

T103. Verdichtung und Aufwertung

Siehe auch

Themen:

Öffentlicher Verkehr

Radwegnetz

Fusswege

Geschützte Ortsbilder
und historische Verkehrs-
wege

Geschützte Gebäude

Archäologische Stätten

Ökologische Vernetzung

Biotope

Lärmschutz

› Siehe Themen «Öf-
fentlicher Verkehr»,
«Kombinierte Mobilität»,
«Fusswege» und «Rad-
wegnetz»

› Siehe Themen «Ge-
schützte Ortsbilder und
historische Verkehrs-
wege», «Geschützte
Gebäude» und «Archäo-
logische Stätten»

› Siehe Thema «Lärm-
schutz»

1. Ziele

› Siedlungsentwicklung in erster Linie innerhalb des Siedlungsgebiets durch eine Verdichtung von hoher Qualität mit Förderung der Verlagerung des öffentlichen Verkehrs (ÖV) und des Langsamverkehrs.

› Aufwertung des Siedlungsgebiets, insbesondere des öffentlichen Raums.

2. Grundsätze

› Nutzung von bestehenden rechtskräftigen und erschlossenen Baulandreserven, bevor neue Erweiterungen vorgeschlagen werden.

› Möglichkeit der Erweiterung von Bauzonen unter der Bedingung, dass Verdichtungs- und Aufwertungsmassnahmen definiert werden.

› Ermöglichung der Verdichtung des Siedlungsgebiets:

› an Orten mit mindestens ÖV-Erschliessungsgüteklasse C;

› an Orten mit einer attraktiven und sicheren Direktverbindung zu einem Bahnhof und zwischen den wichtigsten Anziehungspunkten des Ortes (öffentliche Anlagen, Einkaufszentren, Arbeitssektoren und Wohnquartiere mit mittlerer und hoher Dichte).

› An den Orten, die ungenügende ÖV-Erschliessungsgüteklassen und Verbindungen für den Langsamverkehr aufweisen:

› Begrenzung der Verdichtung auf dem Niveau der maximalen Verdichtung des bestehenden Siedlungsgebiets nach Zonentyp.

› Autorisierung der Nutzungsänderungen für zur Erhöhung der Dichte des bestehenden Siedlungsgebiets ausschliesslich für Zonen, welche für Anlagen und Bauten von öffentlichem Interesse bestimmt sind.

› Ergreifung aller möglicher Massnahmen zur Aufwertung des bestehenden Siedlungsgebiets.

› Einführung von angemessenen Verdichtungsmassnahmen in den Sektoren mit schützenswerten Kulturgütern.

› Einführung von angemessenen Massnahmen in den zu verdichtenden Sektoren, um übermässige Belastungen, namentlich Lärmbelastungen, zu vermeiden.

› Siehe Themen «Ökologische Vernetzung» und «Biotope»

Betroffene Stellen

Koordinationsstelle: BRPA

Kantonale Stellen: WNA, AAFR, MobA, AfE, KGA

Siehe auch

Projektblätter:

Neugestaltung Sektor
Bahnhof Freiburg

Neugestaltung Sektor
Bahnhof Bulle

Neugestaltung Sektor
Bahnhof Châtel-Saint-Denis

Neugestaltung Sektor
Bahnhof Estavayer-le-Lac

Neugestaltung Sektor
Bahnhof Givisiez

Aufwertung des
Bourg-Quartiers

Agglomerationsprogramm der Agglomeration
Freiburg

Agglomerationsprogramm der Agglomeration Mobil

› Aufnahme der für die Artenvielfalt günstigen Gebiete in den Verdichtungsprozess.

› Aufnahme von öffentlichen Räumen hoher Qualität in den Verdichtungsprozess, namentlich Grünflächen.

3. Umsetzung

3.1. Kantonale Aufgaben

› Das Bau- und Raumplanungsamt (BRPA):

› erstellt eine Hilfestellung zur Orientierung der Gemeinden bei den erforderlichen Arbeiten, um die Ziele der qualitativen Verdichtung des Siedlungsgebiets zu erreichen.

3.2. Regionale Aufgaben

› Die Regionen:

› können mittels einer Analyse des Verdichtungs- und Aufwertungspotenzials der in ihrem regionalen Richtplan ausgewiesenen strategischen Sektoren eine Vorarbeit leisten.

3.3. Kommunale Aufgaben

› Die Gemeinden:

› erstellen im Rahmen der Gesamtrevision ihrer Ortsplanung oder bei einer Erweiterung der Bauzone eine Studie zum Verdichtungs- und Aufwertungspotenzial ihrer Bauzonen:

› Identifizierung der Sektoren, in denen aufgrund öffentlicher Interessen, die zu begründen sind, keine Verdichtung möglich ist;

› Identifizierung der Sektoren, in denen Massnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums oder der Bauten zu treffen und Ziele für die Aufwertung zu formulieren sind;

› Einschätzung des theoretischen Verdichtungspotenzials unter Berücksichtigung der Anzahl möglicher zusätzlicher Einwohnerinnen und Einwohner angesichts der bestehenden Vorschriften und des dadurch erzeugten Modalsplits;

› Einschätzung des Veränderungspotenzials der bestehenden Bauzonen in den nächsten 15 Jahren;

- › Begründung der vorgeschlagenen Nutzungsänderungen und der Vorschriften für die Bauzonen anhand des festgestellten Verdichtungs- und Aufwertungspotenzials und des angestrebten Modalsplits.
- › Übertragung der Massnahmen, die sich aus der Studie zum Verdichtungs- und Aufwertungspotenzial ergeben, auf den Zonennutzungsplan und das Gemeindebaureglement, bevor jegliche Erweiterung der Bauzonen geprüft werden kann.

Auswirkung auf die Ortsplanung

› Gemeinderichtplan:

- › Festlegung von Zielen hinsichtlich der Verdichtungsstrategie und der städtebaulichen Qualitäten, die die Gemeinde erreichen möchte.
- › Hervorhebung der notwendigen Massnahmen zur Verdichtung und Aufwertung (Mobilität, Lärmschutz, Aufwertung des öffentlichen Raums und des baulichen Erbes usw.).
- › Ermittlung der Massnahmen für den Langsamverkehr, die für die Umsetzung von möglichen Verdichtungs- und Aufwertungsmassnahmen unerlässlich sind.

› Zonennutzungsplan:

- › Zuweisung der Sektoren, die sich für eine Verdichtung eignen, zu einer passenden Zone, basierend auf den Ergebnissen der Studie über das Verdichtungspotential.

› Gemeindebaureglement:

- › Festlegung der angemessenen Bestimmungen (Bautyp und Bauvorschriften), die eine Verdichtung der Sektoren erlauben, die sich aufgrund der Studie über das Verdichtungspotenzial dafür eignen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die notwendigen Massnahmen zur Anpassung des Verkehrsnetzes vor dem Bauprojekt umgesetzt werden.
- › Vorsehen von Vorschriften, die die Aufwertung des Siedlungsgebiets begünstigen (Grünflächenziffer, Umgebungsgestaltung usw.), basierend auf den Ergebnissen der Studie über das Verdichtungspotential.

› Erläuternder Bericht:

- › Präsentation der Ergebnisse der Studie zum Verdichtungs- und Aufwertungspotenzial und Nachweis, wie diese in den verschiedenen Komponenten der Ortsplanung berücksichtigt wurden.



- Erläuterung, wie die vorgeschlagenen Aufwertungsmassnahmen realisiert werden sollen.
- Nachweis, dass das für die Verdichtung des besiedelten Gebiets erforderliche und ausreichende Langsamverkehrsnetz realisiert wurde.



Bibliographische Hinweise

Ergänzung des Leitfadens Richtplanung, Bundesamt für Raumentwicklung, 2014.

Etude «Densification», Etat de Fribourg, Agence Luc Malnati & Leonard Verest, 2014 (nur auf Französisch).

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, Bundesamt für Kultur.

Verzeichnisse der unbeweglichen Kulturgüter, Staat Freiburg, Amt für Kulturgüter.

Liste der archäologischen Schutzperimeter.

Mitwirkende Stellen

MobA, LwA, AfU, AAFR, WIF, WNA, RUBD

1. Ziele

Die Verdichtung und die Aufwertung der Bauzonen sind zentrale Forderungen des revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG), das von den Kantonen namentlich verlangt, dass sie Massnahmen festlegen, die eine Siedlungsentwicklung nach innen ermöglichen.

Da sich der Kanton Freiburg für das höchste Bevölkerungsentwicklungsszenario des Bundesamts für Statistik entschieden hat, muss er die Deckung seiner Bedürfnisse für die künftige Siedlungsentwicklung in erster Linie durch die Realisierung hoher Ziele im Bereich der Verdichtung sicherstellen. Diese orientieren sich an drei Achsen: Bebauung von unbebauten Bauzonen, Verdichtung der bebauten Bauzonen und Aufwertung des öffentlichen Raums.

Die Grundsätze für die Verdichtung und Aufwertung werden gegenüber dem kantonalen Richtplan 2002 deutlich verstärkt. Die Möglichkeiten zur Erweiterung der Bauzonen wurden eingeschränkt. Daher hat die Siedlungsentwicklung in erster Linie in rechtskräftigen unbebauten Bauzonen zu erfolgen. Für eine nachhaltige Verdichtung des bestehenden Siedlungsgebiets ist es wichtig, dass sie an Orten, die die beste Erschliessungsqualität durch den öffentlichen Verkehr aufweisen, und an Orten, wo Massnahmen für eine sichere und gute Erreichbarkeit des Langsamverkehrs möglich sind, geplant wird. Zudem muss sie von Massnahmen zur Aufwertung des bebauten oder unbebauten öffentlichen Raums (Grünzonen) begleitet werden, die die Attraktivität erhöhen und die Lebensqualität steigern. Es geht darum, das bestehende Siedlungsgebiet unter Berücksichtigung des betreffenden Ortsbildes angemessen zu verdichten, wobei die bestehenden Vorzüge des Standorts zu bewahren oder neue zu schaffen sind.

2. Grundsätze

Um Siedlungs- und den Verkehrsbedürfnisse zu koordinieren, wird die Verdichtung an Orten, die mindestens eine ÖV-Erschliessungsgüteklasse C aufweisen, ohne besondere Einschränkungen zugelassen. Eine niedrigere ÖV-Erschliessungsgüteklasse kann zugelassen werden, wenn attraktive und sichere Verbindungen für den Langsamverkehr zum Bahnhof und zwischen den wichtigsten Anziehungspunkten des Ortes gegeben sind. Die Attraktivität der Erschliessung des Langsamverkehrs ist im Rahmen der Ortsplanung aufzuzeigen; dabei sind der Komfort der Nutzerinnen und Nutzer, die Abdeckung, die Direktverbindungen zu den Anziehungspunkten (öffentliche Anlagen, Einkaufszentren, Arbeitsplätze), das Gefälle, die Hindernisumgehungen, das Umfeld (Siedlungsqualität, Bepflanzungen, Strassenausstattungen wie Sitzbänke usw.) zu berücksichtigen. Besonderes Augenmerk ist auf die Verbindungen zum öffentlichen Verkehr, den Schulen und den Sport- und Freizeitanlagen zu richten. Die Sicherheit des Langsamverkehrs muss bei der Strassensicherheit berücksichtigt werden, sowohl was die Sicherheit gegenüber Aggressionen wie auch die wahrgenommene Sicherheit betrifft. Gute Verbindungen für den Langsamverkehr stellen also eine Voraussetzung für eine Verdichtung dar. Die Gemeinden müssen aber auch an Orten mit ausreichendem Langsamverkehrsnetz mögliche Verbesserungsmassnahmen dieser Verbindungen aufzeigen. Diese Analyse muss im Rahmen einer Studie über das Verdichtungs- und Aufwertungspotentials erstellt werden. An Orten, wo die vorgegebenen Konditionen bezüglich der ÖV-Erschliessungsgüte und

Langsamverkehrsverbindungen nicht eingehalten werden können, ist die Verdichtung begrenzt auf das Niveau der maximalen Verdichtung des Siedlungsgebiets nach Zonentyp. An diesen Orten sind die Nutzungsänderungen bezüglich der Erhöhung der Dichte des Siedlungsgebiets ebenfalls limitiert: Sie sind nicht zugelassen ausser im Bedarfsfall von Bauten des öffentlichen Interesses (Zone von allgemeinem Interesse).

Das bauliche wie das nichtbauliche Erbe tragen zur Identität und zur städtebaulichen Qualität bei. An Orten von nationaler oder regionaler Bedeutung gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, an Stätten von archäologischem Interesse sowie bei Objekten, die in den Verzeichnissen der unbeweglichen Kulturgüter aufgeführt sind, ist die Verdichtung nicht ausgeschlossen. Allerdings müssen dazu Instrumente eingeführt werden, die es erlauben, die historische Substanz, d.h. die Unversehrtheit und Ursprünglichkeit der Stätten und Objekte, während der ganzen Realisierung der gewählten Planungsoptionen zu erhalten.

Auch in Gebieten, die ein beschränktes Potenzial für einen Modalsplit zugunsten des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs aufweisen, müssen sich die Verdichtungsmassnahmen nach dem Niveau der maximalen Verdichtung des bestehenden Siedlungsgebiets nach Zonentyp richten, damit eine dynamische Koordination zwischen Siedlung und Mobilitätsentwicklung sichergestellt ist. Dieses Prinzip weist einen doppelten entwicklungsfähigen Charakter auf, einerseits, dass alle Gemeinden Verbesserungen ihrer Erschliessungsbedingungen vornehmen können und andererseits, dass es erlaubt, die Technik im Bereich der Mobilität bei der Siedlungsentwicklung zu verbessern.

Die Natur im Siedlungsgebiet trägt wesentlich zur Qualität der Verdichtung bei. Daher muss sie geschützt und aufgewertet werden. Die Planung von Verdichtungsmassnahmen darf also nicht auf Kosten der grünen Lungen im Siedlungsgebiet gehen, die eine wichtige Funktion bei der ökologische Vernetzung haben.

3. Umsetzung

3.1. Kantonale Aufgaben

Der Kanton unterstützt die Studien der Gemeinden zum Verdichtungspotenzial und zu den möglichen Aufwertungsmassnahmen über den kantonalen Mehrwertfonds, gemäss den im Ausführungsreglement zum Raumplanungs- und Baugesetz vorgesehenen Modalitäten.

3.2. Regionale Aufgaben

Die regionalen Studien zur Analyse des Verdichtungs- und Aufwertungspotenzials können auch von einer finanziellen Unterstützung durch den Mehrwertfonds profitieren.

3.3. Kommunale Aufgaben

Die Umsetzung der Grundsätze zur Verdichtung und Aufwertung obliegt den Gemeinden. Falls diese ihre Bauzone erweitern möchten, haben sie im Rahmen der Gesamtrevision ihrer Ortsplanung eine Studie zu erstellen, welche das Verdichtungs- und Aufwertungspotenzial identifiziert. Die Studie muss alle Bauzonen berücksichtigen, einschliesslich der Zonen von allgemeinem Interesse und der Arbeitszonen.

Wenn eine Gemeinde eine globale Studie im Rahmen der Gesamtrevision ihrer Ortsplanung erstellt hat, muss sie im Fall eines Erweiterungsbedarfs vor der nächsten Gesamtrevision keine zusätzliche Studie durchführen, sofern sie aufzeigt, dass die bei der Gesamtrevision definierten Massnahmen weiterhin gültig sind.

Die Gemeinden werden einen Leitfaden erhalten, der sie bei der Realisierung von Studien zum Verdichtungs und Aufwertungspotenzial unterstützt. Diese Arbeitshilfe wird namentlich präzisieren, wie die Verdichtung und die Entwicklung der Mobilität miteinander koordiniert werden müssen.

Auswirkungen auf die Ortsplanung

In Zukunft muss der Gemeinderichtplan mehr Hinweise bezüglich der bestehenden Bauzonen und der Ziele, die mithilfe der Verdichtung und Aufwertung erreicht werden sollen, sowie der benötigten Umsetzungsmassnahmen liefern. Der erläuternde Bericht zur Ortsplanung muss aufzeigen, wie die Resultate der Studie über das Verdichtungs- und Aufwertungspotenzial in die Planung einbezogen wurden.

In den Sektoren, in denen eine Verdichtung sinnvoll wäre, aber wesentliche öffentliche Interessen berücksichtigt werden müssen (Nähe zu einem geschützten Ortsbild, Berücksichtigung wesentlicher Umweltbelastungen, ausreichende Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr und den Langsamverkehr usw.), kann eine angemessene Lösung darin bestehen, einen obligatorischen Detailbebauungsplan zu verlangen, auch wenn diese Interessen zu einer Beschränkung des Verdichtungspotenzials führen können.

Bei der Aufwertung des bestehenden Siedlungsgebiets bietet das kantonale Gesetz den Gemeinden auch die Möglichkeit, einen Rahmendetailbebauungsplan zu erstellen, der auf der Ebene eines grossen Sektors mit mehreren Siedlungsinseln die qualitative Gestaltung des öffentlichen Raums unter Bevorzugung des ÖV und des Langsamverkehrs sowie eine optimale Planung der Verbindungen zwischen den verschiedenen Inseln ermöglicht.

