

Leitfaden kommunaler Richtplan mit Fokus Innenentwicklung



Vorwort

Die Arbeitshilfe Innenentwicklung vom März 2017 war der Start eines gemeinsamen Lernprozesses – es freut mich sehr, dass wir diesen Weg gemeinsam beschreiten und die Fortschritte zunehmend spürbar werden. Dank zahlreicher bilateraler Gespräche zwischen Vertretern der Gemeinden und jenen des Kantons sowie durch regelmässigen Erfahrungsaustausch können beide Seiten praxisorientiertes Wissen zur Innenentwicklung aufbauen, austauschen und bereits bei konkreten Planungen anwenden.

Mit dem vorliegenden Leitfaden wollen wir an diese Erfahrungen anknüpfen und einen Schritt weitergehen. Er soll die Planungsverantwortlichen in den Gemeinden dabei unterstützen, die Planungsaufträge mit Bezug zur Innenentwicklung aus dem Kantonalen Richtplan umzusetzen und die für sie richtigen Ziele und Massnahmen in ihrem kommunalen Richtplan zu verankern. Schliesslich ist dieser mit seiner ganzheitlichen Perspektive, der strategischen Koordinationsfunktion und seinem richtungsweisenden Charakter ein Schlüsselement der Innenentwicklung. Somit hilft der Leitfaden den Gemeinden, die Weichen auf dem Weg zu einer zukunftsfähigen und qualitativ hochwertigen Innenentwicklung zu stellen.

Wir haben grossen Wert auf die Praxistauglichkeit des Leitfadens gelegt. Erfahrungen und Einschätzungen von Gemeinden haben dabei geholfen, Inhalte und Formulierungen auf die konkrete Planungsarbeit auszurichten. Dass diesbezüglich im Kanton Thurgau bereits fundierte Kompetenzen vorliegen, illustrieren die verschiedenen Fallbeispiele.

Eine hochwertige Innenentwicklung umzusetzen ist und bleibt eine komplexe und anspruchsvolle Aufgabe. Dies zeigt schon die thematische Breite des Leitfadens. Eine Checkliste führt deshalb Schritt für Schritt durch die Erarbeitung oder Überarbeitung eines kommunalen Richtplans. Gleichzeitig bietet sie konkrete Anregungen bei ausgewählten themenbezogenen Fragen. Wir sind überzeugt, damit einen weiteren Schritt im gemeinsamen Lernprozess gesetzt zu haben und freuen uns darauf, den Dialog über eine zukunftsgerichtete Raumentwicklung im Kanton Thurgau mit Ihnen weiterzuführen.

Dr. Andrea Näf-Clasen, Amtsleiterin
Amt für Raumentwicklung Kanton Thurgau

Impressum

Herausgeber

Kanton Thurgau
Amt für Raumentwicklung (ARE TG)
Verwaltungsgebäude
Promenadenstrasse 8, 8510 Frauenfeld

Arbeitsgruppe ARE TG

Andrea Näf-Clasen, Amtsleiterin
Matthias Gredig, Abteilung Ortsplanung, Leiter
Christa Dähler, Abteilung Ortsplanung, Kreisplanerin
Patrick Rösch, Abteilung Kantonale Planung, Leiter
Gianna Hartung, Abteilung Kantonale Planung

Weitere Mitwirkende

Gemeinde Horn
Gemeinde Hüttwilen
Gemeinde Weinfelden
Gemeinde Eschlikon

Bearbeitung

Beatrice Dürr
Christof Abegg
Lukas Beck

EBP Schweiz AG
Mühlebachstrasse 11, 8032 Zürich
Telefon +41 44 395 16 16
info@ebp.ch, www.ebp.ch

Gestaltung

Barbara Ziltener, Frauenfeld

Druck

Oktober 2018

Bild Titelseite

Quelle: Bundesamt für Landestopografie,
Amt für Geoinformation TG
Bearbeitung: Amt für Raumentwicklung, Simone Hicks

Inhalt

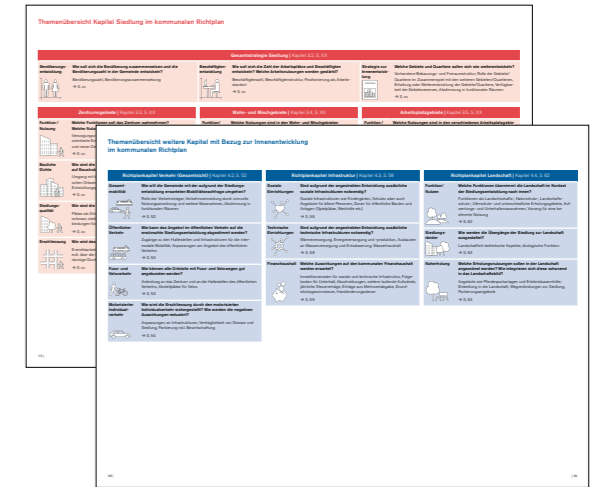
6	1.	Innenentwicklung: Leitfaden zur praxisnahen Unterstützung
6	1.1	Innenentwicklung als langfristiger Prozess
6	1.2	Ziel des Leitfadens
6	1.3	Aufbau als praxisnaher Leitfaden
8	2.	Innenentwicklung im kommunalen Richtplan
8	2.1	Bedeutung für die strategische Planung
9	2.2	Aufbau, Erarbeitung und Beteiligte
12	3.	Kapitel Siedlung im kommunalen Richtplan
15	3.1	Themenübersicht
16	3.2	Gesamtstrategie Siedlung Fallbeispiel: Romanshorn (TG)
20	3.3	Zentrumsgebiete Fallbeispiel: Dielsdorf (ZH) Fallbeispiel: Weinfeldern (TG)
26	3.4	Wohn- und Mischgebiete Fallbeispiel: Amriswil (TG) Fallbeispiel: Rickenbach (TG)
28	3.5	Arbeitsplatzgebiete Fallbeispiel: Amriswil (TG) Fallbeispiel: Kreuzlingen (TG)
30		
34		
36		
38		
42		
44		
48	4.	Weitere Kapitel mit Bezug zur Innenentwicklung im kommunalen Richtplan
51	4.1	Themenübersicht
52	4.2	Verkehr Fallbeispiel: Hüttlingen (TG)
56	4.3	Infrastruktur Fallbeispiel: Thalwil (ZH)
58	4.4	Landschaft Fallbeispiel: Hüttlingen (TG)
60		
62		
64		
66	5.	Umsetzung und Controlling

Wie kann mit dem Leitfaden gearbeitet werden?

Der Leitfaden unterstützt die Gemeinden beim Erarbeiten oder Überarbeiten ihres kommunalen Richtplans. Er ist als Checkliste aufgebaut, die je nach Bedürfnis einer Gemeinde genutzt werden kann.

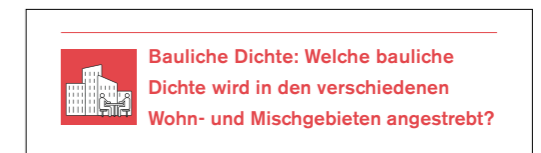
Themenübersichten

Die Themenübersichten in Kapitel 3.1 (Kapitel Siedlung im kommunalen Richtplan) und Kapitel 4.1 (Weitere Kapitel mit Bezug zur Innenentwicklung im kommunalen Richtplan) zeigen die verschiedenen Themenfragen zur Innenentwicklung.



Themenfragen

Die Inhalte jeder Themenfrage sind mit Stichworten kurz umrissen. Je nach Ausgangslage kann eine Gemeinde die für sie relevanten Fragen herausgreifen und bearbeiten.



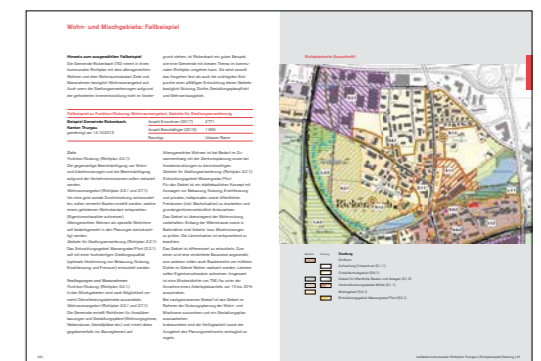
Textteil

Die in den Themenübersichten genannten Stichworte und Themenfragen sind in einzelnen Kapiteln näher erläutert. Hier finden die Gemeinden vertiefte Ausführungen und Hinweise, wie sie das Thema im kommunalen Richtplan umsetzen können.



Fallbeispiele

Ausgewählte Ausschnitte aus kommunalen Richtplänen dienen als Fallbeispiele. Sie geben Hinweise, wie die Gemeinden einzelne Themenfragen behandeln können.



1. Innenentwicklung: Leitfaden zur praxisnahen Unterstützung

1.1 Innenentwicklung als langfristiger Prozess

Der achtsame Umgang mit dem Boden ist eine zentrale Aufgabe der Raumplanung. Eine Möglichkeit, beispielsweise eine Entwicklung von Siedlungen bewusst zu steuern, ist die Verdichtung nach innen d.h. innerhalb der bereits bestehenden Siedlungsgebiete. Mit der ersten Revisionsstufe des Raumplanungsgesetzes im Jahr 2014 gewann diese Siedlungsentwicklung nach innen weiter an Bedeutung. Der Richtplan des Kantons Thurgau greift dies auf. Nun ist es Aufgabe der Städte und Gemeinden, die generellen Zielvorstellungen auf ihre spezifischen Gegebenheiten anzupassen und zweckmässige kommunale Lösungen zu finden. Dies wird dann gelingen, wenn das Konzept der Innenentwicklung auf allen Stufen der kommunalen Planung Eingang findet.

Die Städte und Gemeinden stehen dabei vor einer langfristigen und anspruchsvollen Aufgabe. Es gilt, die Innenentwicklung schrittweise zu konkretisieren und umzusetzen. Dieser Prozess benötigt zum einen ausreichend Zeit und personelle als auch finanzielle Ressourcen. Zum anderen stellen sich den Gemeinden komplexe inhaltliche Fragen, da sich die Innenentwicklung nicht nur auf die bauliche Verdichtung beschränkt. Eine qualitativ hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen lässt sich nur durch eine gesamtheitliche Sichtweise erreichen. Das heisst, die Städte und Gemeinden sollten auch überlegen, wie sie den Siedlungsraum künftig nutzen wollen, welche Rolle Grün- und Freiräume spielen, wie es mit der weiteren Erschliessung aussieht und welche sozialen Aspekte des Raums zu berücksichtigen sind.

1.2 Ziel des Leitfadens

Im März 2017 hat das Amt für Raumentwicklung ARE des Kantons Thurgau eine «Arbeitshilfe Innenentwicklung» veröffentlicht. Sie soll den Gemeinden helfen, den Kantonalen Richtplan bezüglich der Innenentwicklung umzusetzen. Das ARE möchte damit die Gemeinden bei dem planerisch und politisch sensiblen Thema unterstützen und ihnen

die strategische Umsetzung einer qualitätsvollen Innenentwicklung erleichtern.

Der vorliegende Leitfaden geht einen Schritt weiter und setzt nicht bei der Umsetzung, sondern bereits bei der Planung an. Er zeigt den Städten und Gemeinden im Kanton Thurgau, wie sie Innenentwicklung bei der Erarbeitung eines kommunalen Richtplans berücksichtigen können. Insbesondere soll der Leitfaden helfen, die Planungsaufträge mit Bezug zur Innenentwicklung aus dem Kantonalen Richtplan umzusetzen. Der Leitfaden dient somit den Planungsträgern, das heisst der zuständigen Verwaltung und den beauftragten Planungsbüros, als Arbeitsinstrument im Planungsalltag. Er soll sie dabei unterstützen, Ziele und Massnahmen der Innenentwicklung zu konkretisieren und sie verbindlich im kommunalen Richtplan und in den darauf abstützenden Planungsinstrumenten festzusetzen.

Der Leitfaden soll die Gemeinden durch die Erarbeitung eines kommunalen Richtplans leiten. Er erleichtert einen konstruktiven Austausch und eine effiziente inhaltliche Abstimmung zwischen Gemeinden und Kanton. Der Leitfaden ergänzt die Erläuterungen zum Planungs- und Baugesetz (PBG). Diese Erläuterungen enthalten unter anderem behördenverbindliche Vorgaben zu Struktur und Inhalten eines kommunalen Richtplans.

1.3 Aufbau als praxisnaher Leitfaden

Der Leitfaden soll die Gemeinden bestmöglich darin unterstützen, den Gedanken der Innenentwicklung in ihren kommunalen Richtplänen zu verankern. Er orientiert sich entsprechend an der Funktion und dem Aufbau eines kommunalen Richtplans gemäss den Erläuterungen zum PBG.

	Titel	Inhalt
Kapitel 2	Innenentwicklung im kommunalen Richtplan 2.1 Bedeutung für die strategische Planung 2.2 Aufbau, Erarbeitung und Mitwirkung	Bedeutung und Funktion des kommunalen Richtplans für die Innenentwicklung sowie Hinweise zu Erarbeitungs- und Aktualisierungsprozessen
Kapitel 3	Kapitel Siedlung im kommunalen Richtplan 3.1 Themenübersicht 3.2 Gesamtstrategie Siedlung 3.3 Zentrumsgebiete 3.4 Wohn- und Mischgebiete 3.5 Arbeitsplatzgebiete	Strukturiert anhand von Themenfragen mit folgenden Elementen: – einleitende Anmerkungen – Inhalte für Ziele und Festlegungen – mögliche Massnahmen
Kapitel 4	Weitere Kapitel mit Bezug zur Innenentwicklung im kommunalen Richtplan 4.1 Themenübersicht 4.2 Verkehr 4.3 Infrastruktur 4.4 Landschaft	Fallbeispiele mit – Zielen – Festlegungen und Massnahmen – Richtplankarte (Ausschnitt)

Abbildung: Aufbau des Leitfadens in Anlehnung an den Aufbau eines kommunalen Richtplans

Kapitel 2 zeigt auf, welche Bedeutung und Funktion der kommunale Richtplan für eine qualitätsvolle Innenentwicklung hat. Da der kommunale Richtplan ein dynamisches Planungsinstrument ist, gibt es hier auch Hinweise zum Erarbeitungsprozess.

Kapitel 3 des Leitfadens vertieft, welche Überlegungen im Bereich Siedlung bezüglich der Innenentwicklung anzustellen sind. Das Kapitel ist – analog zu den Inhalten eines kommunalen Richtplans – in Gesamtstrategie Siedlung (oder räumliche Entwicklungsstrategie), Zentrumsgebiete, Wohn- und Mischgebiete sowie Arbeitsplatzgebiete gegliedert. Neben dem Thema Siedlung sind auch weitere Inhalte eines kommunalen Richtplans von Bedeutung für die Innenentwicklung, so etwa Verkehr, Infrastruktur und Landschaft. Diese thematischen Bezüge beschreibt Kapitel 4 des Leitfadens.

Die Gliederung des Leitfadens orientiert sich am üblichen Aufbau eines kommunalen Richtplans. Deshalb sind Querschnittsthemen wie die Siedlungsqualität oder die Grün- und Freiraumqualität nicht als eigenes Kapitel behandelt, sondern in den einzelnen Unterkapiteln angesprochen. Die Strukturierung innerhalb dieser Unterkapitel erfolgt anhand von Fragen (Themenfragen), die der spätere Richtplan beantworten sollte. Sie strukturieren sich nach:

- einleitende Anmerkungen zu den Vorgaben im Kantonalen Richtplan
- Inhalte für Ziele und Festlegungen
- mögliche Massnahmen

2. Innenentwicklung im kommunalen Richtplan

2.1 Bedeutung für die strategische Planung

Der Kantonale Richtplan (Planungsauftrag 1.3 B) erteilt den Gemeinden den Auftrag, ihre Gebiete mit inneren Entwicklungspotenzialen im kommunalen Richtplan auszuweisen und deren spezifische Eigenschaften festzuhalten. Innenentwicklung ist jedoch nicht nur in diesen Entwicklungsgebieten ein Thema, sondern auf dem gesamten Siedlungsgebiet einer Gemeinde. Die Erscheinungsformen und Intensität sind dabei jedoch sehr unterschiedlich.

Der kommunale Richtplan ist ein Instrument zur strategischen Koordination und zeigt die angestrebte räumliche Entwicklung einer Gemeinde für die nächsten 20 bis 25 Jahre auf. Er ist richtungweisend für die weiteren formellen und informellen Planungen und Planungsverfahren einer Gemeinde und somit entscheidend für die Qualität einer Gemeinde für zukünftige Generationen. Damit ist er das zentrale Instrument, um das Querschnittsthema Innenentwicklung in der kommunalen Planung zu verankern – die räumlichen Verflechtungen und themenübergreifenden Nutzungsansprüche inbegriffen. Eine Analyse zeigt zunächst auf, ob sich ein Gebiet für die Innenentwicklung eignet. Der kommunale Richtplan dann legt die Ziele und Strategien zur Innenentwicklung fest und formuliert entsprechende Massnahmen. Diese sind sinnvollerweise in eine längerfristige Umsetzungsplanung eingebettet. Die Arbeitshilfe Innenentwicklung des

Kantons Thurgau zeigt, wie Strategien zur Innenentwicklung aussehen und auf verschiedene räumliche Gegebenheiten angewendet werden können.

Ein kommunaler Richtplan muss die übergeordneten Vorgaben des Bundes, des Kantons und der Region übernehmen und einhalten. Auf kantonaler Stufe sind dies insbesondere:

- der Kantonale Richtplan
- die Agglomerationsprogramme
- Inventare von Denkmalpflege, Naturschutz etc.

Auf kommunaler Planungsstufe können Raumentwicklungsstrategien oder -konzepte und Leitbilder als politische Vorgaben für den kommunalen Richtplan dienen (vgl. Abbildung). Auch auf dieser Ebene können bereits grundlegende Ziele oder strategische Überlegungen zur Innenentwicklung verankert werden.

Ein kommunaler Richtplan ist behördenverbindlich, auch für den Kanton, und nicht parzellenscharf. Er wird erst über die Umsetzung der handlungsorientierten Ziele, Festlegungen und Massnahmen in der Rahmen- und Sondernutzungsplanung grundeigentümerverbindlich (vgl. Abbildung). Die Arbeitshilfe Innenentwicklung Kanton Thurgau führt hierzu aus, welche formellen aber auch informellen Planungsinstrumente einer Gemeinde zur Verfügung stehen.

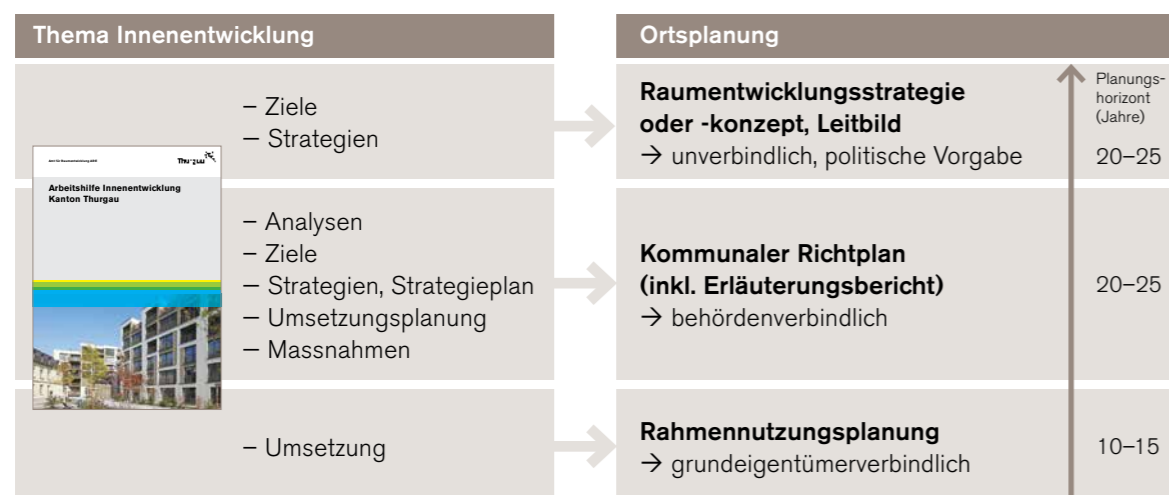


Abbildung: Einordnung des kommunalen Richtplans in die Ortsplanung und Bezug zur Innenentwicklung

2.2 Aufbau, Erarbeitung und Beteiligte

Aufbau eines kommunalen Richtplans

Der Aufbau und die Inhalte eines kommunalen Richtplans können je nach Ausgangslage in einer Gemeinde variieren. Beispielsweise ist davon auszugehen, dass grössere Gemeinden beziehungsweise Städte (insbesondere im urbanen Raum) komplexere raumwirksame Tätigkeiten zu koordinieren haben als kleine Gemeinden in der Kulturlandschaft. Entsprechend kann der kommunale Richtplan als Gesamtrichtplan aufgebaut oder in verschiedene thematische Richtpläne (z.B. Siedlung, Landschaft, Verkehr) aufgeteilt werden. Den grösseren Gemeinden beziehungsweise Städten wird zudem empfohlen, für ihre Zentrumsentwicklung einen oder allenfalls mehrere «Zentrumsrichtpläne», respektive Pläne mit höherem Detaillierungsgrad zu erstellen.

Der kommunale Richtplan setzt sich zusammen aus:

- Richtplankarte und Richtplantext (behördenverbindlich)
- einem Planungsbericht (erläuternd informativ)
- Grundlagen (informativ).

Räumlich sehr detaillierte Inhalte, welche in der Richtplankarte aus darstellerischen oder inhaltlichen Gründen keinen Eingang finden, können auch als Grafiken/Abbildungen behördenverbindlich in den Richtplantext integriert werden.

Die Gliederung ist in den Erläuterungen zum Planungs- und Baugesetz des Kantons aufgeführt, mit den Themen Siedlung, Verkehr, Landschaft, Ver- und Entsorgung, Energie und Infrastruktur. Im vorliegenden Leitfaden wird eine mögliche inhaltliche Unterteilung dieser Themen aufgezeigt (vgl. Kapitel 3.1 und Kapitel 4.1).

Erarbeitung und Beteiligte

Ausgangspunkt für die Erarbeitung eines neuen oder die Überarbeitung eines bestehenden kommunalen Richtplans ist eine Standortbestimmung. Dabei prüft die Gemeinde, wie aktuell und vollständig ihre übergeordneten Ziele in ihren rechtskräftigen

Planungen sind. Weitere Ausführungen zur Standortbestimmung bezüglich Innenentwicklung gibt Kapitel 3 der Arbeitshilfe Innenentwicklung Kanton Thurgau.

Als Grundlage für die kommunale Richtplanung sind Analysen zu diversen Themen vorzunehmen. In Bezug auf die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind dies Analysen zu Wohnungsangebot, Siedlungsstruktur (Bebauungsart, Nutzungen, Infrastruktur etc.), Siedlungsqualität sowie Grün- und Freiräumen (vgl. Arbeitshilfe Innenentwicklung Kanton Thurgau, Kapitel 4). Auf Basis der Analyse kann die Gemeinde die Inhalte eines kommunalen Richtplans definieren (Ziele, Festlegungen und Massnahmen).

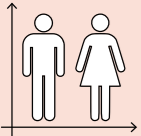
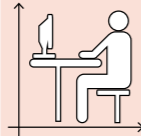



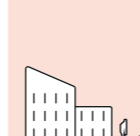

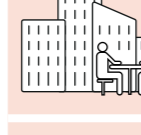
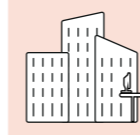


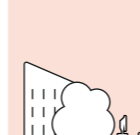
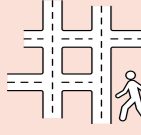
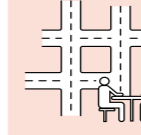
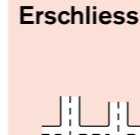
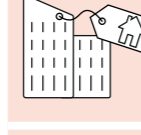


Beispiel: Wie definiert man in einem kommunalen Richtplan auf Basis der Analyse die Ziele und wählt die Festlegungen und Massnahmen aus?

Auf Basis der bisherigen Bevölkerungsentwicklung und der gewünschten Entwicklung sieht eine Gemeinde als generelles Wachstumsziel eine Bevölkerungszunahme von 500 Einwohnerinnen und Einwohnern vor. Dieses übergeordnete Ziel hat sie in ihrem kommunalen Richtplan unter dem Kapitel «Gesamtstrategie Siedlung» festgelegt. Das Wachstum soll in den bereits bebauten Bauzonen erfolgen. Die Gemeinde überprüft anhand der Arbeitshilfe Innenentwicklung Kanton Thurgau, welche Flächen für eine Innenentwicklung in Frage kommen. In Abhängigkeit zur angestrebten Siedlungsentwicklung (wo will die Gemeinde wachsen?), den möglichen Innenentwicklungsflächen (wo kann die Gemeinde wachsen?) und der angestrebten Bevölkerungsentwicklung (wieviel will die Gemeinde wachsen?) legt die Gemeinde im kommunalen Richtplan fest, welche Gebiete sie prioritär weiterentwickeln möchte. Ebenso hält sie die dazu nötigen Massnahmen im kommunalen Richtplan fest, etwa die notwendigen Anpassungen in der Rahmennutzungsplanung und allenfalls auch das weitere Planungsverfahren (z.B. Leitbild erarbeiten).

Die inhaltliche Erarbeitung oder Überarbeitung eines kommunalen Richtplans kann über verschiedene Wege erfolgen. Wichtig erscheint dabei, dass fundierte Analysen und existierende Planungen in eine längerfristige Gesamtperspektive eingebunden werden. Falls noch kein übergeordnetes Raumkonzept oder Leitbild erarbeitet wurde, kann es sinnvoll sein, als Grundlage für den kommunalen Richtplan eine grossräumige Vision oder verschiedene Szenarien zu entwickeln (inklusive Aufzeigen der Handlungsspielräume). Dabei sind auch die konkreten räumlichen, dreidimensionalen Auswirkungen eines kommunalen Richtplans zu berücksichtigen, allenfalls im Rahmen eines Stadt- oder Gemein-demodells. Eine ganzheitliche und interdisziplinäre Erarbeitung ist anzustreben, bereits vorhandene Informationen können dazu integriert und das Wissen vor Ort genutzt werden, sei es von der Gemeinde oder der Bevölkerung.

Das organisatorische Vorgehen (Beizug einer Fachperson, Bildung einer Planungskommission oder Begleitgruppe) kann in Abhängigkeit zur Gemeindegrosse und -organisation gewählt werden. Neben dem obligatorischen Mitwirkungsverfahren gemäss § 9 PBG wird empfohlen, die Bevölkerung mit geeigneten Mitteln zu informieren und einzubeziehen (z.B. Informationsveranstaltungen, Workshops). Mit der Erarbeitung des kommunalen Richtplans ist die Grundlage für die Überarbeitung der Rahmennutzungsplanung gelegt. Wird die Bevölkerung bereits bei diesem Schritt miteinbezogen, kann das die Akzeptanz für die Entwicklungsideen der Gemeinde erhöhen – insbesondere in Bezug auf das herausfordernde Thema Innenentwicklung. Entsprechend soll die Bevölkerung Wünsche, Anregungen und Ideen in einem klar definierten Rahmen einbringen können.

3. Kapitel Siedlung im kommunalen Richtplan

Gesamtstrategie Siedlung Kapitel 3.2, S. 16			
<p>Bevölkerungs-entwicklung</p>  <p>Wie soll sich die Bevölkerung zusammensetzen und die Bevölkerungszahl in der Gemeinde entwickeln?</p> <p>Bevölkerungszahl, Bevölkerungszusammensetzung → S. 16</p>	<p>Beschäftigten-entwicklung</p>  <p>Wie soll sich die Zahl der Arbeitsplätze und Beschäftigten entwickeln? Welche Arbeitsnutzungen werden gestärkt?</p> <p>Beschäftigtenzahl, Beschäftigtenstruktur, Positionierung als Arbeitsstandort → S. 16</p>	<p>Strategie zur Innenentwicklung</p>  <p>Welche Gebiete und Quartiere sollen sich wie weiterentwickeln?</p> <p>Vorhandene Bebauungs- und Freiraumstruktur, Rolle der Gebiete/Quartiere im Zusammenspiel mit den weiteren Gebieten/Quartieren, Erhaltung oder Weiterentwicklung der Gebiete/Quartiere, Verfügbarkeit der Gebietsreserven, Abstimmung in funktionalen Räumen → S. 17</p>	
Zentrumsgebiete Kapitel 3.3, S. 22		Wohn- und Mischgebiete Kapitel 3.4, S. 30	
<p>Funktion / Nutzung</p>  <p>Welche Funktionen soll das Zentrum wahrnehmen? Welche Nutzungen sind erwünscht?</p> <p>Versorgungsvielfalt für Einkauf und Dienstleistungen, publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen, Funktion traditioneller Ortskerne und neuer Zentren (u. a. am Bahnhof) → S. 22</p>	<p>Funktion / Nutzung</p>  <p>Welche Nutzungen sind in den Wohn- und Mischgebieten erwünscht?</p> <p>Wohnnutzungen, gemischte Nutzungen, Anteile → S. 30</p>	<p>Funktion / Nutzung</p>  <p>Welche Nutzungen sind in den verschiedenen Arbeitsplatzgebieten erwünscht?</p> <p>Optimale Nutzung in einem Arbeitsplatzgebiet in Abhängigkeit zu div. Faktoren, Sicherung der Arbeitsplatzgebiete für gewerblich-industrielle Nutzung, evtl. Ausschluss von Dienstleistungsbetrieben sowie Detailhandel (u. a. grössere Läden, Einkaufszentren) → S. 38</p>	
<p>Bauliche Dichte</p>  <p>Wie sind die verschiedenen Zentrumsbereiche auch in Bezug auf Baustruktur und Identität zu entwickeln?</p> <p>Umgang mit bestehenden Baustrukturen insbesondere in historischen Ortszentren, Verdichtung oder Ergänzung bestehender Bauten, Entwicklungspotenzial der Bahnhofsgebiete → S. 23</p>	<p>Bauliche Dichte</p>  <p>Welche bauliche Dichte wird in den verschiedenen Wohn- und Mischgebieten angestrebt?</p> <p>Langfristig anzustrebende bauliche Dichten, Siedlungstypologien, Ausmass von Gebäuden sowie Freiräumen, höhere Häuser und Hochhäuser → S. 30</p>	<p>Bauliche Dichte</p>  <p>Welche baulichen Dichten sind abhängig von der Nutzung erwünscht?</p> <p>Erhöhung der Dichte in Abhängigkeit zu Nutzung und Lage im Siedlungskörper, Entwicklung im Bestand → S. 39</p>	
<p>Siedlungs-qualität</p>  <p>Wie sind die öffentlichen Räume zu gestalten?</p> <p>Plätze als Orte der Begegnung, Nutzung der angrenzenden Erdgeschosse, siedlungsorientierte Strassenraumgestaltung, attraktive Verbindungen für Fuss- und Veloverkehr, Baumpflanzungen → S. 24</p>	<p>Siedlungs-qualität</p>  <p>Welche Qualitäten werden in den jeweiligen Wohn- und Mischgebieten angestrebt?</p> <p>Qualitätsmerkmale je Zone und/oder Gebiet, Schutz von bestehenden erhaltenswerten Bau- und Siedlungsstrukturen sowie Einzelbauten → S. 31</p>	<p>Siedlungs-qualität</p>  <p>Welche Qualitäten in Gestaltung und Freiraumausstattung sind erwünscht?</p> <p>Gestaltung der Aussenräume, Durchgängigkeit des Areals für Fuss- und Veloverkehr, Gestaltung des Siedlungsrandes, identitätsstiftende Merkmale, Umgang mit offenen Lagerflächen oder Erschliessung, Flächen für Mittagspause im Freien → S. 39</p>	
<p>Erschliessung</p>  <p>Wie wird das Zentrum erschlossen?</p> <p>Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr aus den Quartieren und evtl. über die Gemeindegrenze hinaus, geeignete Querung und kleinräumige Durchwegung für Fuss- und Veloverkehr, Parkierung → S. 25</p>	<p>Erschliessung</p>  <p>Wie wird die Erschliessung der Wohn- und Mischgebiete durch die verschiedenen Verkehrsträger sichergestellt?</p> <p>Ausführungen siehe Kapitel 4.2 Richtplankapitel Verkehr (Gesamt-sicht) → S. 52</p>	<p>Erschliessung</p>  <p>Wie wird das Gebiet durch die verschiedenen Verkehrsträger optimal erschlossen?</p> <p>Prüfung Verkehrsfluss durch bestehende oder neue Wohnquartiere, Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr, Durchgängigkeit des Areals für öffentliche Fussgängerbeziehungen und evtl. Veloverkehr → S. 40</p>	
	<p>Wohnraum-angebot</p>  <p>Soll Wohnraum für eine bestimmte Zielgruppe geschaffen werden?</p> <p>Verfügbarkeit von preisgünstigem Wohnraum, Schaffung von geeignetem Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen → S. 32</p>	<p>Mobilisierung</p>  <p>Wie können die Reserven mobilisiert werden?</p> <p>Optimierung von bebautem, jedoch unternutztem Bauland, Aktivierung von unbebautem Bauland, Analyse/Erhebung der Gebiete → S. 40</p>	
	<p>Gebiete für Siedlungs-erweiterung</p>  <p>Muss die Bauzone innerhalb des Siedlungsgebietes erweitert werden?</p> <p>Erstellung neuer Wohn- und Mischquartiere mit zeitgemässen Siedlungsstrukturen inklusive Abstimmung auf die Umgebung → S. 32</p>		

Die Gemeinde kann das Kapitel «Siedlung» in ihrem kommunalen Richtplan (Gesamt- oder Teilrichtplan) gemäss folgender Struktur aufbauen, analog zum Aufbau dieses Kapitels im Leitfaden:

- Gesamtstrategie Siedlung, auch räumliche Entwicklungsstrategie genannt (Kapitel 3.2)
- Zentrumsgebiete (Kapitel 3.3)
- Wohn- und Mischgebiete (Kapitel 3.4)
- Arbeitsplatzgebiete (Kapitel 3.5)

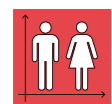
Die Themenübersicht auf der nebenstehenden Doppelseite zeigt die empfohlene Struktur des Kapitels «Siedlung». Sie gibt einen Überblick zu den Themenfragen und den inhaltlichen Stichworten, welche je Thema zu bearbeiten sind. Wie mit diesen Themenfragen umzugehen ist, schildern die anschliessenden Kapitel des Leitfadens.

Je nach den Herausforderungen einer Gemeinde kann sie hier weitere Themen ergänzen, z. B. «Schutzwürdige Ortsbilder und Siedlungen».

3.2 Gesamtstrategie Siedlung

Im Kapitel «Gesamtstrategie Siedlung» formuliert die Gemeinde ihre übergeordneten Ziele, die sie mit der räumlichen Entwicklung erreichen will. Deshalb wird das Kapitel oft auch «räumliche Entwicklungsstrategie» genannt. Als Basis für die Überlegungen zur Innenentwicklung werden die Ziele für die Bevölkerungsentwicklung und die Beschäftigtenentwicklung festgehalten und die Strategie zur Innenentwicklung definiert.

In der Gesamtstrategie Siedlung sind primär die übergeordneten Ziele festzuhalten. Weitere konkrete räumliche Festlegungen sowie Massnahmen für die Zentrumsgebiete, Wohn- und Mischgebiete sowie Arbeitsplatzgebiete folgen in den anschliessenden Kapiteln.



Bevölkerungsentwicklung: Wie soll sich die Bevölkerung zusammensetzen und die Bevölkerungszahl in der Gemeinde entwickeln?

Das kantonale Raumkonzept macht im Zukunftsbild Thurgau Aussagen zur quantitativen Entwicklung von Bevölkerung und Beschäftigten. Diese sogenannten Raumnutzer nimmt der Kanton als Berechnungsgrundlage für die Dimensionierung der Bauzonen.

Der Kanton strebt gemäss Festsetzung 0.3 D im Kantonalen Richtplan ein räumlich differenziertes Wachstum der Raumnutzer an. Der Grossteil dieses Wachstums soll im urbanen Raum stattfinden. Im kompakten Siedlungsraum wird ein moderates Wachstum angestrebt. In der Kulturlandschaft bleibt ein punktuelles Wachstum möglich; insgesamt soll die Raumnutzerzahl langfristig mindestens gehalten werden.

Inhalte für Ziele

In der Gesamtstrategie Siedlung muss die Gemeinde Ziele zur künftigen Entwicklung der Bevölkerung d. h. zur angestrebten Bevölkerungszahl und deren soziodemographischen Zusammensetzung festlegen. Auf Basis des kantonalen Raumkonzepts, allfälliger regionaler Konzepte, der Entwicklung in der Vergangenheit und Kenntnissen zu den bestehenden Möglichkeiten kann die Gemeinde ein quantitatives Ziel formulieren (z. B. «Wachstum um XX Einwohnerinnen und Einwohner bis 2035»). Alternativ kann sie auch eine qualitative Aussage treffen (z. B. «Einwohnerzahl mindestens beibehalten»).

Neben der Zielvorstellung zur Bevölkerungsentwicklung ist für eine Gemeinde auch die Zusammensetzung der Bevölkerung zentral. Um die erwünschte Bevölkerungsstruktur zu erreichen, kann sie im kommunalen Richtplan entsprechende Massnahmen vorsehen, z. B. spezifische Wohnangebote schaffen oder bestimmte Nutzungsformen festlegen (vgl. Kapitel 3.4). Ein mögliches Ziel in der Gesamtstrategie Siedlung könnte z. B. lauten: «Wir möchten auch künftig ein attraktiver Wohnstandort für Familien und ältere Personen sein.»



Beschäftigtenentwicklung: Wie soll sich die Zahl der Arbeitsplätze und Beschäftigten entwickeln? Welche Arbeitsnutzungen werden gestärkt?

Für die Beschäftigten gelten gemäss kantonalem Raumkonzept dieselben Vorgaben wie für die Bevölkerung: Der Grossteil des Wachstums soll im urbanen Raum stattfinden, im kompakten Siedlungsraum ist ein moderates, in der Kulturlandschaft ein punktuelles Wachstum möglich.

Inhalte für Ziele

Auch zur künftigen Zahl und Struktur der Beschäftigten muss sich eine Gemeinde im kommunalen Richtplan Gedanken machen. Hierzu sollte sie sich fragen, wie sie sich als Arbeitsstandort in der Wirtschaftsregion positionieren kann: Für welche

Arbeitsnutzungen ist die Gemeinde und sind die verfügbaren Flächen attraktiv? Wie kann sie ihre Attraktivität im Standortwettbewerb steigern? Auf Basis dieser Auseinandersetzung und in Einklang mit dem kantonalen Raumkonzept muss die Gemeinde quantitative oder qualitative Ziele formulieren, z. B.: «Wir wollen ein attraktiver Standort für kleine und mittlere Gewerbebetriebe bleiben.» Oder: «Wir streben ein Wachstum um XX Beschäftigte bis 2035 an.»



Strategie zur Innenentwicklung: Welche Gebiete und Quartiere sollen sich wie weiterentwickeln?

Der Kantonale Richtplan schreibt vor, dass die Gemeinden in ihren kommunalen Richtplänen ausweisen müssen, welche Gebiete ein inneres Entwicklungspotenzial haben und was deren spezifische Eigenschaften sind (Planungsauftrag 1.3 B). Der Kanton stellt dazu verschiedene Grundlagen zur Verfügung (Raum+; Arbeitshilfe Innenentwicklung).

Inhalte für Ziele

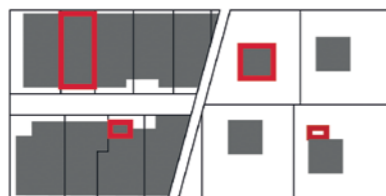
In der Gesamtstrategie Siedlung sind die Stossrichtungen bezüglich Innenentwicklung festzulegen. Abhängig von den Zielen der Bevölkerungsentwicklung sind Gebiete mit inneren Entwicklungspotenzialen auszuweisen. Dazu muss sich die Gemeinde mit ihrer gewachsenen Struktur beschäftigen: Welche Bebauungs- und Freiraumstrukturen bestehen in den verschiedenen Gebieten und Quartieren? Welche Rolle nehmen die einzelnen Gebiete und Quartiere im Zusammenspiel mit den weiteren Quartieren und Ortsteilen wahr? Welche Gebiete und Quartiere soll die Gemeinde in ihrer heutigen Qualität erhalten oder weiterentwickeln? In welchen Gebieten gibt es noch frei verfügbare Reserven (unbebaute oder unternutzte Bauzonen)?

Abgeleitet aus den Zielen für die Beschäftigtenentwicklung ist auch der Bedarf an Arbeitsplatzgebieten und deren allfällige Umnutzung/Umzonung (u. a. Industriebrachen) zu prüfen. Dies gilt auch für die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sowie Spezialbauzonen. Dabei sind diese Themen jeweils im funktionalen Raum abzustimmen (d. h. überkommunal, regional oder sogar kantonal).

Auf Basis der vorhandenen und angestrebten Bebauungs- und Freiraumstruktur sollte die Gemeinde eine räumlich differenzierte Strategie der Siedlungsentwicklung festlegen. Die «Arbeitshilfe Innenentwicklung Kanton Thurgau» stellt auf den Seiten 22 und 23 fünf verschiedene Strategieansätze dazu vor. Die folgende Tabelle fasst diese kurz zusammen:

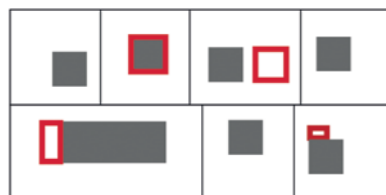
Strategieansätze Skizze zu Veränderungsprozess Charakterisierung

Erhalten
(bebaute Gebiete)



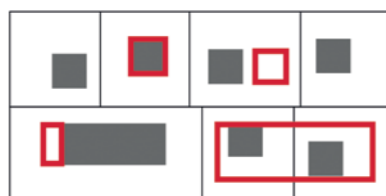
Es findet eine Entwicklung im Bestand statt durch geringfügige Anpassung der Baustruktur. Dies unter Berücksichtigung der erhaltenswerten und historischen Bau- und Siedlungsstrukturen.

Erneuern
(bebaute Gebiete)



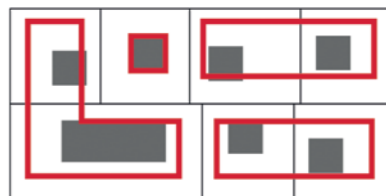
Die Innenentwicklung wird durch eine massvolle Veränderung an der Baustruktur im Rahmen der bestehenden Siedlungsstruktur umgesetzt. Die Entwicklungsreserven werden möglichst ausgenutzt.

Weiterentwickeln
(bebaute Gebiete)



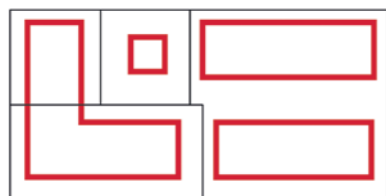
Durch eine Veränderung an der Baustruktur unter Berücksichtigung und teilweise auch Veränderung der Siedlungsstruktur wird die Innenentwicklung vorangetrieben. Die Entwicklungsreserven werden ausgenutzt oder das Nutzungsmass erhöht.

Umstrukturieren
(bebaute Gebiete)



Die Innenentwicklung findet über einen Ersatz bestehender Baustrukturen und eine Transformation der Siedlungsstruktur statt. Das Nutzungsmass wird stark erhöht.

Neuentwickeln
(nicht bebaute Gebiete)



Hier wird die Innenentwicklung über die typologische Neudefinition eines Gebietes in Verbindung mit neuen Nutzungsansätzen (Nutzungsart und -mass) realisiert.

Tabelle: Strategieansätze für eine Innenentwicklung im bebauten und nicht bebauten Gebiet (Quelle: Arbeitshilfe Innenentwicklung Kanton Thurgau)

Die Strategieansätze je Gebiet kann die Gemeinde als Strategieplan in den kommunalen Richtplan aufnehmen (vgl. folgende Abbildung). In den folgenden Kapiteln arbeitet sie die Strategie der Siedlungsentwicklung weiter aus und kann mögliche Zielsetzungen und Massnahmen für die jeweiligen

Gebiete (Zentrumsgebiete, Wohn- und Mischgebiete, Arbeitsplatzgebiete) aufzeigen. Die Ausarbeitung eines Strategieplans kann die Gemeinde aber auch als mögliche Massnahme im kommunalen Richtplan festsetzen.

Strategieplan



Abbildung: Ein Strategieplan verdeutlicht die Gesamtstrategie Siedlung (Quelle: Arbeitshilfe Innenentwicklung Kanton Thurgau)

Gesamtstrategie Siedlung: Fallbeispiel

Hinweis zum ausgewählten Fallbeispiel

Die Gemeinde Romanshorn (TG) hat aus ihrer räumlichen Entwicklungsstrategie (vom Stadtrat verabschiedet am 29. August 2015) das «Bild der erwünschten räumlichen Stadtentwicklung» im Text des kommunalen Richtplans behördenverbindlich festgesetzt. Dieses «Bild» enthält unter anderem strategische, flächige Aussagen zur Siedlungsentwicklung nach innen, z. B. wo eine Siedlungserneuerung und Verdichtung angestrebt wird, wo sich

erhaltenswerte Baustrukturen oder langfristige Entwicklungsgebiete befinden. Zudem macht sie punktuelle Aussagen, z. B. zu «unverbindlichen Baustrukturen» und Schutzobjekten. Ebenso hat die Gemeinde die Ziele zur Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung (welche die räumliche Entwicklungsstrategie vorgibt) im kommunalen Richtplan als Ausgangslage festgehalten.

Fallbeispiel zu Bevölkerungs-/Beschäftigtenentwicklung, Strategie Innenentwicklung

Beispiel Gemeinde Romanshorn, Kanton Thurgau

Vorprüfung und öffentliche Bekanntmachung erfolgt, Genehmigung noch ausstehend

Anzahl Einwohner (2017)	10 927
Anzahl Beschäftigte (2015)	5 633
Raumtyp	Urbaner Raum Kulturlandschaft

Ziele

Thema: Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung (aus räumlicher Entwicklungsstrategie)

Die realisierbare Kapazität im Siedlungsgebiet wird auf eine Wohnbevölkerung von 15 000 sowie auf 7 500 Arbeitsplätze ausgelegt.

Thema: Strategie zur Innenentwicklung

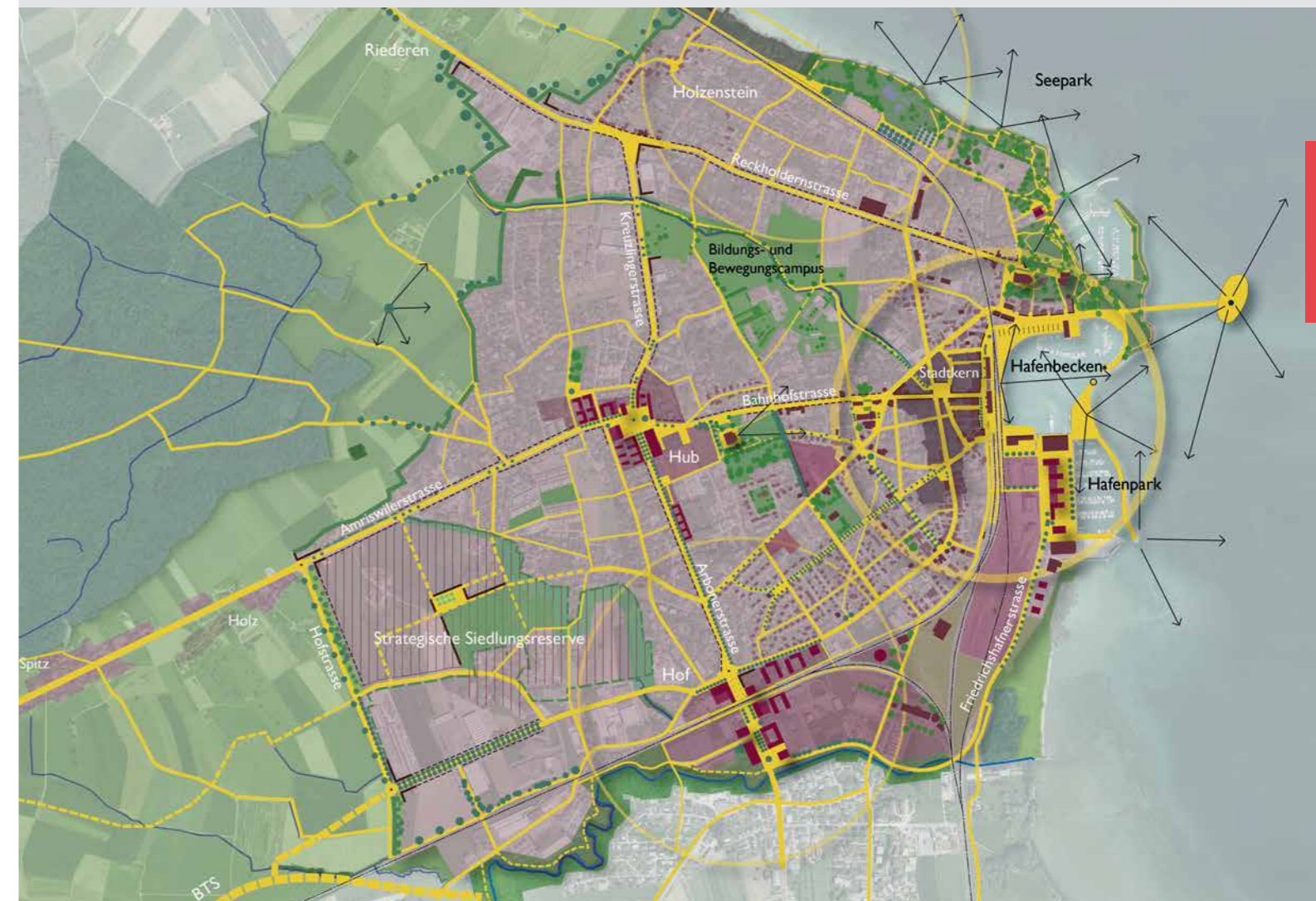
Bebauung:










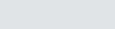

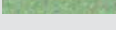
- Hohe Siedlungsqualität erreichen durch massgeschneiderte, ortsverträgliche Siedlungserneuerung und gezielte Verdichtung.
- Lebendige Quartiere mit attraktiven Grün- und Erholungsflächen sowie einem harmonischen Zusammenspiel von Bebauung und Freiräumen.
- Gezielte städtebauliche Akzente in den dafür geeigneten und entsprechend bezeichneten Siedlungsschwerpunkten.
- Behutsames Erneuern, Entwickeln und energetisches Sanieren der Gebäudesubstanz sowie der identitätsstiftenden Anlagen entlang des bebauten Ufers und der Hafenanlagen.
- Aktives Fördern der Entwicklungsschwerpunkte.

Öffentliche Aussenräume, Grün- und Freiräume (Auswahl mit Bezug zu Strategieansätzen):

- Gestalterisches und städtebauliches Aufwerten und Beleben der Innenstadt.
- Strassen, Wege, Plätze, Grün- und Freiflächen in allen Quartieren sowie Bauten bieten räumliche Geborgenheit durch eine auf die menschlichen Wahrnehmungsfähigkeiten ausgerichtete Dimensionierung und Gliederung.

Themenkarte im Erläuterungsbericht (Ausschnitt)



	Siedlungsgebiet		Öffentlicher Stadtraum
	Siedlungserneuerung und Verdichtung		Direkter Einzugsbereich von Bahnhof und Bahnhofstation
	Baustrukturen unverbindlich		
	Stadtkern		
	Schutzobjekt		
	Erhaltenswerte Baustruktur		
	Entwicklungsgebiet langfristig		
	Baum als Strassengrün, Parkgrün oder ausserhalb Baugebiet		
	Öffentliche Grün- und Freifläche		
	Grün- und Freiraum an der Ach		

3.3 Zentrumsgebiete

In Zentrumsgebieten sind wichtige Funktionen für das Gemeindeleben angesiedelt, wie Versorgungsangebote, Gemeindeverwaltung und Dienstleistungsangebote. In diesen Gebieten treffen sich die Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde beim Einkauf oder an Anlässen. Oft befinden sich auch historisch bedeutende Strukturen und Gebäude in den Zentrumsgebieten. Um dieser Bedeutung Rechnung zu tragen, sollte die Gemeinde in ihrem kommunalen Richtplan für die Zentrumsentwicklung spezifische Ziele, Festlegungen und Massnahmen formulieren, welche sie für die nächsten 20 bis 25 Jahre anstrebt.

Im Rahmen der Innenentwicklung nehmen die Zentrumsgebiete eine wichtige Position ein. Häufig sind diese gut erschlossen und eignen sich deshalb für eine zusätzliche Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung. Um die Zentrumsgebiete weiterzuentwickeln, sollte die Gemeinde im Kapitel «Zentrumsgebiete» die Funktion sowie die Nutzung klären und im Zusammenspiel mit Baustruktur und Identität die sinnvolle bauliche Dichte festlegen. Schliesslich ist die Siedlungsqualität zu definieren und die verkehrstechnische Erschliessung zu optimieren.

Den grösseren Gemeinden empfehlen wir, für ihre Zentrumsentwicklung einen oder mehrere «Zentrumsrichtpläne» respektive Pläne mit höherem Detaillierungsgrad zu erstellen. Die kleineren Gemeinden können die Inhalte zur Zentrumsentwicklung direkt in ihren Gesamttrichtplan oder Teilrichtplan Siedlung integrieren.



Funktion/Nutzung: Welche Funktionen soll das Zentrum wahrnehmen? Welche Nutzungen sind erwünscht?

Der Kantonale Richtplan verlangt von den Gemeinden, dass sie mit planerischen Massnahmen eine zweckmässige Versorgungsstruktur in den Stadt-, Orts- und Quartierzentren unterstützen (Planungsgrundsatz 1.6 N). Das heisst, sie bestimmen in ihrer Nutzungsplanung, soweit erforderlich, wo der Verkauf von Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs zulässig oder auszuschliessen ist. Zudem sind gemäss Kantonalem Richtplan in Bahnhofsgebieten die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben zu verbessern (Festsetzung 3.7 A).

Inhalte für Ziele und Festlegungen

Der kommunale Richtplan kann dazu beitragen, für die Versorgung der Bevölkerung optimale Voraussetzungen zu schaffen. Zum einen kann er generelle Ziele zur Versorgungsvielfalt für Einkauf und Dienstleistungen enthalten. Zum anderen kann räumlich festgelegt werden, wo im Zentrumsgebiet welche Nutzungen möglich sind (Detailhandel, Gastronomie, öffentliche Nutzungen, Kleingewerbe, Dienstleistungen, Wohnen). Indem z. B. eine Gemeinde den Detailhandel ausserhalb des Zentrumsgebiets ausschliesst, verhindert sie Konkurrenzangebote in anderen Gebieten und sorgt für mehr Frequenz im Zentrum.

Für die Positionierung eines Zentrumsgebiets bezüglich seiner Funktionen, sollte die Gemeinde auch beachten, welche weiteren Zentrumsangebote es vor Ort und in der Region gibt. So ist es beispielsweise wenig realistisch, ein grosses Detailhandels- und Dienstleistungsangebot aufzubauen, wenn in unmittelbarer Nähe bereits ein regionales Zentrum mit solchen Angeboten besteht.

Häufig tragen publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen zur Lebendigkeit eines Zentrums bei. Der kommunale Richtplan kann aufzeigen, wo solche Nutzungen realisiert oder ermöglicht werden sollen. Auch eine Wohnnutzung macht die Zentren lebendiger.

In vielen Gemeinden und Städten sind neben dem historisch gewachsenen Zentrum (Ortskern) weitere neue Zentren, beispielsweise an Bahnhöfen entstanden. Diese übernehmen gewisse Funktionen der traditionellen Ortskerne. Die Gemeinden sollten im kommunalen Richtplan aufzeigen, welche Zentrumsfunktionen sie an welchem Ort anbieten wollen.

Mögliche Massnahmen

Um ein Zentrum in seinen Funktionen zu stärken, können die Gemeinden verschiedene Massnahmen ergreifen:

- Die zulässige Nutzungsart über die Rahmennutzungsplanung steuern.
- Öffentliche Nutzungen ermöglichen, z.B. Verwaltung, Schule, Bibliothek.
- Verkaufsnutzungen für Güter des täglichen und periodischen Bedarfs in bestimmten Gebieten in der Rahmennutzungsplanung ausschliessen respektive zulassen.
- Aktive Bodenpolitik betreiben, um gezielt die Nutzung wichtiger Grundstücke in Zentrumsgebieten zu beeinflussen (vgl. Arbeitshilfe Innenentwicklung Kanton Thurgau, S. 26 Umsetzungsinstrumente).
- Den öffentlichen Raum attraktiver gestalten, z.B. durch verkehrsberuhigende Massnahmen (vgl. Themenfrage Siedlungsqualität weiter unten).
- Den Dialog mit wichtigen Partnern führen, z.B. mit Detailhandelsakteuren oder Post.



Bauliche Dichte: Wie sind die verschiedenen Zentrumsbereiche zu entwickeln?

Im kommunalen Richtplan müssen die Gemeinden aufzeigen, wie sie die Mindestdichten gemäss Kantonalem Richtplan erreichen (Planungsauftrag 1.2 A). Für die Zentrumsgebiete definiert der Kantonale Richtplan dafür die Raumnutzerdichte, da die bauliche Dichte keine Aussage über die tatsächliche Nutzungsdichte zulässt (vgl. Broschüre Siedlungsdichten, Beispiele aus dem Kanton Thurgau).

Zudem sind gemäss Kantonalem Richtplan (Planungsgrundsatz 3.7 A) die Bahnhofsgebiete als Zentrumszonen zu nutzen, in denen verdichtet und in die Höhe gebaut wird. Zudem sollten die Gemeinden aufzeigen, wie sie diese Gebiete als zentrale öffentliche Räume gestalten.

Inhalte für Ziele und Festlegungen

Die meist historisch gewachsenen Ortszentren sind für die Identität einer Gemeinde wichtig. Viele Zentren von Gemeinden stehen unter Ortsbildschutz. Häufig sind einzelne historische Gebäude inventarisiert oder unter Schutz gestellt. Im kommunalen Richtplan kann die Gemeinde aufzeigen, wie grundsätzlich mit der bestehenden Baustruktur, insbesondere in historischen Ortszentren umzugehen ist und wo eine weitere Verdichtung oder Ergänzung der bestehenden Bauten erwünscht ist.

Um «neue Zentren» zu stärken, sind im kommunalen Richtplan höhere bauliche Dichten und damit auch höhere Raumnutzerdichten vorzusehen. Zu diesen neuen Zentren gehören auch die verkehrstechnisch günstig gelegenen Bahnhofsgebiete. Diese verfügen in vielen Gemeinden über ein grosses Entwicklungspotenzial für die Innenentwicklung. Um dieses Potenzial in nachfolgenden

Planungen zu nutzen, sind im kommunalen Richtplan mögliche Strukturen und Dichten aufzuzeigen. Für die konkrete Umsetzung sind meist separate Planungsprozesse notwendig.

Mögliche Massnahmen

- Dorfzonen ausscheiden, um bestehende Siedlungsstrukturen zu erhalten.
- Die zulässige bauliche Dichte über die Rahmennutzungsplanung oder Sondernutzungsplanungen steuern.



Siedlungsqualität: Wie sind die öffentlichen Räume zu gestalten?

Planungsgrundsatz 1.3 B des Kantonalen Richtplans legt fest, dass bei der Siedlungsentwicklung nach innen grundsätzlich eine hochwertige Siedlungsqualität anzustreben ist. In Zentrumsgebieten sind hierfür besonders die öffentlichen Räume von hoher Bedeutung. Die Gemeinde kann einen aktiven Beitrag leisten, indem sie Plätze und Grünanlagen sorgfältig gestaltet und identitätsstiftende Elemente schafft oder erhält, z. B. Bäume, Brunnen und Skulpturen.

Inhalte für Ziele und Festlegungen

Mit dem Bevölkerungswachstum und zunehmender Dichte steigt der Nutzungsdruck auf Freiräume. Auch in Ortszentren nimmt die Nutzungsintensität zu. Durch attraktive öffentliche Räume kann die Gemeinde zu einem belebten Zentrum beitragen. Plätze sind Orte der Begegnung und laden – bei qualitativer Ausstattung und Gestaltung – zum Verweilen ein. Je nach Grösse des Zentrums können ein zentraler Platz oder mehrere Plätze diese Funktionen erfüllen. Im kommunalen Richtplan kann die Gemeinde Aussagen zur Ausgestaltung von bestehenden Plätzen und Grünräumen machen oder auch neue öffentliche Räume vorsehen.

Für die Nutzung des öffentlichen Raums ist auch die Nutzung der angrenzenden Erdgeschosse wichtig. Im kommunalen Richtplan kann die Gemeinde aufzeigen, in welchen Bereichen sie publikumsorientierte Dienstleistungen vorsieht.

Der Strassenraum zählt ebenso zum öffentlichen Raum. Entsprechend sollte der kommunale Richtplan dazu Ziele und Festlegungen enthalten. In Zentrumsgebieten ist meist eine siedlungsorientierte Strassenraumgestaltung sinnvoll. Damit kann die Gemeinde die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum verbessern und die Sicherheit von Personen und Verkehrsteilnehmenden erhöhen. In Zentrumsgebieten sollte die Gemeinde zudem generell auf attraktive Verbindungen für Fuss- und Radverkehr achten.

Bäume sind nicht nur gestalterische Elemente, sondern erfüllen auch ökologische Funktionen. Sie dienen als Staubfilter, Luftbefeuchter, kühlen und beschatten ihre Umgebung im Sommer. Im kommunalen Richtplan kann die Gemeinde Leitideen zu Baumpflanzungen festhalten und räumlich verorten (Einzelbäume, Baumgruppen, Baumalleen).

Mögliche Massnahmen

- Kommunale Tiefbauprojekte umsetzen, allenfalls in Zusammenarbeit mit Privaten, um den öffentlichen Raum attraktiv zu gestalten.
- In Sondernutzungsplanungen Vorgaben zu Baumpflanzungen und der Realisierung von öffentlichen Räumen machen.
- Ein Betriebs- und Gestaltungskonzept für zentrale Strassenräume ausarbeiten.



Erschliessung: Wie wird das Zentrum erschlossen?

Die Versorgung mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs ist gemäss Kantonalen Richtplan möglichst zentrumsnah in den Stadt-, Orts- und Quartierzentren mit einer bedarfsgerechten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr sowie den Langsamverkehr vorzusehen (Planungsgrundsatz 1.6 M). Die Attraktivität des Langsamverkehrs ist zu fördern, indem u.a. Zentrumsgebiete und Ortsteile angebunden werden (Planungsgrundsatz 3.4 A). Insbesondere in den kantonalen und regionalen Zentren sind Parkplätze im Ortszentrum zu bewirtschaften (Planungsauftrag 3.6 A).

Inhalte für Ziele und Festlegungen

Durch Vorgaben im kommunalen Richtplan können Gemeinden in ihren Zentren eine vielfältige Nutzung erreichen und dafür sorgen, dass diese gut mit dem öffentlichen Verkehr sowie Fuss- und Radverkehr zu erreichen sind. Kleinere und mittlere Gemeinden können allenfalls die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr aus den Quartieren sicherstellen. Grössere Gemeinden oder Städte können in Abhängigkeit zur Funktion auch die ÖV-Erreichbarkeit über die Gemeindegrenzen verbessern.

Für den Fuss- und Veloverkehr sind attraktive, sichere und direkte Wegführungen vorzusehen. Neben geeigneten Querungsmöglichkeiten von Strassen und Plätzen gilt es, eine kleinräumige Durchwegung des Zentrumsgebietes zu ermöglichen.

Der meist knappe Platz in den Zentren – insbesondere in den historisch gewachsenen Ortszentren – erfordert einen umsichtigen Umgang mit den vorhandenen Flächen. Die Parkflächen für den motorisierten Individualverkehr nehmen meist viel Raum ein. Im Rahmen der kommunalen Richtplanung sollte die Gemeinde prüfen, inwiefern sie die Parkierung im Zentrum optimieren kann. Mögliche Lösungen sind die Konzentration der Parkierungsmöglichkeiten – falls möglich auch unterirdisch – und/oder eine Parkplatz-Bewirtschaftung. Gleichzeitig ist der Zugang zu den Angeboten (Detailhandel in den Erdgeschossnutzungen) weiterhin in geeigneter Form zu gewährleisten.

Mögliche Massnahmen

- Ein Konzept zur Parkplatzoptimierung und -bewirtschaftung erarbeiten.
- Weitere Massnahmen siehe Kapitel 4.2.

Zentrumsgebiete: Fallbeispiel

Hinweis zum ausgewählten Fallbeispiel

Die Gemeinde Dielsdorf (ZH) hat parallel zur Revision der Bau- und Zonenordnung einen kommunalen Teilrichtplan Siedlung/Zentrum erarbeitet. Der Teilrichtplan differenziert für den Bearbeitungsperimeter sechs Teilgebiete mit unterschiedlichen Aufgabenstellungen und -schwerpunkten. Gestützt auf räumlich differenzierte Entwicklungsvorgaben

werden für jedes Teilgebiet ein Ziel formuliert sowie ortsspezifische Richtlinien definiert. Diese gliedern sich in die Themen Bebauung, Freiraum, Nutzung und Verkehr. Grundlagen hierzu wurden in einer Zentrumsplanung mit einem ortsbaulichen Konzept erarbeitet. Die Richtlinien sind ebenfalls in der Richtplankarte dargestellt.

Fallbeispiel zu Funktion/Nutzung, bauliche Dichte, Siedlungsqualität, Erschliessung

Beispiel Gemeinde Dielsdorf, Kanton Zürich
Inkraftsetzung am 13.7.2018

Anzahl Einwohner (2017)	5940
Anzahl Beschäftigte (2016)	4055
Raumtyp	Landschaft unter Druck

Ziele

Thema: Bauliche Dichte, Siedlungsqualität

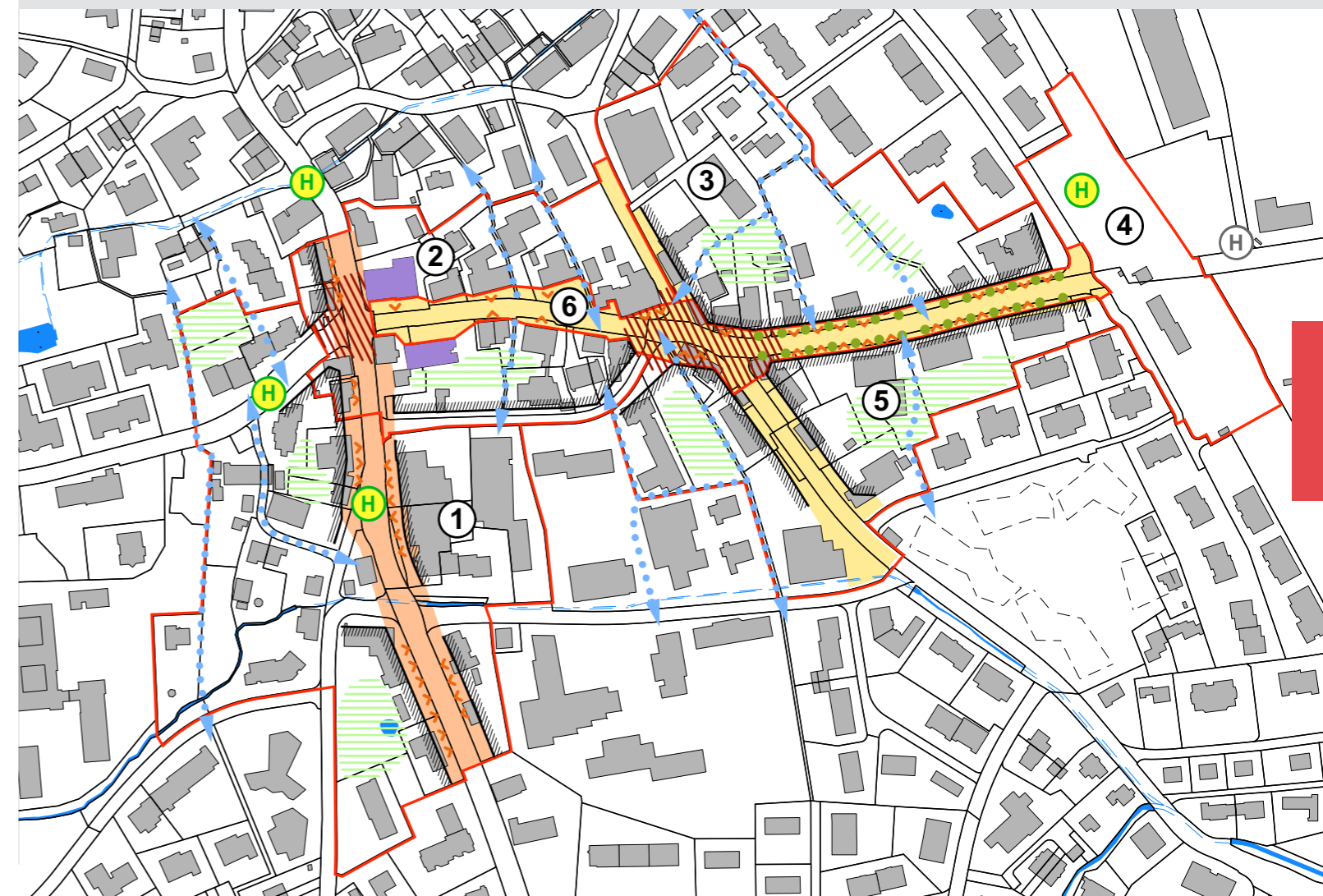
Aufgrund der verschiedenen Vorgaben und Zielsetzungen der Gemeinde werden für die zentralen Gebiete differenzierte Entwicklungsvorgaben festgelegt und in einer Themenkarte räumlich verortet. **Bewahren:** Im Bereich der Kernzone bleiben die typischen Strukturen erhalten. In der Regel erfolgt lediglich eine Sanierung der bestehenden Gebäude und Anlagen. In Ausnahmefällen ist ein Ersatz mit Neubauten möglich. **Weiterentwickeln im Bestand:** Trotz massvoller Entwicklung bleibt der Charakter erhalten. Für einzelne Bauten kann ein Ersatz erfolgen, der sich in die gewachsene Struktur einzufügen hat. **Weiterentwickeln:** Entlang der Bahnhof- und Wehntalerstrasse bewirkt eine identitätsstiftende Freiraumgestaltung in Verbindung mit angrenzenden und auf den Strassenraum reagierenden Neubauten eine charaktervolle Weiterentwicklung. **Umstrukturieren:** Diese Bereiche sind einer Entwicklung mit Neubauten vorbehalten. Diese sollen sich ins Siedlungsgebiet integrieren und klaren Bezug zum Zentrum aufweisen.

Festlegungen und Massnahmen

Themen (exemplarisch für Teilgebiet 5): Funktion/Nutzung, bauliche Dichte, Siedlungsqualität, Erschliessung

Nutzung: Im Erdgeschoss entlang der Bahnhofstrasse sind publikumsorientierte Verkaufs- oder Dienstleistungsnutzungen mit Bezug zum Strassenraum angeordnet. **Bebauung:** Für Hauptbauten gilt ein Richtmass von 4 Vollgeschossen. Hauptbauten entlang der Bahnhofstrasse haben sich an der Richtbaulinie gemäss kommunalem Teilrichtplan zu orientieren. Entlang der Bahnhofstrasse sind strassenseitig keine auskragenden Balkone sondern nur Loggien möglich. Der Sockelbereich ist gegenüber der übrigen Fassade differenziert zu gestalten, gedeckte Vorbereiche sind in der Sockelzone erwünscht. **Freiraum:** Attraktive, vorplatzartige Freiraumgestaltung zwischen Bauten und Bahnhofstrasse. Rückwärtig angeordnete, qualitativ hochwertige Aussenräume für Wohnnutzung. **Verkehr:** Pflichtparkplätze neuer Nutzungen für Personal und Bewohner werden grundsätzlich unterirdisch angeordnet. **Umsetzung:** Neubauten sind nur im Rahmen von Gestaltungsplanungen möglich. Die Gemeinde wirkt darauf hin, dass der Grundeigentümer als Grundlage für den Gestaltungsplan ein Richtprojekt erarbeitet, das auf einem architektonischen Konkurrenz- oder Workshopverfahren basiert. Auch bei Teil-Gestaltungsplänen ist das ganze Gebiet konzeptionell zu bearbeiten.

Richtplankarte (Ausschnitt)



Richtlinien		Informationsinhalt	
	Teilbereiche (exklusive Strassenräume)		Objekte mit Schutzvertrag
	1 Wehntalerstrasse		Öffentlicher Aussenraum
	2 Obere Bahnhofstrasse		Halböffentlicher Aussenraum
	3 Zentrumsark		Platzgestaltung Wehntaler-/Bahnhofstrasse und Bahnhof-/Geerenstrasse
	4 Bahnhofplatz		Langsamverkehrsverbindung
	5 Geerenstrasse		Bäume, geplant
	6 Bahnhofstrasse, öffentlicher Strassenraum		Projekt mit rechtskräftigem Gestaltungsplan
	Richtbaulinie		Öffentliches Gewässer, offen/eingedolt
	Gewerbliche Nutzung		Bushaltestellen bestehend/geplant
	Strassenraumgestaltung Kantonsstrasse		
	Strassenraumgestaltung Gemeindestrassen (Bahnhof-, Kronen-, Geerenstrasse)		

Zentrumsgebiete: Fallbeispiel

Hinweis zum ausgewählten Fallbeispiel

Die Gemeinde Weinfelden (TG) hat in ihren kommunalen Richtplan ein Koordinationsblatt «Gebiet Ortszentrum» integriert. Neben den darin enthaltenen Zielen, Festlegungen und Massnahmen sind in der Richtplankarte gestalterische Elemente im Ortszentrum (Erholungs- und Freihaltezonen, Baumalleen) ausgewiesen sowie die Erschliessung

mit öffentlichem Verkehr dargestellt. Weitere Ziele, Festlegungen und Massnahmen sind in separaten Koordinationsblättern enthalten. Zudem zeigt der kommunale Richtplan das Innenentwicklungspotenzial im Ortszentrum (S2.6) und dem angrenzenden Gebiet (S2.5), insbesondere für das Bahnhofsgelände (S2.1).

Fallbeispiel zu Funktion/Nutzung, Siedlungsqualität

Beispiel Gemeinde Weinfelden, Kanton Thurgau

Öffentliche Bekanntmachung vom 1.9.–1.10.2017, Genehmigung noch ausstehend

Anzahl Einwohner (2017)	11 338
Anzahl Beschäftigte (2015)	9 028
Raumtyp	Urbaner Raum Kulturlandschaft

Ziele

Thema Funktion/Nutzung, Siedlungsqualität (Richtplankarte S3):

- Folgen des Strukturwandels analysieren und proaktiv mitgestalten.
- Förderung und Ausbau der attraktiven Wohnlage und des Detailhandels.
- Entwicklung des Detailhandels ausserhalb des Ortskerns reglementieren und innerhalb des Ortskerns lenken.
- Förderung der gewerblichen Erdgeschossnutzung bei strassenseitigen Gebäuden.
- Förderung der Aufenthaltsqualität und eine Koexistenz aller Verkehrsteilnehmer.
- Der Marktplatz ist als Begegnungsort mit hoher Aufenthaltsqualität aufzuwerten.

Festlegungen und Massnahmen

Thema Funktion/Nutzung, Siedlungsqualität (Richtplankarte S3):

- Ausarbeitung einer langfristigen Entwicklungsstrategie für den künftigen Zentrumsbereich und die Verbindungs- und Zentrumsachsen.
- Ein regionales Detailhandelskonzept erstellen.
- Ein Konzept für die Aussenraumgestaltung des Zentrumsbereichs erstellen, welches mit dem Verkehrsrichtplan zu koordinieren ist.

Richtplankarte (Ausschnitt)



Ausgangslage	Richtplanabsicht	Siedlung
		Dorf- und Zentrumszonen
		Spezial- und Freihaltezone
		Gebiete mit Erneuerungs- und Verdichtungspotential (S2)
		Gebiet Ortszentrum (S3)
		Natur und Landschaft
		Hecken und Feldgehölze (L4)
		Baumalleen (L5)
		Verkehr
		Bahnlinie mit Bahnhof
		Einzugsbereich Bahnhof 750 m, S-Bahn 500 m
		Haltestellen Buslinien, Einzugsbereich 300 m

3.4 Wohn- und Mischgebiete

Die Gemeinden müssen in ihrem kommunalen Richtplan aufzeigen, wie ihre Wohn- und Mischgebiete den angestrebten Bevölkerung- und Beschäftigtenzuwachs aufnehmen, den die Gesamtstrategie Siedlung für die kommenden 20 bis 25 Jahre vorsieht. Und sie müssen zeigen, wo über eine Anpassung der baulichen Dichte neuer Wohnraum entstehen kann.

Neben der Kapazitätsfrage müssen sich die Gemeinden auch Gedanken zur Funktion/Nutzung, zu den erwünschten Siedlungsqualitäten und der Erschliessung in den verschiedenen Gebieten machen. Zudem können sie thematisieren, ob und wie sie Wohnraum für bestimmte Zielgruppen schaffen wollen, z. B. ältere Bewohner oder Familien.

Falls im Rahmen der rechtskräftigen Nutzungsplanung zu wenig Nutzungsreserven oder Nachverdichtungsmöglichkeiten vorhanden sind, besteht die Möglichkeit, ein Gebiet für die Siedlungserweiterung zu prüfen, um neuen Wohnraum zu schaffen.



Funktion/Nutzung: Welche Nutzungen sind in den Wohn- und Mischgebieten erwünscht?

Inhalte für Ziele und Festlegungen

Im kommunalen Richtplan kann die Gemeinde festlegen, in welchen Gebieten sie primär Wohnnutzungen oder eine gemischte Nutzung zulässt. Dabei ist auch den Gegebenheiten des Immobilienmarkts Rechnung zu tragen. In den meisten Fällen sind die Preise für Wohnen deutlich höher als für Gewerbenutzungen. Grundeigentümer werden in Mischgebieten ohne Mindestanteile für Gewerbe deshalb vor allem Wohnungen realisieren, an zentralen Orten zudem Dienstleistungen. Bei der Ausscheidung von Mischgebieten ist auch zu beachten, dass neue Versorgungsangebote, die in den Mischgebieten entstehen, keine Konkurrenz zu den Zentrumsgebieten bilden.

Mögliche Massnahmen

- In der Rahmennutzungsplanung Wohnzonen respektive Wohn- und Arbeitszonen festlegen, um die zulässige Nutzung zu steuern.
- Im Baureglement nicht störende Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe in Wohnzonen zulassen, soweit sie mit dem Wohncharakter vereinbar sind.
- Höchst- oder Mindestanteile der zulässigen Nutzungen im Baureglement festlegen, z. B. Anteil mässig störender Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe in Wohn- und Arbeitszonen.



Bauliche Dichte: Welche bauliche Dichte wird in den verschiedenen Wohn- und Mischgebieten angestrebt?

Der Kantonale Richtplan definiert für Wohn- und Mischgebiete eine Mindestdichte. In diesem Fall ist das die Raumnutzerdichte, da die bauliche Dichte keine Aussage über die tatsächliche Nutzungsdichte zulässt (vgl. Broschüre Siedlungsdichten, Beispiele aus dem Kanton Thurgau). Die Gemeinden müssen in ihrem kommunalen Richtplan aufzeigen, wie sie diese Mindestdichte erreichen (Planungsauftrag 1.2 A und Festsetzung 1.2 A). Für die Überlegungen zur daraus folgenden baulichen Dichte in der kommunalen Richtplanung und der Rahmen- sowie Sondernutzungsplanung ist eine sorgfältige Analyse der Bewohnerstruktur, Bebauungstypologie, Erschliessung etc. notwendig. Diese Informationen sollten bereits für die Gesamtstrategie Siedlung (vgl. Kapitel 3.2) vorliegen.

Inhalte für Ziele und Festlegungen

Als Basis für die Rahmennutzungsplanung muss die Gemeinde im kommunalen Richtplan ihre langfristig angestrebten baulichen Dichten definieren. Dazu kann sie, abgestimmt auf die gemeindespezifischen Verhältnisse, gebietsweise Dichtestufen festlegen (z. B. tiefe Dichte, mittlere Dichte, hohe Dichte). In den Gebieten mit dem Strategieansatz «erneuern» (vgl. Kapitel 3.2 Gesamtstrategie Siedlung) ist gegenüber heute keine oder nur eine geringfügige Anpassung der baulichen Dichte

vorzunehmen. Ist in den Gebieten mit den Strategieansätzen «weiterentwickeln, umstrukturieren» gegenüber heute eine starke Erhöhung der baulichen Dichte erwünscht, muss sich die Gemeinde überlegen, welche Siedlungstypologien möglich sind respektive welche konkreten Ausmasse von Gebäuden sowie Freiräumen sie anstrebt und welche Auswirkungen das auf das Quartier hat. Gemeinden und Städte, die sich urban entwickeln wollen, können eine Innenentwicklung auch durch den Bau von höheren Häusern und/oder Hochhäusern erreichen. Dazu können sie im kommunalen Richtplan in einem ersten Schritt entsprechende Eignungsgebiete festlegen. Zuvor ist es jedoch unabdingbar, eine separate Studie für das gesamte Siedlungsgebiet zu erstellen, um zu prüfen, wo solche Bauten mit Bezug auf das Siedlungs- und Landschaftsbild verträglich sind. Besonders zu beachten sind dabei die Aspekte Ortsbild, Schattenwurf und Sichtbeziehungen.

Mögliche Massnahmen

- Für Gebiete, die eine höhere bauliche Dichte aufweisen sollen, als der rechtskräftige Nutzungsplan vorsieht, sind im kommunalen Richtplan entsprechende Massnahmen aufzunehmen, z. B.:
- Die Zonierung oder das Baureglement in der Rahmennutzungsplanung anpassen.
 - In der Rahmennutzungsplanung eine Gestaltungsplanpflicht vorsehen, die höhere Anforderungen an die Bebauung stellt.
 - Weitere (informelle) Planungsinstrumente und -verfahren vorsehen (z. B. Masterplan, Testplanung, Wettbewerbsverfahren), um offene Fragen zu klären, bevor die Rahmennutzungsplanung angepasst wird.



Siedlungsqualität: Welche Qualitäten werden in den jeweiligen Wohn- und Mischgebieten angestrebt?

Planungsgrundsatz 1.3 B des Kantonalen Richtplans legt fest, dass bei der Siedlungsentwicklung nach innen grundsätzlich eine hochwertige Siedlungsqualität anzustreben ist. Diese «hochwertige Siedlungsqualität» bezieht sich laut Erläuterungen sowohl auf die unmittelbare Umgebung eines Quartiers als auch auf das Siedlungsgebiet der gesamten Gemeinde. Zur Siedlungsqualität gehören: Nutzungsmischung, Zonendimensionierung und -verteilung, Ausstattung (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen etc.), Erschliessung, Bebauung (volumetrische Einordnung in die Umgebung, architektonische Gestaltung), Grün und Freiräume (Dimensionen, Material, Bepflanzung, identitätsstiftende Elemente, z. B. Bäume, Brunnen, Skulpturen), Licht und andere Immissionen, soziale oder Sicherheitsaspekte.

Inhalte für Ziele und Festlegungen

Im kommunalen Richtplan gilt es festzuhalten, welche Qualitäten die unterschiedlichen Wohn- und Mischgebiete in Zukunft kennzeichnen sollen. Dies kann räumlich differenziert erfolgen, indem Qualitätsmerkmale je Zone und/oder Gebiet definiert werden. Während in einem Einfamilienhausquartier attraktive Vorgärten mit schönen Baumbeständen die Qualität ausmachen können, ist es in einem städtischeren Mischquartier möglicherweise das Zusammenspiel von historischen Gebäuden, verschiedenen Nutzungen und öffentlichen Räumen. In Gebieten, in denen eine höhere bauliche Dichte angestrebt wird (Strategieansätze «erneuern, weiterentwickeln, umstrukturieren», vgl. Kapitel 3.2 Gesamtstrategie Siedlung), ist ein besonderes Augenmerk auf die Siedlungsqualität zu legen. Der Schutz von bestehenden erhaltenswerten Bau- und Siedlungsstrukturen sowie Einzelbauten kann in solchen Gebieten sinnvoll sein. Sie tragen zur Identität und Qualität eines Quartiers bei.

Mögliche Massnahmen

- Siedlungsqualität lässt sich nicht mit einer einzelnen Massnahme erreichen. Es kommt auf die Kombination verschiedener Instrumente bzw. Massnahmen an:
- Dorf- und Freihaltezonen ausscheiden/erweitern, um bestehende Siedlungs- und Freiraumstrukturen zu erhalten.
 - Einen Gestaltungsplan vorsehen für die Sicherung von Qualitäten (Volumensicherung) in Gebieten mit Nutzungsreserven und Nachverdichtungsgebieten.
 - Einen Schutzplan für einzelne Natur- und Kulturobjekte erarbeiten.
 - Im Baureglement qualitative Aspekte verankern, die im Zusammenhang mit der Innenentwicklung stehen.



Wohnraumangebot: Soll Wohnraum für eine bestimmte Zielgruppe geschaffen werden?

Inhalte für Ziele und Festlegungen

Das Wohnraumangebot in einer Gemeinde hat auch Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung. Vor allem in städtischen Gebieten kann die Verfügbarkeit von preisgünstigem Wohnraum zu einem Thema werden. Zudem ist die Schaffung von geeignetem Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen anzustreben. Aufgrund der zu erwartenden demographischen Entwicklung wird das altersgerechte Wohnen oder Mehrgenerationen-Wohnen ein immer stärkeres Bedürfnis – sowohl als neue Wohnform für Paare und Alleinstehende der Gruppe Ü 60 als auch für Familien mit Kindern. Weiterhin besteht auch eine grosse Nachfrage nach Wohnungen für Einpersonenhaushalte. Falls erwünscht, kann die Gemeinde entsprechende Gebiete für solche Wohnformen im kommunalen Richtplan bezeichnen.

Mögliche Massnahmen

- Um das Wohnraumangebot zu beeinflussen, kann die Gemeinde:
- Wohnraum erstellen.
 - Verträge mit Privaten abschliessen (z. B. bei Neuentwicklung von Gebieten).
 - Gemeindeland an geeignete Bauträger abgeben.



Gebiete für Siedlungserweiterung: Muss die Bauzone innerhalb des Siedlungsgebietes erweitert werden?

Der Fokus jeder Gemeindeentwicklung liegt gemäss Kantonaem Richtplan auf der Innenentwicklung. Einzonungen haben in der Regel im Rahmen einer Gesamtüberprüfung der Rahmennutzungsplanung zu erfolgen (Planungsgrundsatz 1.4 A) und müssen innerhalb des Siedlungsgebiets liegen, das auf der Kantonalen Richtplankarte festgesetzt ist. Ausserhalb davon sind Einzonungen ausschliesslich im Rahmen der Kontingente (Festsetzung 1.1 B) sowie bei Abtausch (Festsetzung 1.1 C) möglich. Sind die Voraussetzungen für eine Einzonung in eine Wohn- oder Mischzone gegeben (Festsetzung 1.4 A und B), kann geprüft werden, ob sich die Bauzone an geeigneter Lage innerhalb des Siedlungsgebiets erweitern lässt.

Inhalte für Ziele und Festlegungen

Für Siedlungserweiterungen kommen die Gebiete mit dem Strategieansatz «neuentwickeln» in Betracht (vgl. Gesamtstrategie Siedlung im Kapitel 3.2). Hier sollen neue Wohn- und Mischquartiere mit zeitgemässen Siedlungsstrukturen entstehen. Dabei muss sich die Gemeinde insbesondere fragen, wie sie eine hochwertige Siedlung schaffen kann, die optimal auf ihre Umgebung abgestimmt ist – und zwar bezüglich Siedlungsstruktur, Nutzung, Freiraum und Erschliessung. Bei einer Einzonung ist deshalb sinnvollerweise ein Überbauungskonzept vorzusehen, das sich diesen Themen und weiteren Aspekten wie Etappierung und Erschliessung annimmt.

Mögliche Massnahmen

- Die Gemeinde muss das Verfahren und die Anforderungen je Gebiet festlegen:
- Eine Gestaltungsplanpflicht in der Rahmennutzungsplanung bezeichnen.
 - Ein Überbauungskonzept erarbeiten (z. B. durch ein Wettbewerbsverfahren).
 - Bereits bekannten Anforderungen an das Gebiet festlegen (z. B. Erschliessungsgüte, Nutzung).

Wohn- und Mischgebiete: Fallbeispiel

Hinweis zum ausgewählten Fallbeispiel

Der kommunale Richtplan der Gemeinde Amriswil (TG) unterscheidet zwischen Wohngebieten mit tiefer und hoher Dichte. Die Themen Siedlungsqualität und Wohnraumangebot sind direkt mit den

Dichtestufen verknüpft. Zudem werden im kommunalen Richtplan Potentialgebiete für höhere Häuser und Hochhäuser ausgeschieden, für die eine Entwicklungsstrategie ausgearbeitet werden soll.

Fallbeispiel zu bauliche Dichte inkl. Wohnraumangebot, Siedlungsqualität

Beispiel Gemeinde Amriswil, Kanton Thurgau	Anzahl Einwohner (2017)	13 382
vom Stadtrat erlassen am 3.10.2017, Genehmigungsverfahren am Laufen	Anzahl Beschäftigte (2015)	5 751
	Raumtyp	Urbaner Raum, Kompakter Siedlungsraum, Kulturlandschaft

Ziele

Bauliche Dichte inkl. Wohnraumangebot/Siedlungsqualität (Richtplankarte S 1.02 und S 1.03):
In Wohngebieten tieferer Dichte soll das gehobene und familienfreundliche Wohnen im Fokus stehen. Wohngebiete tieferer Dichte sollen zwischen den städtisch geprägten und eher dichten Siedlungsbereichen und der offenen Landschaft vermitteln.

In Wohngebieten höherer Dichte ist das Wohnangebot insbesondere auf die Bedürfnisse von Familien und Pendlern im mittleren und oberen Preissegment auszurichten. Die bestehenden Gebiete sollen erhalten und die Attraktivität gefördert werden. Bei Neu-/Ersatzbauten ist vermehrt auf die Realisierung von grosszügigen Familienwohnungen hinzuwirken. Der Qualität des öffentlichen und halböffentlichen Aussenraumes soll eine besondere Beachtung zukommen.

Gebiete für höhere Häuser und Hochhäuser (Richtplan S 0.03):

Die Stadt Amriswil bezeichnet die Gebiete mit Eignung für höhere Häuser und Hochhäuser. Sie nimmt dabei auf das räumliche Grobkonzept sowie auf die Topographie, das Orts- und Landschaftsbild sowie die wertvollen und geschützten Strukturen/Objekte von örtlicher und überörtlicher Bedeutung, Rücksicht.

Festlegungen und Massnahmen

Bauliche Dichte inkl. Wohnraumangebot/Siedlungsqualität (Richtplankarte S 1.02 und S 1.03):

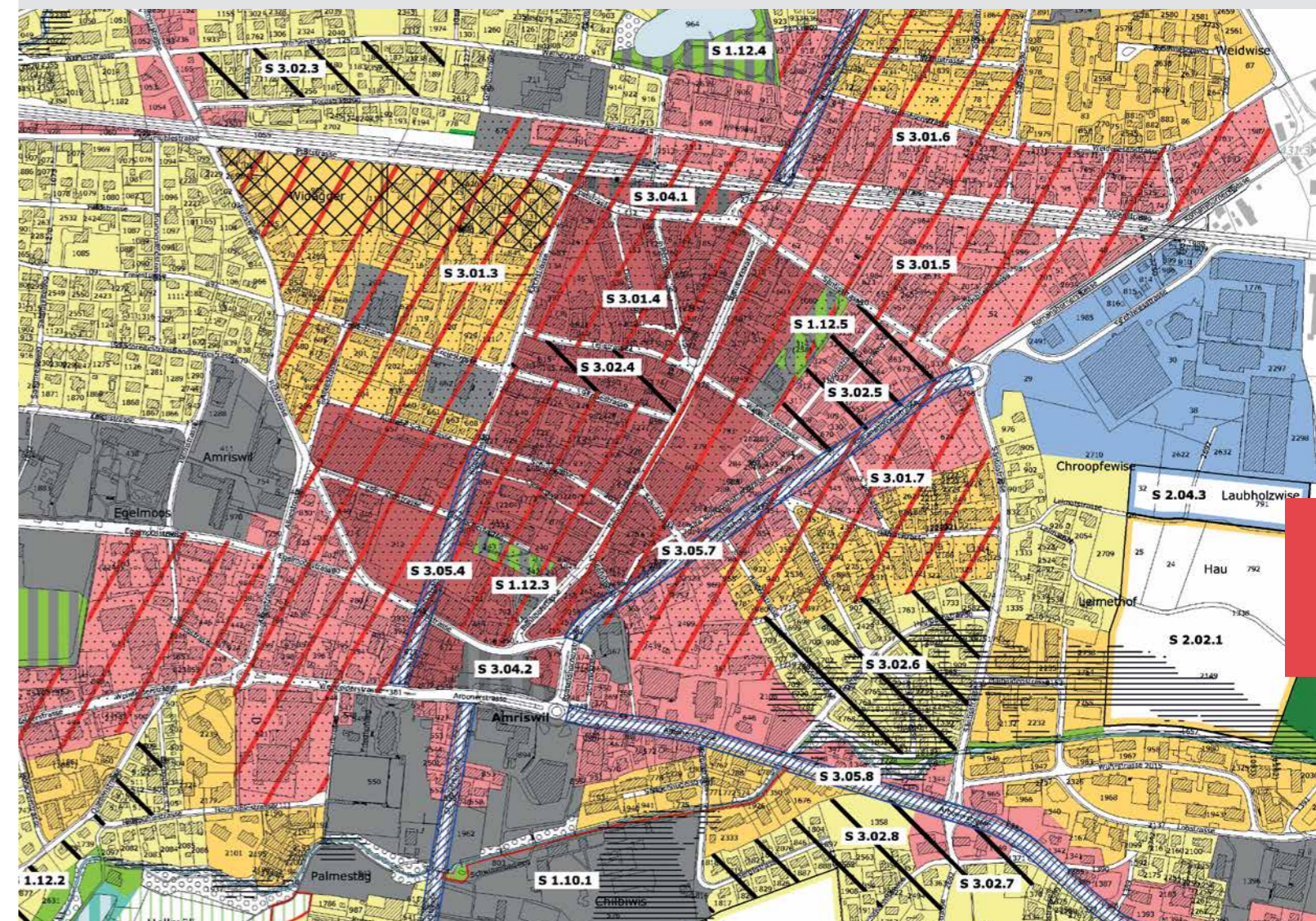
Strassen in den Wohnquartieren tieferer Dichte sind so zu gestalten, dass diese nur mit niedrigen Geschwindigkeiten befahren und auch als Spiel- und Begegnungsraum genutzt werden können. Die im kommunalen Richtplan definierten Gebiete höherer Dichte sind im Zonenplan in Rücksicht auf das bauliche und landschaftliche Umfeld in der Regel einer viergeschossigen Wohnzone zuzuweisen. Eine bauliche Verdichtung im Rahmen einer Geschosshöhe soll geknüpft an ein städtebaulich überzeugendes Konzept möglich sein. Neben der städtebaulichen Qualität ist der Attraktivität des öffentlichen und halböffentlichen Raumes das gleiche Gewicht beizumessen. Wertvolle Grün- und Freiflächen im öffentlichen und privaten Raum sind möglichst zu erhalten. Andernfalls sind alternative Räume, als gleichwertiger Ersatz im Quartier zu schaffen.

Gebiete für höhere Häuser und Hochhäuser (Richtplan S 0.03):

Die Stadt Amriswil definiert für die Potenzialgebiete Höhere Häuser/Hochhäuser die Gebietscharakteristik, das Verdichtungs- und Umnutzungspotenzial und legt die Grundzüge der Entwicklungsstrategie fest (vgl. S 3.01).

Die Anforderungen an die Erstellung von höheren Häusern und Hochhäusern gemäss § 18 Abs. 1 Ziff. 9 PBG sollen im Rahmen der nächsten Gesamtrevision der Rahmennutzungsplanung im Baureglement definiert werden.

Richtplankarte (Ausschnitt)



Ausgangslage	Festlegung	Allgemein S 0	Ausgangslage	Festlegung	Gestaltung/Schutz S 3
		S 0.03 Potentialgebiet Höhere Häuser/Hochhäuser			S 3.01 Umstrukturierungs-/Verdichtungsgebiet
		S 0.05 Naturgefahrengebiet			S 3.02 Erhaltungsgebiet
					S 3.04 Öffentlicher Platz
					S 3.05 Strassenraum
		Hauptnutzungen S 1			
		S 1.01 Arrondierung Baugebiet (Erweiterung)			
		S 1.01 Arrondierung Baugebiet (Reduktion)			
		S 1.02 Wohnen tiefere Dichte			
		S 1.03 Wohnen höhere Dichte			
		S 1.04 Wohnen und Arbeiten Zentrum			
		S 1.05 Wohnen und Arbeiten Urban			
		S 1.06 Wohnen und Arbeiten Dorf			
		S 1.07 Wohnen und Arbeiten Weiler			

Wohn- und Mischgebiete: Fallbeispiel

Hinweis zum ausgewählten Fallbeispiel

Die Gemeinde Rickenbach (TG) nimmt in ihrem kommunalen Richtplan mit dem altersgerechten Wohnen und dem Wohnraumstandart Ziele und Massnahmen bezüglich Wohnraumangebot auf. Auch wenn die Siedlungserweiterungen aufgrund der geforderten Innenentwicklung nicht im Vorder-

grund stehen, ist Rickenbach ein gutes Beispiel, wie eine Gemeinde mit diesem Thema im kommunalen Richtplan umgehen kann. Sie setzt sowohl das Vorgehen fest als auch die wichtigsten Eckpunkte einer allfälligen Entwicklung dieser Gebiete bezüglich Nutzung, Dichte, Gestaltungsplanpflicht und Mehrwertausgleich.

Fallbeispiel zu Funktion/Nutzung, Wohnraumangebot, Gebiete für Siedlungserweiterung

Beispiel Gemeinde Rickenbach, Kanton Thurgau
genehmigt am 14.10.2013

Anzahl Einwohner (2017)	2 771
Anzahl Beschäftigte (2015)	1 096
Raumtyp	Urbaner Raum

Ziele

Funktion/Nutzung (Richtplan S.4.1):

Die gegenseitige Beeinträchtigung von Wohn- und Arbeitsnutzungen und die Beeinträchtigung aufgrund der Verkehrsimmissionen sollen reduziert werden.

Wohnraumangebot (Richtplan S.5.1 und S.7.1):

Um eine gute soziale Durchmischung sicherzustellen, sollen vermehrt Bauten erstellt werden, welche einem gehobenen Wohnstandart entsprechen (Eigentumscharakter aufweisen).

Altersgerechtes Wohnen als spezielle Wohnform soll bedarfsgerecht in den Planungen berücksichtigt werden.

Gebiete für Siedlungserweiterung (Richtplan S.2.1):

Das Entwicklungsgebiet Wassergrabe/Pünt (S.2.1) soll mit einer hochwertigen Siedlungsqualität (optimale Abstimmung von Bebauung, Nutzung, Erschliessung und Freiraum) entwickelt werden.

Festlegungen und Massnahmen

Funktion/Nutzung (Richtplan S.4.1.)

In den Mischgebieten sind nach Möglichkeit vermehrt Dienstleistungsbetriebe anzusiedeln.

Wohnraumangebot (Richtplan S.5.1 und S.7.1):

Die Gemeinde erstellt Richtlinien für Arealüberbauungen und Gestaltungspläne (Wohnungsgrösse, Nebenräume, Abstellplätze etc.) und nimmt diese gegebenenfalls ins Baureglement auf.

Altersgerechtes Wohnen ist bei Bedarf im Zusammenhang mit der Zentrumsplanung sowie bei Arealentwicklungen zu berücksichtigen.

Gebiete für Siedlungserweiterung (Richtplan S.2.1):

Entwicklungsgebiet Wassergrabe/Pünt

Für das Gebiet ist ein städtebauliches Konzept mit Aussagen zur Bebauung, Nutzung, Erschliessung und privaten, halbprivaten sowie öffentlichen Freiräumen (inkl. Bachsituation) zu erarbeiten und grundeigentümergebunden festzusetzen.

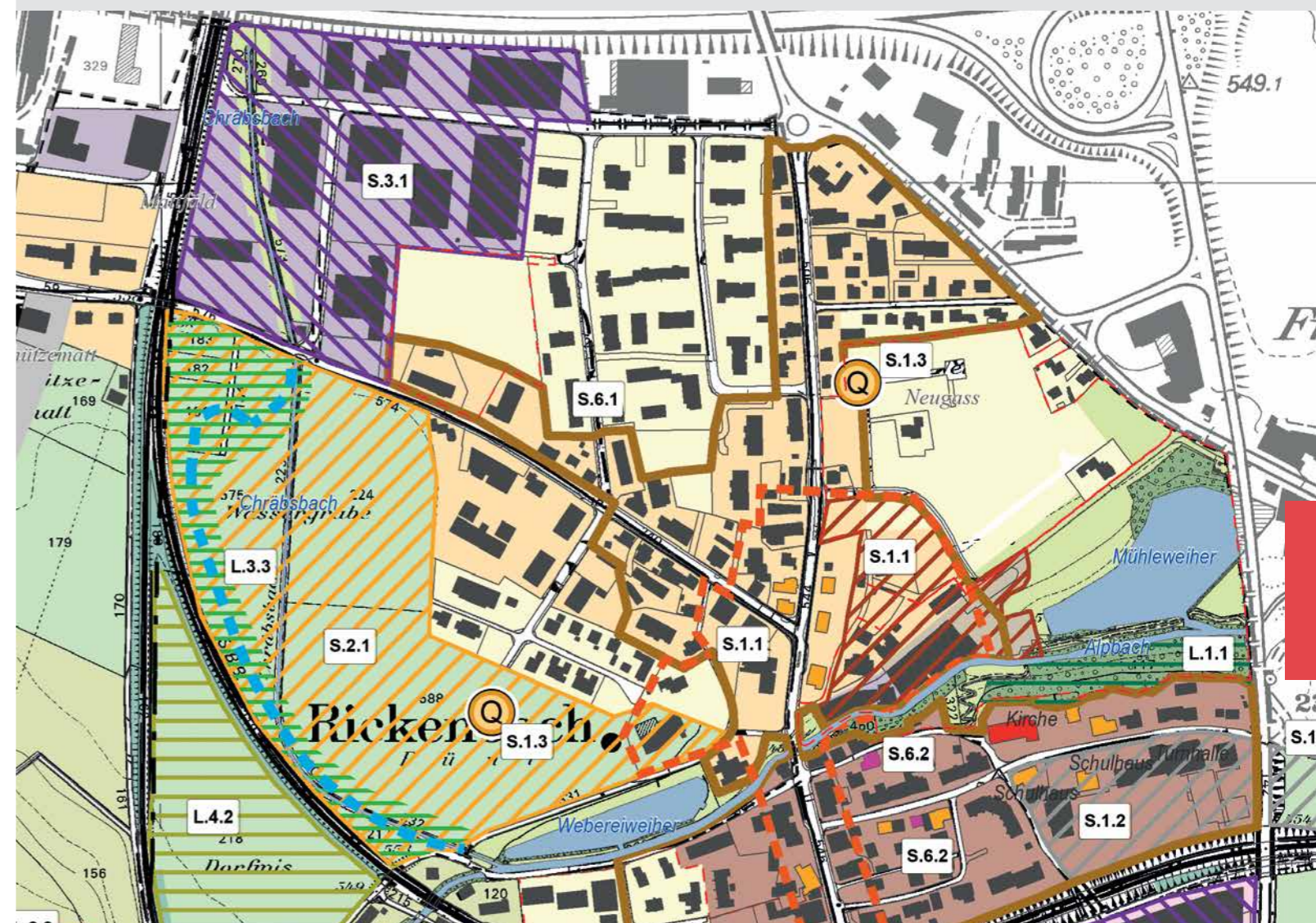
Das Gebiet ist überwiegend der Wohnnutzung vorbehalten. Entlang der Wilenstrasse sowie in Bahnnähe sind Arbeits- bzw. Mischnutzungen zu prüfen. Die Lärmsituation ist entsprechend zu beachten.

Das Gebiet ist differenziert zu entwickeln. Zum einen wird eine verdichtete Bauweise angestrebt, zum anderen sollen auch Baubereiche von mittlerer Dichte im Gebiet Weiher realisiert werden. Letztere sollen Eigentumscharakter aufweisen. Insgesamt ist eine Minstdichte von 75E/ha unter der Annahme eines Arbeitsplatzanteils von 10 bis 20% anzustreben.

Bei nachgewiesenem Bedarf ist das Gebiet im Rahmen der Nutzungsplanung der Wohn- und Mischzone zuzuordnen und ein Gestaltungsplan auszuarbeiten.

Insbesondere sind die Verfügbarkeit sowie der Ausgleich des Planungsmehrwerts vertraglich zu regeln.

Richtplankarte (Ausschnitt)



Bestand	Planung	Siedlung
		Dorfkern
		Aufwertung Ortszentrum (S.1.1)
		Ortsbilschutzgebiet (S.6.1)
		Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen (S.1.2)
		Umstrukturierungsgebiet Mühle (S.1.1)
		Mischgebiet (S.4.1)
		Entwicklungsgebiet Wassergrabe/Pünt (S.2.1)

3.5 Arbeitsplatzgebiete

Damit die Gemeinde ihre angestrebte Entwicklung erreicht, die sie in der Gesamtstrategie Siedlung definiert hat, bezeichnet sie im kommunalen Richtplan die Arbeitsplatzgebiete und gibt zugehörige Nutzungen vor. Abhängig von der definierten Nutzung muss sie überlegen, welche bauliche Dichte sie in den jeweiligen Gebieten anstrebt.

In Arbeitsplatzgebieten sollte die Gemeinde besonderen Wert auf die Qualität der Siedlung legen, z. B. auf die Gestaltung und Ausstattung der Freiräume. Das gilt insbesondere dann, wenn die Arbeitsplatzgebiete an bewohnte Gebiete grenzen. Zu beachten ist auch die Erschliessung der Arbeitsplatzgebiete. Diese sollte die Gemeinde nach Möglichkeit optimal an die räumliche Situation und die Verkehrsart anpassen.

Teilweise gibt es in Arbeitsplatzgebieten grosse Reserven. Ihre Verfügbarkeit und Mobilisierung ist ebenfalls im kommunalen Richtplan zu thematisieren.



Funktion/Nutzung: Welche Nutzungen sind in den verschiedenen Arbeitsplatzgebieten erwünscht?

Arbeitsplatzgebiete sichern langfristig grosse, zusammenhängende und gut erschlossene Flächen für produktionsorientierte, gewerblich-industrielle Nutzung, Handel, Bildung, Forschung, Logistik, Ver- und Entsorgung, Gütergrossverteiler und Dienstleistungen etc. Der Kantonale Richtplan sieht vor, dass verkehrsentensive Einrichtungen nur in kantonalen und regionalen Zentren zulässig sind (Festsetzung 1.6 C).

Inhalte für Ziele und Festlegungen

Im kommunalen Richtplan können je Arbeitsplatzgebiet differenzierte Nutzungen festgelegt respektive die verschiedenen Arbeitsplatzgebiete unterschiedlich positioniert werden. Dabei ist die optimale Nutzung in einem Arbeitsplatzgebiet auf verschiedene Faktoren abzustimmen, z. B. Lärmbelastung, Flächenverbrauch, Erschliessung. So sind stark störende Betriebe, z. B. grössere Handels- und Dienstleistungsunternehmen mit viel Zubringerverkehr, nur in Gebieten mit entsprechend geeigneter Erschliessung vorzusehen (vgl. Themenfrage Erschliessung weiter unten).

In vielen Gemeinden besteht die Gefahr, dass wertschöpfungsstärkere Dienstleistungs- und Verkaufsnutzungen die wertschöpfungsschwächeren, gewerblich-industrielle Nutzungen verdrängen. Deshalb sollte die Gemeinde prüfen, ob sie die Ansiedlung von Dienstleistungs- sowie Detailhandelsbetrieben (u. a. grössere Läden, Einkaufszentren) in bestimmten Arbeitsplatzgebieten ausschliesst.

Eine mögliche Lösung beim Detailhandel ist, die Fläche von Läden für Güter des täglichen Bedarfs zu begrenzen, um zu verhindern, dass grössere Läden und Einkaufszentren in den Arbeitsplatzgebieten entstehen. Teilweise kann es auch sinnvoll sein, Einkaufszentren explizit in Arbeitsplatzgebieten als unzulässig zu erklären. Das sorgt für eine Sicherung der Arbeitsplatzgebiete für gewerblich-industrielle Nutzung und verhindert, dass Konkurrenz zu bestehenden Angeboten in den Zentrumsgebieten entsteht. Die Gemeinde kann aber auch explizit bestimmte Angebote des Detailhandels in Arbeitsplatzgebieten zulassen, z. B. einen Tankstellenshop entlang einer wichtigen Verkehrsachse.

Mögliche Massnahmen

Um die Nutzung in einem Arbeitsplatzgebiet zu beeinflussen kann die Gemeinde:

- Im Baureglement bestimmte Nutzungen ausschliessen. Dieser Ausschluss kann generell für alle oder nur für bestimmte Arbeitsplatzgebiete gelten.



Bauliche Dichte: Welche baulichen Dichten sind abhängig von der Nutzung erwünscht?

Der Kantonale Richtplan (Planungsgrundsatz 1.21) fordert Gemeinden auf, in den Arbeitsgebieten für eine effiziente Nutzung des Baulands zu sorgen (mehrgeschossiges, dichtes Bauen, Nutzung des Untergrunds, Mehrfachnutzung usw.). Der Flächenbedarf für den ruhenden Verkehr ist generell gering zu halten, neue Parkieranlagen für Motorfahrzeuge sind möglichst in Gebäuden/Tiefgaragen zu erstellen (Planungsgrundsätze 3.6 A und 3.6 B).

Inhalte für Ziele und Festlegungen

Eine Erhöhung der baulichen Dichte in einem Arbeitsplatzgebiet hat in Abhängigkeit zu seiner Nutzung (vgl. Themenfrage «Nutzung») und zu seiner Lage im Siedlungskörper zu erfolgen. Der kommunale Richtplan kann festlegen, wo und wie diese Erhöhung erfolgen soll.

In Gebieten mit dem Strategieansatz «erneuern» – d. h. Entwicklung im Bestand – gemäss Gesamtstrategie Siedlung ist gegenüber heute keine oder nur eine geringfügige Anpassung der baulichen Dichte vorzunehmen. Ist in den Gebieten mit den Strategieansätzen «weiterentwickeln, umstrukturieren» gegenüber heute eine starke Erhöhung der baulichen Dichte erwünscht, muss sich die Gemeinde überlegen, welche konkreten Ausmasse von Gebäuden sie anstrebt und welche Auswirkungen das auf das anliegende oder umgebende Siedlungsgebiet hat.

Mögliche Massnahmen

Falls in Arbeitsplatzgebieten eine Erhöhung der Dichte erwünscht ist, sind im kommunalen Richtplan entsprechende Massnahmen aufzunehmen, z. B.:

- Die Zonierung in der Rahmennutzungsplanung anpassen.
- Flächensparende Bebauung sicherstellen (inklusive unterirdische Parkierung) über Anpassung der Vorgaben im Baureglement.

– In der Rahmennutzungsplanung eine Gestaltungsplanpflicht festlegen.



Siedlungsqualität: Welche Qualitäten in Gestaltung und Freiraumausstattung sind erwünscht?

Inhalte für Ziele und Festlegungen

Die Lage eines Arbeitsplatzgebietes im Siedlungskörper und seine Nutzung beeinflussen entscheidend die vorgesehene qualitative Ausgestaltung und Freiraumausstattung. Befindet sich das Arbeitsplatzgebiet inmitten des Siedlungskörpers, ist das Verhältnis zu den angrenzenden oder umgebenden Wohngebieten zu betrachten. Wie soll die Gestaltung der Aussenräume erfolgen – insbesondere der Übergangsbereiche? Können Flächen öffentlich zugänglich gemacht und entsprechend gestaltet werden? Wie ist die Durchgängigkeit des Areals für Fuss- und Veloverkehr? Sind entsprechende Beziehungsachsen auszumachen, zu sichern und zu gestalten?

Liegt das Arbeitsplatzgebiet am Ortsrand, dann sind auch Überlegungen bezüglich Gestaltung des Siedlungsrandes angebracht, da dies massgeblich zum Ortsbild und zur ökologischen Vernetzung beiträgt. Existieren auf dem Gebiet wichtige und identitätsstiftende Merkmale für die Gemeinde (z. B. Kaminturm), sind diese in die qualitativen Überlegungen mit einzubeziehen.

Je nach vorgesehener Nutzung auf dem Arbeitsplatzgebiet kann ebenfalls eine unterschiedliche Gestaltung und Freiraumausstattung erfolgen. Bei einer gewerblichen Nutzung ist eher die Frage zu klären: Wie geht man mit offenen Lagerflächen oder der Erschliessung um? Bei Dienstleistungsbetrieben erhalten die Ansprüche der Mitarbeitenden ein stärkeres Gewicht. Sie wollen z. B. die Mittagspause im Freien verbringen oder möchten das

Gelände zu Fuss oder mit dem Velo durchqueren. Dazu kann die Gemeinde z. B. eine Parkfläche entsprechend gestalten und sinnvolle Wege durch das Gelände vorsehen.

Mögliche Massnahmen

Je nach Lage und Nutzung des Arbeitsplatzgebietes hat die Gemeinde folgende Eingriffsmöglichkeiten:

- Eine Grünflächenziffer im Baureglement festlegen.
- Vorgaben zu Gestaltung/Einordnung im Baureglement machen.



Erschliessung: Wie wird das Gebiet durch die verschiedenen Verkehrsträger optimal erschlossen?

Der Güterverkehr soll vermehrt mit der Bahn erfolgen, da er umweltfreundlicher ist als der Lastwagenverkehr (bezüglich Lärm, Erschütterungen, Luftverschmutzung). Der Kantonale Richtplan hält im Planungsgrundsatz 3.5 B fest, dass in neuen Arbeitszonen Anschlussgleise vorzusehen sind. Zudem sagt der Planungsgrundsatz 3.5 D, dass geeignete Verkehrslenkungsmaßnahmen den strassengebundenen Güterschwerverkehr aus Wohngebieten fernhalten sollen. Zudem dürfen verkehrsintensive Einrichtungen die Wohngebiete nicht mit zusätzlichem motorisiertem Individualverkehr belasten (Planungsgrundsatz 1.6 O).

Inhalte für Ziele und Festlegungen

Wenn Gemeinden ihre Arbeitsplatzgebiete intensiver nutzen möchten, sollten sie darauf achten, dass dadurch keine Konflikte mit der Bevölkerung angrenzender Wohngebiete entstehen. Entsprechend sollten sie sicherstellen, dass sich der Verkehr durch bestehende oder neue Wohnquartiere nicht erhöht. Andernfalls ist entweder die Nutzung und angestrebte Dichte des Arbeitsplatzgebietes zu überdenken oder es sind Anpassungen am Verkehrssystem zu prüfen. Bei Arbeitsplatzgebie-

ten mit vielen Beschäftigten sollte die Gemeinde zusätzlich die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr prüfen und – falls notwendig – optimieren. Befindet sich das Arbeitsplatzgebiet innerhalb des Siedlungskörpers, ist die Durchgängigkeit des Areals für öffentliche Fussgängerbeziehungen und Veloverkehr zu prüfen und gestalterisch ansprechend vorzunehmen.

Mögliche Massnahmen

- Erschliessungsprogramm anpassen.



Mobilisierung: Wie können die Reserven mobilisiert werden?

Im Kanton Thurgau sind genügend nicht überbaute respektive nicht optimal ausgenutzte Arbeitsplatzgebiete vorhanden, um die erwartete Nachfrage bis auf weiteres zu decken. Um diese Flächen zu mobilisieren, führt der Kanton eine Arbeitszonenbewirtschaftung ein (Planungsauftrag 1.6 A). Diese ermöglicht eine flexible, haushälterische und zweckmässige Bodennutzung der Arbeitsplatzgebiete.

Inhalte für Ziele und Festlegungen

Um Reserven in Arbeitsplatzgebieten zu mobilisieren und damit eine Entwicklung im Bestand vorzunehmen, ist mehr Überzeugungsarbeit notwendig als bei einer Entwicklung auf der grünen Wiese. Neben einer Optimierung von bebautem, jedoch unternutztem Bauland (Gesamtstrategie Siedlung: erneuern, weiterentwickeln, umstrukturieren) muss eine Gemeinde deshalb auch die Aktivierung von unbebautem Bauland thematisieren (Gesamtstrategie Siedlung: neuentwickeln).

Entscheidend für die Mobilisierung von Reserven ist eine fundierte Ausgangslage je Gebiet: Wer ist der Grundeigentümer? Wie sehen seine Entwicklungsabsichten aus? Hat er grundsätzlich Interesse an einer Optimierung seiner Fläche? Steht gerade ein Generationenwechsel an? Dazu ist es sinnvoll, sich im Rahmen der kommunalen Richtplanung

einen Überblick je Fläche zu verschaffen. Dabei kann die Gemeinde gleichzeitig prüfen, was sie tun muss, um bestehende Arbeitgeber zu halten und ihnen langfristig Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten.

Mögliche Massnahmen

In Ergänzung zu den kantonalen Bemühungen kann die Gemeinde folgendes unternehmen, um ihre Reserven zu mobilisieren:

- Weitere (informelle) Planungsinstrumente und -verfahren vorsehen (z. B. Masterplan, Testplanung, Wettbewerbsverfahren), um offene Fragen zu klären, bevor die Rahmennutzungsplanung angepasst wird.
- Formelle Instrumente zur Baulandmobilisierung prüfen (Baulandumlegung, Mehrwertabgabe, Verwaltungsrechtliche Verträge).
- Informelle Mittel zur Baulandmobilisierung aktivieren (aktive Bodenpolitik, Grundeigentümergegespräche, Beratungsangebot der Gemeinde, Vermittlerrolle Gemeinde, Öffentlichkeitsarbeit).

Arbeitsplatzgebiete: Fallbeispiel

Hinweis zum ausgewählten Fallbeispiel

Aus dem kommunalen Richtplan der Gemeinde Amriswil (TG) stammen exemplarische Aussagen zu den Themenfragen Dichte, Erschliessung und Qualität. Der Richtplan thematisiert insbesondere die Integration der Arbeitsplatzgebiete in die Landschaft und deren Lage angrenzend an Wohngebiete sowie die flächensparende Bebauung.

Fallbeispiel zu bauliche Dichte, Erschliessung, Siedlungsqualität

Beispiel Gemeinde Amriswil, Kanton Thurgau	Anzahl Einwohner (2017)	13 382
vom Stadtrat erlassen am 3.10.2017, Genehmigungsverfahren am Laufen	Anzahl Beschäftigte (2015)	5 751
	Raumtyp	Urbaner Raum Kompakter Siedlungsraum Kulturlandschaft

Ziele

Bauliche Dichte (Richtplankarte S1.08):

Die zur Verfügung stehenden Flächen sind einer zweckmässigen Nutzung zuzuführen und flächensparend zu bebauen bzw. zu erschliessen. Der Nutzungsgrad bestehender Flächen ist zu erhöhen.

Erschliessung, Siedlungsqualität (Richtplankarte S1.08):

Geeignete Standorte sind gut an das bestehende und künftige, übergeordnete Strassennetz angeschlossen und führen zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes.

Festlegungen und Massnahmen

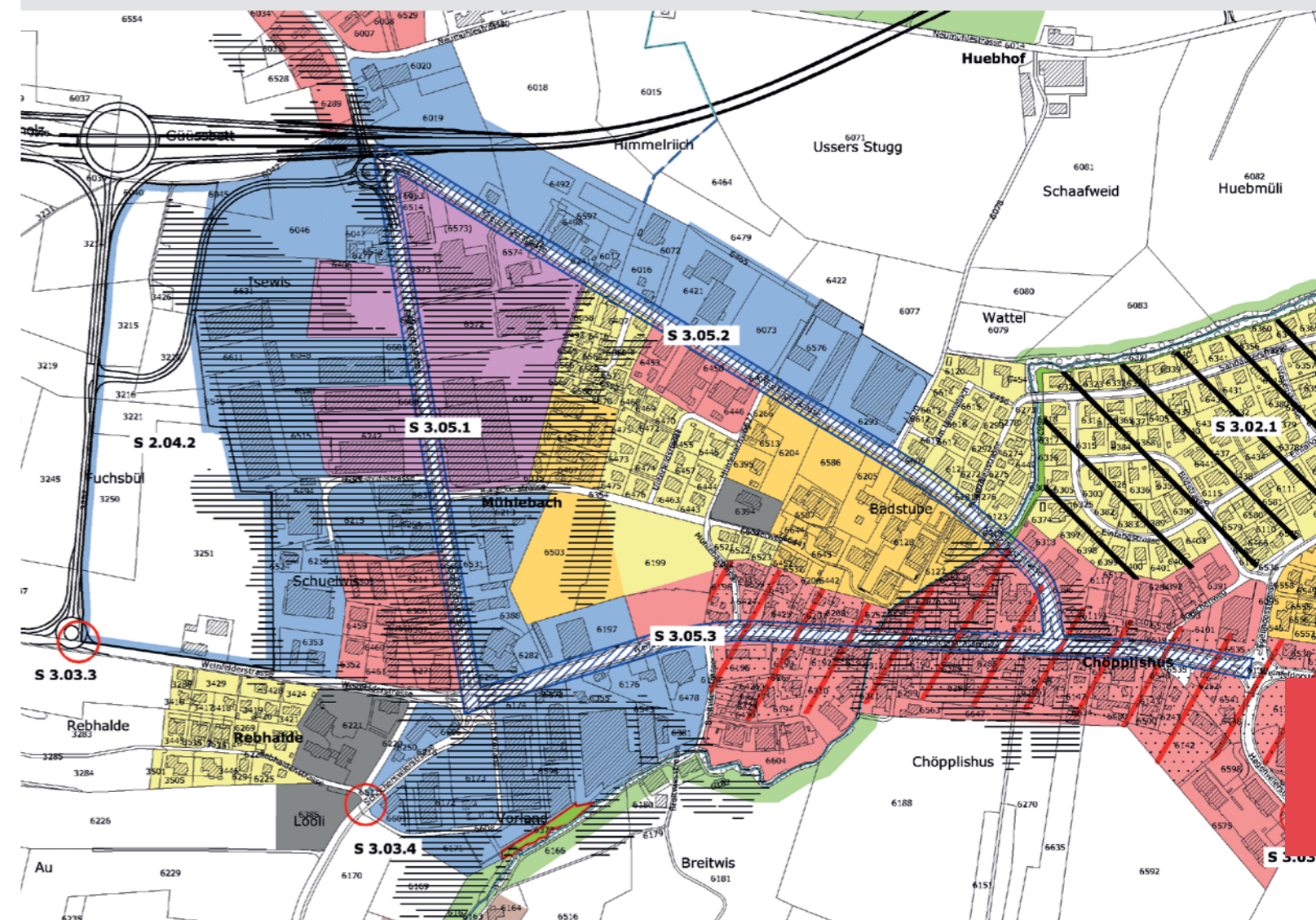
Bauliche Dichte (Richtplankarte S1.08):

Über die Baureglementsbestimmungen ist die Umsetzung einer flächensparenden Bebauung und Erschliessung (bspw. keine eingeschossigen Baukörper) sicherzustellen.

Erschliessung, Siedlungsqualität (Richtplankarte S1.08):

Für die Integration von unmittelbar an die offene Landschaft und an Wohngebiete angrenzende Arbeitsplatzgebiete ist eine massvolle bauliche Abstufung und eine adäquate Bepflanzung vorzusehen.

Richtplankarte (Ausschnitt)



Ausgangslage	Festlegung	Allgemein S 0	Ausgangslage	Festlegung	Gestaltung/Schutz S 3
		S 0.03 Potentialgebiet Höhere Häuser/Hochhäuser		S 3.01 Umstrukturierungs-/Verdichtungsgebiet	
		S 0.05 Naturgefahrengebiet		S 3.02 Erhaltungsgebiet	
				S 3.03 Ortseingang	
				S 3.04 Öffentlicher Platz	
				S 3.05 Strassenraum	
		Hauptnutzungen S 1			
		S 1.01 Arrondierung Baugebiet (Erweiterung)			
		S 1.01 Arrondierung Baugebiet (Reduktion)			
		S 1.02 Wohnen tiefere Dichte			
		S 1.03 Wohnen höhere Dichte			
		S 1.04 Wohnen und Arbeiten Zentrum			
		S 1.05 Wohnen und Arbeiten Urban			
		S 1.06 Wohnen und Arbeiten Dorf			
		S 1.07 Wohnen und Arbeiten Weiler			
		S 1.08 Arbeiten			
		S 1.09 Arbeiten und Einkauf			

Arbeitsplatzgebiete: Fallbeispiel

Hinweis zum ausgewählten Fallbeispiel

Die Gemeinde Kreuzlingen (TG) nimmt in ihrem kommunalen Richtplan bezüglich Arbeitsplatzgebieten unter anderem Bezug zu den Themen Arbeitsnutzung, Dichte und Qualität. Bei der Arbeitsnut-

zung nimmt sie auch explizit eine Überprüfung von unvorteilhaft gelegenen, kleineren Gebieten auf.

Fallbeispiel zu Funktion/Nutzung, bauliche Dichte, Siedlungsqualität

Beispiel Gemeinde Kreuzlingen, Kanton Thurgau
genehmigt am 15.8.2012

Anzahl Einwohner (2017)	21 795
Anzahl Beschäftigte (2015)	11 609
Raumtyp	Urbaner Raum

Ziele

Funktion/Nutzung (Richtplankarte S4.1):

Langfristige Konzentration der Industrie- und Gewerbebezonen im Westen (Unterseestrasse) und Osten (Sonnenwiesstrasse) der Stadt.

Industrie- und Gewerbebezonen sollen dem produzierenden Gewerbe vorbehalten sein.

Publikumsintensive Einkaufszentren respektive Betriebe der Grundversorgung sind primär im Stadtzentrum vorzusehen.

Bauliche Dichte, Siedlungsqualität (Richtplankarte S6.2):

Bauliche Nachverdichtung/neue Raumordnung in den potenziellen Verdichtungsgebieten, trotz Verdichtung; attraktive Frei- und Aussenräume.

Festlegungen und Massnahmen

Funktion/Nutzung (Richtplankarte S4.1):

Zonenkonforme Nutzung der Industrie- und Gewerbebezonen: Der Ansiedlung von (weiteren) publikums- und verkehrsintensiven und zentrumskonkurrenzierenden Nutzungen wie Fachmärkten etc. ist entgegenzuwirken. Für diese Zielerreichung sind planerische Massnahmen zu prüfen wie: Nutzungseinschränkungen über Zonenordnung und Baureglement (keine publikums- und verkehrsintensiven Nutzungen)/Einschränkung Parkplatzangebot/Fahrtenbeschränkung/Beschränkung maximale Verkaufsflächen/minimale Bauvolumen/Bauhöhen.

Von Wohnen umgebene Gewerbeflächen: Die verschiedenen im Siedlungsgebiet verteilten, oft von Wohnen umgebenen kleineren Gewerbeareale sind primär betriebseigenen Bedürfnissen vorbehalten. Sie liegen teilweise in sensiblem Gebiet und sollen bei Betriebsaufgaben betreffend zukünftiger Nutzung überprüft werden (Umzonung für Mischnutzungen, Wohnen prüfen).

Bauliche Dichte, Siedlungsqualität (Richtplankarte S6.2):

In den im Richtplan bezeichneten Gebieten besteht ein hohes Umstrukturierungs- und Neubaupotenzial. Es ist eine bauliche Verdichtung und Neuordnung anzustreben. Einer attraktiven Gestaltung der Frei- und Aussenräume und einer angemessenen Durchgrünung ist genügend Beachtung zu schenken.

Projekte und Planungen mit Ausschöpfung der zonengemässen Ausnützung, fallweise Prüfung von Umzonungen/Aufzonungen (Zonenplan). Bei grösseren Arealen: Gesamtplanung/Wettbewerbe/Studienaufträge; Umsetzung in Gestaltungspläne.

Richtplankarte (Ausschnitt)

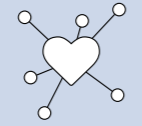







Ausgangslage	Richtplankarte	Siedlung
		S 2.1 Hauptzentrum
		Wohngebiete hohe Dichte
		Mischnutzgebiete
		Industrie- und Gewerbegebiete
		S 5.1 Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen
		Grünbereiche/Parks
		S 6.1 Arealentwicklungsgebiete

4. Weitere Kapitel mit Bezug zur Innenentwicklung im kommunalen Richtplan

Themenübersicht weitere Kapitel mit Bezug zur Innenentwicklung im kommunalen Richtplan

Richtplankapitel Verkehr (Gesamtsicht) Kapitel 4.2, S. 52	
Gesamtmobilität 	Wie will die Gemeinde mit der aufgrund der Siedlungsentwicklung erwarteten Mobilitätsnachfrage umgehen? Rolle der Verkehrsträger, Verkehrsvermeidung durch sinnvolle Nutzungsanordnung und weitere Massnahmen, Abstimmung in funktionalen Räumen → S. 52
Öffentlicher Verkehr 	Wie kann das Angebot im öffentlichen Verkehr auf die erwünschte Siedlungsentwicklung abgestimmt werden? Zugänge zu den Haltestellen und Infrastrukturen für die intermodale Mobilität, Anpassungen am Angebot des öffentlichen Verkehrs → S. 53
Fuss- und Veloverkehr 	Wie können alle Ortsteile mit Fuss- und Velowegen gut angebunden werden? Anbindung an das Zentrum und an die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, Abstellplätze für Velos → S. 53
Motorisierter Individualverkehr 	Wie wird die Erschliessung durch den motorisierten Individualverkehr sichergestellt? Wie werden die negativen Auswirkungen reduziert? Anpassungen an Infrastrukturen, Verträglichkeit von Strasse und Siedlung, Parkierung inkl. Bewirtschaftung → S. 54

Richtplankapitel Infrastruktur Kapitel 4.3, S. 58	
Soziale Einrichtungen 	Sind aufgrund der angestrebten Entwicklung zusätzliche soziale Infrastrukturen notwendig? Soziale Infrastrukturen wie Kindergärten, Schulen aber auch Angebote für ältere Personen, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (Spielplätze, Werkhöfe etc.) → S. 58
Technische Einrichtungen 	Sind aufgrund der angestrebten Entwicklung zusätzliche technische Infrastrukturen notwendig? Wärmeversorgung, Energieversorgung und -produktion, Ausbauten an Wasserversorgung und Entwässerung, Wasserhaushalt → S. 58
Finanzhaushalt 	Welche Auswirkungen auf den kommunalen Finanzhaushalt werden erwartet? Investitionskosten für soziale und technische Infrastruktur, Folgekosten für Unterhalt, Abschreibungen, weitere laufende Aufwände, jährliche Steuererträge, Erträge aus Mehrwertabgabe, Grundstücksgewinnsteuer, Handänderungssteuer → S. 59

Richtplankapitel Landschaft Kapitel 4.4, S. 62	
Funktion/ Nutzen 	Welche Funktionen übernimmt die Landschaft im Kontext der Siedlungsentwicklung nach innen? Funktionen als Landwirtschafts-, Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Uferschutz- und unterschiedliche Erholungsgebiete, Aufwertungs- und Unterhaltmassnahmen, Vorrang für eine bestimmte Nutzung → S. 62
Siedlungsränder 	Wie werden die Übergänge der Siedlung zur Landschaft ausgestaltet? Landschaftlich-ästhetische Aspekte, ökologische Funktion → S. 63
Naherholung 	Welche Erholungsnutzungen sollen in der Landschaft angeordnet werden? Wie integrieren sich diese schonend in das Landschaftsbild? Angebote wie Pferdesportanlagen und Erlebnisbauernhöfe; Einbettung in die Landschaft, Wegverbindungen zur Siedlung, Parkierungsangebote → S. 63

4.1 Themenübersicht

Dieses Kapitel des Leitfadens zeigt, welche Bezüge die folgenden Themen eines kommunalen Richtplans zur Innenentwicklung haben:

- Verkehr (Kap. 4.2)
- Infrastruktur (Kap. 4.3)
- Landschaft (Kap. 4.4)

Erarbeitet eine Gemeinde diese Kapitel ihres kommunalen Richtplans, hat sie neben der Innenentwicklung auch weitere Themen zu behandeln (gemäss den Erläuterungen zum Planungs- und Baugesetz des Kantons). Da der Fokus dieses Leitfadens aber darauf liegt, wie die Gemeinden speziell Fragen der Innenentwicklung in ihrem kommunalen Richtplan klären können, weisen die folgenden Kapitel nicht dieselbe Bearbeitungstiefe auf wie die Ausführungen im Kapitel 3.

Die Themenübersicht auf der nebenstehenden Doppelseite zeigt die empfohlene Struktur der weiteren Kapitel mit Bezug zur Innenentwicklung. Sie gibt einen Überblick zu den Themenfragen und den inhaltlichen Stichworten, welche je Thema zu bearbeiten sind. Wie mit diesen Themenfragen umzugehen ist, schildern die anschliessenden Kapitel des Leitfadens.

4.2 Verkehr

Durch die Innenentwicklung verändert sich auch das Mobilitätsbedürfnis. Die Gemeinde muss in ihrem kommunalen Richtplan zeigen, wie sie damit umgeht. Neben allgemeinen Zielen zur Gesamtmobilität sollte sie klären, wie sie den öffentlichen Verkehr auf die gewünschte Siedlungsentwicklung abstimmt und die Anbindung des Fuss- und Veloverkehrs sicherstellt. Zudem gilt es, die Entwicklungsgebiete angemessen für den motorisierten Individualverkehr zu erschliessen. Negative Auswirkungen sind dabei zu vermeiden.

Gesamtmobilität: Wie will die Gemeinde mit der aufgrund der Siedlungsentwicklung erwarteten Mobilitätsnachfrage umgehen?

Laut Kantonalem Richtplan müssen Kanton und Gemeinden für eine effiziente Verkehrsabwicklung sorgen. Diese soll sich an den Mobilitätsbe-

dürfnissen der Bevölkerung orientieren und die Grundsätze der nachhaltigen Entwicklung berücksichtigen. Das bedingt, dass Verkehr vermieden oder – wo immer möglich – auf ressourcen- und klimaschonende Mobilitätsformen verlagert wird (Planungsgrundsatz 3.1 A). Der Anteil des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs am gesamten Verkehrsaufkommen ist zu erhöhen (Planungsgrundsatz 3.1 E).

Siedlungsstruktur und Verkehrsinfrastruktur beziehungsweise deren Planungen sind aufeinander abzustimmen (Planungsgrundsatz 3.1 F). Je dichter ein bebauter Standort ist, umso mehr Wege werden zu Fuss, mit dem Velo sowie dem öffentlichen Verkehr zurückgelegt (vgl. Abbildung unten). Ziel der Raumplanung muss deshalb sein, an Standorten die durch den öffentlichen Verkehr und den Langsamverkehr erschlossen sind, hohe Siedlungsdichten zu erreichen und eine vielfältige Nutzung zu fördern.

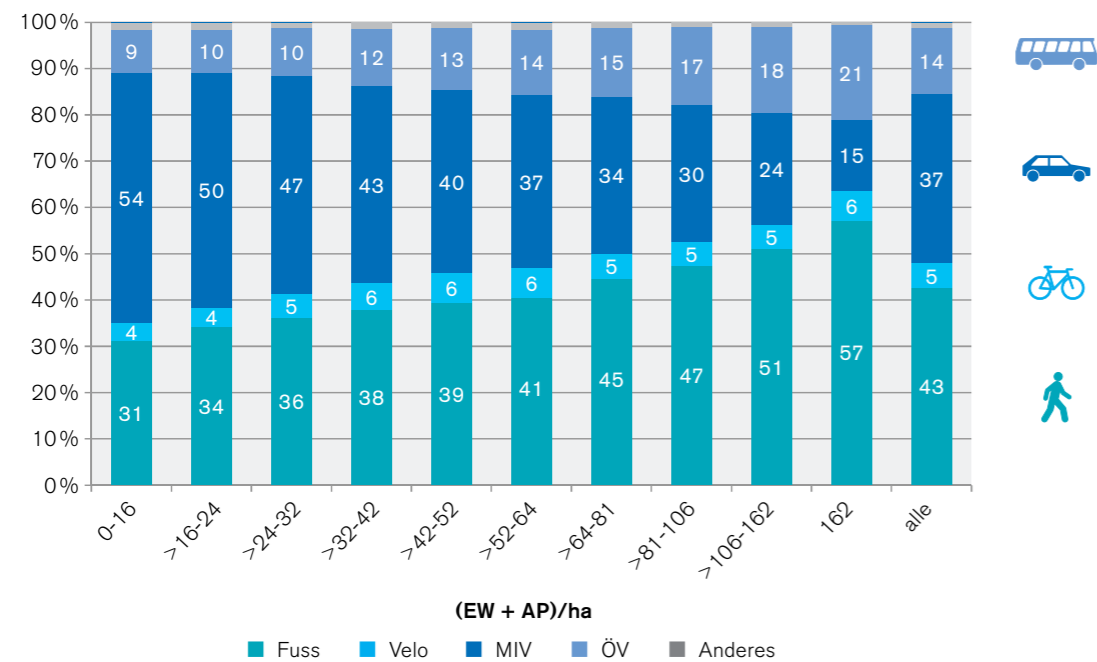


Abbildung: Modalsplit 2015 nach Bevölkerungs- und Beschäftigtendichte (Quelle: Dichte und Mobilitätsverhalten – ARE, 2018)

Inhalte für Ziele

Gemeinden können im kommunalen Richtplan primär Ziele zur Gesamtmobilität festhalten: Welche Verkehrsträger sollen künftig welche Rolle wahrnehmen, um die Mobilitätsbedürfnisse von Bevölkerung und Beschäftigten zu bewältigen? Wie kann eine Gemeinde verschiedene Nutzungen sinnvoll anordnen und damit Verkehr vermeiden? Welche weiteren Massnahmen gibt es (z.B. Mobilitätsmanagement, Mobilitätskonzepte)? Es ist auch möglich, qualitative oder quantitative Entwicklungsziele für die einzelnen Verkehrsträger zu setzen. Räumlich konkrete Festlegungen und vor allem geeignete Massnahmen sind in den entsprechenden Kapiteln zu formulieren. Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese Themen im jeweiligen funktionalen Raum (d.h. überkommunal, regional oder sogar kantonal) abgestimmt werden müssen.

Öffentlicher Verkehr: Wie kann das Angebot im öffentlichen Verkehr auf die erwünschte Siedlungsentwicklung abgestimmt werden?

Der Kantonale Richtplan schreibt vor, dass der Anteil des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs am gesamten Verkehrsaufkommen zu erhöhen ist (Planungsgrundsatz 3.1 E). Um dieses Ziel zu erreichen, muss die Siedlungsentwicklung in erster Linie an den Lagen stattfinden, die bereits gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind. Um eine steigende Nachfrage zu befriedigen, können aber auch Anpassungen am Angebot des öffentlichen Verkehrs sinnvoll sein. Die Umsteigerbeziehungen zwischen den Verkehrsträgern sind zu optimieren. Dazu sind ausreichend Park+Ride-beziehungsweise Bike+Ride-Anlagen zur Verfügung zu stellen (Planungsgrundsatz 3.1 C).

Inhalte für Ziele und Festlegungen

Im kommunalen Richtplan sind die notwendigen Infrastrukturen für den öffentlichen Verkehr zu sichern, ebenso die Zugänge zu den Haltestellen und die Infrastrukturen für die intermodale Mobilität (Bike+Ride, Park+Ride). Muss die Gemeinde aufgrund der Innenentwicklung ihr Angebot des öffentlichen Verkehrs anpassen, sollte sie das mit der kantonalen Abteilung für öffentlichen Verkehr absprechen und im kommunalen Richtplan auf-führen.

Mögliche Massnahmen

- Gemeinden nehmen kleinere bauliche Anpassungen an Infrastrukturen des öffentlichen Verkehrs vor.
- Gemeinden verändern ihr Angebot (Taktverdichtungen) und passen die Infrastruktur im grösseren Rahmen in Kooperation mit dem Kanton und Transportunternehmen an.
- Falls sich die Gemeinde in einem Agglomerationsperimeter befindet, kann sie eine Eingabe im Agglomerationsprogramm prüfen.

Fuss- und Veloverkehr: Wie können alle Ortsteile mit Fuss- und Velowegen gut angebunden werden?

Der Langsamverkehr ist so zu fördern, dass möglichst attraktive, direkte, sichere und zusammenhängende Netze entstehen. Die Attraktivität soll gemäss Kantonalem Richtplan über die Beseitigung von Schwach- und Gefahrenstellen sowie die Erschliessung der wichtigen Quell- und Zielgebiete gesteigert werden (Planungsgrundsatz 3.4 A). Die Gemeinden erstellen Verbindungen und ergänzen so das kantonale Netz und ergreifen prioritäre Massnahmen zur Sicherheit auf Schulwegen und auf Wegen zu öffentlichen Institutionen (Planungsauftrag 3.4 A). Um Schwach- und Gefahrenstellen zu erkennen, ist eine entsprechende Analyse notwendig.

Inhalte für Ziele und Festlegungen

Im kommunalen Richtplan sind die notwendigen Infrastrukturen für den Fuss- und Veloverkehr zu bezeichnen. Bei Innenentwicklungsgebieten ist insbesondere sicherzustellen, dass diese mit Fuss- und Velowegen möglichst direkt an das Zentrum und die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs angebunden werden können. Bei öffentlichen Gebäuden muss die Gemeinde prüfen, ob sie (zusätzliche) Abstellplätze für Velos schaffen kann. Bei privaten Grundstücken kann eine Pflicht für die Erstellung von genügend Abstellplätzen im Baureglement in Betracht gezogen werden.

Mögliche Massnahmen

- Netzergänzungen über Baulinien- und Gestaltungspläne planungsrechtlich sichern.
- Die Gemeinde passt kommunale Netze baulich an.
- Im Baureglement das Erstellen von Veloabstellplätzen verankern.
- Falls sich die Gemeinde in einem Agglomerationsperimeter befindet, kann sie eine Eingabe im Agglomerationsprogramm prüfen.



Motorisierter Individualverkehr:

Wie wird die Erschliessung durch den motorisierten Individualverkehr

sichergestellt? Wie werden die negativen Auswirkungen reduziert?

Der Kantonale Richtplan sieht vor, dass Verkehr vermieden oder – wo immer möglich – auf ressourcen- und klimaschonende Mobilitätsformen verlagert wird. (Planungsgrundsatz 3.1 A). Entsprechend ist bei der Weiterentwicklung des Netzes für den motorisierten Individualverkehr Zurückhaltung walten zu lassen. Gezielte Ausbauten der Strasseninfrastruktur sind aber unter bestimmten Umständen ratsam, z. B. wenn betriebliche Massnahmen wie Verkehrs- und Mobilitätsmanagement ausgeschöpft sind oder wenn sie die Verkehrssicherheit,

den Lärmschutz oder das Ortsbild verbessern (Planungsgrundsatz 3.2 C). Die Auswirkungen sind mit flankierenden Massnahmen, Rück- oder Umbau von Strassenraum zu reduzieren (Betriebs- und Gestaltungskonzepte) beziehungsweise zu kompensieren (Planungsgrundsatz 3.2 D).

Auch die Parkierung ist im kommunalen Richtplan zu thematisieren. Der Flächenbedarf durch den ruhenden Verkehr ist gering zu halten (Planungsgrundsatz 3.6 A). Neue Parkieranlagen für Motorfahrzeuge sind möglichst in Gebäuden/Tiefgaragen zu erstellen (Planungsgrundsatz 3.6 B). In den kantonalen und regionalen Zentren sorgen die Gemeinden dafür, dass insbesondere die Parkplätze im Ortszentrum bewirtschaftet werden (Planungsauftrag 3.6 A).

Inhalte für Ziele und Festlegungen

Der kommunale Richtplan hält Anpassungen an den Infrastrukturen fest, die aufgrund der Siedlungsentwicklung nötig sind (Neuerschliessungen, Anpassungen am Netz). Es können Abschnitte im Netz bezeichnet werden, bei denen die Verträglichkeit von Strasse und Siedlung verbessert werden soll. Gerade bei Gebieten, die verdichtet werden sollen, muss die Gemeinde prüfen, wie sie die negativen Auswirkungen des motorisierten Individualverkehrs (Trennwirkung, Lärm, Raumbedarf) reduzieren kann.

Bei der Siedlungsentwicklung nach innen ist auch die Parkierung zu überprüfen. Mit einer guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr sowie Fuss- und Veloverkehr können die minimal erforderlichen Abstellplätze reduziert werden. Weiter können die Gemeinden prüfen, wie der Raumbedarf für Parkierung reduziert werden kann. Z. B. ist bei den meisten Mehrfamilienhäusern eine unterirdische Parkierung sinnvoll. Bei öffentlich zugänglichen Parkplätzen ist zudem eine monetäre Bewirtschaftung oder zeitliche Beschränkung zu prüfen – in kantonalen und regionalen Ortszentren ist sie Pflicht.

Mögliche Massnahmen

- Das Erschliessungsprogramm anpassen.
- Netzergänzungen über Baulinien- und Gestaltungspläne planungsrechtlich sichern.
- Betriebs- und Gestaltungskonzepte erarbeiten und kommunale Strassen baulich sowie betrieblich anpassen, um sie verträglicher zu machen.
- Die Vorgaben zu Abstellplätzen im kommunalen Baureglement überarbeiten respektive ein Abstellplatzreglement erstellen.

Verkehr: Fallbeispiel

Hinweis zum ausgewählten Fallbeispiel

Die Gemeinde Hüttlingen hat in ihrem kommunalen Richtplan den Verkehr in die drei klassischen Bereiche unterteilt: «Motorisierter Verkehr», «Öffentlicher Verkehr» und «Langsamverkehr». Aussagen zur Gesamtmobilität macht sie im Kapitel V1

«Motorisierter Verkehr» ihres Richtplans. Darin setzt sie fest, wie die verschiedenen Verkehrsarten die Entwicklungsgebiete erschliessen sollen und thematisiert auch die zu optimierende Erschliessung bestehender Siedlungsgebiete.

Fallbeispiel zu Gesamtmobilität, ÖV, Fuss- und Veloverkehr, MIV

Beispiel Gemeinde Hüttlingen, Kanton Thurgau
Vorprüfung vom 9.5.2018

Anzahl Einwohner (2017)	834
Anzahl Beschäftigte (2015)	282
Raumtyp	Kulturlandschaft

Ziele

Thema Gesamtmobilität (Richtplankarte V1):

Die Dominanz des motorisierten Verkehrs ist insbesondere im Siedlungsgebiet zu Gunsten des Langsamverkehrs zu reduzieren und ist auf einem verträglichen Mass zu bewältigen. Insbesondere im Siedlungsgebiet ist die Dominanz des motorisierten Individualverkehrs zu Gunsten des Langsamverkehrs zu reduzieren.

Thema öffentlicher Verkehr (Richtplan V2):

Die Gemeinde ist bestrebt, sich für ein attraktives und zweckmässiges ÖV-Netz einzusetzen. Damit die Attraktivität des Öffentlichen Verkehrs gesteigert werden kann, ist dieser gegenüber dem motorisierten Individualverkehr, wenn immer möglich, zu bevorzugen.

Thema Fuss- und Veloverkehr (Richtplankarte V3.2):

Die Haltestelle des öffentlichen Verkehrs und des Schul- und Sportstandorts sowie die Dorfkerne und die Naherholungsräume sind für den Fussgänger und Velofahrer sicher, direkt und hindernisfrei erreichbar.

Thema Motorisierter Individualverkehr (Richtplankarte 1.2 und 1.4.1):

Um die Entwicklungsgebiete möglichst optimal an das Strassennetz anzuschliessen, soll die Erschliessung im übergeordneten Kontext festgelegt und die Korridore für Erschliessungsstrassen langfristig gesichert werden.

Der Strassenraum soll den aktuellen Bedürfnissen bzw. dem Anspruch an das Siedlungsgebiet entsprechend dimensioniert und gestaltet werden.

Festlegungen und Massnahmen

Thema Öffentlicher Verkehr (Richtplan V2):

Die Überlagerung des Siedlungsgebietes mit dem Einzugsgebiet der Haltestellen des öffentlichen Verkehrs zeigt eine mangelhafte Abdeckung der einzelnen Ortsteile auf. Diese Gebiete sind nach Möglichkeit besser an den öffentlichen Verkehr anzubinden.

Thema Fuss- und Veloverkehr (Richtplankarte V3.2):

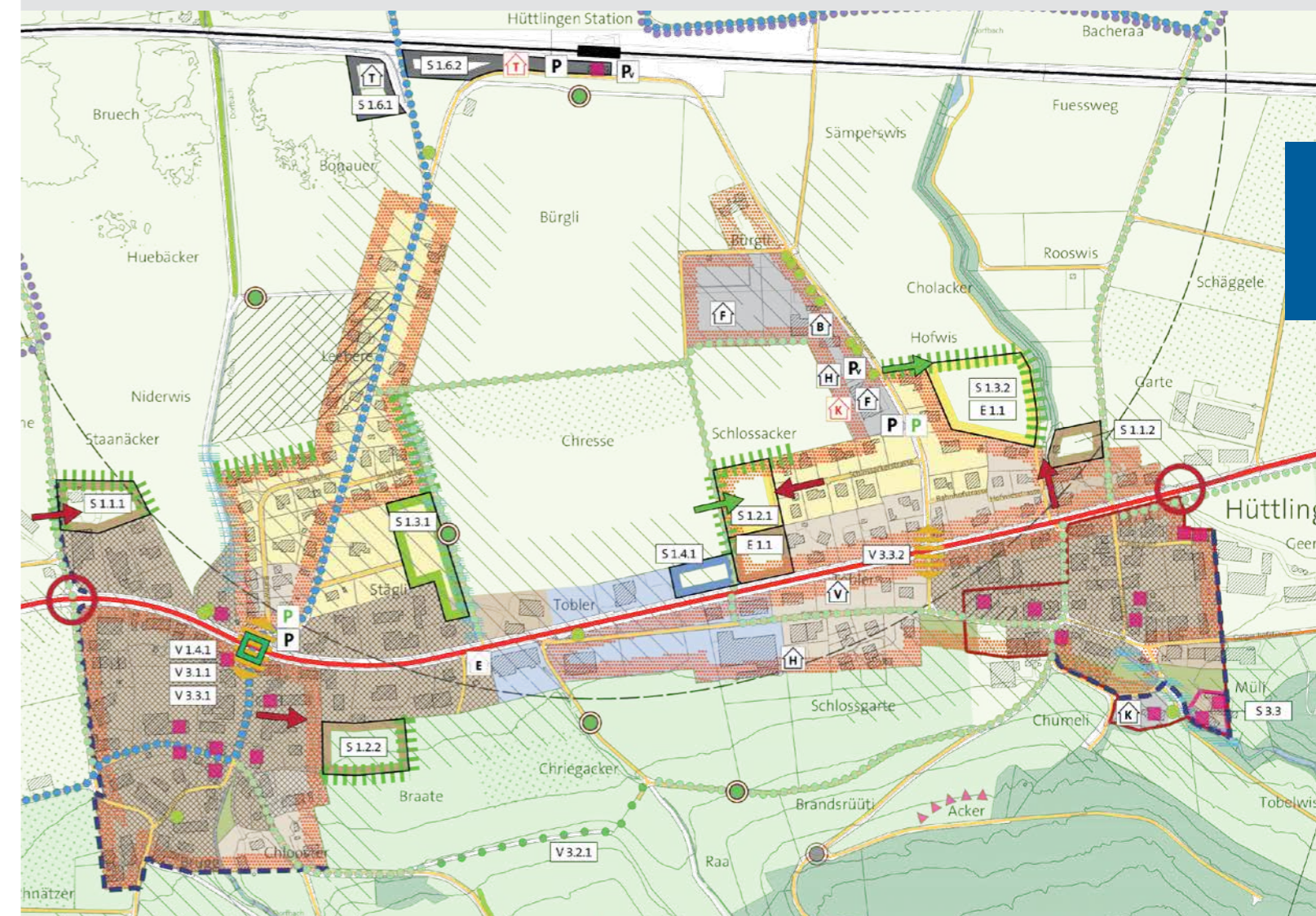
Für bestehende und neue Siedlungsgebiete ist die Integration in das Wegenetz zu berücksichtigen.

Thema Motorisierter Individualverkehr (Richtplankarte 1.2 und 1.4.1):

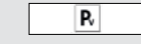
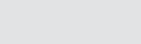
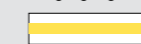
Die Erschliessung neuer Baugebiete wird mit Richtungspfeilen angedeutet. Diese sind wegleitend. Da Erschliessung und Bebauung in sehr engem Bezug stehen, müssen die Lösungsmöglichkeiten nachfolgend im Rahmen von konkreten Planungs- und Bauvorhaben geprüft werden.

Für den Einmündungsbereich ist ein Verkehrskonzept auszuarbeiten und im Rahmen von Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten umzusetzen.

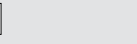
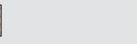
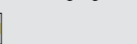
Richtplankarte (Ausschnitt)



Ausgangslage



Festlegung



Motorisierter Verkehr

- V 1.1.4 Erschliessungs- und Zufahrtsstrasse
- V 1.2 Erschliessung Entwicklungsgebiet MIV/LV
- V 1.5 Niedrigtempo-Gebiet

Langsamverkehr

- V 3.2 Kommunales Langsamverkehrsnetz
- V 3.2 Sitzgelegenheiten
- V 3.3 Querung Langsamverkehr
- V 3.4 Parkierung Velo

4.3 Infrastruktur

Die Siedlungsentwicklung, welche über den kommunalen Richtplan gesteuert wird, beeinflusst die Zahl und Zusammensetzung der Bevölkerung einer Gemeinde. Entsprechend sollte die Gemeinde ihre sozialen Einrichtungen wie Kindergärten und Schulen auf die erwartete Entwicklung ausrichten, ebenso ihre technische Infrastruktur.

Die Siedlungsentwicklung hat auch direkte und indirekte Folgen für den Finanzhaushalt einer Gemeinde. Neben positiven Effekten können auch Investitions- und Folgekosten anfallen.



Soziale Einrichtungen: Sind aufgrund der angestrebten Entwicklung zusätzliche soziale Infrastrukturen notwendig?

Inhalte für Ziele und Festlegungen

Je nach Grösse und erwarteter Entwicklungsdynamik sollte eine Gemeinde in vertieften Analysen (Schulraumplanung, Alterskonzepte) untersuchen, welchen Bedarf sie künftig an sozialen Infrastrukturen wie Kindergärten, Schulen aber auch Angeboten für ältere Personen hat. Dabei muss sie auch prüfen, ob die Lage der vorhandenen Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen optimal ist und ob sie deren Fläche erweitern oder reduzieren muss (Spielplätze, Werkhöfe etc.).

Im kommunalen Richtplan kann die Gemeinde den Bedarf für einen Ausbau oder eine Reduktion der sozialen Infrastrukturen festhalten. Zudem kann sie Standorte für neue Schulhäuser, Kindergärten oder Alterszentren im Plan bezeichnen, die sich für die erwartete Entwicklung eignen.

Mögliche Massnahmen

Auf Basis des kommunalen Richtplans muss die Gemeinde in der Rahmennutzungsplanung Flächen für die erwarteten Ausbauten sichern. Dies kann sie mittels Zonen für öffentliche Bauten und Anla-

gen tun. Anschliessend kann sie die Projektierung der Bauten einleiten. Analog zu den Arbeitszonen ist auch bei den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ein Vorprojekt die Voraussetzung für eine Einzonung. Reduziert die Gemeinde ihre Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, sollte sie eine Auszonung oder Umzonung dieser Gebiete prüfen und im kommunalen Richtplan bezeichnen.



Technische Infrastrukturen: Sind aufgrund der angestrebten Entwicklung zusätzliche technische Infrastrukturen notwendig?

Der Kantonale Richtplan schreibt vor, dass die Gemeinden periodisch das generelle Wasserversorgungsprojekt überarbeiten (Festsetzung 4.1 C). Auch die generellen Entwässerungspläne sind periodisch zu aktualisieren und der Nutzungsplanung anzupassen (Festsetzung 4.1 D). Zudem hält der Planungsauftrag 4.2 A fest, dass Gemeinden im urbanen Raum und im kompakten Siedlungsraum mit mehr als 2'000 Einwohnern bis 2022 einen kommunalen Energierichtplan erstellen müssen.

Inhalte für Ziele und Festlegungen

Die Siedlungsentwicklung nach innen hat Folgen für die technischen Infrastrukturen. Diese muss die Gemeinde auf die erwartete Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung ausrichten. Es lohnt sich, bereits im Rahmen der kommunalen Richtplanung festzustellen, ob an der Infrastruktur Anpassungsbedarf besteht. So kann die Gemeinde notwendige Ausbauten rechtzeitig vorbereiten. Für die Wahl einer effizienten Wärmeversorgung ist zudem der künftige Wärmebedarf zentral. Dieser hängt wesentlich von der baulichen Dichte und dem Anteil an Neubauten ab, welche wieder über den kommunalen Richtplan gesteuert werden.

Der kommunale Richtplan kann einerseits Ziele zur Versorgung mit technischen Infrastrukturen festhalten. Dies bietet sich insbesondere bei der Energieversorgung an. So machen einige Gemein-

den konkrete Zielvorgaben, beispielsweise zur 2000-Watt- und der 1-Tonne-CO₂-Gesellschaft. Andererseits können im kommunalen Richtplan auch konkrete Infrastrukturen und Versorgungsgebiete bezeichnet werden. So sind bei Siedlungserweiterungen notwendige Ausbauten an Wasserversorgung und Entwässerung zu kennzeichnen.

Die in der Regel mit einer Innenentwicklung einhergehende Flächenversiegelung führt bei Regen zu erhöhtem Oberflächenabfluss. Neben der konventionellen Entwässerung – vorwiegend über die Kanalisation – werden zunehmend weitere Massnahmen für den Wasserhaushalt in Städten notwendig sein.

Im Energiebereich können bestehende Energiepotenziale analysiert und die künftige Wärme- und Energienachfrage abgeschätzt werden. Auf dieser Basis können die Gemeinden ebenfalls Aussagen zum Ausbau der Infrastrukturen und damit zur Energieproduktion machen. Gebietsweise ist festzulegen, wo lokale Abwärme genutzt werden kann und ein Ausbau von Fernwärmenetzen oder von leitungsgebundenen Energieträgern vorzusehen ist. Neue Standorte für Kraftwerke oder grössere Anlagen für Umweltwärme (v.a. Grundwasser und Seewasser) sind ebenfalls im kommunalen Richtplan zu bezeichnen.

Mögliche Massnahmen

Auf Basis des kommunalen Richtplans sind die gesetzlich vorgesehenen Instrumente anzupassen (generelle Wasserversorgungsprojekte, generelle Entwässerungspläne). Im Baureglement sowie bei Sondernutzungsplänen müssen die Gemeinden Vorgaben bezüglich Wasserhaushalt einbauen (z.B. Begrünung). Bei Infrastrukturausbauten und neuen Anlagen (z.B. Wärmeverbünde) haben sie die Projektierung einzuleiten. Basierend auf dem kommunalen Richtplan können Gemeinden im Baureglement Vorgaben machen oder bei Sondernutzungsplänen Gesamtenergiekonzepte verlangen.



Finanzhaushalt: Welche Auswirkungen auf den kommunalen Finanzhaushalt werden erwartet?

Inhalte für Ziele und Festlegungen

Die mit dem kommunalen Richtplan gesteuerte Siedlungsentwicklung hat direkte und indirekte Folgen für den Finanzhaushalt einer Gemeinde. Aufgrund der Siedlungsentwicklung sind neue soziale und technische Infrastrukturen wie Schulen, Strassen oder Wasserleitungen zu erstellen. Dies führt für die Gemeinde zu einmaligen Investitionskosten. Gleichzeitig sind aufgrund der Investitionen auch längerfristige Folgekosten für den Unterhalt und Abschreibungen zu erwarten. Daneben entstehen für die Gemeinde bei steigenden Einwohner- und Beschäftigtenzahlen weitere laufende Aufwände, z.B. für die Besoldung von zusätzlichem Lehr- oder Verwaltungspersonal. Die Siedlungsentwicklung bringt für Gemeinde aber auch positive Folgen: Neben jährlich wiederkehrenden Steuererträgen sind auch einmalige Erträge aus der Mehrwertabgabe zu erwarten (nur bei Einzonungen) sowie bei Handänderungen aus der Grundstücksgewinnsteuer und der Handänderungssteuer.

Mögliche Massnahmen

Es ist empfehlenswert, dass sich eine Gemeinde Gedanken zu den finanziellen Auswirkungen macht, welche die beabsichtigte Siedlungsentwicklung nach sich zieht. Damit kann sie bei Bedarf gezielten Einfluss auf die Entwicklung und die damit verbundenen Kosten nehmen, z.B. indem sie grössere Gebietsentwicklungen und damit verbundene Investitionen bereits im kommunalen Richtplan etappiert oder indem sie die möglichen Nutzungen auch mit Blick auf ihre Folgekosten steuert.

Infrastruktur: Fallbeispiel

Hinweis zum ausgewählten Fallbeispiel

Der kommunale Richtplan der Gemeinde Thalwil (ZH) unterscheidet bei den Plänen – wie auch beim Richtplantext – zwischen «Siedlung, Landschaft (und Erholung)», «Öffentliche Bauten und Anlagen, Ver- und Entsorgung» sowie «Verkehr». Aussagen zu den sozialen Einrichtungen finden sich im Teil «Öffentliche Bauten und Anlagen» unter: «Schule,

Soziales und Gesundheit» sowie «Erholung und Sport». Die technischen Infrastrukturen sind unter «Ent- und Versorgung» abgehandelt. Bezüglich Finanzhaushalt gibt es keine Festlegungen und Massnahmen, jedoch sind unter dem Kapitel «Nachhaltigkeitsüberlegungen» einige Grundsätze festgelegt.

Fallbeispiel zu soziale Einrichtungen und technische Infrastrukturen

Beispiel Gemeinde Thalwil, Kanton Zürich
genehmigt am 28.10.2015

Anzahl Einwohner (2017)	17 784
Anzahl Beschäftigte (2015)	6 421
Raumtyp	Urbane Wohnlandschaft

Ziele

Thema soziale Einrichtungen:

Thalwil verfügt über bedarfsgerechte, zeitgemässe, gut unterhaltene und gut erreichbare Schulanlagen. Der Bedarf wird periodisch überprüft.

Thalwil verfügt über bedarfsgerechte, zeitgemässe, gut unterhaltene und gut erreichbare Sport- und Freizeitanlagen. Der Bedarf wird periodisch überprüft und Anpassungen werden rechtzeitig geplant und umgesetzt.

Thema technische Infrastrukturen:

Thalwil verfügt über ein siedlungsverträgliches, effizientes und effektives Entsorgungswesen.

Thalwil verfügt über eine sichere, effiziente und effektive Infrastruktur zur Grundversorgung mit Energie, Wasser und Kommunikation.

Thema Finanzhaushalt:

Als Wohnort bleibt Thalwil dank seiner Lage attraktiv, aber aufgrund der Bodenknappheit teuer. Der Werterhaltung und dem Ausbau der Infrastruktur wird die notwendige Aufmerksamkeit geschenkt. Die grösste Herausforderung wird sein, die Investitionskosten in der rollenden Finanzplanung sinnvoll zu terminieren.

Festlegungen und Massnahmen

Thema soziale Einrichtungen:

Ö1 Schulanlagen mit Entwicklungspotenzial: Erweiterungen von Schulanlagen sollen möglichst auf den bestehenden Schularealen erfolgen.
Ö6 Öffnung Schulanlagen und Kindergärten, im Rahmen Freiraumkonzept: je nach Standort, Öffnung von Spielplätzen bei Kindergärten generell und von Turnhallen am Wochenende prüfen.
Ö10 Familiengärten: Es soll ein Angebot an Familiengärten zur Verfügung stehen. Bei der Überbauung oder Umnutzung von gemeindeeigenen Grundstücken mit Familiengärten ist die Verwaltung mit einem Koordinationsgebot dazu angehalten, sich bei Bedarf für einen angemessenen Ersatz einzusetzen.

Thema technische Infrastrukturen:

VE8 Wasserversorgung: Eine hochwertige Trinkwasserqualität ist ständig zu gewährleisten.
VE9 Energieplan: Der Energieplan ist umzusetzen. Allgemeine Ziele sind eine wirtschaftliche und umweltfreundliche Wärmeversorgung, eine effiziente Energienutzung sowie eine markante Senkung der CO₂-Emissionen. Im Energieplan werden Prioritätsgebiete bezeichnet und in sieben Massnahmenblättern detailliert beschrieben. In diesen Gebieten sind leitungsgebundene Wärmeversorgungen vorgesehen.

Richtplankarte (Ausschnitt)



Bestehend	Geplant	
öSK	öSK	Ö1 Schulanlagen mit Entwicklungspotenzial
Su	Fw	Ö5 Entwicklungsplan Brand (Standort zweites Eisfeld)
		Ö6 Öffnung Schulanlagen (bestehend)/Kindergärten (geplant)
		Ö7 Spielplätze: Unterhalt und Ausstattung
		VE9 Energieplan: Fernwärmezentrale

4.4 Landschaft

Mit der Siedlungsentwicklung nach innen steigen die Freizeitnutzungen und somit auch der Druck auf die Landschaft. Erarbeitet eine Gemeinde ihren kommunalen Richtplan, sollte sie überlegen, welche Funktionen/Nutzungen die Landschaft in diesem Zusammenhang übernehmen kann, wie sie die Siedlungsråder als Übergangsbereiche von der Siedlung zur Landschaft gestaltet und welche Naherholung in der Landschaft sie ermöglichen möchte.



Funktion/Nutzung: Welche Funktionen übernimmt die Landschaft im Kontext der Siedlungsentwicklung nach innen?

Der Kantonale Richtplan hält das Siedlungsgebiet fest (Festsetzung 1.1 A) und macht die Siedlungsentwicklung nach innen zur Priorität (Planungsgrundsatz 1.3 A): Damit bildet er eine Basis, um die Landschaft von Bauten und Anlagen freizuhalten. Gleichzeitig steigt mit der Innenentwicklung der Druck von Freizeitnutzungen auf die Landschaft – insbesondere in den urbaneren Räumen. Im Rahmen der kommunalen Richtplanung hat die Gemeinde aufzuzeigen, wie sie mit dem zunehmenden Erholungsdruck umgeht und welche Landschaftsräume welche Funktionen wahrnehmen. Mit einer qualitativen Siedlungsentwicklung nach innen und ansprechenden Frei- und Grünräumen im Siedlungsgebiet kann die Gemeinde den Nutzungsdruck auf die Landschaft reduzieren.

Inhalte für Ziele und Festlegungen

Im kommunalen Richtplan soll insbesondere die Funktion des Landschaftsraums festgelegt werden. Dafür sind Landwirtschaftsgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Uferschutzgebiete und unterschiedliche Erholungsgebiete (z. B. Familiengärten, Freizeittierhaltung etc.) zu bezeichnen.

Im kommunalen Richtplan können auch Aufwertungs- und Unterhaltmassnahmen für eine bestimmte Nutzung vorgesehen werden (z. B. Extensivierung von Wiesen). Bei Bedarf kann eine Gemeinde – in Abstimmung mit dem Grundeigentümer – im kommunalen Richtplan Aussagen zum Vorrang für eine bestimmte Nutzung auf der entsprechenden Fläche treffen.

Der Wald ist über die Bundesgesetzgebung in seinem Umfang geschützt und dient sowohl der Forstwirtschaft wie auch der Natur und der Erholung.

Mögliche Massnahmen

Um ihre Ziele im Bereich Landschaft umzusetzen, kann eine Gemeinde folgende Massnahmen ergreifen:

- Freihaltezonen im Baugebiet, Landwirtschaftszonen, Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen, Landschaftsschutzzonen und Naturschutzzonen in der Rahmennutzungsplanung ausscheiden und erweitern.
- Einen Schutzplan für den Schutz einzelner Naturobjekte erarbeiten.
- Unterhalts-, Pflege- und Aufwertungsmaßnahmen ergreifen.



Siedlungsråder: Wie werden die Übergänge der Siedlung zur Landschaft ausgestaltet?

Der Kantonale Richtplan schreibt vor, dass der Gestaltung des Siedlungsrandes besondere Beachtung zu schenken ist (Festsetzung 1.1 D). Das gilt insbesondere im Bereich von Siedlungsbegrenzungslinien (gemäss kantonaler Richtplan-karte).

Inhalte für Ziele und Festlegungen

Die Übergänge von der Siedlung zur Landschaft sind sowohl für das Landschafts- und Ortsbild als auch für die ökologische Vernetzung von hoher Bedeutung. Im kommunalen Richtplan können einzelne Abschnitte des Siedlungsrandes bezeichnet werden, bei denen besondere Massnahmen zur Gestaltung notwendig sind, z. B. bei Übergängen zu besonders sensiblen Landschaften oder bei dicht bebauten Siedlungsråder. Zudem können die Gemeinden allgemeine Ziele zur Gestaltung der Siedlungsråder formulieren. Neben landschaftlich-ästhetischen Aspekten ist insbesondere auch der ökologischen Funktion dieser Randbereiche Rechnung zu tragen.

Mögliche Massnahmen

- Die Gestaltung von Bauten und Umgebung über die Rahmennutzungsplanung steuern.
- Vernetzungsprojekte erarbeiten.
- Förderbeiträge für unterstützenswerte Massnahmen ausrichten, z. B. Hecken- und Baumpflanzungen.



Naherholung: Welche Erholungs-nutzungen sollen in der Landschaft angeordnet werden? Wie integrieren sich diese schonend in das Landschaftsbild?

Der Kantonale Richtplan thematisiert bereits Golfanlagen und andere flächenintensive Erholungsanlagen: Sie sollen nicht in Gebieten mit Vorrang Landschaft liegen, und es ist eine regionale Verteilung anzustreben (Planungsgrundsatz 5.1 A). Eine bedarfsgerechte Erschliessung neuer Gebiete der Intensiverholung durch den öffentlichen Verkehr ist grundsätzlich vorzusehen. Die Gemeinden haben solche Standorte möglichst in der Nähe von Siedlungsgebieten zu planen (Festsetzung 5.1 A).

Inhalte für Ziele und Festlegungen

Mit der Siedlungsentwicklung nach innen steigt auch der Naherholungsdruck auf die Landschaft. Es kann deshalb Sinn machen, dass die Gemeinde in ihrem kommunalen Richtplan die Erholungs-nutzungen in der Landschaft thematisiert. Neben allgemeinen Zielen zur Naherholung sollte sie insbesondere die erwünschten Erholungs-nutzungen in der Landschaft räumlich bezeichnen. Dazu gehören Angebote wie Pferdesportanlagen, Erlebnisbauernhöfe etc. Grundsätzlich sollten landwirtschafts-fremde Nutzungen in der Bauzone angesiedelt werden. Eine Ausnahme muss entsprechend sorgfältig begründet werden. Wenn eine Gemeinde solche Erholungsangebote in der Landschaft vorsieht, sind die Einbettung in die Landschaft, die Wegverbindungen zur Siedlung, aber auch Parkierungsangebote zu regeln.

Mögliche Massnahmen

- Spezialzonen in der Rahmennutzungsplanung bezeichnen.
- Sondernutzungsplanungen ausarbeiten.
- Gestaltung von Bauten und Umgebung über Baureglement steuern.

Landschaft: Fallbeispiel

Hinweis zum ausgewählten Fallbeispiel

Die Gemeinde Hüttlingen (TG) hat die Kapitel Siedlung wie auch Landschaft in ihrem kommunalen Richtplan in die drei Bereiche «Nutzung», «Gestaltung» und «Schutz» eingeteilt. Die Siedlungsrandgestaltung hat sie der «Gestaltung» im Kapitel

Siedlung zugeordnet, die Funktion/Nutzung, die Naherholung thematisiert sie ansatzweise im Kapitel Landschaft.

Fallbeispiel zu Funktion/Nutzung, Siedlungsränder, Naherholung

Beispiel Gemeinde Hüttlingen, Kanton Thurgau

Vorprüfung vom 9.5.2018

Anzahl Einwohner (2017)	834
Anzahl Beschäftigte (2015)	282
Raumtyp	Kulturlandschaft

Ziele

Thema Funktion/Nutzung (Richtplankarte L 1.3):

Die schützenswerten Freihaltegebiete, Gewässerräume und Landschaften innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes sind zu erhalten. Diese dienen der Erhaltung der natürlichen Vielfalt, dem ökologischen Gleichgewicht, aber auch der Erholung der Bevölkerung.

Die ökologische Vernetzung zur Sicherung des Fortbestandes bedrohter Tier- und Pflanzenarten soll gesichert und ausgebaut werden.

Thema Siedlungsränder (Richtplankarte S 2.3):

Die Siedlungsränder sollen durch Stellung und Anordnung der Bauten, zurückhaltende und minimale Terraingestaltungen und insbesondere durch eine qualitative gute Begrünung (horizontale und vertikale Staffelung) einen harmonischen Übergang zur Kulturlandschaft bilden.

Thema Naherholung (Richtplankarte L 2.1):

Die unterschiedlichen Nutzungs- und Schutzinteressen sind bei der Aufwertung der Gewässerräume angemessen zu berücksichtigen.

Festlegungen und Massnahmen

Thema Funktion/Nutzung (Richtplankarte L 1.3):

Die im Richtplan bezeichneten Gebiete sind der Naturschutzzone zuzuweisen.

Thema Siedlungsränder (Richtplankarte S 2.3):

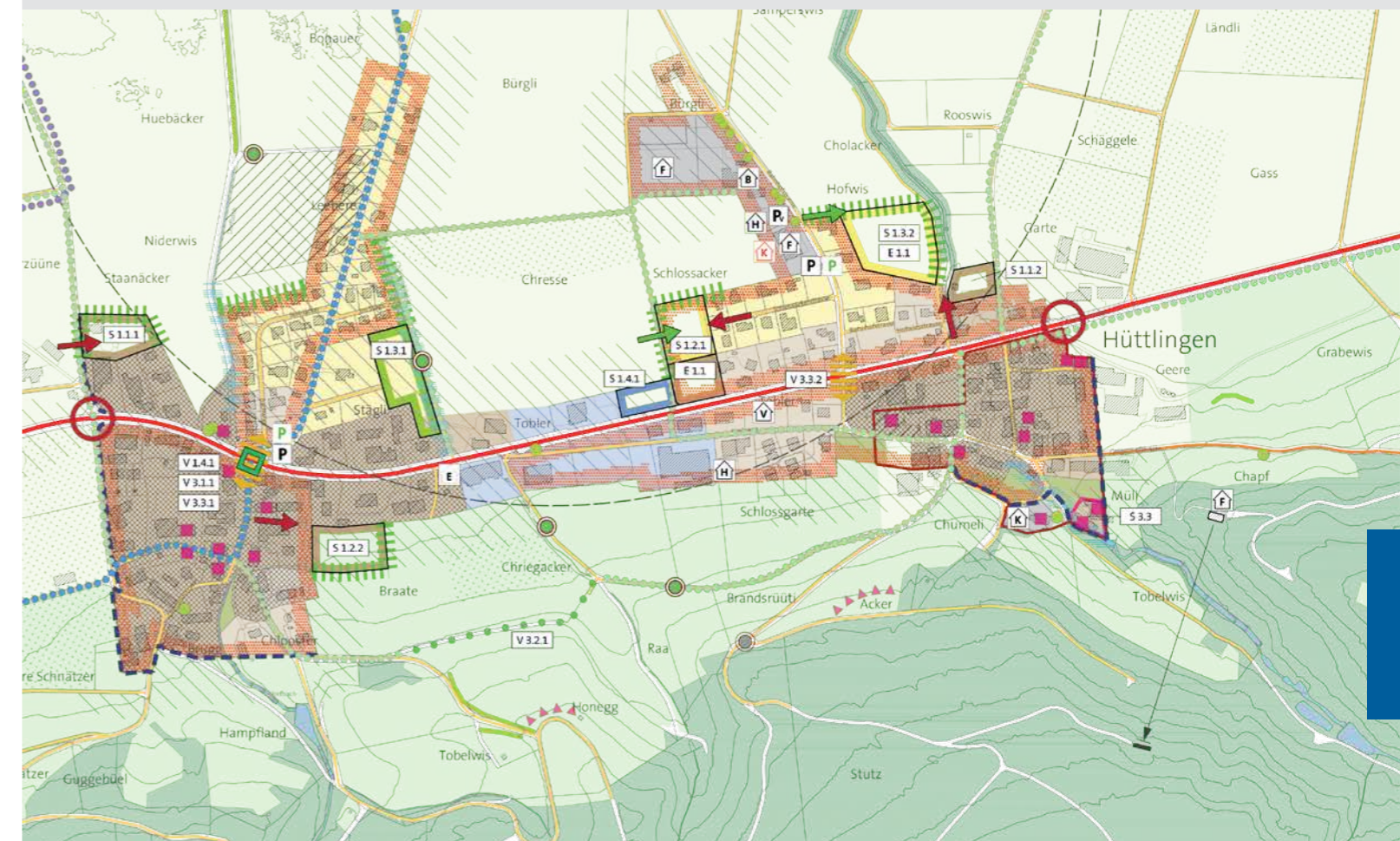
Die Siedlungsränder sind nach ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten mit ortstypischen Massnahmen aufzuwerten.

Bei den Siedlungserweiterungen (Hofwis, Staanaacker, Schlossacker und Braate) sind im Zuge der Bebauung ein Hauptaugenmerk auf die Siedlungs-ränder und deren Gestaltung zu werfen.

Thema Naherholung (Richtplankarte L 2.1):

Bei der Ausscheidung der Gewässerräume im Siedlungsgebiet sind die Interessen der angrenzenden Nutzungen angemessen zu berücksichtigen.

Richtplankarte (Ausschnitt)



Ausgangslage	Festlegung	Nutzung
		L 1.1 Landwirtschaftsgebiet
		L 1.2 Landschaftsschutzgebiet
		L 1.3 Naturschutzgebiet
		Gestaltung
		L 2.1 Aufwertung Bachlauf
		L 2.2 Hochstammkultur
		L 2.3 Ökologische Vernetzung
		S 2.3 Siedlungsrandgestaltung
		Schutz (Ausgangslage gemäss Schutzplan vom ...)
		L 3.1 Hecken, Feld- und Ufergehölz
		L 3.1 Einzelbaum/Baumgruppen/Allee
		L 3.2 Aussichtsschutz

5. Umsetzung und Controlling

Die im kommunalen Richtplan beschlossenen Massnahmen zur Innenentwicklung setzen die Gemeinden in den nachgelagerten Planungen und Verfahren um. Eine verbindliche Umsetzung erfolgt in den formellen Planungsinstrumenten, insbesondere in der Rahmennutzungsplanung und der Sondernutzungsplanung (Gestaltungsplan und Baulinienplan). Daneben kommen informelle Planungsinstrumente und -verfahren zur Anwendung wie auch formelle Instrumente und informelle Mittel zur Baulandmobilisierung.

Die «Arbeitshilfe Innenentwicklung Kanton Thurgau» zeigt auf S. 28/29 eine Übersicht der Instrumente, Verfahren und Mittel, welche im Kanton Thurgau zur Innenentwicklung gebräuchlich sind. Folgende Tabelle fasst die wichtigsten Punkte daraus zusammen:

Instrumente, Verfahren und Mittel	Bezeichnung	Grundlage
Formelle Planungsinstrumente	Kommunale Richtplanung	§ 14ff PBG
	Rahmennutzungsplanung	§ 17ff PBG
	Sondernutzungsplanung	§ 32ff PBG
	Planungszone	§ 32ff PBG
	Baubewilligung	§ 106ff PBG
Informelle Planungsinstrumente	Masterpläne	
	Städtebauliches Konzept	
	Leitbilder	
Informelle Planungsverfahren (Varianzverfahren)	Testplanungen	
	Wettbewerbsverfahren	SIA 142
	Studienaufträge	SIA 143
Formelle Instrumente zur Baulandmobilisierung	Baulandumlegung und Grenzbereinigung	§ 51ff PBG
	Mehrwertabgabe	§ 63 PBG
	Verwaltungsrechtliche Verträge	§ 71 PBG
Informelle Mittel zur Baulandmobilisierung	Aktive Bodenpolitik	
	Grundeigentümergegespräche	
	Beratungsangebote der Gemeinde	
	Vermittlerrolle Gemeinde	
	Öffentlichkeitsarbeit	

Tabelle: Umsetzungsinstrumente für die Innenentwicklung (Quelle: Arbeitshilfe Innenentwicklung Kanton Thurgau)

Folgendes Beispiel zeigt, in welcher Abfolge die vorhandenen Instrumente, Verfahren und Mittel angewendet werden können, um die im kommunalen Richtplan enthaltenen Beschlüsse zur Innenentwicklung umzusetzen.

Beispiel: Wie setzt man eine im kommunalen Richtplan festgesetzte Vorgabe um?

Laut kommunalem Richtplan, Kapitel «Wohn- und Mischgebieten», soll im Gebiet X die bauliche Dichte erhöht werden. Aktuell steht auf der Fläche eine grössere Überbauung aus den 70er Jahren, die hohen Sanierungsbedarf aufweist. Das Gebiet grenzt an den Ortskern, der unter Ortsbildschutz steht. Daher sind höhere Anforderungen an die Bebauung zu stellen. Im kommunalen Richtplan hat die Gemeinde für das Gebiet bereits einige Gestaltungsgrundsätze festgesetzt. Zudem hat sie beschlossen, dass mit dem Grundeigentümer ein Gespräch geführt werden soll, um das weitere Vorgehen gemeinsam zu klären.

Im Rahmen der nächsten Revision der Rahmennutzungsplanung (formelles Planungsinstrument) wird das Gebiet einer höheren Dichte zugeordnet und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Das Gespräch mit dem Grundeigentümer (informelles Mittel zur Baulandmobilisierung) zeigt auf, dass dieser an einem Ersatzneubau in den nächsten Jahren interessiert ist. Gemeinsam wird unter Beizug eines Architekten und weiterer Fachplaner ein Leitbild formuliert (informelles Planungsinstrument), um die künftige Entwicklung bezüglich Bebauung, Nutzung, Freiräumen und Erschliessung sowie weitere Aspekte zu definieren. Dies geschieht unter Einbezug der im kommunalen Richtplan erarbeiteten Gestaltungsgrundsätze. Mittels Varianzverfahren (Wettbewerbsverfahren oder Studienauftrag), welches der Grundeigentümer aufgleist, erarbeitet ein Planerteam eine optimale Lösung für das Gebiet. Dabei bildet das Leitbild die Grundlage für die Aufgabenstellung. Auf Basis

der Resultate lässt der Grundeigentümer einen Gestaltungsplan (formelles Planungsinstrument) erarbeiten und von der Gemeinde genehmigen. Mit dem Gestaltungsplan werden die im Leitbild gemeinsam definierten Planungsabsichten grundeigentümergebunden festgesetzt. Im Rahmen der Baubewilligung zum ausgearbeiteten Projekt (formelles Planungsinstrument) überprüft die Gemeinde, ob die Vorgaben aus dem Gestaltungsplan eingehalten werden.

Die Beschlüsse im kommunalen Richtplan haben Auswirkungen auf die Finanzplanung der Gemeinde. Der behördenverbindliche kommunale Richtplan stellt jedoch noch keine Legitimation für weitere Gemeindeausgaben dar. Die Finanzierung der einzelnen Massnahmen erfordert separate Beschlüsse gemäss den gesetzlichen Zuständigkeiten.

Der kommunale Richtplan, als strategisches Planungsinstrument der Gemeinde, ist periodisch zu überprüfen und den veränderten Verhältnissen anzupassen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn sich kantonale Rahmenbedingungen ändern oder sich neue Aufgaben in der Gemeinde stellen. Für die vierjährige Standortbestimmung zur Innenentwicklung, welche der Kantonale Richtplan vorgibt – und die auch Anpassungen im kommunalen Richtplan zur Folge haben kann – formuliert die «Arbeitshilfe Innenentwicklung Kanton Thurgau» im Kapitel 8 Controlling hilfreiche Fragen und Hinweise.

