



Baudirektion Nidwalden

Arbeitshilfe Verdichtung

Umsetzung Siedlung+
Stans, Januar 2016

Impressum

Herausgeber:

Kanton Nidwalden
Baudirektion

Projektleitung, Verfasserin:

Amt für Raumentwicklung

Bezug:

Amt für Raumentwicklung

Download:

www.nw.ch

Inhalt

Vorwort	4
A) Einführung	5
1. Siedlungen wachsen	5
2. Gesetzlicher Auftrag	5
3. Die Aufgabe	6
4. Innenentwicklungspotenziale	7
5. Chancen/Risiken	7
6. Mehr Menschen, nicht nur mehr Fläche	8
B) Umsetzung	9
7. Erhalt oder Ersatz	9
8. Prozessdauer	11
9. Fahnenträger	11
10. Auslöser	13
C) Konkrete Schritte	14
11. Wo dicht, wo nicht	14
12. Vorgehen	15
13. Wann ist Verdichtung gelungen?	17
D) Ergebnis	18

Vorwort

¹ Diese Arbeitshilfe versucht Chancen und Risiken sowie die Konsequenzen auszu-leuchten, die sich bei einer baulichen und nutzungsmässigen Verdichtung unserer Siedlungen ergeben können.

Es handelt sich dabei nicht um eine Richtlinie, sondern um eine Zusammenstellung von Denkanstössen, die den Gemeinden Lösungswege bei der individuellen Umsetzung einer haushälterischen Bodennutzung aufzeigt.

² Sie macht zuerst eine thematische Einführung (A) und enthält Aussagen zur Umsetzung (B). Sie listet schliesslich konkrete Schritte (C) auf und skizziert ein mögliches Ergebnis (D).

³ Sie nimmt Bezug auf die Rahmenbedingungen und die zur Verfügung stehenden Daten Grundlagen in Nidwalden, insbesondere auf die Daten aus „Siedlung+“ (Bauzonenanalyse Kanton Nidwalden).

⁴ Das Thema „Verdichtung“ umfasst neben baulichen auch wirtschaftliche, gesellschaftliche, soziale, ökologische, landschaftliche und landwirtschaftliche Aspekte. Verdichtung wird derzeit intensiv diskutiert, schürt Ängste, weckt Hoffnungen und Begehrlichkeiten, betrifft also diverse Aspekte. Sie hat - auf die eine oder andere Weise - direkte Auswirkungen auf jeden von uns, seien wir nun Mieter, Eigentümer oder Nachbar (eines Eigentümers mit allfälligen zusätzlichen Möglichkeiten).

Verdichtung betrifft uns alle.

⁵ Um angestrebte oder verordnete Veränderungen einzuleiten, die Aussicht auf einen positiven Verlauf haben sollen und von denen breite Bevölkerungsschichten betroffen sind, ist ein früher Einbezug der Bevölkerung und eine offene Kommunikation nötig. Gleichzeitig muss der Prozess innert nützlicher Frist auf ein vorgängig definiertes Ziel hin geleitet werden. Um ein Ziel zu definieren sind in verschiedenen Bereichen Grundsatzfragen zu klären und Positionen zu erarbeiten. Es geht zuerst darum, in groben Zügen zu klären,

- wie die aktuelle Situation ist,
- wohin die Entwicklung geht,
- wie die eigene Vision einer qualitätsvollen Entwicklung des Lebensraums ausschauen könnte.

⁶ Dann gilt es, die Bevölkerung stufengerecht einzubeziehen, um das Ziel mit breitem Konsens zu erreichen.

⁷ Betroffene sollen sich einbringen können und spüren, dass die Behörde an einer Verbesserung der Lebensqualität für die Allgemeinheit arbeitet.

⁸ Diese Arbeitshilfe richtet sich somit vorab an Bauverwalter, Gemeinderäte und Arbeitsgruppenmitglieder, die bei den anstehenden, anspruchsvollen Arbeiten zur Anpassung der Bau- und Zonenreglemente und Siedlungsleitbilder an die neue Baugesetzgebung tätig sein werden, Akteure also, die dort die veränderten Rahmenbedingungen auf die bestehenden Bauzonen anwenden und gleichzeitig dem bundesrechtlichen Gebot einer Entwicklung nach innen Rechnung tragen müssen.

[Bild: Anzahl Bewohner] Wo wohnen wie viele Personen?
Welche Bevölkerungsentwicklung wird angestrebt / ist zu erwarten?



A) Einführung

1. Siedlungen wachsen

¹ Die Zunahme der Bevölkerung, wachsende Wohnflächenbedürfnisse und abnehmende Wohnungsbelegung verursachen eine kumulative Zunahme der Wohnfläche. Wachstumstreiber sind also neben der Bevölkerungszunahme auch das Bedürfnis und die finanziellen Möglichkeiten, sich immer mehr Wohnfläche zu leisten sowie die laufende Abnahme der Belegungsdichte pro Wohnung (weniger Personen pro Haushalt mehr Singlehaushalte). Dies zeigt sich auch darin, dass immerhin ein Fünftel der zusätzlichen Wohnungen auch ohne Bevölkerungszunahme gebraucht würden. Das bedeutet:

² **Die Wohnflächen wachsen zukünftig auch wenn die Bevölkerungszahl nicht wächst.**

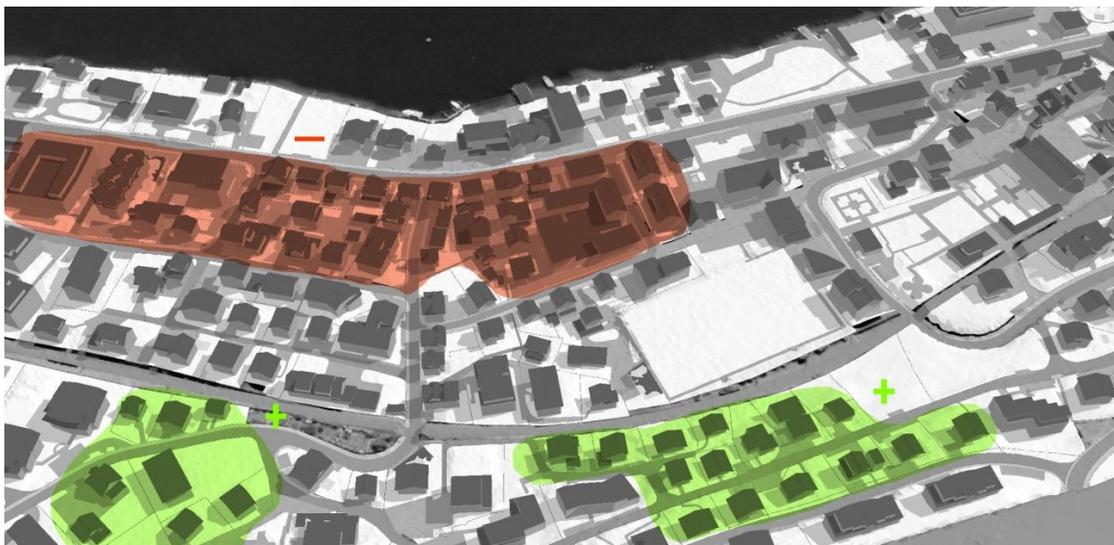
³ Aber *wohin* wachsen sie? Nach „aussen“, in die freie Landschaft, ist gemäss den geänderten gesetzlichen Grundlagen und dem mehrfach geäusserten Volkswillen zukünftig kaum eine mehrheitsfähige Entwicklungsrichtung, so bleibt die Entwicklung nach innen, beziehungsweise nach oben.

⁴ **Wenn in Zukunft auf gleich bleibender Bauzonen- und Grundstückfläche mehr Nutzung stattfinden muss, wird es folglich dichter und/oder enger. Das heisst, wir müssen verdichten.**

2. Gesetzlicher Auftrag

¹ Seit dem 1. Mai 2014 ist in Art. 1 Abs. 2a^{bis} des **eidgenössischen Raumplanungsgesetzes** (RPG) fixiert, dass die Entwicklung unserer Siedlungen grundsätzlich nach innen zu erfolgen hat. Die Kantone müssen ihre Potenziale an unbebauten und nur teilweise überbauten Bauzonenflächen offenlegen und vorrangig diese Gebiete einer Bebauung zuführen. Ausufernde Siedlungen sollen der Vergangenheit angehören. Der Bund steuert dies durch strengere Vorgaben bezüglich der kantonalen Richtpläne.

² Die angestrebte Entwicklung nach innen soll erreicht werden, indem der **kantonale Richtplan** - als zentrales Element der räumlichen Entwicklungsstrategie - zukünftig u.a. konkretere Aussagen zur Verteilung der Bauzonen auf die einzelnen Gemeinden macht und dadurch die Siedlungsentwicklung im Kanton stärker steuert als bisher.



3. Die Aufgabe

¹ Tendenziell wird es so sein, dass erst neu eingezont werden kann, wenn Lücken gefüllt, Brachen umgenutzt und Verdichtungspotenziale weitgehend ausgenutzt sind. Dass im Kanton Nidwalden entsprechende Lücken, Brachen und Verdichtungspotenziale bestehen, ist spätestens seit den Erhebungen zu Siedlung+ bekannt. Die dortigen Daten zeigen parzellenweise, welche zusätzlichen Flächen nach bestehendem Recht noch möglich wären, wie das Alter der Bebauung ist und wagen gar eine Schätzung zur Wahrscheinlichkeit der baldigen Verdichtung. Bis anhin hat aber der nötige gesetzliche Druck gefehlt, sich diesen Herausforderungen zu stellen. Dies dürfte sich mit den neuen raumplanerischen Bestimmungen geändert haben.

² Um bestehende Potenziale zu aktivieren, braucht es zum einen Zeit und zum anderen Anreize oder Druck. Druck könnte beispielsweise entstehen, indem durch den Verzicht auf die Entwicklung nach aussen innere Nutzungsreserven aktiviert werden und Bau- und Zonenreglemente unter Druck gerät. Wo Anreize geschaffen und Druck aufgesetzt wird, legt zum einen der kantonale Richtplan fest. Konkreter und mit parzellenscharfen Bestimmungen, tun dies aber die Bau- und Zonenreglemente, die in Abstimmung mit den kommunalen Richtplänen (Siedlungsleitbilder) die räumliche Entwicklung in den Gemeinden regeln. Deren Überarbeitung steht nun, ausgelöst durch das neue Planungs- und Baugesetz (PBG), an.

³ Dass es aufgrund verschiedenartiger Interessen keinen einfachen Weg, von der heute teilweise **verbesserungsfähigen Situation** zum **angestrebten Ziel** gibt, ist unbestritten.

⁴ Als **verbesserungsfähige Situation** kann dabei jener, in Nidwalden nicht unbekannt Zustand bezeichnet werden,

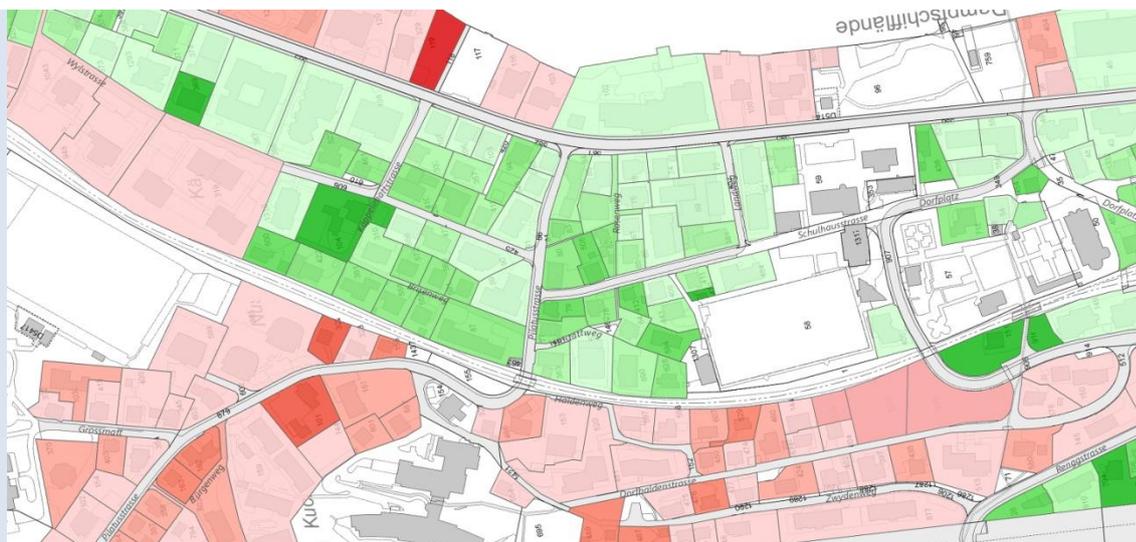
- bei dem das Verhältnis „Personen pro Siedlungsfläche“ gering ist,
- dadurch überproportionale Erschliessungs- und Infrastrukturkosten ausgelöst werden
- und dies, zusammen mit der angestrebten Bevölkerungszunahme, zu einer überproportionalen Ausdehnung der Siedlungen in bisher unbebautes, landwirtschaftlich genutztes Gebiet beiträgt (Zersiedlung).

⁵ Als **anzustrebendes Ziel** kann folgender Diskussionsvorschlag formuliert werden:

„Ohne Vergrösserung der bestehenden Siedlungsfläche sollen in bereits bebauten Gebieten möglichst flächendeckend dichte, qualitätsvolle, grüne, sozial, alters- und nutzungsmässig durchmischte, belebte Siedlungen mit mehr Bewohnern pro Fläche entstehen.“

⁶ Dies erfolgt je nach Ausgangslage durch das Füllen von Baulücken, durch eine Weiterentwicklung bestehender Bauten oder auch durch dessen Ersatz.

[Bild: Verdichtungspotenzial gemäss geltendem BZR] Welches Potenzial bezüglich „mehr Bewohner“ hat die bestehende Bebauung?



4. Innenentwicklungspotenziale

¹ Spätestens seit der kantonsweiten Erhebung der Wohn- und Mischzonen mit Siedlung⁺ ist im Detail bekannt, dass es in den nächsten 15 Jahren genug Bauzonen für die räumliche Entwicklung des Kantons gibt, diese befinden sich allerdings nicht immer da, wo die Entwicklung stattfinden soll. Es ergibt sich also für die verschiedenen Gemeinden ein unterschiedliches Bild: Jene mit kleinen Bauzonenreserven, grösserem Entwicklungsdruck und stärkerer Nachfrage werden von der Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale eher Gebrauch machen (müssen) als jene mit grosser Bauzonenreserve und geringerem Entwicklungsdruck. Hier werden eher Auszonungen auf den zu erwartenden Bedarf der nächsten 15 Jahre hin aktuell.

² Unbebautes Bauland oder Parzellen mit viel Verdichtungspotenzial werden dadurch je länger je mehr rar. Die Baulandhortung gerät unter Druck. Es entsteht allenfalls örtlich Baulandmangel, wodurch der Preis tendenziell steigt. Was wiederum dazu beiträgt, dass Bestehendes möglichst effizient, mit möglichst hoher Dichte genutzt wird.

5. Chancen/Risiken

¹ Bauliche Verdichtung löst bei Menschen oft die Angst vor Dichtestress, dem Verlust des gewohnten Umfelds oder dem sozialen Abstieg des Quartiers aus. Weiter wird eine Überlastung des Verkehrssystems, mehr Lärm, mehr Konfliktpotenzial, weniger Privatsphäre und der Verlust von Grünflächen befürchtet. Diese Ängste sind dann begründet, wenn sie nicht von Beginn weg in die Überlegungen einbezogen werden und ihnen nicht mit ausgleichenden Massnahmen begegnet wird.

² „**Verdichtung geht nur mit der Bevölkerung, nicht gegen sie.**“

³ Darum muss unterschieden werden: „**Dicht! Nicht eng.**“

⁴ **Eng** wird es, wenn wir auf gleicher Fläche, ohne Ausgleich bei der Qualität des Umfelds, mehr Menschen, Nutzflächen, Volumen und Verkehr ermöglichen, wenn für den einzelnen weniger privater Freiraum, weniger Grün sowie mehr Beeinträchtigung resultiert.

⁵ **Dicht** wird es, wenn wir die zunehmende Dichte mit mehr Qualität aufwiegen. Mehr Qualität kann sein:

- weniger „ungenutztes Anstandsgrün“ dafür mehr gemeinsam genutzte und entsprechend gestaltete Flächen,
- statt private Kleingrünflächen, gemeinsame Aussenräume;
- ökologisch durchgrüntes Umfeld;
- öffentliche Zugänglichkeit, zB. Miniparks;
- bessere Vernetzung durch Fuss- und Velowege innerhalb der Siedlung;



[Bild: bauliche Dichte] Wo sind Gebiete mit geringer Dichte, Sanierungsgebiete und Gebiete, die sich für eine Verdichtung aufdrängen?

- Aufwertung des Strassenraums, zB. durch Spielstrassen;
- attraktives Wohnumfeld; zB. breiter Wohnungs- und Bewohnermix, der zulässt, dass eine soziale und altersmässige Durchmischung stattfindet. Stichworte: lebendige Quartiere, Generationenwohnen, „im Quartier bleiben“ im Alter, belebt, kein Schlafquartier, familienfreundlich.

6 „Beim Verdichten muss die Qualität des Bestehenden verbessert werden. Je höher die Dichte, desto höher der Anspruch an die Qualität.“

⁷ Höhere Dichte, soziale Durchmischung und gemeinsam genutzte Flächen erhöhen das Konfliktpotenzial, bieten aber auch die Möglichkeit für lebendige, abwechslungsreiche, attraktive Quartiere in denen Familien, Senioren, Singles verschiedener sozialer Schichten miteinander leben und voneinander profitieren.

6. Mehr Menschen, nicht nur mehr Fläche

¹ Wenn man davon ausgeht, dass ein moderates Wachstum der Bevölkerungszahl unbestrittener Wille einer Mehrheit ist, folgt daraus, dass zusätzliche Wohnflächen geschaffen werden müssen. Nachdem die Entwicklung vorab nach innen gehen soll, was ebenfalls unbestrittener Wille einer Mehrheit ist, ergibt sich daraus als Konsequenz, dass dichter gebaut werden muss.

² Grundsätzlich soll mit Verdichtung erreicht werden, dass mehr Personen pro Bauzonenfläche wohnen. Faktisch also mehr Wohnfläche pro Bauzonenfläche, idealerweise bei gleichbleibender oder gar etwas geringerer Wohnfläche pro Person.

³ „Verdichtung muss dazu führen, dass mehr Personen pro Bauzonenfläche wohnen und nicht, dass nachher gleich viele oder weniger Personen über mehr Wohnfläche verfügen.“

⁴ Hypothese: Eine zu geringe Erhöhung der baulichen Möglichkeiten führt vorab dazu, dass sich die Einzelnen etwas mehr Wohnfläche gönnen, ohne dass mehr Personen Platz finden. Erst eine markante Erhöhung der Möglichkeiten führt zu zusätzlichen Wohneinheiten und damit zu zusätzlichen Personen pro Bauzonenfläche.

⁵ Klug verdichten heisst darum, durch die Schaffung zusätzlicher Möglichkeiten an geeigneten Stellen dafür zu sorgen, dass Bau-

[Bild: Grünflächenplan] Bestehen Grünelemente, die wichtig sind, die zusammengefasst und öffentlich zugänglich gemacht werden können, als Spielplatz, Treffpunkt?



nutzen, eine Brücke in die Zukunft zu bauen. Wertvolle, identitätsstiftende und geeignete Ankerobjekte sind rechtzeitig zu eruieren und zu erhalten. Hierzu sind allenfalls Schutzmassnahmen durch die Gemeinde angezeigt oder gar eine aktive Bodenpolitik (Kauf).

⁶ Bei erheblicher Ausweitung der baulichen Möglichkeiten kann die Wirkung, je nach Alter des Bestands, eine veritable Quartiererneuerung sein. In diesem Fall können auch wichtige, weil identitätsstiftende Objekte unter Druck geraten.

⁷ Im Bestand gilt in besonderem Mass, dass ein Konsens mit breiter Basis anzustreben ist.

⁸ Nachverdichtung in bestehenden Quartieren führt zu mehr Ziel-Quellverkehr und dadurch wiederum zu mehr Bedarf an qualitativ ausgleichenden Freiräumen. Sie führt aber auch zu mehr Bedarf an Verkehrssicherheit, zB. durch eine Verlangsamung des Verkehrs. Dies idealerweise durch Begrünungen im Strassenraum (zur Zonierung der Strasse), zur Verkürzung langer Fluchten und zur Förderung der Nutzungsflexibilität.

⁹ Die genaue Austarierung der sinnvollen Nachverdichtung wird beispielsweise mit Testplanungen bewerkstelligt und indem fiktive, dreidimensionale Bilder der möglichen zukünftigen Siedlung produziert werden, der Bevölkerung also ein realistisches Bild der möglichen zukünftigen Siedlung präsentiert wird. Unterstützung können hier bearbeitete Flugbilder oder dreidimensionale Darstellungen der Siedlungen aus GIS-Daten bieten. Entsprechende Daten sind heute mit vertretbarem technischem Aufwand erzeugbar.

Siedlungsplanung wird dadurch konkreter, weniger abstrakt.

¹⁰ **Handlungsfeld 2: Arealbebauungen auf un bebauten Parzellen oder in Erneuerungsgebieten:**

¹¹ Neue Planungen dürfen auch einmal erfinderisch, radikal, provokativ sein. Die Gemeinde und der Kanton sichern ihre Qualitäts- und Quantitätsansprüche bei grösseren, neuen Bebauungen in aller Regel mit qualitätssichernden Verfahren wie Wettbewerben, Gestaltungsplänen oder Studienaufträgen. Gemeinden können, wenn die besondere Bedeutung des Projekts dies rechtfertigt, auch finanzielle Anreize bereitstellen, zB. indem Wettbewerbe oder Variantenstudien unterstützt werden.

¹² Dabei gilt es, vielfältige Bebauungen zu schaffen, die den jeweiligen Qualitätsanforderungen bestmöglich entsprechen.

¹³ Die Qualität einer Siedlung wird durch viele Faktoren geprägt. Zuwenig Beachtung wird oft der Umgebung beigemessen. Was gerade bei dichter Bauweise fatal ist. Auch hierzu sind im qualitätssichernden Verfahren geeignete Aussagen zu machen.

Für beide Handlungsfelder gelten folgende Schlagworte:

¹⁴ **„Identitätsstiftende, unverwechselbare Orte schaffen und erhalten.“**

¹⁵ **„Freiräume sind entscheidend dafür, dass man da lebt, wo man wohnt.“**

¹⁶ **„Orte schaffen, wo sich Menschen gerne aufhalten, wo wenige Nutzungskonflikte bestehen.“**

[Bild: ÖV-Güteklassen] Wo sind Gebiete mit guter ÖV-Anbindung?



8. Prozessdauer

¹ Dicht zu bauen wird zur Daueraufgabe, zum „courant normal“. Ein Mentalitätswandel kann zudem nicht erzwungen werden.

² **Die Transformation des Bestandes in „angemessen“ dichte Siedlungen ist eine Generationenaufgabe.**

³ Was wir heute planen, muss auch in 20 Jahren noch Gültigkeit haben. Es macht also keinen Sinn, die Entwicklung auf Gestaltungsplanniveau oder noch genauer zu planen. Vielmehr ist zu fixieren,

- wo Freiräume erhalten bleiben sollen,
- welche Bauten für die Identität wichtig sind,
- welche minimalen baulichen Dichten sichergestellt werden sollen,
- wie die Gestaltung von Strassen und Wegen zur Aufwertung beitragen kann,
- welche quartierinternen Langsamverkehrswege erhalten, gesichert
- und in welchen Bereichen zusätzliche geschaffen werden sollen,
- in welchen Hüllen Gebäude möglich sein sollen.

⁴ **"Keine vollkommenen Entwürfe sondern Entwicklungsziele."**

⁵ **„Zukünftige Nutzung vorausschauend aber realistisch entwickeln.“**

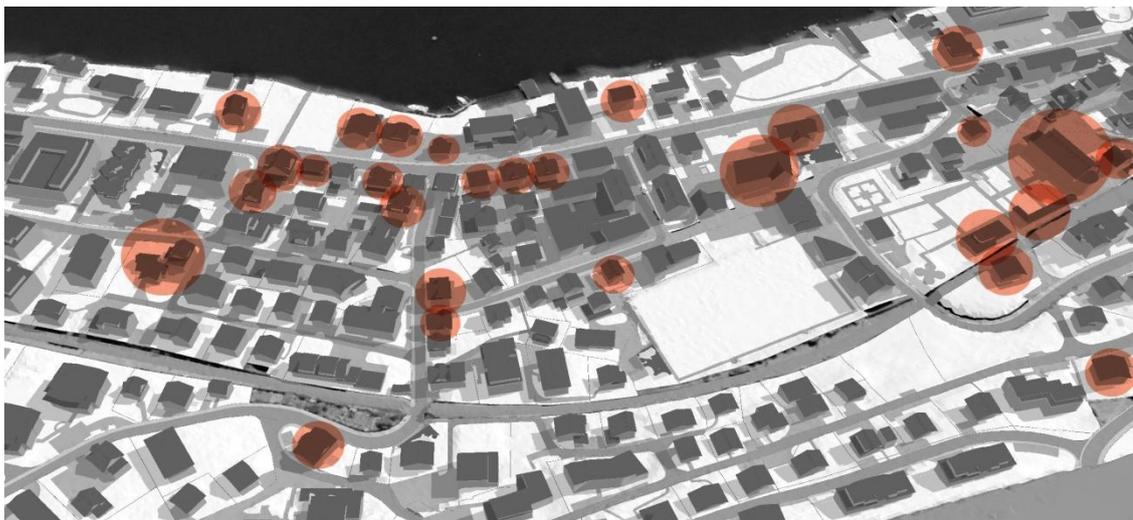
⁶ **„Geduld haben, fixierte Ziele müssen langfristig Bestand / Gültigkeit haben.“**

9. Fahnenträger

¹ Der Gemeinde, als Träger ihrer Ortsplanung, obliegt es, ihre bauliche Entwicklung zu steuern und qualitativ zu entwickeln. Je grösser das zu beplanende oder zu entwickelnde Areal ist, desto grösser muss die Einflussnahme der Gemeinde sein. Desto eher könnte es für die Gemeinde auch von Vorteil sein, sich finanziell an der Planung zu beteiligen und die Federführung zu übernehmen.

² Insbesondere wenn der qualitative Ausgleich einen Einbezug öffentlicher Flächen (Strassen, Trottoirs) vorsieht, indem Quartierstrassen verkehrsberuhigt oder zu Wohnstrassen aufgewertet werden sollen, zusätzliche Begrünungen (Bäume) vorgesehen sind oder zusätzlich nötige Abstellplätze auf öffentlichen Flächen errichtet werden sollen, hat die Gemeinde Einflussmöglichkeiten. Eine finanzielle Beteiligung scheint in diesen Bereichen sinnvoll, trägt doch die Verdichtung nach innen wesentlich dazu bei, dass „nach aussen“ weniger Infrastruktur errichtet, unterhalten und finanziert werden muss. Zudem kann die Verkehrssicherheit in dichter bewohnten und auf stärker ausgelasteten, aber verkehrsberuhigten Quartierstrassen erhöht werden. Mehr Bewohner pro Fläche sind auch mehr Steuerzahler pro Fläche, die eine klein bleibende Infrastruktur mittragen helfen.

³ Denkbar ist auch, dass das Gemeinwesen, Körperschaften oder Investoren in entsprechenden Zonen, in Teilbereichen selber aktiv werden, indem beispielsweise Seniorenwohnungen bereitgestellt und dadurch Grosswohnungen freigegeben werden.



[Bild: Geschützte oder inventarisierte Objekte] Wo liegen identitätsstiftende Objekte, Gebäudegruppen?

⁴ Zu denken ist dabei insbesondere an Einfamilienhausquartiere abseits der Zentren, die oft innert kurzer Zeit errichtet wurden, nach dem Auszug der „Kinder“ unterbelegt sind, also über zu viel Wohnfläche verfügen, deren Unterhalt die Bewohner körperlich zunehmend überfordert, die Bewohner bei abnehmender Mobilität sozial isolieren und die entfernt von einer tauglichen ÖV-Anbindung liegen. Oft könnte hier eine gute Alternative im Zentrum Raum für mehr Personen pro Wohnfläche schaffen.

⁵ Die demografische Entwicklung (Alterspyramide) deutet darauf hin, dass die Nachfrage nach klassischen, frei stehenden Einfamilienhäusern mit Abstandsgrün sinken könnte und dass stattdessen andere Gebäudetypen mit weniger und pflegeleichterem Umschwung und doch hoher Individualität eher dem Bedürfnis kommender Generationen entsprechen. So könnten auch Einfamilienhausquartiere aufgewertet und nachverdichtet werden. Es gilt also, die Rahmenbedingungen so anzupassen, dass entsprechende Veränderungen attraktiv und lukrativ werden, dass also bezüglich Wohnflächen und Anzahl Bewohner pro Fläche mehr möglich ist als bisher.

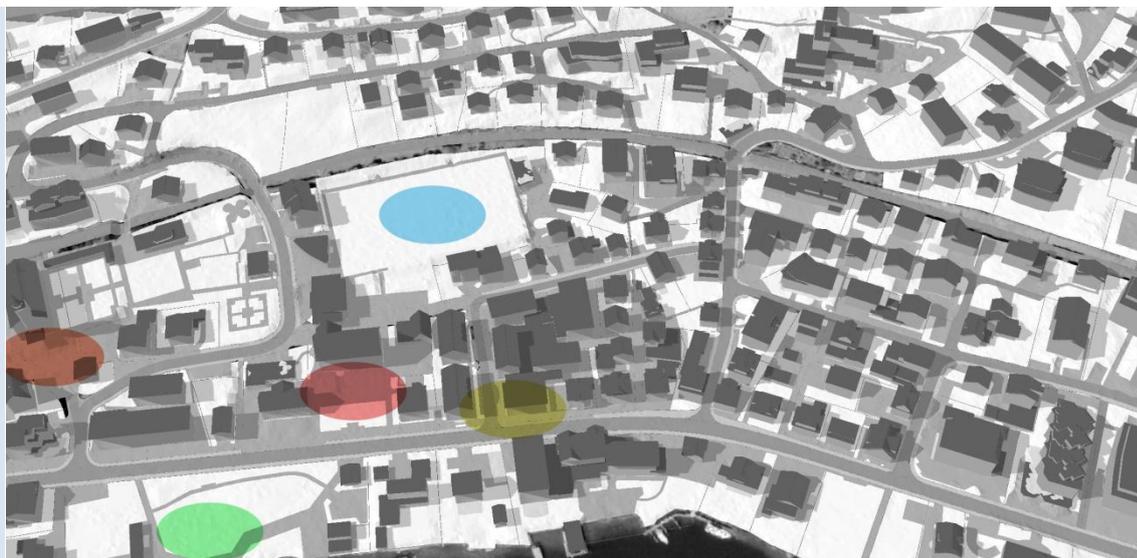
Durch das Zusammenfassen einzelner Parzellen kann die Möglichkeit entstehen, dass Baulandflächen effizienter, also haushälterischer genutzt werden können. Hier sollten die Gemeinden als Vermittlerin, Ermöglicherin und Türöffnerin auftreten.

⁶ Auch bei besonders wichtigen Arealbebauungen, also bei Initialprojekten, die von kommunaler Bedeutung sind und öffentliche

Interessen tangieren, empfiehlt es sich frühzeitig und angemessen die Ansprüche der Öffentlichkeit einzubringen. In jedem Fall ist die minimale Nutzungsdichte, die Einbindung ins Langsamverkehrsnetz und eine übergeordnete Grünplanung zu beachten.

⁷ Selbst bei „normalen“ Gestaltungsplänen oder grösseren Regelbauweisen kann es ein begründetes öffentliches Interesse sein, Mindestdichten oder einen gewissen Wohnungsmix für einen einfachen quartierinternen Bewohnerwechsel einzufordern.

Wo befinden sich Hauptzentren, Subzentren, Infrastrukturen und Versorgungszentren?



10. Auslöser

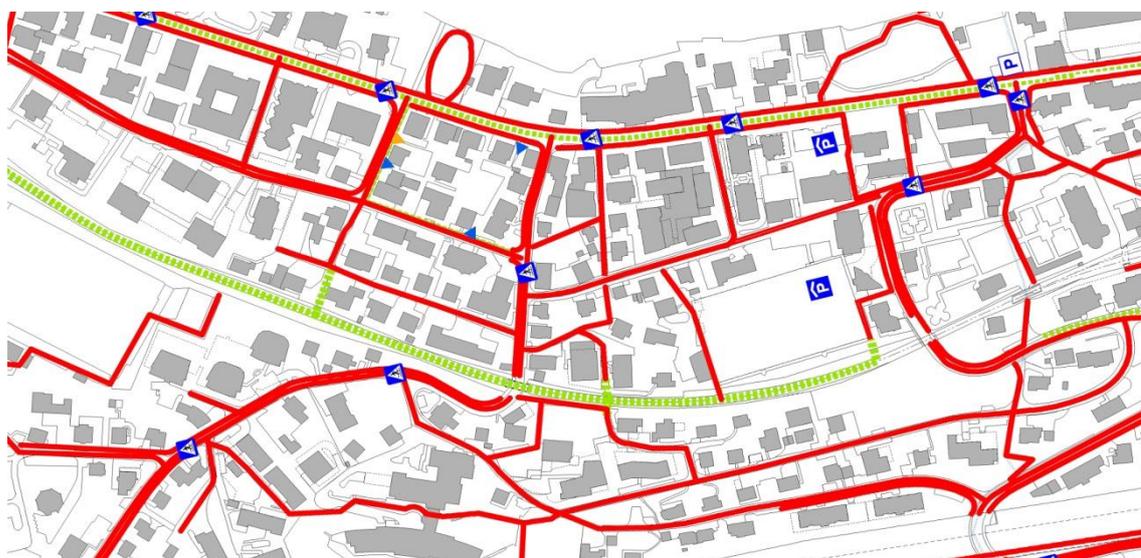
¹ Die Gemeinden entscheiden, wo und wie sie entsprechende Anreize schaffen wollen.

² Mit der anstehenden **Überarbeitung der Bau- und Zonenreglemente (BZR)** werden alle Bauzonen des Kantons vom bestehenden, flächenbasierten Modell mit Geschosszahl und Nutzungsziffer ins volumenbasierte Hüllenmodell überführt. Es wird dadurch faktisch für jede Bauzonenfläche neu definiert, welche Höhe und welches Volumen am Standort zukünftig rechtmässig ist.

³ Dies stellt für die Gemeinden eine Chance dar, gebietsweise zu fixieren, wo sie „dichter“ werden wollen und wo nicht. Es ergibt sich daraus auch eine erhebliche Verantwortung.

⁴ Die bevorstehenden Anpassungen der kommunalen Bau- und Zonenreglemente an das neue PBG und die Vorgaben des RPG haben erheblichen Einfluss auf die künftige Siedlungsentwicklung. Das Bild unserer Siedlungen wird durch diese Anpassungen für die nächsten Jahrzehnte geprägt. Es geht jetzt für einmal nicht nur darum, festzulegen, an welcher Seite die Siedlung erweitert werden soll, sondern ob und wie das Gesicht der bestehenden Siedlung verändert werden soll. Dies rechtfertigt, die nun anstehende BZR-Revision nicht als Routinegeschäft abzuhandeln, sondern diese mit besonderem Engagement anzugehen.

⁵ „Verdichtet wird, wenn entsprechende Anreize / Möglichkeiten bestehen oder geschaffen werden oder wenn die Möglichkeit, nicht dicht zu bauen, nicht mehr besteht oder nicht mehr attraktiv ist.“



[Verkehrsrichtplan] Wo kann das Verkehrsnetz verfeinert, verknüpft, verkehrsberuhigt, korrigiert und ergänzt werden und was sind die Auswirkungen auf die Quartiere?

C) Konkrete Schritte

11. Wo dicht, wo nicht

¹ Für eine sachgerechte Umsetzung der neuen Bestimmungen ist eine **vertiefte Analyse des Gemeindegebietes** notwendig. Es sind jene Gebiete zu bezeichnen,

- die in ihrem Bestand möglichst erhalten bleiben sollen,
- die durch eine moderate Nachverdichtung oder Aufzoning im Bestand erhalten aber doch verdichtet werden sollen,
- die aufgrund ihres Alters oder besonderer Eignung erheblich aufgezont werden sollen,
- bis hin zu Gebieten für eine sukzessive Quartiererneuerung.

² Es sind auch Lücken, Brachen, Umnutzungsobjekte oder lose bebaute Gebiete zu eruieren, die sich für Initialprojekte eignen würden.

³ In den bestehenden Siedlungsleitbildern ist einiges davon schon angedacht, gleichzeitig bietet sich jetzt die Chance, Impulse zu setzen und Anreize zu schaffen.

⁴ Die entsprechenden Gedanken zur möglichen Verdichtung des Bestandes sind in allen Gemeinden zu machen. Es betrifft dies nicht nur jene Gemeinden mit geringen Reserven und hohem Bevölkerungsdruck.

⁵ Der Bauzonenflächenverbrauch pro Bewohner ist auch in Gemeinden mit geringerem

Bevölkerungsdruck zu verringern. Nachverdichtung ist daher auch dann wichtig, wenn die Gemeinde noch über ausreichende oder gar übermässige Kapazitäten verfügt und diese durch die Massnahmen weiter erhöht werden.

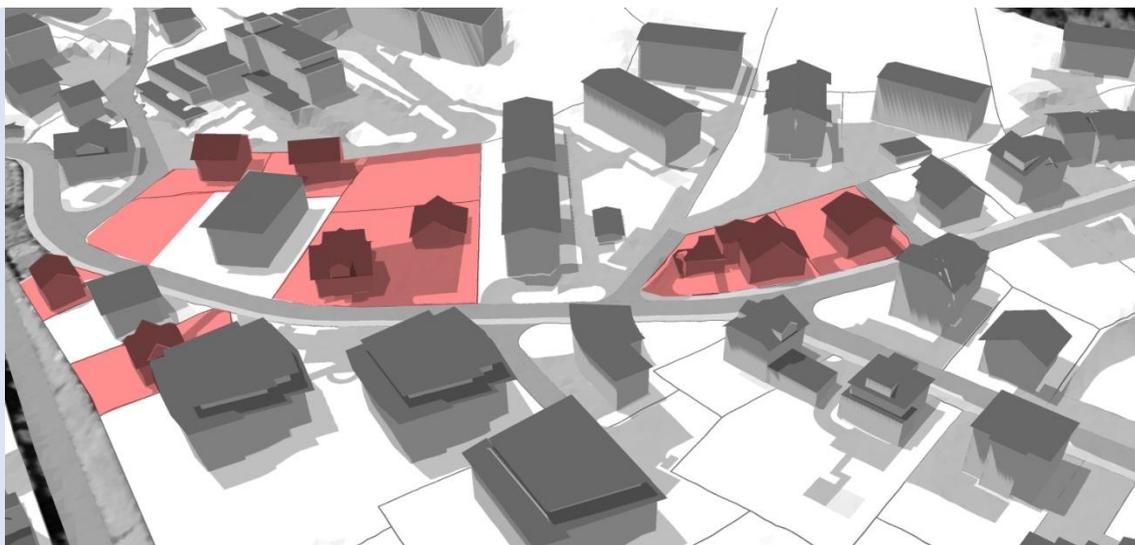
⁶ Im Einzelnen hat die Gemeinde zu klären, ob sie konzentriert an einzelnen Standorten Nachverdichtungen zulassen will oder ob eine flächige Nachverdichtung über grosse Gebiete erfolgen soll. Sie legt fest, welche Gebiete nicht verdichtet werden sollen und wo mitunter eine veritable Quartiererneuerung ausgelöst werden soll. Vielfach werden Kombinationen mehrerer Massnahmen sinnvoll sein.

Dazu ist verschiedenes anzumerken:

⁷ In ISOS-Gebieten (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) erscheint es sinnvoll, Nachverdichtung nur unter Einbezug der identitätsstiftenden, historischen Qualitäten zu forcieren. Diese Gebiete haben in der Regel identitätsstiftenden Charakter über das Quartier hinaus. Veränderungen sind denkbar und möglich, müssen sich aber in besonderem Mass ins Ortsbild integrieren. Betroffen davon sind Teile der Gemeinden Stans, Buochs, Beckenried, Stansstad und Dallenwil.

⁸ Ansonsten muss Verdichtung in allen Quartieren ein Thema sein. Es ist vielmehr eine Frage des Masses, was wo sinnvoll ist. Es wird nicht ausreichen, allein bei unbebauten Liegenschaften hohe Dichten und qualitätssichernde Verfahren vorzusehen. Es soll vielmehr die Regel sein, die nun anstehende

[Bild: Flächen mit hohem Verdichtungspotenzial] Welche Parzellen bieten Raum für ein erheblich grösseres Objekt, ohne dass ein wichtiges Objekt verloren geht?



Überarbeitung der BZR dazu zu verwenden, grossflächig Verdichtungsmöglichkeiten anzubieten. Gebiete, die bezüglich Dichte in ihrem Bestand bewahrt werden sollen, sollen die Ausnahme sein.

9 In jedem Fall ist frühzeitig eine gute Durchgrünung der Siedlungen zu planen und zu sichern. Dies im Sinne von Flächen und vernetzenden Linienelementen. Ebenso wertvoll und unbedingt zu erhalten sind öffentlich zugängliche Spielplätze oder urbane Plätze, mit multifunktionaler Nutzbarkeit.

12. Vorgehen

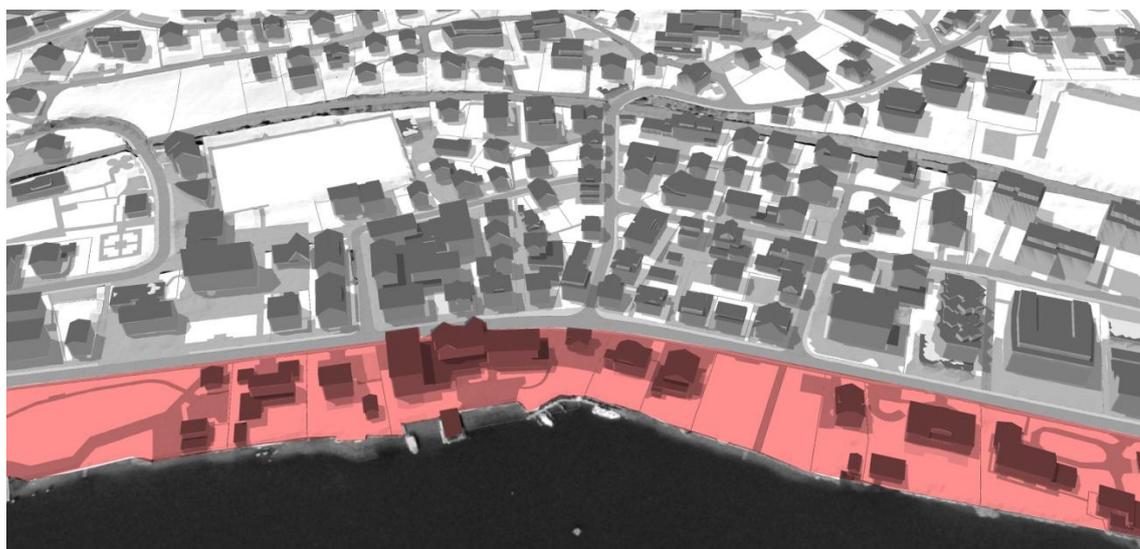
1 Damit die nun anstehende Anpassung des Bau- und Zonenreglements dazu genutzt werden kann, auch Massnahmen der Innenentwicklung umzusetzen, sind vorgängig auf Stufe Gemeinde, Quartier und allenfalls Parzelle Analysen vorzunehmen, die dazu dienen, für die Gemeinde und die einzelnen Quartiere eine Vision, ein Entwicklungsziel zu umschreiben und aufzuzeigen.

2 Die Optik richtet sich also vorerst auf das gesamte Gemeindegebiet, konkretisiert sich dann auf Quartierebene und geht bis hin zu Gebäudegruppen oder auf wichtige Einzelobjekte.

3 Zu Beginn ist eine detaillierte Gesamtschau der relevanten, bestehenden Verhältnisse notwendig. Für die dafür nötige Analyse der bestehenden Siedlungen sind verschiedene Fakten bedeutend und zum Teil bekannt. Diese gilt es zu sammeln, darzustellen und als Grundlagenwissen bereitzustellen.

4 Für die Gemeindegemeinschaft sind folgende Aspekte wichtig und in Form eines Berichts oder wo möglich in Form eines Planes darzulegen:

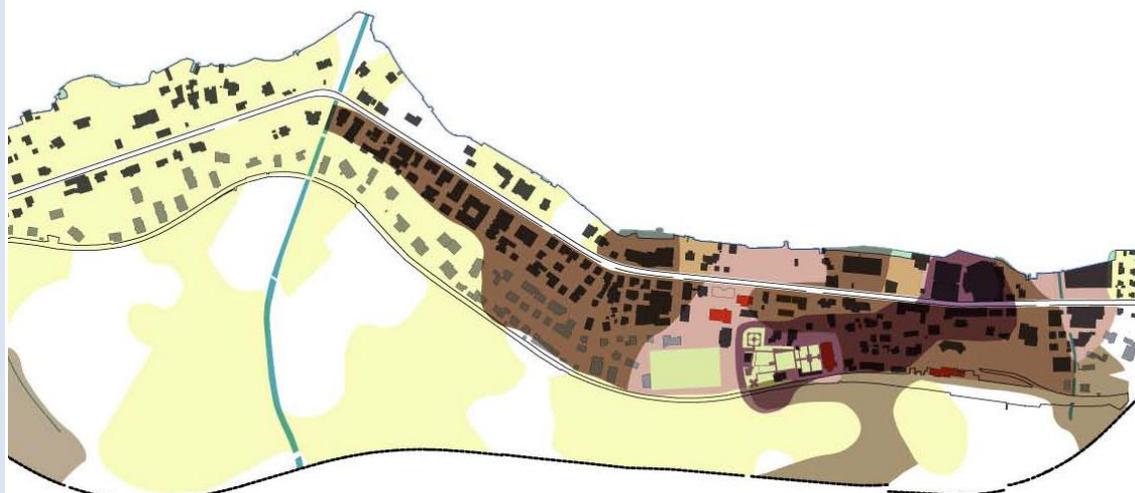
1. Welche Bevölkerungsentwicklung ist zu erwarten?
2. Welche Bevölkerungsentwicklung wird angestrebt?
3. Wo macht Verdichtung aus Sicht der Gemeindeentwicklung Sinn?
4. Wo wohnen wie viele Personen?
5. Welches Potenzial bezüglich mehr Bewohner hat die bestehende Bebauung?



[Empfindliches Siedlungsgebiet gemäss kant. Richtplan]

6. Wo sind Gebiete mit guter ÖV-Anbindung?
 7. Wo sind Hauptzentren, Subzentren?
 8. Wo befinden sich wichtige Infrastrukturen und Versorgungszentren?
 9. Wo sind Gebiete mit geringer Dichte, Gebiete mit altem Gebäudebestand, Sanierungsgebiete und Gebiete, die sich für eine Verdichtung aufdrängen?
 10. Soll die Umsetzung der Entwicklungsziele etappiert werden?
 11. Welche Anpassungen am Verkehrsregime haben welche Entlastungen oder Veränderungen am Verkehr in den Quartieren zur Folge (Einbahnsystem, Verkehrsberuhigung)?
 12. Bestehen Grünelemente, die für das ganze Gemeindegebiet wichtig sind (Linienelemente)?
 13. Bestehen Mängel im Langsamverkehrsnetz, die durch zusätzliche Netzelemente behoben werden könnten?
- ⁵ Für die Quartiere sind zusätzlich folgende Aspekte wichtig:
14. Wo liegen Identitätsstiftende Objekte, Gebäudegruppen?
 15. Welche Bebauung ist wie alt?
 16. Wo kann das Langsamverkehrsnetz verfeinert und besser an das Nachbarquartier angebunden werden?
 17. Ist eine Reduktion der nötigen Autoabstellplätze, zB. mit Ersatzplätzen auf der Strasse, denkbar?
 18. Ist eine Verkehrsberuhigung oder ein Einbahnsystem denkbar?
 19. Bestehen wertvolle, erhaltenswerte Grünelemente?
 20. Bestehen Grünflächen, die zusammengefasst und öffentlich zugänglich gemacht werden könnten?
- ⁶ Bezogen auf das einzelne Objekt, die einzelne Parzelle ist folgendes zu bedenken:
21. Ist das Objekt oder die Umgebung für das Quartier identitätsstiftend und erhaltenswert?
 22. Bietet die Parzelle Raum für ein erheblich grösseres Objekt, ohne dass dadurch ein wichtiges Objekt verloren geht?
 23. Kann durch die Zusammenfassung mehrerer Grünflächen eine Fläche mit Quartierbedeutung entstehen (Spielplatz, Treffpunkt, Kleinpark)?
- ⁷ Eine Vielzahl dieser Aspekte ist bekannt und als Teil von Siedlung+, dem digitalen 3D-Geländemodell mit Gebäudebestand, in den Siedlungsleitbildern, auf Orthofotos und anderen Datengrundlagen vorhanden. Sie sind so aufzuarbeiten, dass sie als Diskussionsgrundlage taugen und daraus Schlüsse gezogen werden können. Allenfalls können bereits die so gesammelten Erkenntnisse einer breiten Mitwirkung unterzogen werden. Dabei sollen die Möglichkeiten von Visualisierungen genutzt werden, indem allgemein verständliche „Bilder“ der angestrebten Entwicklung in den wichtigsten Themen dargestellt werden (Grünelemente, Langsamverkehr, höhere bauliche Dichten, Erschliessung, Infrastrukturen usw.). Die Ergebnisse fliessen dann in ein verständliches Zukunftsbild ein, das aufzeigen soll, wohin die Entwicklung gehen soll, ohne dabei so detailliert und konkret zu sein, dass es nach wenigen Jahren bereits nicht mehr zeitgemäss ist.

[Bild: Auszug Masterplan Seestrasse Hergiswil] Bestehen Planungen, Leitbilder und Konzepte, die bereits Aussagen zur Verdichtung machen oder die dahingehend ergänzt werden können?



Auch das Zukunftsbild ist mit der Bevölkerung abzusprechen, also so darzustellen, dass sie sich ein konkretes Bild der angestrebten Entwicklung machen und sich dazu äussern kann.

8 Durch die Abbildung der Zukunftsbilder in den Siedlungsleitbildern werden diese behördenverbindlich und durch die Umsetzung im BZR grundeigentümergebunden.

13. Wann ist Verdichtung gelungen?

Mögliche Hinweise auf gelungene Verdichtung können sein:

- 1 Wenn Quartiere so dicht sind, dass Infrastrukturen wie Läden, Dienstleister, vielleicht eine Quartierbeiz existieren können.
- 2 Wenn sowohl eine soziale, wie auch eine demografische Durchmischung besteht.
- 3 Wenn die Wohnqualität zunimmt, obwohl auch die Bewohnerzahl zunimmt.
- 4 Wenn Quartiere eine eigene Identität / ein Wir-Gefühl erlangen.
Wenn das Quartier lebt.
- 6 Wenn sich die Leute wohl fühlen.
- 7 Wenn das eingangs erwähnte Ziel erreicht werden konnte: „Ohne Vergrößerung der bestehenden Siedlungsfläche möglichst flächendeckend dichte; qualitätsvolle; durchgrünte; sozial, alters- und nutzungsmässig durchmischte; belebte Siedlungen mit deutlich mehr Bewohnern pro Fläche.“

D) Ergebnis

¹ Als Resultat der Überlegungen zur Verdichtung kann beispielsweise ein Bericht erstellt werden, der zum einen die bestehenden Siedlungen analysiert (Analyse) und zum anderen Aussagen zur angestrebten Bevölkerungsentwicklung, zur Zentrumsstruktur, zur Entwicklung der ÖV-Anbindung, zur Stärkung der einzelnen Quartiere, zu quartierübergreifenden Grünelementen und zu sinnvollen Anpassungen an den Verkehrssystemen (Entwicklungsziele) macht. Dies ist mit einem Übersichtplan zu dokumentieren.

² Quartierweise sollen realitätsnahe Visualisierungen zeigen,

³ wo wichtige, identitätsstiftende Objekte bestehen,

⁴ welche Strassen beruhigt, begrünt, in ihrer Nutzung verändert werden könnten,

⁵ welche Ergänzungen an Grünelementen denkbar sind,

⁶ wo Langsamverkehrsverbindungen ergänzt und verbessert werden können,

⁷ welche Gebäudegruppen vergrössert und ergänzt werden könnten,

⁸ welche Gebiete einer sukzessiven Quartiererneuerung zugeführt werden könnten,

⁹ dies jeweils verbunden mit einer Abschätzung, welche Auswirkung die zusätzlichen baulichen Möglichkeiten auf die Zahl der Quartierbewohner haben dürfte.

¹⁰ Jene, die letztlich über die Verdichtung befinden, sind mit konkreten Bildern dessen, was das angestrebte Ziel ist, zu bedienen. Zu

denken ist an Visualisierungen der zukünftigen Siedlung, an Fotomontagen, an die Präsentation gelungener Beispiele.

¹¹ Dadurch kann der Weg bereitet werden, für eine hoffentlich reibungslose Abwicklung der BZR-Revision im Rahmen der Gemeindeversammlung.

¹² **Analyse und Entwicklungsziele zur Verdichtung sind sinnvollerweise als Ergänzungen oder Anhänge dem Siedlungsleitbild beizufügen. Sie sollen also letztendlich den Charakter eines kommunalen Richtplanes erhalten.**

¹³ **Die grundeigentümergeleitete Umsetzung erfolgt sodann im Bau- und Zonenreglement. Dies mit den Instrumenten, die das Planungs- und Baugesetz (PBG) und die Planungs- und Bauverordnung (PBV) vorsehen (Gesamthöhe, Grenzabstand, Überbauungsziffer, Grünflächenziffer, individueller Zonenbescrieb) sowie gegebenenfalls mit Aussagen im Verkehrsrichtplan, im Fusswegplan und allenfalls mit überlagerten Sondernutzungszonen für Naturelemente usw.**