

# Kooperative Arealentwicklung

---

Instrument in der Bedarfsplanung für Grundeigentümern

## **Masterarbeit**

eingereicht im Rahmen des Studiengangs

**Master of Advanced Studies in Real Estate Management**

an der Berner Fachhochschule Architektur, Holz und Bau

vorgelegt von:

Ronny Fluri

Referent: Lorenz Held

Ko-Referent: Dr. Boris Szélpal

Datum des Einreichens: 31. August 2018

## Management Summary

Der Boden in der Schweiz wird zunehmend knapper. Das zwingt zu neuen Denkansätzen, will man die Schweiz und deren Lebensraum nicht verschandeln. Nebst den üblichen Planungsinstrumenten und den Ansätzen, dass dichter gebaut werden muss, insbesondere in den zentralen Quartieren, müssen sich in Zukunft auch immer mehr kleinere Grundeigentümer ZUSAMMEN mit diesem Thema befassen. Um eine Verdichtung anstreben zu können müssen in Zukunft viele kleinere Parzellen für eine gemeinsame Arealüberbauung zusammengelegt werden.

Grundsätzlich ist das Bewusstsein bei den Parzellenbesitzern vorhanden, dass eine Verdichtung oftmals nur gemeinsam erreicht werden kann. Eine Verdichtung innerhalb einer Parzelle ist gesetzlich geregelt. Der eine Grundeigentümer kann mit den gesetzlichen Vorgaben und gängigen Planungsinstrumenten eine Verdichtung anstreben. Parzellenübergreifend besteht die Schwierigkeit von unterschiedlichen Bedürfnissen unter den Grundeigentümern. Diese Bedürfnisse müssen erfasst und wenn möglich auf den gleichen Nenner gebracht werden. In dieser sehr frühen Phase wird ersichtlich ob eine gemeinsame Arealüberbauung zustande kommen kann oder nicht.

Eine Arealüberbauung mit mehreren Grundeigentümern hat dann Erfolg, wenn sich die Eigentümer in der Anfangsphase über gewisse Punkte einig werden. Das Leitbeispiel von Burgdorf hat ergeben, dass in diesem konkreten Fall bei folgenden Themen die Schwerpunkte liegen:

- gemeinsame Sprache
- Arrondierung
- Freiraumentwicklung
- Nachhaltigkeit
- Verkehrsregime
- Etappierbarkeit

In dieser Arbeit werden die genannten Themen den Hauptthemen der Bedarfsplanung (Phase 0) gegenübergestellt. Daraus entstand ein **Kooperationsinstrument** bei Arealentwicklung für Grundeigentümern. Dieses neu entwickelte Kooperationsinstrument bezweckt u.a., dass in einer frühen Phase viele Gedanken für das zukünftige Bauvorhaben gemacht werden müssen. Das Kooperationsinstrument dient als Hilfestellung für Grundeigentümern, damit keine Gedankengänge in der frühen Phase vergessen gehen.

Die Kooperationsthemen bei Arealentwicklungen können nie abschliessend erfasst werden. Je nach Grundeigentümer sind diese jeweils anzupassen. Dennoch gibt es wesentliche Themen, welche bei jeder Entwicklung bearbeitet werden müssen. Diese werden hier erläutert.

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Problemstellung	4
1.3	Ziel der Arbeit	4
1.4	Aufbau der Arbeit	5
1.5	Systemgrenze / Erläuterung des Untersuchungsfeldes	5
1.6	Forschungskonzept	7
<b>2</b>	<b>Analyse</b>	<b>8</b>
2.1	Begriffsdefinition	8
2.2	Planungsinstrumente	10
2.2.1	Raumkonzept Schweiz	11
2.2.2	Revision RPG	12
2.2.3	Kantonaler Richtplan	14
2.2.4	Kantonale Entwicklungsschwerpunkte (ESP)	15
2.2.5	Räumliches Leitbild	16
2.2.6	Masterplan	16
2.2.7	Zone mit Planungspflicht (ZPP)	18
2.2.8	Fazit	18
2.3	Projektlauf von Entwicklungen	19
2.4	Phasenmodelle	21
2.4.1	Modell Bauplanung SIA 112	22
2.4.2	Phasen der Projektentwicklung nach Schulte / Bone-Winkel	24
2.4.3	Leistungsphase 0	26
2.5	Areale entwickeln heisst vielmals auch Verdichten	30
2.5.1	Quartierentwicklung	31
2.5.2	Arealentwicklung	35
2.6	Vorgehensweise bei Arealüberbauungen	35

2.7 Tools zur Entwicklung .....	38
2.8 Fazit.....	39
<b>3 Leitbeispiel Burgdorf.....</b>	<b>41</b>
3.1 Ausgangslage .....	41
3.2 Interesse der Akteure.....	42
3.2.1 Beziehungen unter den Grundeigentümern .....	43
3.2.2 Beziehung zur Stadt Burgdorf .....	48
3.3 Erkenntnis.....	48
<b>4 Handlungsrahmen .....</b>	<b>51</b>
4.1 Kooperationsinstrument .....	51
4.2 Erläuterung der Themenverknüpfung.....	52
<b>5 Ausblick.....</b>	<b>65</b>
<b>6 Anhang .....</b>	<b>67</b>
6.1 Literaturverzeichnis.....	67
6.2 Abbildevzeichnis .....	70
6.3 Kooperationsrad.....	72

Standorte für die öffentliche sowie private Mobilität sind je nach Erschließung des Areals auch beschränkt auswählbar. Somit könnte es bei manchen Grundeigentümern zu Wertverminderungen kommen, welche innerhalb der Eigentümer abzugelten sind.

Wenn die architektonischen Möglichkeiten nur bei einer Fassade eines Grundeigentümers eine Sonnennutzung erlaubt, gilt es zu regeln wie der Unterhalt von diesem Energieträger verteilt wird bzw. der jeweilige Eigentümer muss eine Fassade evt. weniger unterhalten.

### **Nutzen**

Je nach Bedürfnis des jeweiligen Grundeigentümers werden unterschiedliche Anforderungen an die Nachhaltigkeit gestellt. Dabei gilt es jeweils zu entscheiden ob dies eigentümerspezifisch durchgeführt werden kann, oder ob dies ins gesamte Konzepts des Areals integriert werden muss. Im Endausbau des Gebäudes ist jeder Grundeigentümer grundsätzlich frei. Die Materialisierung wie Umgebung und Fassade müssen bei geforderter Arealeinheit zusammen bestimmt werden.

### **Zeit**

Hinsichtlich einer möglichen Etappierung müssen die erarbeiteten Lösungen bezüglich der Nachhaltigkeit geprüft werden. Dabei geht es weniger um die Materialisierung bei Gebäude und Umgebungsgestaltung, sondern viel mehr um das Verkehrs- und Energiekonzept.

Können einzelne Bauten funktionieren, wenn das Areal noch nicht als Ganzes bebaut wird?

### **Ziel**

Bei einer gemeinsamen Arealüberbauung macht es kaum Sinn, wenn jeder Grundeigentümer ein mögliches Energiekonzept für sich löst. Die Grundversorgung sollte wenn möglich gemeinsam geplant werden. Adaptive Energieträger pro Objekt (z.B. Solaranlage) können individuell geplant und ausgeführt werden. Bei einer einheitlichen Materialisierung wird u.a. der Charakter des Areals zum Ausdruck gebracht und andererseits, durch einen hohen Anteil an Repetition, eine wirtschaftliche Lösung erarbeitet.

## 5 Ausblick

Der korrekte Start zu einer Arealentwicklung mit mehreren Grundeigentümern ist entscheidend. In dieser ersten Phase werden die Weichen gestellt für einen möglichst reibungslosen Ablauf des Weiteren Projektverlaufs. Diese Phase nimmt sehr viel Zeit in Anspruch

Eine Arealentwicklung kann verschiedenen Ausgangslagen haben und dementsprechend muss jede Arealentwicklung für sich betrachtet werden. Ein Werkzeug, damit eine Überbauung eines Areals mit mehreren Involvierten zu einem Erfolg führt, gibt es nun. Die verschiedenen Sichtweisen und Interessen aller Beteiligten müssen sorgfältig aufgearbeitet und strukturiert werden. Eine umfassende Kommunikation mit sämtlichen involvierten Stakeholdern ist unumgänglich.

**Das neu erstellte Kooperationsmodell ist das Resultat dieser Arbeit.** Dieses soll der Kommunikation Rechnung tragen, indem die fünf Hauptthemen für die Bedarfsplanung in der "Phase 0" den sechs Hauptthemen für eine gemeinsame Arealüberbauung mit mehreren Grundeigentümern vereint werden. Diese Vorgabe für einen Kommunikationsstart erfordert Moderationsarbeit. Moderation, welche von einem erfahrenden Bedarfsplaner durchgeführt werden muss, damit alle Interesse und Bedürfnisse von sämtlichen Stakeholder gleichermaßen vertreten werden.

Die sechs Hauptthemen für eine gemeinsame Arealüberbauung sind als Basis zu verstehen und können je nach Areal unterschiedlich sein.

Komplexe Arealüberbauungen werden in naher Zukunft immer häufiger anzutreffen sein. Architekten sowie auch Grundeigentümer müssen sich immer höheren Anforderungen stellen damit eine Überbauung zustande kommen kann. Dieses Instrument kann bei jeder Arealüberbauung eingesetzt werden. Die grösste Schwierigkeit besteht aber jeweils darin, dass sämtliche relevanten Themen behandelt werden.

Folgende Weiterentwicklungen mit diesem Instrument sind denkbar:

- Das Kooperationsmodell so aufbauen, dass Lücken, oder nur bedingt behandelte Themen, ersichtlich sind.
- Erstellen eines analogen Kooperationsmodells für die Partizipation mit möglichen ergänzenden Stakeholdern.
- Welche Themen und in welcher Bearbeitungstiefen müssen zwingend behandelt werden damit die öffentliche Hand das Projekt bewilligen kann.

Grundeigentümer müssen jeweils eine gemeinsame Arealüberbauung anstreben wollen. **Gesprächsbereitschaft unter Grundeigentümern ist eine zwingende Voraussetzung, dass sich ein Areal erfolgreich entwickeln kann.**

Die wichtigsten Themen in der Anfangsphase müssen behandelt werden. Dazu kann das neu erstellte Kooperationsmodell helfen.