchen

Eine planerische Lösung für ein Gebiet im Wandel zu finden ist anspruchsvoll: Einzelne Massnahmen müssen zur Entwicklung des gesamten Gebiets beitragen. Dadurch sind viele Menschen und Eigentumschaften betroffen. Werden diese direkt in die Planung eingebunden, lassen sich Lösungen finden, die im Interesse vieler sind.

Fachliche und politische Unterstützung einholen

Es braucht tatkräftige Köpfe, um viele Personen mit unterschiedlichen Ansprüchen zusammenzubringen. Die Verwaltung benötigt volle politische Unterstützung, um initiativ zu agieren. Für das kooperative Vorgehen kann sich die Gemeinde ein kompetentes Planungs- und Moderationsteam zur Unterstützung holen.





Wie verlaufen die kooperativen Prozesse?

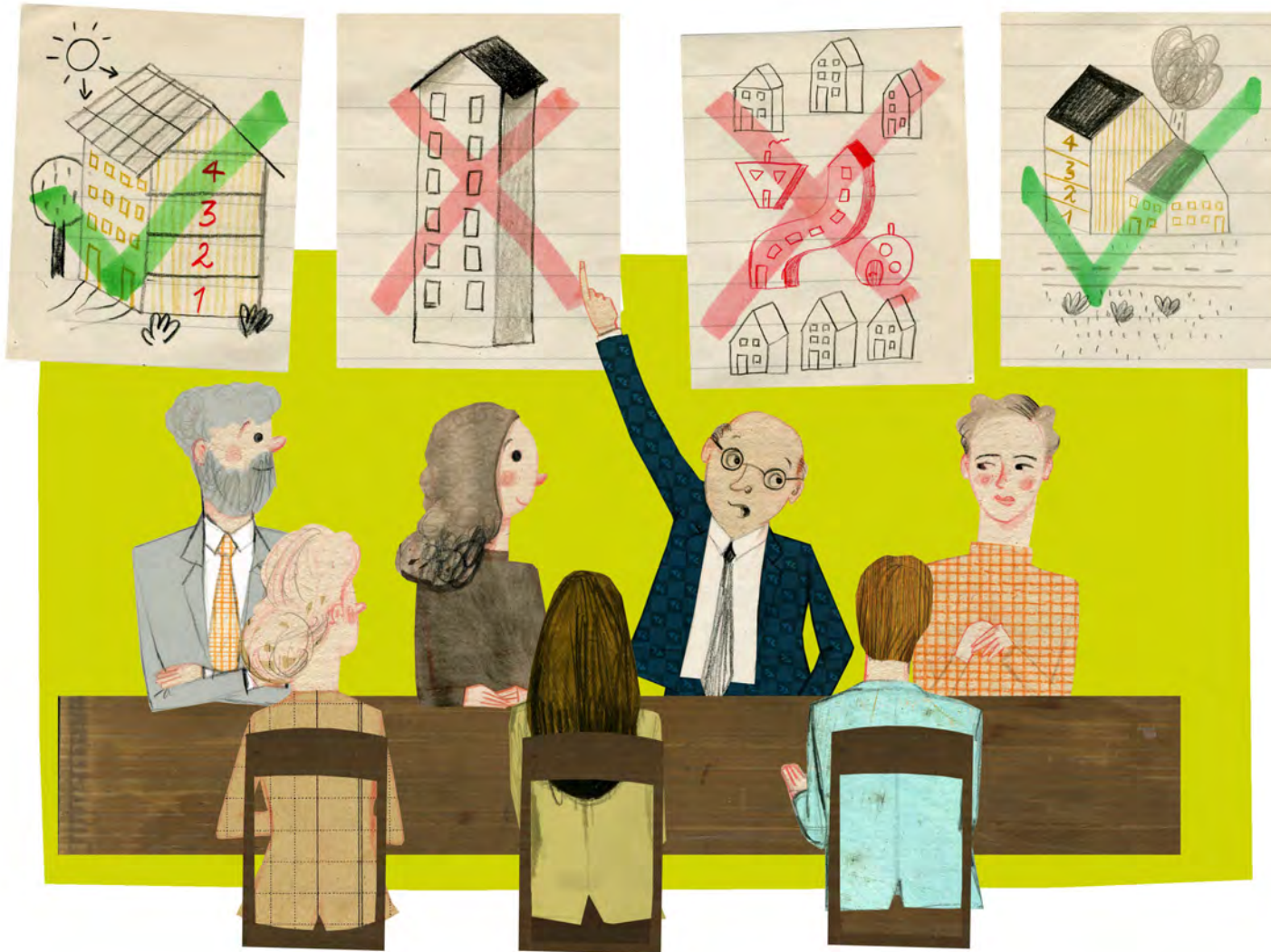
Die Gemeinde lädt zur Beteiligung ein, wenn der Spielraum dafür klar ist und leitet den Prozess strategisch. Eine neutrale Ausgangslage ohne Vordenken oder fertige Pläne ist zentral. Zuerst wird die Eigentümerschaft individuell angesprochen. In den Gesprächen kommen Fragen, Bedenken und Ideen auf den Tisch. Die Fachteams kommunizieren verständlich, sodass kein raumplanerisches Vorwissen notwendig ist.

Fragen, Bedenken und Ideen frei äussern

Varianten entwerfen und Kooperationsmöglichkeiten entstehen lassen

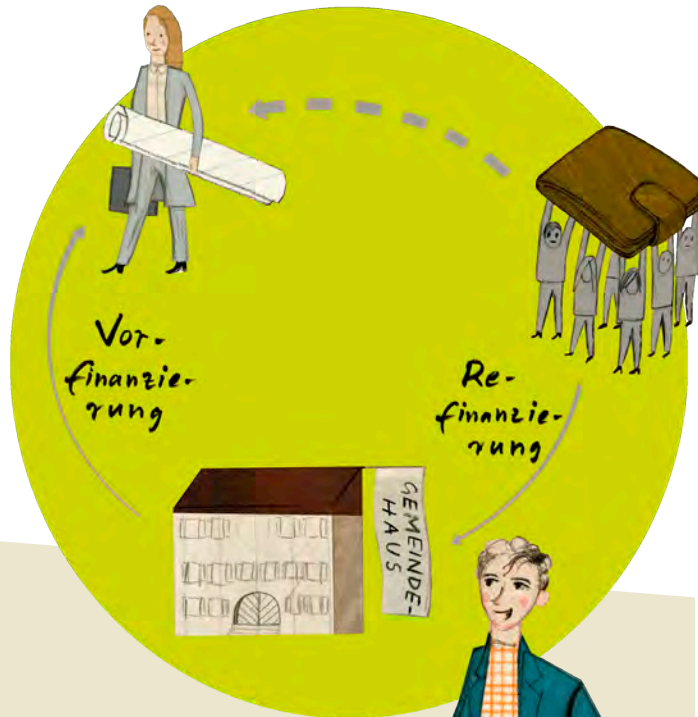
Aus den Äusserungen entwickelt das Planungsteam Varianten, die unterschiedliche Möglichkeiten der Entwicklung aufzeigen: z.B. zur Sicherung von Freiräumen oder für mehr bauliche Ausnützung. Auch neue Kooperationsmöglichkeiten unter Eigentümerschaften können Gegenstand der Varianten sein.





Öffentliche Interessen abwägen

Die Gemeindepolitik bildet sich eine Meinung, welche Optionen auch für die Gemeindeentwicklung einen Mehrwert haben. Sie verständigt sich mit den Beteiligten über Ziele, was kommen kann und soll.



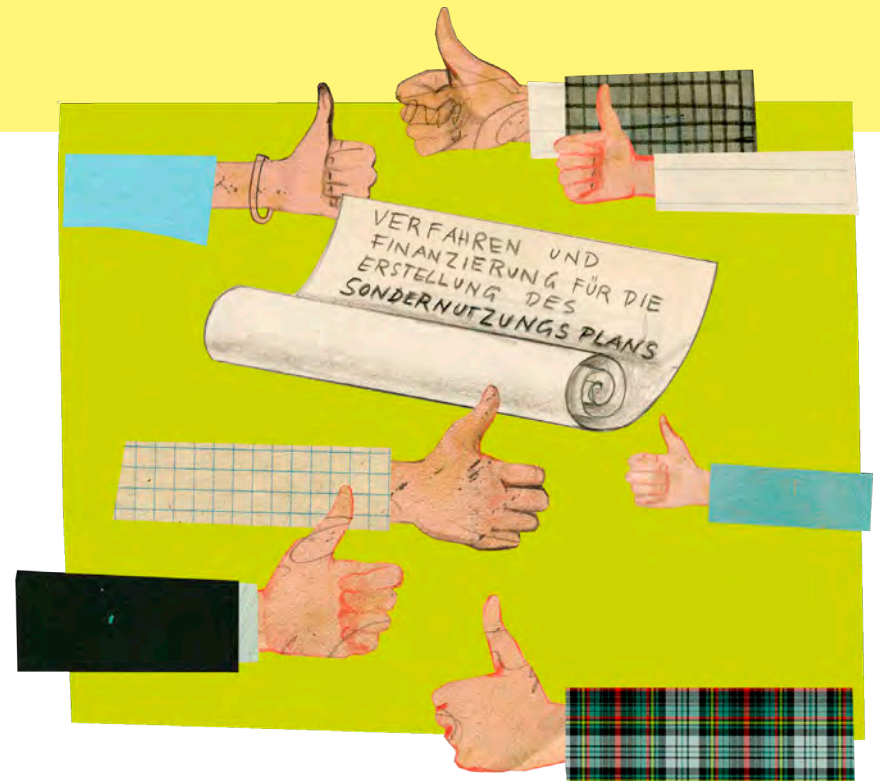
Finanzierung klären

Die Finanzierung der Planung ist eine Frage der Kooperation zwischen öffentlichen und privaten Akteuren. Nicht alle haben die Mittel parat, um aktiv zu werden. Eine Vorfinanzierung durch die Gemeinde kann rückwirkend bei Bau oder Verkauf der Liegenschaften durch die Eigentümerschaft ausgeglichen werden.



Sind organisatorische Hürden aus dem Weg geräumt, kann die gemeinsame Planung weitergeführt werden. Vereinbarungen, Absichtserklärungen oder Verträge unter den Beteiligten schaffen Verbindlichkeit und Sicherheit.

Vereinbarungen, Absichtserklärungen oder Verträge erstellen



Kooperative Planung auch in der Umsetzung sicherstellen

Ein beauftragtes Planungsteam arbeitet an konkreten Entwürfen, berechnet Kosten und prüft die Machbarkeit. Die Rückkopplung mit der Eigentümerschaft und die Begleitung durch die Gemeinde stellen sicher, dass die Ergebnisse aus der kooperativen Planung weiterverfolgt werden.





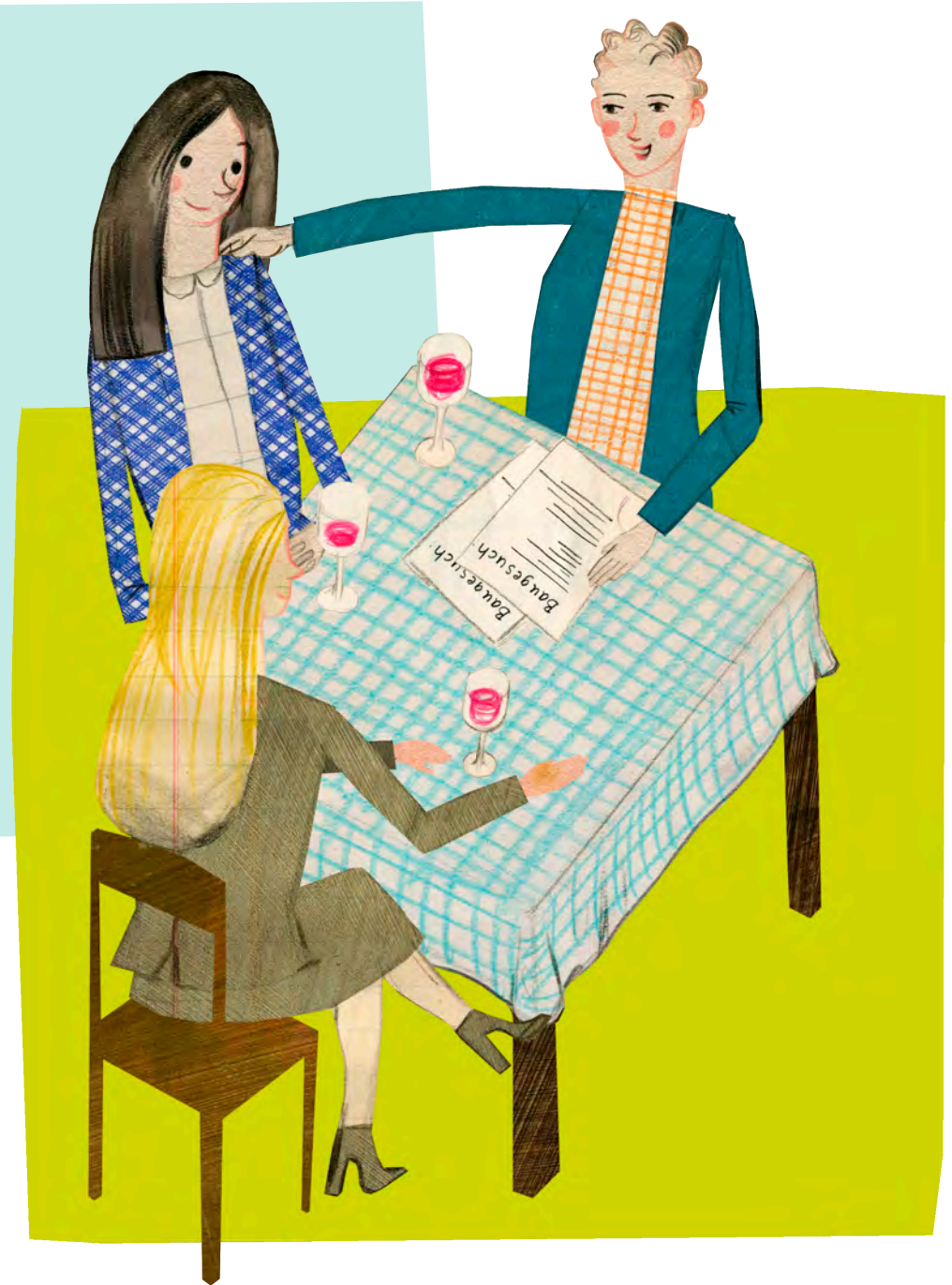
Wie geht es weiter?

Über kooperative Prozesse kommunizieren

Die offene Kommunikation über das kooperative Vorgehen sowie über die Ziele und Inhalte der Planung sind sehr wichtig. Erfahrungsgemäss sind die beteiligten Personen die besten Vertreterinnen der Sache. Das Ergebnis der Planung liegt im Interesse einer breiten Öffentlichkeit. Schliesslich entscheidet sie gegebenenfalls über die Festlegungen an der Urne mit.

Ein geschlossenes Auftreten der Gemeinde, ihrer Verwaltung, der Ortsplanung sowie der beteiligten Personen fördert die Akzeptanz der Planung. Ein gemeinsam entwickeltes Bild der möglichen Veränderungen unterstützt dies.

Ein gemeinsam erarbeitetes Bild für die Veränderungen nutzen



Innenentwicklung gestalten

Innenentwicklung hilft die Landschaft zu schützen, indem der Flächenverbrauch reduziert wird. Sie muss aktiv geplant und durch das Engagement aller Beteiligten ermöglicht werden.

In den letzten Jahren sind an der Hochschule Luzern, zusammen mit externen Praxispartnern, zahlreiche interdisziplinäre Forschungs- und Entwicklungsprojekte zur Planungspraxis in der Innenentwicklung realisiert worden. Über einen Animationsfilm als Einstieg und die Bildgeschichten «Innenentwicklung gestalten» werden grundlegende Erfahrungen aus den verschiedenen Planungsprozessen für Gemeinden, Grundeigentümerschaften und interessierte Beteiligte zugänglich gemacht. Mit dem Interdisziplinären Themencluster Raum & Gesellschaft wird die Hochschule Luzern auch in den kommenden Jahren vertieft die aktuellen Fragestellungen zu Gesellschaft und Raumentwicklung weiterverfolgen.

Der Animationsfilm und alle Bildgeschichten können über www.hslu.ch/innenentwicklung-gestalten und densipedia.ch – die Wissensplattform für Innenentwicklung und Verdichtung in der Schweiz – bezogen werden.



Zentrum entwickeln

Den meisten Einwohnern und Einwohnerinnen bedeutet es viel, ein attraktives Gemeindezentrum zu besitzen. Es erfordert öffentliches Engagement, das Zentrum gemeinsam mit verschiedenen Akteurinnen und Akteuren zu entwickeln. Herausforderungen sind: die Art der Zusammenarbeit, die Aufgabenteilung sowie die unterschiedlichen Verantwortlichkeiten für die Umsetzung. Eine kooperative Vorgehensweise erleichtert die effektive Umsetzung von unterschiedlichen privaten wie öffentlichen Vorhaben.



Privateigentum erneuern

Mehr- und Einfamilienhausgebiete unterliegen einem steten Wandel: Familien wachsen, Menschen altern und Gebäude werden renovationsbedürftig. Unterschiedliche Interessen der Eigentümerschaften und rechtliche Bedingungen erschweren oft die baulichen Erneuerungsprozesse. Miteinander die Ziele für eine Weiterentwicklung zu definieren, unterstützt individuelle Umbauvorhaben sowie die Gemeindeentwicklung insgesamt.



Ortsplanung revidieren

Die Ziele der Innenentwicklung, des Landschaftsschutzes, die Sicherung von Freiraum und bauliche Veränderungen werden durch die Ortsplanung abgestützt. Sie betrifft alle Einwohner und Einwohnerinnen, Eigentümer sowie Eigentümerinnen. Die Berücksichtigung von öffentlichen wie privaten Interessen wird durch die Einbindung der Betroffenen erreicht. So können Widerstände früh erkannt und neue Entwicklungsmöglichkeiten erschlossen werden.

PROJEKTINFO

Innenentwicklung gestalten

TEAM

Projektleitung

Alexa Bodammer
Institut für Soziokulturelle Entwicklung
Melanie Lienhard
Institut für Betriebs- und Regionalökonomie

Projektmitarbeit

Stefan Fraefel
Forschungsgruppe Visual Narrative
Peter Stade, Ulrike Sturm, Colette Peter
Institut für Soziokulturelle Entwicklung
Timo J. Walker
Kompetenzzentrum Typologie & Planung
in Architektur (CCTP)

Projektpartner

Kanton Luzern
Kanton Basel-Landschaft
Sophie und Karl Binding Stiftung
Paul Schiller Stiftung
Hochschule Luzern – Interdisziplinärer
Schwerpunkt Kooperation Bau und Raum
Hochschule Luzern – Interdisziplinärer
Themencluster Raum & Gesellschaft
EspaceSuisse – Verband für Raumplanung

Begleitung

Stadt Sempach (LU), Gemeinde Aesch (BL),
Gemeinde Entlebuch (LU),
sowie die Gemeinden Schüpfheim (LU),
Ballwil (LU), Ufhusen (LU), Oberwil (BL)

BETEILIGTE INSTITUTE DER HOCHSCHULE LUZERN

Hochschule Luzern – Soziale Arbeit, Institut für Soziokulturelle Entwicklung ISE

Das Institut für Soziokulturelle Entwicklung erarbeitet für und mit seinen Partnerinnen und Partnern Lösungen für komplexe Herausforderungen, Frage- und Problemstellungen in der Stadt- und Quartierentwicklung, im öffentlichen Raum, im Zusammenleben von Generationen und in der Zivilgesellschaft.

Hochschule Luzern – Wirtschaft, Institut für Betriebs- und Regionalökonomie IBR

Das Institut für Betriebs- und Regionalökonomie IBR unterstützt die Praxis bei der Bewältigung anspruchsvoller und innovativer Vorhaben in den Bereichen Management, Betriebs- und Regionalentwicklung.

Hochschule Luzern – Design & Kunst, Forschungsgruppe Visual Narrative

Die Forschungsgruppe Visual Narrative befasst sich mit dem Erzählen, Inszenieren und Vermitteln in linearen und nicht-linearen Medien (z. B. Kurzestfilme oder interaktive Anwendungen für Smartphones), fragt nach der Nutzung und Rezeption dieser Medien und entwirft neue Strategien und Formate der Kommunikation in visuellen Medien.

IMPRESSUM

«Innenentwicklung gestalten»

TEXTE

Redaktion und Konzept: Alexa Bodammer, Melanie Lienhard
Publikation: Roland Züger

ILLUSTRATIONEN

Hendrik Jonas
Textbasis: Rainer Gausepohl

DESIGN

Fabienne Paul-Koller, Elke Schultz

KONTAKT

alex.a.bodammer@hslu.ch, melanie.lienhard@hslu.ch

Innenentwicklung gestalten: 3 Broschüren in Mappe
ISBN: 978-3-906036-36-6
DOI: 10.5281/zenodo.3245863

© 2020, 2. Auflage
Interact Verlag

ZITIERVORSCHLAG

Bodammer, Alexa & Lienhard, Melanie (Hrsg.) (2020):
Innenentwicklung gestalten, Hochschule Luzern /Interact
Verlag, Luzern



Mehr- und Einfamilienhausgebiete unterliegen einem steten Wandel: Familien wachsen, Menschen altern und Gebäude werden renovationsbedürftig. Unterschiedliche Interessen der Eigentümerschaften und rechtliche Bedingungen erschweren oft die baulichen Erneuerungsprozesse. Miteinander die Ziele für eine Weiterentwicklung zu definieren, unterstützt individuelle Umbauvorhaben sowie die Gemeindeentwicklung insgesamt.

Illustriert von Hendrik Jonas

www.hslu.ch/innenentwicklung-gestalten
www.densipedia.ch

ISBN 978-3-906036-36-6
DOI: 10.5281/zenodo.3245863

Hochschule Luzern – Interdisziplinärer
Themencluster Raum & Gesellschaft

interact

Hochschule Luzern

Soziale Arbeit