

Die Innenverdichtung im

Spannungsfeld Investor _ Projektentwickler _ Gemeinde

Sehr geehrte Damen und Herren

Ich habe im Titel meines Kurzreferates den Ausdruck „Spannungsfeld“ deshalb gewählt, weil die **3 Partner** Investor, Projektentwickler und Gemeinde grundsätzlich **unterschiedliche Beweggründe** haben eine Innenverdichtung anzustreben. Gemeinsam haben aber alle Beteiligten ein Ziel __ Das Ziel > **Mehrwert**.

Die Innenverdichtung ist ja keine schweizerische Erfindung. Wir kennen die Bilder aus den grossen Weltmetropolen wo sich die Verdichtung bis anhin vor allem in der Höhe der Bauten und ihren Abständen manifestiert. Sie ist eine neue Herausforderung für die Schweiz, denn sie hat langfristig nur dann eine Chance auf Akzeptanz in der Bevölkerung, wenn der Mehrwert nicht nur in **quantitativer** sondern auch in **qualitativer Hinsicht** sichtbar und spürbar wird. Diese Zielsetzung kann daher nur erreicht werden wenn alle Beteiligten ihrer Aufgabe gewachsen sind und Ihren Beitrag dazu leisten.

Der Investor arbeitet auf der Grundlage von Chance und Risiko. Er trägt somit immer ein finanzielles Restrisiko das so genau wie nur möglich kalkulierbar sein muss. Der Entscheid ein Projekt zu investieren bedingt daher:

- _ eine grosse Rechtssicherheit
- _ einen Return on Invest (ROI)
- _ eine ausgewiesene Nachfrage nach dem Produkt (Marktanalyse)
- _ ein Projekt das nachhaltig städtebaulich und architektonisch hohe Anforderungen erfüllt.

Der Projektentwickler kennt die Vorstellungen und Bedürfnisse des Investors.

Er plant zusammen mit Architekten und Fachplaner auf der rechtlichen Grundlage das für den Ort optimale Projekt. Er ist in diesem Sinn auch Bindeglied zwischen Investor und Behörde.

Die Gemeinde und die Kant. Dienststellen spielen in der Entwicklung eines Areals eine zentrale Rolle. Früher konnten sich die Bauämter und Dienststellen damit begnügen Baugesuche auf ihre Gesetzeskonformität zu prüfen.

Die Innenverdichtung stellt aber für alle Beteiligten eine neue Herausforderung dar, die nur in einer funktionierenden Zusammenarbeit mit den Behörden zum Ziel führt.

„**Verdichten ja, aber nicht bei mir**„, oder wie die Metron AG in ihrer „Dichtebox“ schreibt „Der grösste Feind der Verdichtung ist der Nachbar“.

Ich habe die Erfahrung gemacht, dass Nachbarn in den meisten Fällen nur dann bereit sind ein Projekt zu unterstützen wenn auch für sie ein Mehrwert entsteht. Es geht nur noch selten ohne **Einsprachen** bei Bauvorhaben. In vielen Fällen kommt es dann zu einer „gütlichen Einigung“ in Form einer finanziellen Abgeltung.

Das ist nicht neu aber leider immer mehr an der Tagesordnung. Umso mehr sind die Projektentwickler auf die Mithilfe der Behörden angewiesen.

Es reicht also nicht seitens der Gemeinden ein **Siedungsleitbild** zu erarbeiten und dies vom Volk abzusegnet. Nach dieser **strategischen Vorgabe** müssen pragmatische Lösungsvorschläge für die Umsetzung folgen. Verbindliche Instrumente dazu fehlen aber in den meisten Fällen.

Ich habe zurzeit den **konkreten Auftrag** ein Quartier von Grund auf zu erneuern und gleichzeitig zu verdichten. Grundlage dazu dient das neue Siedlungsleitbild und das entsprechend überarbeitete Bau- und Zonenreglement der Gemeinde.

Um den Planungssperimeter abzustecken braucht es **Überzeugungsarbeit** bei den entsprechenden Grundeigentümern. In diesem Punkt sind wir auf die Unterstützung seitens der Gemeinde angewiesen.

Auf unsere Anfrage bei der Gemeinde wie diese Aufgabe gemeinsam angegangen werden kann haben wir nach einer langen Bedenkzeit die Antwort erhalten:

„Die Gemeinde hat weder die Ressourcen noch die Mittel um das Projekt zu unterstützen ____ sie müssen selber schauen“.

Eine sicher ehrliche Antwort, die uns aber gerade in der **Kommunikation mit den Nachbarn** nicht weiter hilft. Beide Argumente sind treffend, denn auch die Gemeinden haben gemerkt, dass mit dem Thema „Verdichten“ neue Aufgaben auf sie zukommen.

Die dafür Verantwortlichen Politiker in den Kommunen müssen sich also die Frage stellen, ob ihre **Ressourcen** hinsichtlich **Quantität und Qualität** den neuen Anforderungen gewachsen sind.

In diesem Punkt möchte ich der **Kantonalen Verwaltung** Luzern ein Kränzchen winden. Dort hat man die Zeichen der Zeit schon früh erkannt und die Zusammenarbeit mit den verschiedenen Dienststellen effizient organisiert.

Gemäss einer Aussage des Regierungsrates werden, auf der Grundlage des neuen **Raumplanungsgesetzes**, in den nächsten Jahren im Kanton Luzern keine neuen Flächen mehr für Bauzwecke eingezont. Die Innenverdichtung ist also vorgegeben.

Wenn aber **die Politik** wirklich will, dass bestehenden Bauzonen effektiver in Form einer Verdichtung genutzt werden, müssen auch die Gesetze so ausgelegt werden, dass diese Bestrebungen nicht durch einzelne verhindert werden können.

Die **Vorgaben von Gemeinden** müssen rechtlich so abgesichert sein, dass sie nicht mit einer einfachen Initiative für nichtig erklärt werden können. Als Beispiel dazu dient der Wettbewerb der Stadt Luzern an der Industriestrasse.

Die Stadt hatte, mit der Absicht einer Innenverdichtung, einen **Investoren-Wettbewerb** ausgeschrieben, an dem sich gegen 20 Teams in der Zusammensetzung von Architekten, Fachplanern und Investoren beteiligen. Gegen die Umsetzung des von einer Jury erstrangierten Projektes wird von Anwohnern eine Initiative ins Leben gerufen. Die Initiative wird für gültig erklärt und das Projekt in der Folge an der Urne vom Volk mehrheitlich abgelehnt.

Schon allein **aus Volkswirtschaftlichen Gründen**, aber auch unter dem Aspekt der **Rechtssicherheit**, kann es nicht sein, dass Planer und Investoren auf diese Art politisch missbraucht werden nur weil die Rechtslage nicht vorgängig klar geregelt und abgeklärt wurde. Planungskosten wurden auf diese Weise ohne zählbares Ergebnis in den Sand gesetzt. Seitens der Behörden wird immer wieder unterschätzt wieviel **Risikokapital** Investoren und Projektentwickler einsetzen um ein Projekt anzustossen. Geld, das zuerst erwirtschaftet werden muss.

Das Veranstalten von Investoren-Wettbewerben ist grundsätzlich zu begrüssen. Bei den Vorgaben müssen aber die Prioritäten klar bezeichnet werden. Die Formulierung: *„Es ist ein Projekt auszuarbeiten das städtebaulich und architektonisch überzeugt, den grösstmöglichen Kaufpreis garantiert und das Angebot an günstigem Wohnraum erhöht,“* kommt der Quadratur des Kreises sehr nahe und ist in sich ein Widerspruch.

Ich habe den Auftrag in meinem Kurzreferat **meine Erfahrungen** in der fast täglichen Zusammenarbeit mit den Gemeinden aufzuzeigen. Ich könnte Ihnen noch dutzende von Beispielen anfügen, positive und negative. ___Das bringt uns aber nicht wirklich weiter.

Die Tatsache, dass wir in der Schweiz **26 verschiedene Kantonale Baugesetze** haben und auf dieser Grundlage nahezu noch jede Gemeinde ihr eigenes Bau- und Zonenreglement erstellt, bereitet mir in meiner Arbeit mehr Sorgen.

Wir leben in einer **direkten Demokratie** und somit werden Einsprachen und egoistische Betrachtungsweisen von Grundeigentümern weiterhin zum Alltag gehören.

Ich bin daher gespannt wie die Innenverdichtung das **Siedlungsbild** in der Schweiz in den nächsten 15-20 Jahren verändern wird.

Nicht nur die Investoren und Planer, auch die Gemeinden, wir alle sind nun stark gefordert.

Ich fasse zusammen:

1. Die Innenverdichtung ist aus **raumplanerischer Sicht** zu begrüßen und gesetzlich vorgegeben.
2. In vielen Gemeinden nimmt man im Zusammenhang mit dem Thema Verdichtung noch immer eine abwartende und eher **passive Haltung** ein.
3. Damit die Zusammenarbeit mit den Gemeinden effizient erfolgen kann, müssen diese ihre **Ressourcen** in quantitativer aber auch qualitativer Hinsicht überprüfen.
4. Die Verdichtung hat langfristig nur dann eine Chance wenn sie mit einem **Mehrwert** für alle Beteiligte verbunden ist.
5. Die Umsetzung bedingt eine enge **Zusammenarbeit** zwischen Investor, Projektentwickler und Behörde.
6. Die Verdichtung ist für die Schweiz geschichtlich gesehen eher untypisch. Sie bedingt daher ein **hohes Mass an Aufklärung** seitens der Politik und Behörden um bei der Bevölkerung auf Verständnis und Akzeptanz zu stossen.
7. Letztlich geht es um das **Zusammenleben** in unserer Gesellschaft. Mit der Innenverdichtung bietet sich dazu eine **grosse Chance**.

Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit !