



Hochwertige Gebietsentwicklung

Faltblatt
zur Wegleitung
für Bündner Gemeinden

BVR

Bündner Vereinigung für Raumentwicklung
Associaziun grischuna per il svilup dal territori
Associazione grigionese per lo sviluppo del territorio

Arbeitshilfe hochwertige Gebietsentwicklung

Ein Arbeitswerkzeug für kommunale Planungsbehörden

Diese Arbeitshilfe richtet sich an die kommunalen Planungsbehörden Graubündens. Sie haben die ersten Schritte zur Umsetzung des neuen Raumplanungsgesetzes gemacht. Das Kommunale Räumliche Leitbild (KRL) steht und die Revision der Ortsplanung ist zumindest aufgegleist. **Nun gilt es, die Ziele für Ihre Gemeinde in die Realität umzusetzen.** Es geht darum, **Projekte und Prozesse** in den Entwicklungsgebieten aktiv **anzustossen**, **Bauvorhaben** zu **lenken**, kurz: die Weichen für die nachhaltig positive Siedlungsentwicklung nach innen Ihrer Gemeinde zu stellen.

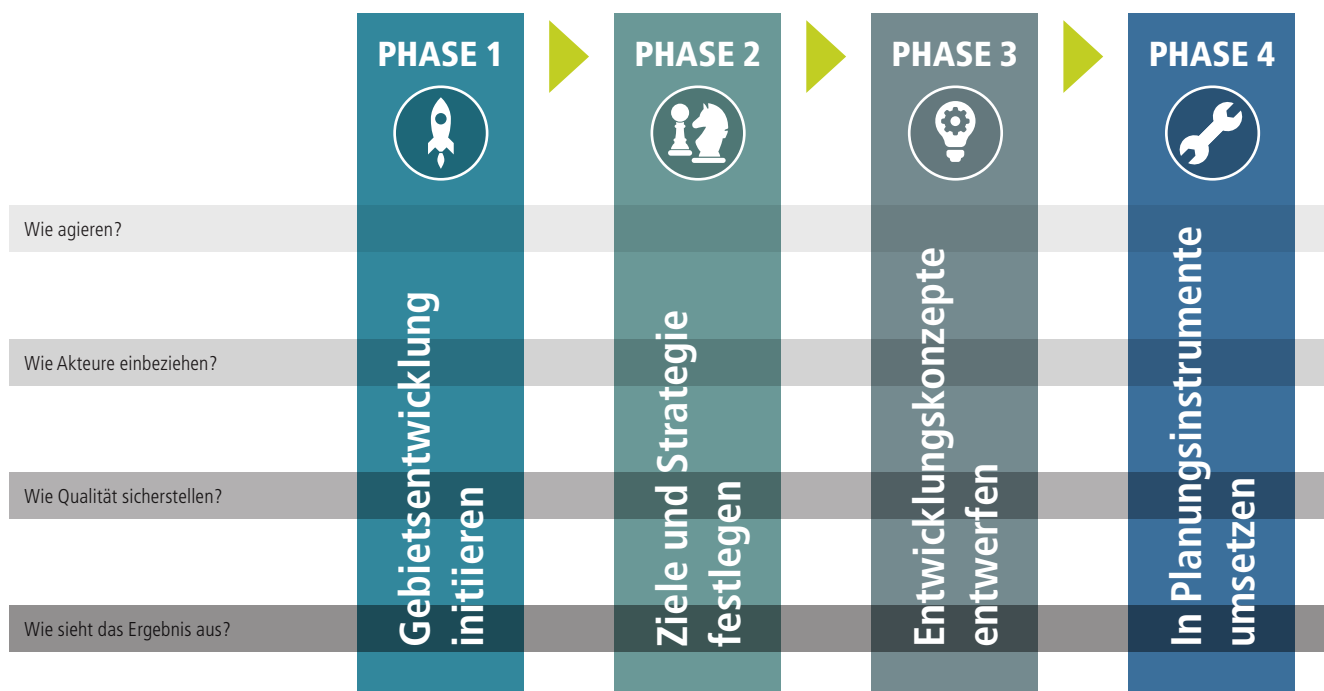
Besonders wichtig ist bei der Siedlungsentwicklung nach innen, **die Beteiligten und Betroffenen ins Boot zu holen**. Die Bevölkerung wie auch Bauherrschaften und Investoren müssen die Entwicklung mittragen, damit sie langfristig funktioniert. Auch deshalb ist die hochwertige Gebietsentwicklung ein Prozess, der vorausschauend geplant und klug gelenkt sein will.

Schritt für Schritt zeigt Ihnen diese Arbeitshilfe auf, wie das neue Raumplanungsrecht und das Kommunale Räumliche Leitbild in **Gebietsentwicklungen** umgesetzt werden können, die in der Bevölkerung Anklang finden. Sie ist als **praktisches Werkzeug für den Alltag der Gemeindeführung** konzipiert. Dieses Faltblatt bietet einen ersten Überblick, die Wegleitung die nötigen Details, online gibt es dazu Hilfestellungen zum konkreten Vorgehen wie Checklisten, Grundlagen zu Terminplanung, Prozessplanung oder Entscheidungsfindung und vieles mehr.

Schritt für Schritt durch den Prozess

Struktur und Aufbau der Arbeitshilfe

So individuell Gemeinden funktionieren – der Prozess der Gebietsentwicklung verläuft in seinen Grundzügen immer gleich. Diese Arbeitshilfe zeigt einen mustergültigen Prozess mit all seinen Phasen, Arbeitsschritten und Kernfragen. Er lässt sich für jede Gemeinde und Gebietsentwicklung adaptieren.



Das Kommunale Räumliche Leitbild steht. Nun ist es am Gemeindevorstand, die Gebietsentwicklung in die Wege zu leiten. Idealerweise geht dieser Schritt von der Gemeinde selbst aus. Oft melden aber Bauherrschaften oder Investoren schon vorgängig Vorhaben an, die nun im Sinne der Gemeindeziele und des KRL gelenkt werden müssen. In der Phase 1 wird das organisatorische Fundament für eine erfolgreiche Entwicklung kommunaler Schlüsselgebiete gelegt.



Wie agieren?

AUSGANGSLAGE ERFASSEN



PROJEKTORGANISATION FESTLEGEN



PROJEKT LEGITIMIEREN



FACHLEUTE BEZIEHEN

Wie Akteure einbeziehen?

Im Rahmen der Projektorganisation werden die Akteursgruppen und Schlüsselpersonen identifiziert. Weil jede Gebietsentwicklung einem politischen Prozess untersteht und auf die Akzeptanz der Bevölkerung angewiesen ist, ist es wichtig, die Schlüsselpersonen von Beginn an einzubinden.

Wie Qualität sicherstellen?

Für den gesamten Entwicklungsprozess müssen in der ersten Phase organisatorische Voraussetzungen geschaffen werden, die bis zum Endergebnis eine hohe Qualität sicherstellen können. Zentral sind dafür eine der Aufgabe angemessene Projektorganisation, die richtige Einbindung der Schlüsselpersonen, ein realistisches Budget und klare terminliche und inhaltliche Meilensteine.

Wie sieht das Ergebnis aus?



Projektorganisation
bestimmt



Projektabsicherung
erfolgt (Planungszone)



Terminprogramm
festgelegt



Finanzierung
gesichert



Qualifizierte Fachleute
beauftragt

Ziele und Strategie festlegen

PHASE 2

Die Bedürfnisse der verschiedenen Akteure, die Ziele des KRL und die gegebenen Rahmenbedingungen definieren den Handlungsspielraum für die Gebietsentwicklung und schlussendlich für konkrete Projekte. Diese Rahmenbedingungen sind genau zu analysieren. Unter Einbezug möglichst aller Akteure sind innerhalb des gegebenen Rahmens konkrete Ziele zu formulieren und die erfolgversprechendste Entwicklungsstrategie zu ermitteln.



Wie agieren?

ANALYSIEREN



**BEDÜRFNISSE DER AKTEURE
ABHOLEN**



ZIELE VEREINBAREN



VERFAHREN FESTLEGEN



STRATEGIE LEGITIMIEREN



PLANUNGSTEAM EVALUIEREN

Wie Akteure einbeziehen?

Die Mitwirkung in der Phase 2 besteht darin, die Bedürfnisse der Akteure in Erfahrung zu bringen und mit diesen die Ziele zu vereinbaren.

Wie Qualität sicherstellen?

Um im Planungsprozess die gewünschte Tiefe zu erreichen, ist es wichtig, die erwarteten Mindestinhalte auf Prozessebene (Denken in Varianten) wie auf Mitwirkungsebene (Mitreden, Mitgestalten) zu definieren.

Wie sieht das Ergebnis aus?



Rahmen-
bedingungen
bekannt



Handlungs-
spielräume
definiert



Konsolidierte Ziele
und Strategie
formuliert



Finanzierung
gesichert



Qualifiziertes Planungsteam
beauftragt

Die gemeinsam mit den Akteuren formulierten Ziele und die festgelegte Entwicklungsstrategie werden im Rahmen des gewählten Verfahrens in Konzeptvarianten räumlich konkretisiert. Dafür müssen zunächst die Aufgabenstellung und die Entscheidungskriterien in einem Pflichtenheft klar formuliert werden.



Wie agieren?

AUFGABE FORMULIEREN



ENTWURFSPHASE STEUERN



ENTWICKLUNGSKONZEPT WÄHLEN



**ENTWICKLUNGSKONZEPT
ÜBERARBEITEN**



**ENTWICKLUNGSKONZEPT
LEGITIMIEREN**



PLANUNGSTEAM ERGÄNZEN

Wie Akteure einbeziehen?

Die von den Planungsteams erarbeiteten Konzepte werden von der entscheidenden Instanz beurteilt und die Bestvariante zur Weiterbearbeitung empfohlen. Die beteiligten Akteure entscheiden also aktiv mit (kooperative Planung).

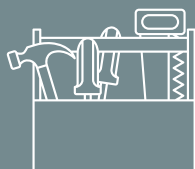
Wie Qualität sicherstellen?

Neben dem Denken in Varianten auf Prozessebene und der Mitsprache auf Mitwirkungsebene, ist die gewünschte Tiefe vor allem auf fachlicher und inhaltlicher Ebene konkret festzulegen. Qualifizierte Fachkräfte und die Einforderung von Aussagen zu Themen wie Gebäudestellung, Ausnützung, Nutzungsart, Freiraum, Quartiercharakter, Erschliessung, Etappierung etc. stellen einen hochwertigen Prozess sicher.

Wie sieht das Ergebnis aus?



Gebietsentwicklungskonzept
bekannt



Realisierbarkeit
sichergestellt



Finanzierung
gesichert

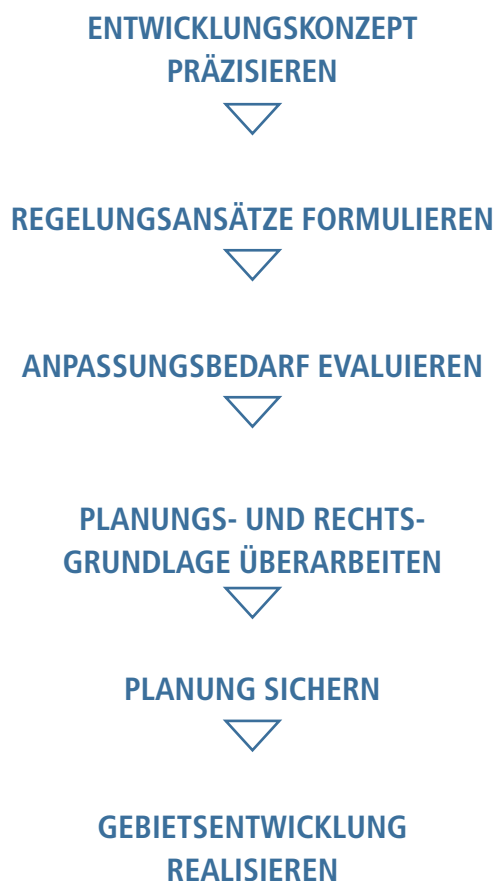


Qualifiziertes Planungsteam
beauftragt

Das Entwicklungskonzept gilt es zu präzisieren und in ein geeignetes Planungsinstrument umzusetzen. Für diesen Schritt sind rechtliche Grundlagen nötig. Sie werden in Phase 4 geschaffen – in Form von massgeschneiderten, wirkungsvollen Regelungsansätzen und Instrumenten.



Wie agieren?



Wie Akteure einbeziehen?

Die Präzisierung des Entwicklungskonzepts und die Formulierung der Regelungsansätze erfolgen im Austausch mit dem Planungsteam und den beteiligten Akteuren. Die Mitwirkung für die Ausarbeitung der Planungsvorlage findet im Rahmen der ordentlichen Verfahren nach eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG) und kantonalem Raumplanungsgesetz (KRG) statt.

Wie Qualität sicherstellen?

Die Umsetzung des Entwicklungskonzepts muss planungsrechtlich verankert werden. Dabei sind rechtliche Grundlagen zu schaffen, um Qualitätsanforderungen an Bauvorhaben stellen zu können und Entwicklungsideen bewilligungsfähig zu machen. Qualifizierte Fachkräfte, die Planungskommission, die kantonalen Stellen und die Akteure sind dabei einzubeziehen.

Wie sieht das Ergebnis aus?



Rechtliche
Rahmenbedingungen
festgesetzt



Hochwertige
Gebietsentwicklung
sichergestellt

Siedlungsentwicklung nach innen

Eine Kernaufgabe der Gemeinden

Von der Strategie des Bundes und des Kantons zur Umsetzung in der Gemeinde liegen viele Chancen auf dem Weg jeder Gemeinde. Sie zu nutzen, erfordert in der Gebietsentwicklung aktives, vorausschauendes Handeln und ist daher eine Aufgabe der Gemeindeführung. Im Idealfall wird die Gemeinde nicht von der Entwicklung getrieben, sondern stösst wichtige Prozesse selbst an.

Veränderte übergeordnete Rahmenbedingungen

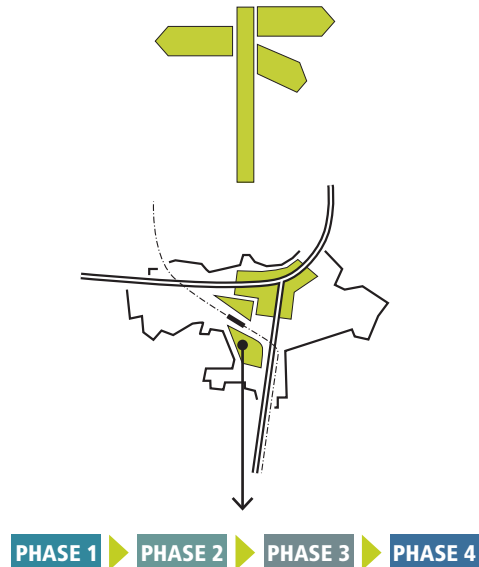
- | | |
|---------------------------------------|-------------------------------------|
| Wegweiser wurden neu ausgerichtet | Regionale Aufgaben wurden bestätigt |
| - Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG) | - Definition Siedlungsgebiet |
| - Kantonaler Richtplan | - Bezeichnung regionaler |
| - Kantonales Raumplanungsgesetz (KRG) | Entwicklungsschwerpunkte |

Neue Aufgaben für die Gemeinden

- Kommunales Räumliches Leitbild (KRL)
- Definition von Entwicklungsgebieten als gemeindespezifischer Rahmen für sämtliche Entwicklungsvorhaben
- Ortsplanungsrevision

Hochwertige Gebietsentwicklung

- Siedlungsentwicklung nach innen als Grundprinzip
- Proaktive Lenkung des Prozesses auf Gemeindeebene auf Basis des KRL und der für das einzelne Entwicklungsgebiet definierten Ziele



Erfolgsfaktoren

für eine hochwertige Gebietsentwicklung

Die Basis der hochwertigen Gebietsentwicklung ist das KRL. Es gibt für die Entwicklungsgebiete Ziele und Themen vor. Sie müssen in der konkreten Gebietsentwicklung nun in eine Realität umgesetzt werden, die für alle Betroffenen Vorteile – und damit die nötige Akzeptanz – bringt. Die Schlüssel zu einer erfolgreichen Gebietsentwicklung sind vier Faktoren. Mit ihrer Hilfe lassen sich Identitäten und räumliche Strukturen stärken, Lebensqualität schaffen und gesamtgesellschaftlicher Mehrnutzen generieren.

Engagement

- Der Gemeindevorstand ist treibende Kraft der Gebietsentwicklung. Er agiert proaktiv als Koordinator, Vermittler und Mobilisator. Er behält die übergeordneten Ziele im Auge und sorgt für transparente Kommunikation.

Dialog

- Jede Gebietsentwicklung braucht breite Abstützung in der Bevölkerung. Sie zu gewinnen, erfordert steten Dialog in Form von Kommunikation und Partizipation.

Anreize

- Planungsvorhaben müssen allen Beteiligten objektiv wahrnehmbaren Nutzen bringen: Den Akteuren wie Eigentümern und Investoren, aber auch Anwohnern und künftigen Bewohnern, der Gesellschaft und der Umwelt.

Qualitätsbewusstsein

- Qualität zu definieren, einzufordern und zu kontrollieren, ist eine zentrale Aufgabe des Gemeindevorstandes im ganzen Prozess.



Impressum

Herausgeber:

Bündner Vereinigung für Raumentwicklung (BVR)
Amt für Raumentwicklung Kanton Graubünden (ARE)

Projektgruppe:

Esther Casanova, Geschäftsführerin BVR
Alberto Ruggia, Stellvertretender Amtsleiter ARE
Linus Wild, Leiter Nutzungsplanung Kreis Nord ARE

Konzept, Texte und Grafik:

Planwerkstadt AG, Raumplanung • Prozesse • Städtebau, Zürich

dipl. Ing. FH/SIA/FSU Men-Duri Gaudenz, dipl. geogr. Carli Cathomen

Institut für Bauen im alpinen Raum (IBAR), Chur

dipl. Ing. Sandra Bühler-Krebs, Prof. Dipl. Arch. ETH/SIA Christian Wagner

Müller Illien Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich

dipl. Ing. FH/SIA Rita Illien, dipl. HTL Silke Schmeing

Caviezel Partner, Chur

Dr. iur. Gieri Caviezel, MLaw Corina Caluori

Titelbild

E. Imhof und H. Leuzinger, 1963: Graubünden (NW) in Shaded Relief Archive
[http://www.shadedreliefarchive.com/Graubunden_NW.html; 18.04.2018]

Druck:

Sulser Print AG, Chur

