

Modellvorhaben Senioren und andere Neustarter

«Areal-Profile entwickeln»

MoVo Kochbuch, Stand: 28. Februar 2023

Ausgangslage

Im Rahmen des Modellvorhabens «Senioren und andere Neustarter» haben diverse Gemeinden aus den Regionen Albula und Prättigau/Davos Methoden erprobt, wie Bereitstellung von Wohnraum und Wohnumfelder für ältere und jüngere Generationen vorangetrieben werden kann. Anhand der Erkenntnisse aus den Pilotprojekten wurden Kochbücher erstellt, die Gemeinden dabei helfen sollen, unterschiedliche Herausforderungen anzugehen:

- Vermittlung von Standort- und Wohnqualitäten für potenzielle Zuzüger
- Mobilisierung von Bauland für (bezahlbaren) Wohnraum für Einheimische
- Suche nach gemeinnützigen Trägerschaften oder Investoren für ein Wohnprojekt
- Einbindung der Bevölkerung in die Nutzungsentwicklung strategisch wichtiger Baulandreserven
- Entwicklung von bedürfnisorientierten Nutzungskonzepten für grössere Bauvorhaben
- Umnutzung von Gebäuden im Ortsbildschutz-Perimeter

Die Kochbücher ergänzen klassische Planungsinstrumente und unterstützen Gemeindevorstände und Gemeindeverwaltung bei der Auswahl von geeigneten Methoden für die Prozessgestaltung.

Steckbrief «Areal-Profile entwickeln»

Ziele:	Mit den Areal-Profilen formuliert der Gemeindevorstand Erwartungen an eine Projektentwicklung; Er schafft Grundlagen für eine partizipative Nutzungskonzeption und stärkt Wohnstandortqualitäten («Welchen Mehrwert schafft das Projekt für die Wohnraumentwicklung?»)
Initiator:	Gemeindevorstand
Zielgruppen:	Eigentümer/Entwickler
Lead:	Bauvorstand oder Projektleiter
Zeitlicher Aufwand:	gering
Finanzieller Aufwand:	gering
Pilotprojekte:	Ergänzung zu Fideris, Furna, Jenaz; alle Frühjahr 2021

Die «Areal-Profile» eignen sich als Methode:

- Wenn Gemeinden Erwartungen an eine Arealentwicklung konsolidieren und mit privaten Bauherrn abstimmen wollen.
- Wenn Gemeinden sicherstellen wollen, dass private Bauherrschaften im Rahmen von Arealentwicklungen und Sondernutzungsplanungen Wohnangebote für bestimmte Zielgruppen oder fehlende Quartierdienstleistungen erstellen.

1. Zielsetzung

Die Areal-Profile verfolgen drei Ziele:

- Mit der Erarbeitung eines Profils entwickelt der Gemeindevorstand einen politischen Konsens zur erwünschten Wohnraumentwicklung auf einem Areal. Er verständigt sich darauf, welche Wohnqualitäten das Umfeld bietet, welche Zielgruppen angesprochen werden sollen, was die Entwicklung leisten soll und wie sie Lücken im Wohnungsangebot schliessen kann.
- Die Areal-Profile dienen der Gemeinde als Kommunikationsinstrument und Verhandlungsgrundlage: Sie signalisieren, welche Wohnqualitäten, Wohnungsangebote, gewerbliche Nutzungen und Versorgungsangebote die Gemeinde mit der Arealentwicklung stärken will.
- Die Areal-Profile helfen Entwicklern und Eigentümern mit Bauland- und Nutzungsreserven einzuschätzen, mit welchen Wohnformen und Zielgruppen sie die Gemeindeentwicklung und den Wohnstandort stärken können.

Areal-Profile bauen auf den Standort-Profilen auf (►Kochbuch) und ergänzen Raumplanungsinstrumente wie Kommunale Räumliche Leitbilder. Sie konkretisieren Aussagen zu Wohnqualitäten, Wohnformen und Zielgruppen und dienen als inhaltliche Grundlage für Sondernutzungsplanungen.

2. Zutaten

Für die Erarbeitung des Areal-Profils muss der Gemeindevorstand entscheiden, wer den Leitfaden (►Anhang) für das Profil ausfüllen und auf der Basis der Antworten Textbausteine verfassen soll. Der Gemeindevorstand kann für die Erarbeitung des Profils einen Projektleiter (z.B. Bauvorstand, Gemeinbeschreiber, Bauverwaltung) einsetzen.

Welche Inhalte gehören in ein Areal-Profil?

Die Grundlage für die Erarbeitung des Areal-Profils ist ein als Fragebogen gestalteter Leitfaden, mit dem Aussagen zu möglichen Zielgruppen, zu Lage- und Wohnqualitäten, zum Wohnungsmix, zur Versorgung, zur Mobilität und zur Nachhaltigkeit konkretisiert werden. Bei der Konsolidierung werden auch planerische Auflagen, Vorgaben aus raumplanerischen Leitbildern und Instrumenten sowie politische Beschlüsse oder öffentliche Diskussionen zu Nutzungen berücksichtigt.

In welchem Kontext soll der Leitfaden diskutiert werden?

Der Leitfaden sollte von den Mitgliedern des Gemeindevorstands (oder eines Ausschusses) individuell ausgefüllt und an einer Sitzung diskutiert und konsolidiert werden.

Der Leitfaden wird an einer...

- ordentlichen Vorstandssitzung konsolidiert
- ausserordentliche Vorstandssitzung konsolidiert
- ad hoc Sitzung mit Vorstandsmitgliedern und Dritten konsolidiert

Was gilt es beim Verfassen des Profils zu beachten?

Der Text-Entwurf kann delegiert werden, er wird auf Basis der Diskussion im Vorstand verfasst. Der Verfasser orientiert sich dabei an der Vorlage und an bestehenden Beispielen. Der Text wird im Austausch mit dem Vorstand bereinigt und fertiggestellt und vom Vorstand verabschiedet.

Die Texte für das Areal-Profil sollten in einer leicht verständlichen Sprache verfasst werden. Die Erwartungen der Gemeinde sollen unmissverständlich formuliert und klar priorisiert werden. Bereits erstellte Areal-Profile können als Orientierungsrahmen dienen. Wichtig ist, dass das Profil die spezifischen Chancen und Herausforderungen des Areals abbildet.

Der Textentwurf für das Areal-Profil wird...

- von Vorstandsmitgliedern verfasst.
- vom Projektleiter verfasst.
- von Umsetzungs-Partnern verfasst.

3. Organisation und Zuständigkeiten

Für die Aufbereitung des Profils klärt der Projektleiter mit dem Vorstand, welche Aufgaben von der Gemeinde erledigt werden und wo es externe Unterstützung braucht. Der Vorstand stellt die notwendigen Ressourcen zur Verfügung.

Wer übernimmt welche Rolle(n)?

Der Projektleiter weist in Absprache mit dem Vorstand die Rollen und Aufgaben zu und behält die Kostenfolgen im Blick, die sich aus der Rollenverteilung ergeben.

Was	Bemerkungen	Wer
Ausfüllen des Leitfadens	Der Leitfaden wird vom Vorstand ausgefüllt. Er formuliert damit die politischen Erwartungen an die Arealentwicklung.	<ul style="list-style-type: none"> ○ Vorstand
Sitzungszeit und Moderation	Die Diskussion erfordert mindestens 1-2 Stunden, je nachdem, wie kontrovers das Areal eingeschätzt wird.	<ul style="list-style-type: none"> ○ Vorstand ○ Projektleiter
Verfassen und Überarbeiten des Textes	Das Verfassen des Textes inklusive Recherche erfordert rund einen halben Tag. Je nach Feedbackschleifen kann der Aufwand höher sein.	<ul style="list-style-type: none"> ○ Projektleiter
Feedback	Feedbacks zum Entwurf können auf schriftlichem Weg gesammelt werden, widersprüchliche Einschätzungen oder Erwartungen sollten in einer Sitzung konsolidiert werden.	<ul style="list-style-type: none"> ○ Vorstand
Genehmigung	Der definitive Text wird vom Vorstand im Rahmen einer Vorstandssitzung verabschiedet.	<ul style="list-style-type: none"> ○ Vorstand
Layout	Das Profil wird in einer Vorlage der Gemeinde umgesetzt.	<ul style="list-style-type: none"> ○ Projektleiter
Besprechung	Das Profil wird mit dem Eigentümer/Entwickler besprochen.	<ul style="list-style-type: none"> ○ Vorstand ○ Bauverwaltung

4. Planung und Umsetzung

Sobald das Vorgehen und die Zuständigkeiten geklärt sind, können Meilensteine definiert werden.

Aufgabe	Wer, bis wann?
<input type="checkbox"/> Ausfüllen des Leitfadens:	_____
<input type="checkbox"/> Sitzungstermin für die Diskussion des Leitfadens:	_____
<input type="checkbox"/> Erster Entwurf Text:	_____
<input type="checkbox"/> Feedback auf den Text:	_____
<input type="checkbox"/> Überarbeitung und Finalisierung Text:	_____
<input type="checkbox"/> Verabschiedung im Vorstand:	_____
<input type="checkbox"/> Layout:	_____
<input type="checkbox"/> Besprechung:	_____

5. Hilfsmittel

- Leitfaden