



Verdichtung und Durchmischung in Arbeitszonen

ESP Forum

Einleitung EspaceSuisse Rechtsberatung

Raumplanungs-,
Umweltschutz- und Baurecht



Siedlungsberatung



→ **Wenig Fragen und Beratungsanfragen zu den Arbeitszonen!**

Einleitung EspaceSuisse Publikationen zum Thema



EspaceSuisse



Einleitung

Densipedia.ch: Beispiele für Arbeitszonen

densipedia.ch

Innenentwicklung
Développement vers l'intérieur
Sviluppo centripeto

Gute Beispiele

Wissen & Werkzeuge

Über densipedia.ch

DE FR



Wie Arbeitszonen an Qualität gewinnen

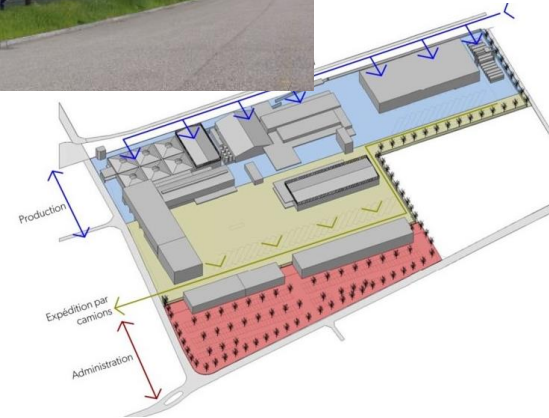
↳ Rütli bei Büren, BE

🏠 | [Wie Arbeitszonen an Qualität gewinnen](#)



Wie Arbeitszonen an Qualität gewinnen

Das Ortsbild von Rütli bei Büren ist von nationaler Bedeutung. Das sagt das ISOS, das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz. Keine Laudatio erhält dagegen das unschöne Industrie und Gewerbegebiet Archmatte: Im nördlichen Teil der Gemeinde findet in kurzer Distanz zum schützenswerten Dorfkern eine intensive Entwicklung statt. Trotzdem sind bisher keine Konflikte entstanden, denn ein Masterplan und eine Überbauungsordnung sorgen für eine qualitativ hochstehende Bebauung.



Thommen-Furler, Rütli b. Büren BE



Einleitung

Fakten

- Arbeitszonen: spielen bei der Raumplanung nur die zweite Geige
- Potenzial für Verdichtung und Durchmischung wenig untersucht – individualistische Logik, eingeschossig
- Bauvorschriften fördern Qualität nur wenig (Gewährenlassen).
- Wenig Beispiele für qualitativ hochstehende Bauten
- Wenig wirtschaftliche Anreize für verdichtetes Bauen, Reserven für zukünftige Erweiterungen
- Unzureichende Dimensionierung der Trägerstrukturen (Lasten)
- Sehr ausgedehnte Verkehrs- und Parkplatzflächen → schlechtes Image
- Städtische Zentren haben mehr Potenzial (Grundstückspreise)

Einleitung

Wie kann man es besser machen?

Nutzungsmix

Wie gelingt der Übergang von der unternehmerischen Logik des «Jeder für sich» zu einem Konzept der Durchmischung?

Verdichtung

Wie kompakter und dichter bauen?

→ Paradigmenwechsel



Beispiele und Ansätze zur Verdichtung und Durchmischung

Studie «Densité et mixité dans les zones d'activités»

Studie von *scope development* im Auftrag des Kantons Waadt (Direction générale du territoire et du logement [DGTL] + Service de la promotion de l'économie et de l'innovation [SPEI])

Ziel: Gemeinden und Unternehmen mit bebilderten Beispielen begeistern

21 Projekte in der Schweiz und im benachbarten Ausland

+ Fakten und Geschichte, Lehren, Perspektiven

vd.ch > Territoire et construction > Aménagement du territoire > Zones d'activités > Etude densité-mixité



Beispiele und Ansätze zur Verdichtung und Durchmischung

1975: Mozinor, Montreuil (Paris)

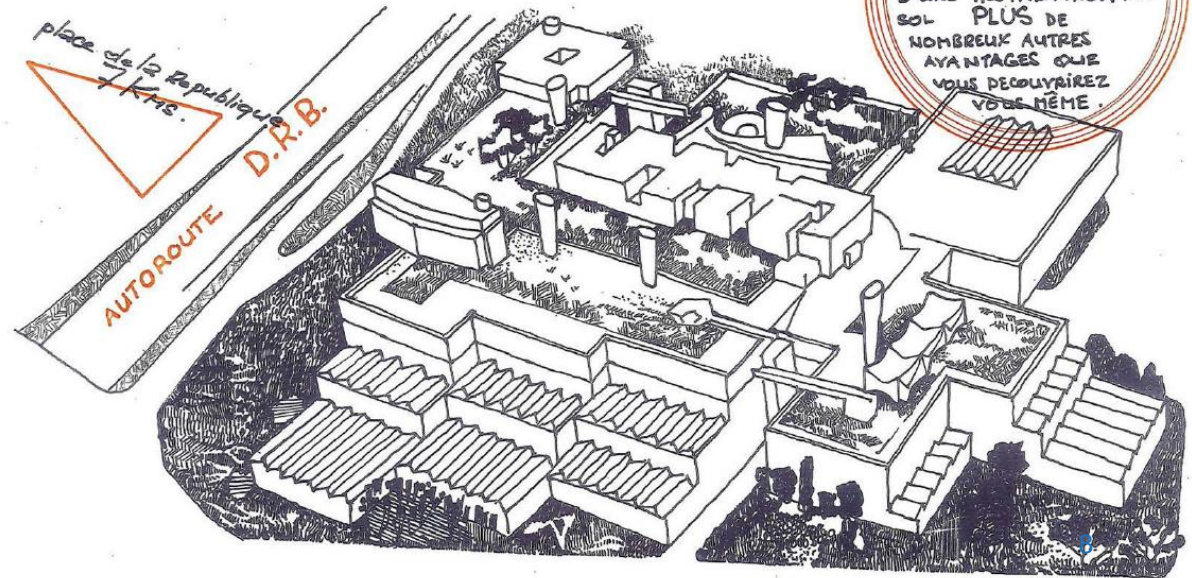
- 50 Unternehmen
- 500 Arbeitsplätze
- 4 Ebenen
- Rampe für LKW <30 t



EspaceSuisse

qu'est ce que mozinor 1 ?

C'est un bâtiment abritant sur plusieurs niveaux
43.000 M² de plancher Industriel et 6000 M² de
Bureaux, divisés en une quarantaine de lots. et
dotés de circulations et d'équipements communs



Beispiele und Ansätze zur Verdichtung und Durchmischung

Yond, Zürich

Urbanes Bürogebäude mit flexibler Aufteilung und Nutzung der Geschossflächen

Flexibilität mit einer Geschosshöhe von 5,3 m, unterteilbar in hölzerne Zwischengeschosse

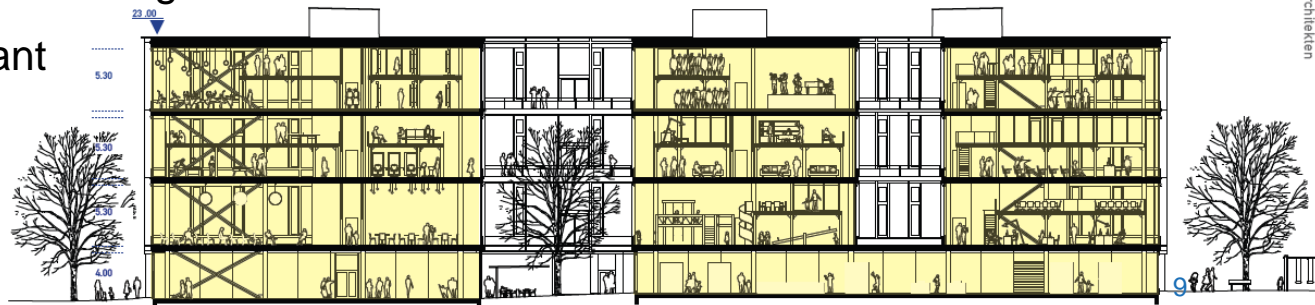
Geschossflächenziffer (GFZ): 3,0

Ateliers, Büros, Dienstleistungen, Gewerbe

Gemeinsame Zufahrt und Aufzüge

Gemeinsames Restaurant

CHF 280 /m²/Jahr



Beispiele und Ansätze zur Verdichtung und Durchmischung

Schützenwiese, Kriessern SG

Gemischter Gewerbepark für KMU, Gewerbe, Handel und Büros, ausserhalb des Stadtgebiets

Turm, zentraler Raum mit gemeinschaftlich genutzten Räumen

Flexibler Strukturrahmen mit 13 m Spannweite

Geschossflächenziffer (GFZ): 1,5

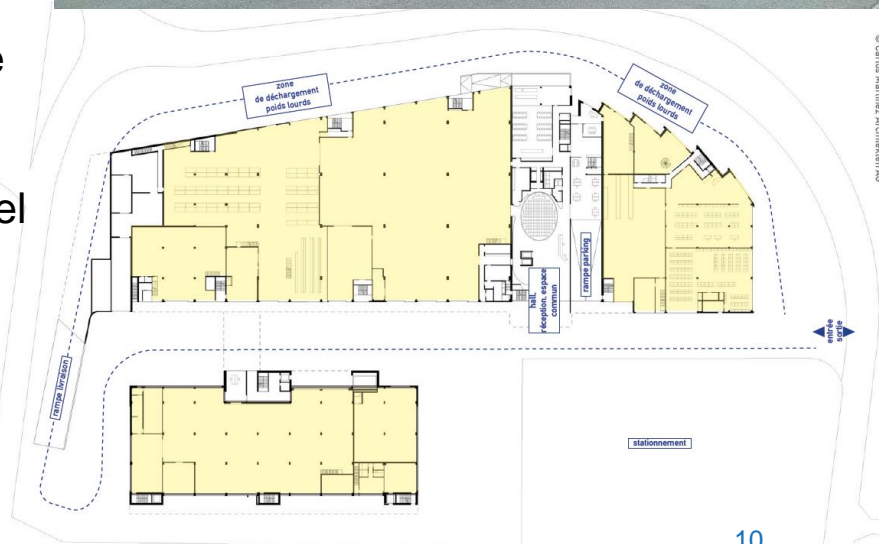
Lagerung, Produktion, Büros, Gewerbe, Handel

Gemeinsame Zufahrt und Parkplätze

Empfang, Besprechungsräume, gemeinsamer Speisesaal

CHF 160/m²/Jahr

EspaceSuisse

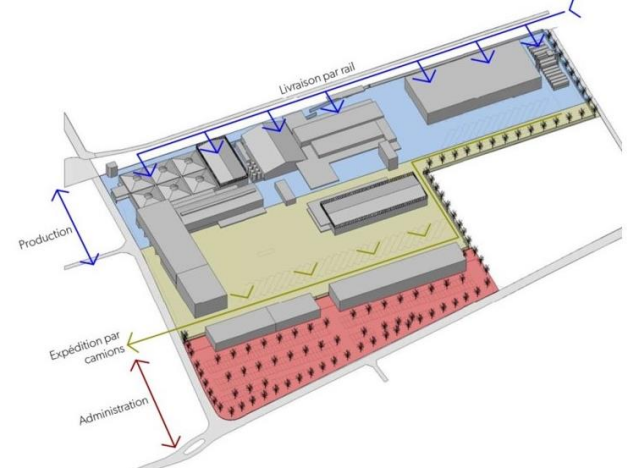


Perspektiven

Empfehlung: Zukunft planen

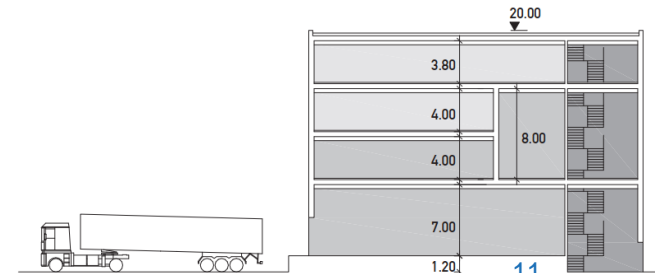
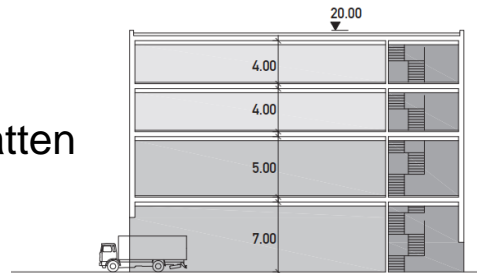
Standort:

- Strategie der Standortentwicklung in Etappen
- Beeinflussung der Mobilität zur Verringerung der Parkplätze → Qualität der Aussenanlagen, ÖV, attraktives Netz für Langsamverkehr, Mobilitätspläne, Fahrgemeinschaften



Verdichtungsfähige Bauweise:

- Geschosshöhe, Flexibilität
- Bemessung der Deckenplatten



Empfehlung: Vorschriften

- Entwicklung von Anreizen, insbesondere auf dem Land (niedrige Grundstückspreise)
- Qualitätsanforderungen in den Bauvorschriften:
 - + Mindestdichte (Überbauungsziffer bzw. Mindestbaumassenziffer)
 - + Bonus (Ziffer, Höhe)
 - + Grünflächen (Grünflächenziffer, Baumbestand)
 - + Verpflichtung zur gemeinsamen Nutzung der Zufahrt
 - + ...
- Andere Nutzungen in den Bauvorschriften zulassen (Dienstleistungen)

Verdichtung und Nutzungsmix erhöhen die Qualität.

EspaceSuisse

Verband für Raumplanung

Association pour l'aménagement du territoire

Associazione per la pianificazione del territorio

Associazioni per la pianificazione dei territori



Danke für Ihre Aufmerksamkeit!