



Zusammenfassung des Berichts

Regelungen zur Förderung der Verdichtung und zur Beseitigung von Verdichtungshemmnissen

Innenentwicklung ist anspruchsvoll. Besonders viele Hindernisse zeigen sich beim Bauen im Bestand: Die Konflikte sind hier grösser und die einzelnen Interessen manifestieren sich stärker als auf der grünen Wiese oder auf grossflächigen Brachen. Eine wichtige Rolle spielen dabei die rechtlichen Rahmenbedingungen: So können Bauvorschriften (z.B. Grenzabstände) und Nutzungsvorschriften (z.B. Monofunktionalität strategisch bedeutsamer Zonen) sowie die Bestimmungen über die Eigentumsgarantie die Mobilisierung innerer Nutzungsreserven und damit die Verdichtung stark erschweren. Das wohl häufigste Beispiel sind Eigentümerschaften, die ihr Bauland horten, obwohl es für die Entwicklung des Gebiets von strategischer Bedeutung ist. Dazu kommen Konflikte mit anderen Zielsetzungen, insbesondere mit denjenigen des Landschafts-, Ortsbild- oder Lärmschutzes. All diese Hindernisse verhindern zwar in den wenigsten Fällen die Innenentwicklung; können sie aber deutlich erschweren.

EspaceSuisse zeigt im Auftrag des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE in einem Bericht auf, wie mit den Verdichtungshemmnissen umgegangen werden kann und welche Regelungen eine qualitätsvolle Verdichtung fördern. Dabei werden verschiedene Massnahmen unter die Lupe genommen wie beispielsweise Regelungen zur Mobilisierung bebauter Grundstücke, die Beseitigung von Dienstbarkeiten oder die Flexibilisierung von Erschliessungsvorschriften. Um der hohen Komplexität bei Verdichtungen gerecht zu werden, braucht es auch neue Ansätze. So können offenere Zonenvorschriften und innovative Verfahren ein probates Mittel sein, um die Qualität von Siedlungen und Bauten zu erhöhen. Eine wichtige Rolle spielen dabei auch informelle Planungsinstrumente (Leitbilder, Konzepte etc.), in denen sich die planenden Behörden zusammen mit der Bevölkerung bereits in einem frühen Stadium Gedanken über die künftige räumliche Entwicklung machen.

Bei der Innenentwicklung geht es schliesslich nicht nur darum, die bauliche Dichte zu erhöhen. Vielmehr bedarf es weiterer Massnahmen um sicherzustellen, dass die bebauten Flächen auch tatsächlich besser genutzt werden. So sind beispielweise Anreize zu schaffen für neue Wohnformen (Mehrgenerationenwohnen, Clusterwohnungen mit hoher Flexibilität, genossenschaftlicher Wohnungsbau mit Belegungsvorschriften). Auch Zwischennutzungen können Freiflächen oder temporär leerstehende Gebäude beleben und damit die Innenentwicklung fördern. Diese und weitere Themen werden im vorliegenden Bericht diskutiert.

Der Bericht von EspaceSuisse wurde im Rahmen des [«Impuls Innenentwicklung»](#) erstellt. Anlass war ein Postulat vom 24. September 2014. Der frühere Berner Nationalrat Alec von Graffenried beauftragte darin den Bundesrat, der Bundesversammlung einen Bericht zum Potenzial der baulichen Verdichtung in gut erschlossenen Ortszentren zu unterbreiten (14.3806). Der Bundesrat erfüllte das Postulat mit dem Bericht [«Verdichtetes Bauen in Ortszentren fördern, aber wie?»](#). Darin wurden mögliche Hindernisse für die angestrebte Verdichtung identifiziert (soziokulturelle, technische, wirtschaftliche und rechtliche Hindernisse). Der vorliegende Bericht vertieft die rechtlichen Rahmenbedingungen.