

Workshop zu

## VERDICHTUNG UND ‚UMBAU‘ DER POLYZENTRISCHEN STADTREGION



(allreal)

Moderation:

**Hans-Georg Bächtold** (Geschäftsführer SIA)

**Dr. Benedikt Boucsein** (Professur Christiaanse, ETH Zürich)

Protokoll:

**Anne Mikoleit** (Professur Christiaanse, ETH Zürich)

Inputreferate:

**Max Walter** (Gemeindepräsident Regensdorf, Präsident Planungsgruppe Furttal)

**Dr. Sebastian Dembski** (Center of Urban Studies, Universität Amsterdam)

Gäste:

**Paul Bauer** (Stv. Direktor Grün Stadt Zürich)

**Prof. Carl Fingerhuth** (Stadtplaner)

**Prof. Dr. Alex Lehnerer** (ETH Zürich)

**Mirjana Milanovic** (DRO Amsterdam)

**Wilhelm Natrup** (Amtschef ARE/ Kantonsplaner Zürich)

**Ute Schneider** (KCAP)

**John Smit** (DRO Amsterdam)

**Toine van Goethem** (DRO Amsterdam)

**Bruno Widmer** (RZU)

**Prof. Dr. Barbara Zibell** (Geschäftsführerin FSU)

30 Teilnehmerinnen und Teilnehmer

In der gegenwärtigen städtebaulichen und raumplanerischen (Fach-) Diskussion in der Schweiz hat die innere Entwicklung von Städten und Gemeinden klare Priorität vor der Erschliessung neuen Baulandes. Insbesondere in Stadtregionen wie Amsterdam und Zürich, die einem starken Entwicklungsdruck ausgesetzt sind, hat die qualitative innere Verdichtung einen hohen Stellenwert, etwa auf grösseren Arealen an gut erschlossenen Stellen, die beispielsweise durch den Wegzug von Industrien frei werden.

Die hier betrachteten Planungsinstrumente sind der Gestaltungsplan (CH) und der *bestemmingsplan* (NL), welche einerseits der Festlegung von Zielen dienen sollen, aber auch ortsspezifische Anliegen zu berücksichtigen haben. Idealerweise werden diese Anliegen im Rahmen von Testplanungen oder städtebaulichen Wettbewerben erarbeitet. Sie gehen der Synthese in einem Leitbild oder einem Masterplan voran und diese sind wiederum die Grundlage für den Gestaltungsplan.

## INPUTREFERATE: ZUSAMMENFASSUNG

### 1.) DR. SEBASTIAN DEMBSKI: „RULES-OF-THE-GAME MAP ANSTATT MASTERPLAN“

Buiksloterham war in den 70er-Jahren eine Industriezone mit vielen kleinen und mittelgrossen Fabriken. Bis ins Jahr 2000 fokussierte man sich vor allem auf industrielle Umstrukturierung und die Implementierung neuer Industrien. Der Wendepunkt kam, als Shell 20 Hektaren Land für künftige Wohnbauten verkaufte. Das Shell-Areal sollte eine Nachbarschaft für gehobene Ansprüche werden. Während beim Shell-Areal eine radikale Tabula-Rasa-Strategie angewendet wurde, wollte man in Buiksloterham anders vorgehen. Um 2005 war Buiksloterham eine Mischung aus voll produzierenden Industriebetrieben und neuen, innovativen Start-Ups; zudem herrschte in Amsterdam akute Wohnungsnot: 100 Hektaren also mit einem unglaublichen Potential!

Geplant wurde ein städtisches Areal mit unterschiedlichen Funktionen, 4000 Wohnungen und 8000 Arbeitsplätzen – eine enorme Nutzungs- und Bauverdichtung. Dafür gab es aber keinen definitiven Masterplan. Das zuständige Büro stellte die Rules-of-the-Game Map vor, ein informelles Planungsinstrument, das einige Rahmenbedingungen definierte wie den öffentlichen Raum und die Infrastruktur, die Landnutzung sowie einige grundsätzliche städtebauliche Prinzipien (Bebauungslinien, Anzahl Geschosse etc.).

Basierend auf diesen Ideen wurde 2009 ein eigentümergeleitetes bestimmungsplan gezeichnet. Die Transformation eines Industriegebietes in ein Gebiet mit unterschiedlichen Nutzungen war nun gesetzlich möglich.



Das Industriegebiet Buiksloterham im Norden von Amsterdam in den 70-er Jahren



Transformation zu einem durchmischten Quartier mit Wohnen und Arbeiten ab 2005

## 2.) MAX WALTER: „NICHT IM KLEINEN KÄMMERLEIN ARBEITEN!“

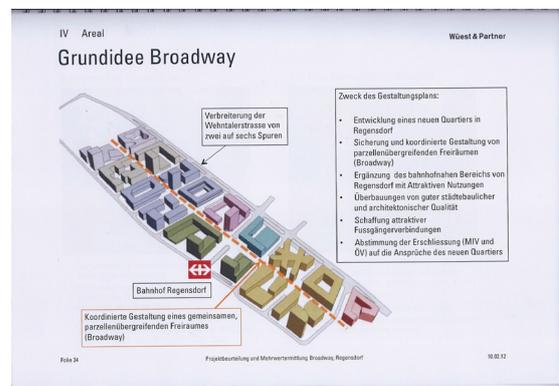
Regensdorf ist eine mittelgrosse Gemeinde, angrenzend an Zürich, die vor grossen Herausforderungen steht. Das Gebiet Bahnhof-Nord ist wenig bekannt, wächst aber stark. Der Rahmengestaltungsplan der Gebietsentwicklung in Regensdorf Bahnhof-Nord wurde von der Gemeinde initiiert. Man beging den ersten grossen Fehler, den Plan im ‚kleinen Kämmerlein‘ zu erarbeiten. Viele Informationen, etwa zum Verkehr, erreichten somit die Öffentlichkeit nicht, und die Grundstückseigentümer konnten nicht für die Thematik sensibilisiert werden.

Es wurde von Anfang an eine qualitativ hochwertige Entwicklung angestrebt. Das Land gehört allerdings 16 verschiedenen Grundeigentümern; nur ein kleiner Prozentsatz gehört der Gemeinde selber. Die Konsensfindung war entsprechend schwierig. Die Grundeigentümer wurden nicht genügend früh in den Prozess miteinbezogen, stattdessen hoffte man darauf, dass diese zum fertigen Projekt ihre Zustimmung geben würden. Für ein von der Gemeinde Regensdorf in Auftrag gegebenes kooperatives Planungsverfahren mit 12 Grundstückseigentümern erarbeitet das Büro Dürig AG eine Studie, die als Basis für den gemeinsamen privaten Gestaltungsplan dienen sollte. Noch während dieser Prozess lief, reichten zwei Grundstückseigentümer beim Kanton zwei Gestaltungspläne ein, worauf der Kanton das Verfahren stoppte, da die Finanzierung der Infrastruktur nicht geregelt war und die Gemeinde in der Folge Gefahr laufen würde, sich finanziell zu übernehmen. Noch dieses Jahr soll nun der gemeinsame private Gestaltungsplan eingereicht werden, der nun in einer gemeinsamen Arbeitsgruppe aus Gemeinde, Kanton und Grundstückseigentümer erarbeitet wird.

Die Umsetzung der Arealentwicklung soll in Etappen erfolgen, wodurch sich auch die finanzielle Belastung der Gemeinde reduziert, die gezwungen ist, die Infrastrukturkosten vorzufinanzieren. Ohne frühe Beteiligung der Grundstückseigentümer wären diese Kosten gar nicht zu stemmen. Ein weiterer wichtiger Punkt in der Entwicklung des Projektes ist eine frühzeitige Belebung des Quartiers, danach richtet sich auch die Position der ersten Etappe auf dem Areal, in der Nähe des Bahnhofs.



Planungsperimeter der Gebietsentwicklung



Masterplan von Dürig Architekten: Basis des laufenden Gestaltungsplanverfahren

> Siehe auch „Die Chefsache“, in:  
Hochparterre-Themenheft „Stadtregionen planen | Stadsregio's planen“, S. 34-25, Mai 2014,  
Programmheft zum Symposium vom 4. April 2014

## **DISKUSSION**

Die Chance bei inkrementell realisierten Projekten wie Buiksloterham oder Regensdorf Bahnhof-Nord besteht darin, dass im Laufe der Entwicklung Korrekturen vorgenommen werden und so ein besseres Gesamtprojekt realisiert werden kann. Auf der anderen Seite bergen derartige Verfahren aber auch die Gefahr in sich, dass trotz aller Bemühungen und Verfahren kein Gesamtprojekt entsteht. Die Grundeigentümer ziehen oft nicht an einem Strang, oft ist die Finanzierung nicht gesichert, und im Fall der Schweiz kann die Bevölkerung zudem über Projektkredite abstimmen. Dies kann dazu führen, dass der Raum städtebaulich nicht aufgewertet wird und nur einzelne Projekte realisiert werden.

### **Öffentlicher Raum: Zusammenspiel von Gemeinde und Grundstückseigentümern**

Die Gemeinde ist verantwortlich für den öffentlichen Raum. Auf den einzelnen Baufeldern wird viel Flexibilität gelassen, aber es gibt Richtlinien und einige grundlegenden Bestimmungen, die vor allem den öffentlichen Raum betreffen. Die Realisierung ist Sache des Bauherren. Diese haben aber die Pflicht, Wettbewerbe zu machen, bei denen die Gemeinde sie auch begleitet, was die Qualitätssicherung gewährleistet.

### **Partizipation vs. Schadensbegrenzung**

Der noch zu bewilligende Gestaltungsplan gibt Spielregeln vor, wie die einzelnen Baufelder bebaut werden können. Der Fehler war, dass die Grundeigentümer nicht von Anfang an die Idee des „Parkway“ mitentwickelt und mitgetragen haben. Jetzt geht es darum, Schadensbegrenzung zu machen.

### **(Urbane) Qualität durch langsame Entwicklung**

Schrittweise Umsetzung ist eine Chance für mehr Qualität. Bei reduziertem wirtschaftlichen Druck oder wenn bestehende, noch funktionierende Nutzungen sukzessive ersetzt werden sollen, bietet sich eine schrittweise Umsetzung an. Dies bietet die Chance, Fehler zu korrigieren. Kanton und Gemeinde können die Bewilligung beeinflussen, so kann Qualität auch gesichert werden. Auch hier spielt die Frage der Partizipation eine wichtige Rolle. Wer entscheidet mit und vor allem auch wann? Es braucht nicht noch mehr Instrumente, aber die Sensibilisierung der BewohnerInnen für das Thema der „inneren Verdichtung“ oder des „Wachstums nach Innen“. Innere Verdichtung meint nicht einfach nur mehr Gebäude. Es braucht Authentizität, Verantwortung, Sensibilität und Verlässlichkeit und den menschlichen Blickwinkel als Vergleichsgrösse.

### **Partizipieren heisst mitarbeiten**

Man muss mit den Leuten über Dinge reden, von denen sie selbst betroffen sind. Mit fertig entworfenen Planungen, Diagrammen oder technischen Daten kann man selten jemanden überzeugen. Man muss die Leute nach ihren Erwartungen und Wünschen fragen. Alles spielt sich auf einer emotionaleren Ebene ab. Es braucht Regeln für Kommunikation und Kooperation um gemeinsamen Interessen herauszuarbeiten. Das kann auch heissen, Fehler zu machen. Es ist allerdings wichtig, sich diese Fehler einzugestehen und es das nächste Mal besser zu machen.

## **Fünf Erkenntnisse**

### **1. Keep the basic instruments („learn to appreciate what we have“)**

The planning instruments which were applied in these two cases, Regensdorf and Buiksloterham cannot be transferred from one context to another, as the societal context, the planning culture, and the legal issues are extremely different.

### **2. Participation**

It is not a question of how much or how often we participate, but when (early enough) we involve which actors.

### **3. Quality**

All planning instruments are useless if the society is not aware of the benefits and the surplus qualities that urban planning can offer.

### **4. Planning competences**

It is crucial to increase knowledge about planning at the municipal level.

### **5. Application**

It is not so much about the instruments themselves but much more about how they are applied in each individual case.