

B-4 SIEDLUNGSVERDICHTUNG UND SIEDLUNGSQUALITÄT

Geändert mit Richtplananpassung 2022

Ausgangslage und Erläuterungen

Ein Teil des prognostizierten Wachstums soll in den bestehenden Bauzonen aufgenommen werden. Dies setzt eine entsprechende Siedlungsverdichtung voraus, d.h. dass auf gleicher Bodenfläche langfristig mehr Personen Platz finden. Damit diese Potenziale auch tatsächlich bereitgestellt und mittel- bis langfristig umgesetzt werden können, müssen die kommunalen Nutzungsplanungen auf die künftigen Zieldichten für das Jahr 2040 ausgelegt werden.

Der urbane Raum ist bereits heute grösstenteils sehr dicht bebaut (Medianwert 93 E+B/ha). Der peri-urbane Raum besitzt im Vergleich dazu ein grösseres Nachverdichtungspotenzial (Medianwert 63 E+B/ha). In beiden Räumen soll eine langfristige Siedlungsverdichtung angestrebt werden, die aber auf die unterschiedlichen Ausgangslagen Rücksicht nimmt. Im ländlichen Raum (Medianwert 46 E+B/ha) werden keine quantitativen Dichtesteigerungen vorgegeben. Ziel ist es hier, die heutigen Dichten zu halten.

Grundlage für die Anpassung der Nutzungsplanungen bilden kommunale Konzepte zur Siedlungsverdichtung, sei es auf Basis von kommunalen Richtplänen oder im Rahmen der Nutzungsplanung.

Für grössere Umstrukturierungs- oder Verdichtungsgebiete ist eine spezielle Koordination auf Stufe Richtplan angezeigt. Zum Zeitpunkt der Richtplanüberarbeitung waren mehrere Planungen zu möglichen Umstrukturierungsgebieten im Gang (drei Agglomerationsprogramme, Testplanung Pfäffikon Ost). Insbesondere die Testplanung in Pfäffikon Ost zeigt, dass solche Vorhaben im Richtplan verankert werden müssen. Die Testplanung hat aufgezeigt, welche Ansätze im Verkehrs- und Siedlungssystem weiterzuverfolgen sind, um die erwünschte Umstrukturierung zu ermöglichen. Das Vorhaben wird von den betroffenen Planungsbehörden unterstützt (ASTRA, Kanton Schwyz, Gemeinde Freienbach). Prioritär gilt es das Verkehrssystem anzupassen, erst danach können die siedlungsbezogenen Umstrukturierungs- und Verdichtungsmassnahmen umgesetzt werden. Als Grundlage für die nächsten Planungsschritte wurde von diesen Parteien eine gemeinsame Vereinbarung zur "Gesamtverkehrsentwicklung Pfäffikon SZ" unterzeichnet. Diese regelt insbesondere auch die verschiedenen Abhängigkeiten zwischen den diversen Vorhaben.

Folgendes Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiet wird neu in den Richtplan aufgenommen:

Ingenbohl, Brunnen Nord: Die Umnutzung dieses Industriegebietes zu einem Wohn- und Arbeitsgebiet ist bereits weit vorangeschritten. Auf Basis der Testplanung von 2011 konnte ein kantonaler Nutzungsplan erstellt und 2016 genehmigt werden. Das Gebiet ist auch im Agglomerationsprogramm Talkessel Schwyz integriert und weist hohen Abstimmungsbedarf hinsichtlich der Verkehrserschliessung aus. Da es sich nicht um ein reines Arbeitsplatzgebiet handelt, wird es nicht als ESP, sondern als Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiet in den Richtplan aufgenommen.

Die Klimaerwärmung stellt alle Gebiete und Räume vor neue Herausforderungen. Der Kanton Schwyz besitzt noch keine diesbezügliche Planung. Die Erarbeitung einer kantonale Energie- und Klimaplanung ist vorgesehen (vgl. Beschluss W-2.1). Die Prinzipien und Stossrichtungen daraus sind in den künftigen kantonalen und kommunalen Planungen zu berücksichtigen.

Beschlüsse

B-4.1 Siedlungsverdichtung in Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

- a) Die Gemeinden legen ihre Nutzungsplanung (Zonenplan, Baureglement) darauf aus, dass die nachstehenden Zielwerte für 2040 für die Siedlungsdichte (E+B/ha) in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen erreicht werden können.
- Urbaner Raum: +10% gegenüber der heutigen Dichte (bis 120 E+B/ha, eine darüber hinaus gehende Verdichtung wird aber ebenfalls angestrebt).
 - Periurbaner Raum: +10% gegenüber der heutigen Dichte (bis zum Medianwert des urbanen Raums von 93 E+B/ha, eine darüber hinaus gehende Verdichtung wird aber ebenfalls angestrebt).
 - Ländlicher Raum: Die heutige Dichte soll mindestens gehalten werden.
 - Bei Gemeinden mit einem hohen Zweitwohnungsanteil kann das Dichteziel für die Erstwohnungsgebiete getrennt beurteilt werden.
 - Im Rahmen von Agglomerationsprogrammen (oder vergleichbaren überkommunalen Planungen) können auch höhere oder räumlich konkretisierte Zieldichten definiert werden.
- b) Die massgebende Ausgangslage der heutigen Dichten (E+B/ha nach Raumtypen) wird zu Beginn der Planungsarbeiten gemeinsam mit dem Amt für Raumentwicklung dargelegt.
- c) Die Gemeinden deren Siedlungsgebiet hauptsächlich im urbanen oder periurbanen Raum liegt, erarbeiten vorgängig zu ihrer Nutzungsplanrevision einen kommunalen Richtplan, welcher speziell die Themen Innenentwicklung, Siedlungsverdichtung und -erneuerung behandelt. Dabei sind die öffentlichen Interessen der Siedlungsverdichtung mit anderen raumrelevanten Aspekten abzuwägen (insb. Ortsbildschutz, Lärmschutz, Störfall u.a.). Anstelle eines kommunalen Richtplans kann auch das Instrument eines Siedlungsentwicklungskonzepts oder eines räumlichen Leitbildes Anwendung finden, sofern dieses einer öffentlichen Mitwirkung unterzogen wurde. Die notwendigen Massnahmen werden in der Nutzungsplanung umgesetzt.
- d) Die übrigen Gemeinden erarbeiten im Rahmen ihrer Nutzungsplanungsrevision ein Konzept zur Siedlungsverdichtung. Die notwendigen Massnahmen werden in der Nutzungsplanung umgesetzt.

B-4.2 Siedlungsqualität

Bei ihrer Innentwicklung und Siedlungsverdichtung achten die Gemeinden darauf, dass die Siedlungsqualität erhalten bzw. gesteigert wird:

- a) Bei grösseren Vorhaben (Gesamtüberbauungen, Verdichtungs- oder Umstrukturierungsareale) erarbeiten die Gemeinden zusammen mit den Eigentümern oder Investoren vorgängig die notwendigen Bebauungskonzepte. Speziell zu berücksichtigen sind dabei die Wohn- und Aussenraumqualität, die kantonale Energie- und Klimaplanung sowie sämtliche Mobilitätsfragen. Entsprechende Varianzverfahren (Studienauftrag, Wettbewerb) sind nach Möglichkeit durchzuführen.
- b) Die Gemeinden im urbanen und periurbanen Raum schaffen günstige Voraussetzungen für den Wohnungsbau mit moderaten Mietpreisen.
- c) Sofern nötig, legen die Gemeinden in den Mischzonen Mindestanteile für Wohn- und/oder Arbeitsnutzungen fest.
- d) Zur Stärkung der Ortskerne ist die Aufwertung des öffentlichen Raums und der Erhalt und die Entwicklung von identitätsstiftenden Siedlungsmerkmalen (Ortsbilder, Kulturdenkmäler) anzustreben.

B-4.3 Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete

Umstrukturierungsgebiete mit grossräumlichen Auswirkungen auf das Verkehrssystem sind überörtlich zu koordinieren und benötigen einen Richtplaneintrag. Folgende Gebiete werden im Richtplan aufgenommen:

Nr.	Gebiet	Erläuterung	Koordinationsstand
B-4.3-01	Freienbach, Pfäffikon Ost	Prioritäre grossräumige Umstrukturierung des Verkehrssystems, mit anschliessender Umnutzung / Verdichtung. Umsetzung gemäss Vereinbarung zwischen Bund, Kanton und Gemeinde.	Festsetzung
B-4.3-02	Ingenbohl, Brunnen Nord	Umnutzung und Verdichtung gemäss kantonalem Nutzungsplan.	Festsetzung

Für weitere Gebiete ist bei künftigen Richtplananpassungen eine Ergänzung des Richtplans vorzusehen.

B-4.4 Verfügbarkeit der Bauzonen

Im Rahmen der Nutzungsplanung überprüfen die Gemeinden die Verfügbarkeit der bestehenden Bauzonenreserven. Gegen eine allfällige Baulandhortung sind entsprechende Massnahmen zu prüfen (z.B. Sensibilisierung der Eigentümer, Angebot von Realersatzflächen, Landumlegungsverfahren, Unterstützung der Eigentümer bei den notwendigen Planungen, Kaufrecht zu Gunsten der Gemeinden, Auszonen).

Massnahmen

Als mögliche Massnahmen zur Siedlungsverdichtung und zur Erhöhung der Siedlungsqualität können beispielhaft erwähnt werden:

- Umzonungen oder Aufzonungen, Erhöhung Nutzungsmass (Ausnützungsziffer, Geschossigkeit o.a.).
- Festlegung von Mindestausnutzungen (z.B. keine neuen Einfamilienhäuser in dichten Zonen, minimale Ausnützungsziffer oder minimale Geschossflächen im Rahmen von Gestaltungsplänen).
- Lockerung von Abstands- und Höhenvorschriften, Zulassung eines dritten Vollgeschosses ohne Attika/Dachgeschoss in den Einfamilienhauszonen.
- Festlegung von Sondernutzungsplänen (Gestaltungspläne) für unbebaute oder bebaute Gebiete, die sich für eine Verdichtung eignen (gut erschlossen, Nähe Versorgung, tiefe Nutzung, Quartiere mit Sanierungsbedarf).
- Aufhebung von Gestaltungsplänen, die eine Verdichtung blockieren.
- Festlegung geeigneter Gebiete für Hochhäuser.
- Umnutzung von Gewerbebrachen und anderer Potenzialflächen.
- Zentrumsplanungen (Ortskernaufwertung, Umgestaltung Ortsdurchfahrten).
- Freiräume schaffen, die von der Bevölkerung genutzt werden können.
- Aktive Planungs- und Bodenpolitik der Gemeinden in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern.
- Erwerb von Boden durch öffentlich-rechtliche Körperschaften zwecks Schaffung von Wohnraum.
- Prüfung von Massnahmen zur Schaffung von klimaangepassten Siedlungsstrukturen (Schaffung von Grünräumen, Aufwertung von Gewässern, Entsiegelung von Flächen, Sicherung der Siedlungsdurchlüftung u.ä.)

Hinweise / Grundlagen

- Kantonale Raumentwicklungsstrategie
- Freienbach, Pfäffikon Ost: Testplanung 2015 (inkl. Vereinbarung zwischen Bund, Kanton und Gemeinde Freienbach betreffend "Gesamtverkehrsentwicklung Pfäffikon SZ", 2018)
- Ingenbohl: Kantonaler Nutzungsplan Brunnen Nord, 2016
- Umgang mit dem Klimawandel im kantonalen Richtplan, Arbeitshilfe und Ergänzung des Leitfadens Richtplanung, ARE, 2022

Koordination

Koordinationsstand: Festsetzung

Federführung: ARE

Beteiligte: Gemeinden