

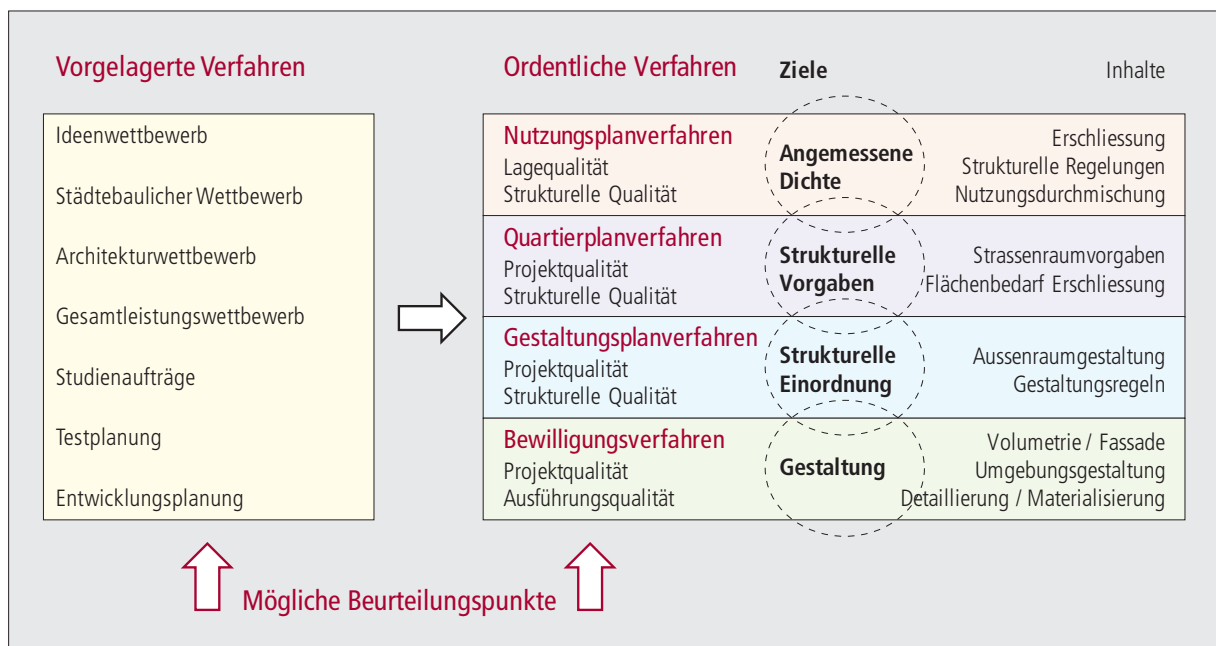


# Förderung der Siedlungsqualität

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Vorgelagerte Verfahren</b>	<b>4</b>
2.1	Ideenwettbewerb	
2.2	Städtebaulicher Wettbewerb	
2.3	Architekturwettbewerb	
2.4	Gesamleistungswettbewerb	
2.5	Studienaufträge	
2.5a	Testplanung	
2.5b	Entwicklungsplanung	
<b>3</b>	<b>Ordentliche Verfahren</b>	<b>7</b>
3.1	Nutzungsplanverfahren	
3.2	Quartierplanverfahren	
3.3	Gestaltungsplanverfahren	
3.4	Bewilligungsverfahren	
<b>4</b>	<b>Mögliche Beurteilungspunkte</b>	<b>8</b>
4.1	Lage	
4.2	Struktur	
4.3	Projekt / Ausführung	

## Verfahren und Beurteilungspunkte



# 1 Einleitung

---

Der häusliche Umgang mit dem Boden erfordert zunehmend eine Entwicklung der Siedlungen nach innen. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass die Qualität der Siedlungen erhalten bzw. gesteigert werden kann. Dies besagt die erste Leitlinie für die zukünftige Raumentwicklung im Kanton Zürich.

Der Begriff Siedlungsqualität ist nicht abschliessend definierbar. Er umfasst vielmehr verschiedene Themen wie Sicherheit, Einkaufsmöglichkeiten, Immissionen, soziale Zusammensetzung, aber auch bauliche Qualitäten. Siedlungsqualität wird zudem subjektiv unterschiedlich empfunden.

Mit den Instrumenten der Raumplanung lassen sich die Aspekte der Siedlungsqualität mit unterschiedlicher Wirkung beeinflussen. Sie eignen sich vor allem, die baulichen Qualitäten einer Siedlung positiv zu steuern. Die nachfolgenden Anregungen befassen sich daher mehrheitlich mit den baulichen Aspekten von Siedlungsqualität, also mit der Bebauung, der Erschliessung, der Ausstattung und der Gestaltung von Siedlungen.

Für die erfolgreiche Umsetzung von Planungen ist die Akzeptanz in der Bevölkerung von grosser Wichtigkeit. Diese wird am besten erreicht, wenn ein zeit- und sachgerechter Einbezug der direkt Betroffenen und der Bevölkerung erfolgt.



## 2 Vorgelagerte Verfahren

---

Ein bewährtes Vorgehen, um bei komplexen Aufgabenstellungen in der Raumplanung, im Städtebau und in der Architektur zu guten Lösungen zu gelangen, ist die Durchführung von Varianzverfahren unter mehreren Planungsteams.

Das Ziel jedes Varianzverfahrens ist, die «beste und zweckmässigste Lösung» zu finden. Dies bedeutet jedoch nicht, dass es einen Gewinner geben muss. Wettbewerbe können zwischen offenen (Anzahl der Teilnehmer unbestimmt) und eingeladenen Wettbewerben (Anzahl der Teilnehmer bestimmt) unterschieden werden. Eingeladene Wettbewerbe werden auch als Studienauftrag bezeichnet. Im Unterschied zu den offenen Wettbewerben werden bei dieser Art «Studienauftrag» oftmals Pauschalentschädigungen entrichtet, weshalb der Teilnehmerkreis eingeschränkt wird. Je nach Aufgabenstellung sind auch Kombinationen der nachstehenden Verfahren denkbar bzw. zweckmässig.

Die Resultate solcher Varianzverfahren sind in hohem Masse von der Aufgabenstellung, also des «Wettbewerbsprogramms» abhängig. Neben den entsprechenden Rahmenbedingungen ist dabei den Problemstellungen, den Zielsetzungen sowie der Zusammenstellung des Beurteilungsgremiums grosse Aufmerksamkeit zu schenken.

### 2.1 Ideenwettbewerb

---



Der Ideenwettbewerb eignet sich für die Planung eines Gebiets, über dessen künftige Zweckbestimmung noch keine oder nur vage Vorstellungen bestehen. Der Ideenwettbewerb ist grundsätzlich denkbar für Umstrukturierungsgebiete und für unüberbaute Gebiete.

Winterthur, Teuchelweiher

Quelle: pool Architekten

### 2.2 Städtebaulicher Wettbewerb

---



Der städtebauliche Wettbewerb eignet sich für die Planung eines Gebiets, über dessen künftige Nutzung grundsätzlich Klarheit besteht. Ziel des Wettbewerbs ist, Entwürfe bezüglich der Überbauungsstruktur, der Anordnung von Freiräumen, des Erschliessungskonzepts etc. zu erhalten.

Uster, Gebietsentwicklung Park am Aabach

Quelle: Stadt Uster

## 2.3 Architekturwettbewerb

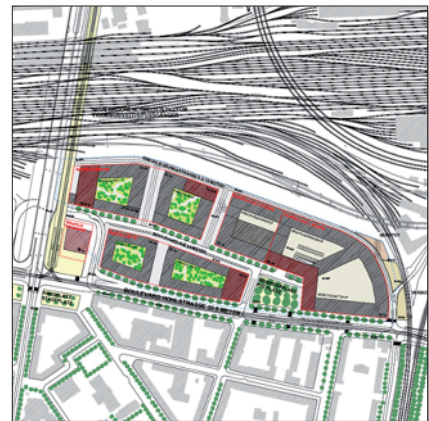
Der Architekturwettbewerb eignet sich, um Entwürfe für eine Aufgabenstellung zu erhalten, bei der das Raumprogramm und die Nutzung der zu projektierenden Gebäude klar definiert ist.



Meilen, Dorfkern Ost  
Quelle: Hochparterre

## 2.4 Gesamtleistungswettbewerb

Der Gesamtleistungswettbewerb wird mit dem Ziel durchgeführt, architektonische Entwürfe zu erhalten und gleichzeitig den mit der Bauaufgabe zu betrauenden General- oder Totalunternehmer auszuwählen. Es geht dabei nicht nur um die Bestimmung des besten Projekts, sondern auch um dasjenige mit dem besten Kosten-Nutzen-Verhältnis.



Zürich, Polizei- und Justizzentrum  
Quelle: Baudirektion Kanton Zürich

## 2.5 Studienaufträge

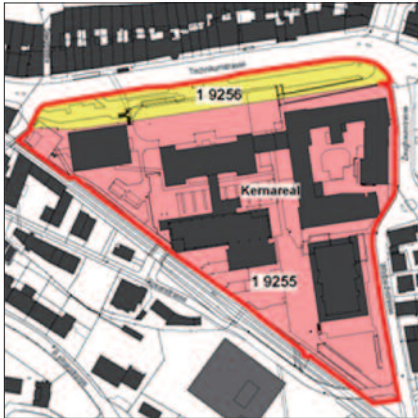
Studienaufträge eignen sich für Aufgaben, die durch offene Aufgabenstellungen sowie interaktive Prozesse gekennzeichnet sind. Zwischen dem Beurteilungsgremium und den Teilnehmern ist ein direkter Dialog notwendig. Der Verzicht auf die Anonymität stellt hohe Anforderungen an die Integrität aller Beteiligten und setzt eine grosse Sorgfalt bei der Durchführung des Studienauftrags voraus. Die Teilnehmer werden für ihre Beiträge entschädigt.



Zürich, Leutschenbach Mitte  
Quelle: de.alleplanenmit.wikia.com

## 2.5a Testplanung

---



In der Testplanung wird geprüft, ob die konkreten Nutzungsvorstellungen über ein Gebiet auf dem dazu bestimmten Areal umsetzbar sind. Dabei sollen die verschiedenen Rahmenbedingungen berücksichtigt werden. Für die Durchführung einer Testplanung können ein, aber auch mehrere Planungsteams bestimmt werden.

Winterthur, Campus Technikum  
Quelle: Baudirektion Kanton Zürich

## 2.5b Entwicklungsplanung

---



Mit einer Entwicklungsplanung werden für ein (meist grösseres) Gebiet Vorstellungen über die bauliche und nutzungsmässige Entwicklung gewonnen. In der Regel werden mehrere Planungsteams beauftragt, Vorstellungen über die städtebauliche Gestaltung des Planungsgebiets zu erarbeiten. Gleichzeitig sollen sie aufzeigen, welche Nutzungen für das städtebauliche Konzept adäquat sein könnten.

Im Dialog mit allen Beteiligten werden die von den Teams vorgelegten Konzepte in mehreren Schritten weiterentwickelt und verbessert. Am Schluss des Prozesses kann entweder dasjenige Konzept bestimmt werden, das umgesetzt und realisiert werden soll, oder es können die wichtigsten und besten Teilaspekte der verschiedenen Entwürfe zu einer Synthese zusammengefasst werden.

Zürich, Stadtraum HB  
Quelle: Hochparterre

Über die korrekte Durchführung solcher Varianzverfahren sowie über den finanziellen Aufwand geben die SIA-Normen 142 und 143 und die zugehörigen Wegleitungen Auskunft. Zusätzlich bietet der SIA auch entsprechende Beratungen an.

# 3 Ordentliche Verfahren

## 3.1 Nutzungsplanverfahren

Die Instrumente entfalten ihre Wirkung auf unterschiedlichen Stufen. Die Nutzungsplanung steuert die Nutzweise sowie die Dichte und Dimension der Überbauung von Grundstücken. Damit kann direkt Einfluss auf die Lagequalitäten eines Gebietes genommen werden.

## 3.2 Quartierplanverfahren

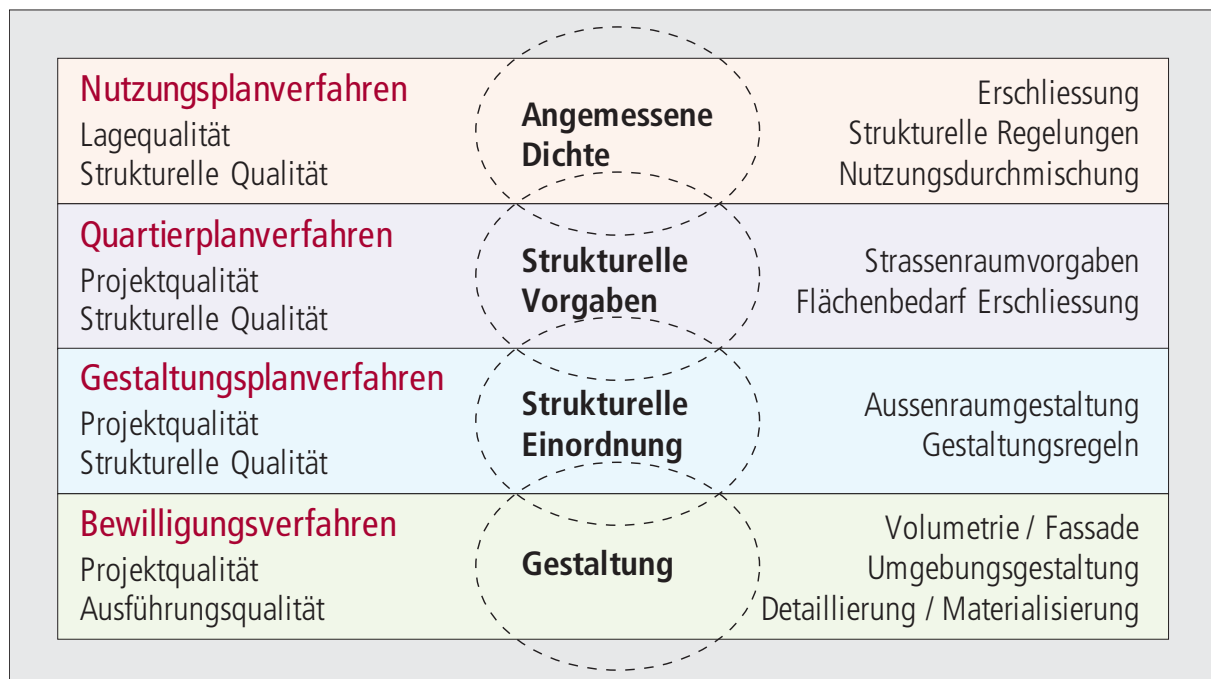
Ebenfalls auf die strukturelle Qualität zielt der Quartierplan ab. Mit der Quartierplanung soll die Bebaubarkeit der Grundstücke gewährleistet und somit die ortsbauliche Struktur gesteuert werden. Damit kann eine hohe Qualität insbesondere beim öffentlichen, soweit möglich aber auch beim privaten Aussenraum erzielt werden.

## 3.3 Gestaltungsplanverfahren

Mit Gestaltungsplänen oder Sonderbauvorschriften kann die Nutzungsplanung differenziert (oder geändert) werden. Damit lassen sich die strukturellen, aber auch die Projektqualitäten sowie der Nutzen für die Öffentlichkeit steigern.

## 3.4 Bewilligungsverfahren

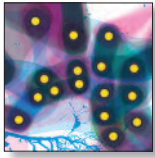
Siedlungsqualität kann auch im Baubewilligungsverfahren beeinflusst werden. Den Behörden obliegt die Beurteilung, wie gut sich ein Bauprojekt gestalterisch in die Umgebung einordnet. Auch den Architekten bzw. Bauherrn obliegt letztlich eine Verantwortung, zum Beispiel in der Detailgestaltung und Qualität der Ausführung.



Im Folgenden werden mögliche Beurteilungspunkte in Bezug auf die baulichen Aspekte von Siedlungsqualität aufgelistet und beschrieben.

# 4 Mögliche Beurteilungspunkte

## 4.1 Lage



- Versorgungseinrichtungen
- Kulturelles Angebot
- Freizeitmöglichkeiten
- Bildungsangebot

### Zentralität

Eine zu bevorzugende Lage zeichnet sich durch ein umfassendes Angebot an Versorgungseinrichtungen, verschiedene kulturelle Angebote, eine breite Palette an Freizeitmöglichkeiten und ein weit gefächertes Bildungsangebot aus.



- Öffentlicher Verkehr
- Langsamverkehr
- Motorisierter Individualverkehr

### Mobilität

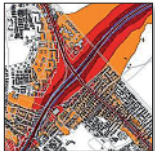
Idealerweise wird die Anbindung an den öffentlichen Verkehr mit einem Wegnetz für den Langsamverkehr ergänzt, das mit Vorteil vom motorisierten Individualverkehr getrennt geführt ist.



- Exposition
- Aussicht
- Terrainverlauf
- Bezug zur Landschaft

### Topographie

Die topografischen Gegebenheiten bestimmen den baulichen und erschliessungstechnischen Aufwand sowie eine angemessene Besonnung. Zudem wird die Lage umso positiver beurteilt, je schöner sich die Aussicht präsentiert und je besser der Bezug zur Landschaft (Wald, Gewässer) ist.



- Lärm
- Dichte
- Bauliche Qualität
- Freiflächen

### Umgebung

Einen grossen Einfluss auf die Lagequalität haben Lärmimmissionen aus der Umgebung. Bei deren Beurteilung ist ebenso die bestehende und zukünftige bauliche Dichte zu berücksichtigen. Ist die Umgebung durch Bauten, die eine bauliche, architektonische und kulturhistorische Qualität aufweisen, sowie durch gesicherte Freiflächen geprägt, steigert dies ebenfalls die Lagequalität.



- Nutzungsdurchmischung

### Identität

Mit einer angemessenen Nutzungsdurchmischung kann ein Quartier belebt und dadurch die Sicherheit erhöht werden.



- Naherholung
- Freizeitmöglichkeiten
- Naturwerte

### Umland

Leicht erreichbare und wertvolle Naherholungsgebiete sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten steigern die Lagequalität. Durch intensive Freizeitaktivitäten sollen vorhandene Naturwerte und Ruhepole jedoch nicht geschmälert werden.



## 4.2 Struktur

---

### Einordnung

Sowohl die umgebende Struktur als auch die Verknüpfung mit derselben sind bezüglich Einordnung von Bedeutung. In Bezug auf das Gebiet selbst sind der bewusste Umgang mit der Topographie, ein respektvoller Einbezug bestehender Bauten sowie die kubische Verteilung und Körnigkeit von grosser Wichtigkeit.

- **Einbettung in bestehende Struktur**
- **Umgang mit der Topografie**
- **Einbezug bestehender Bauten**
- **Kubische Verteilung**
- **Verknüpfung zu angrenzenden Räumen**



### Aussenraum

Der Aussenraum prägt die Beurteilung der Siedlungsqualität wesentlich. Deshalb sind neben der erwünschten baulichen Dichte und der zweckmässigen Nutzungsdurchmischung auch gemeinschaftliche Einrichtungen und eine ökologische und durchlässige Freiraumvernetzung anzustreben.

- **Verfügbare Freifläche**
- **Gemeinschaftliche Einrichtungen**
- **(Ökologische) Freiraumvernetzung**
- **Nutzungsdurchmischung**
- **Funktionalität**



### Erschliessung

Die Qualität einer Siedlung ist auch abhängig von der Benutzbarkeit des öffentlichen Raums. Mit Blick auf die Erschliessung sind möglichst alle Verkehrsteilnehmenden zu berücksichtigen, die Sicherheit und die Anbindung an das übergeordnete Netz zu gewährleisten sowie auf einen angemessenen Verkehrsflächenbedarf zu achten.

- **Berücksichtigung aller Verkehrsteilnehmer**
- **Flächenbedarf**
- **Sicherheit**
- **Anbindung Hauptnetz**
- **Aufenthaltsqualität**



### Immissionsschutz und Orientierung

Hinsichtlich Wohnqualität und Benutzbarkeit des Aussenraums ist dem Immissionsschutz und der Orientierung Rechnung zu tragen. Dies kann mit einer zweckmässigen Nutzungsverteilung und einer geschickten Anordnung der Aussenbereiche erreicht werden.

- **Umgang mit Lärm**
- **Nutzungsverteilung**
- **Lage halböffentliche Räume**



## 4.3 Projekt / Ausführung



- Kubische Proportionierung
- Umgang mit baulicher Umgebung
- Gestaltung Übergänge zu Umgebung

### Einordnung

Bei einem Bauprojekt ist es wichtig, dieses volumetrisch gut in die Umgebung einzuordnen. Zudem ist auf die vorhandene Bausubstanz Rücksicht zu nehmen. Durch die sorgfältige Gestaltung der Übergänge zur Umgebung kann das Projekt im Bestand verankert werden.



- Gestaltung halböffentlicher Raum
- Gestaltung privater Aussenraum
- Materialisierung
- Identitätsstiftende Elemente
- Bepflanzung

### Aussenraum

Je nach Typ des Aussenraums – öffentlich, halböffentlich oder privat – entstehen fließende Übergänge oder geschlossene Räume. Geeignete Materialien sowie identitätsstiftende Elemente, z. B. Bäume, Brunnen, Skulpturen sowie deren Zusammenspiel, gewährleisten eine gute Einordnung und Nutzbarkeit des Aussenraums.



- Fassadengestaltungen
- Materialisierungen
- Farbgebungen
- Identitätsstiftende Elemente
- Detaillierung
- Gestaltung technische Ausrüstung
- Energetische Massnahmen

### Architektonische Gestaltung

Die Gebäudehülle wird geprägt durch eine ausgewogene Gestaltung der Fassade sowie die Materialisierung und Farbgebung. Energetische Massnahmen sollten gestalterisch ein integraler Bestandteil der Architektur werden. Identitätsstiftende Elemente, z. B. spezielle, funktional durchdachte Details oder Materialien, können die Einzigartigkeit einer Siedlung unterstreichen oder die Einordnung in die Umgebung gewährleisten.



- Strassenraumgestaltung
- Gestaltung Abstellmöglichkeiten
- Funktionalität

### Erschliessung

Die Gestaltung und Möblierung des Strassenraums muss Rücksicht auf die Bedürfnisse der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer nehmen, ohne funktionelle oder gestalterische Aspekte zu vernachlässigen.



- Immissionsschutz
- Orientierung

### Innere Organisation

Durch eine wirkungsvolle innere Organisation des Gebäudes kann bereits ein guter Immissionsschutz gewährleistet werden. Die geschickte Orientierung der Wohnung hilft, optimale Belichtung und gute klimatische Bedingungen zu schaffen.

## Weitere Informationen

---

Für Fragen zu Richt- und Nutzungsplanung, Quartierplanung oder für Vorhaben im Bereich Ortsbild und Städtebau bietet das Amt für Raumentwicklung gerne Unterstützung.

**Amt für Raumentwicklung (ARE)**  
**Stampfenbachstrasse 14**  
**Postfach**  
**8090 Zürich**  
**Tel. 043 259 30 22**  
**[www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch)**

**Die Siedlungsqualität kann auf verschiedenen Stufen durch unterschiedliche Akteure positiv gesteuert werden. In der Verantwortung stehen dabei gleichermaßen der Kanton und die Gemeinden, aber auch die Architekten, Planer und Bauwilligen. Es braucht den Willen und den Einsatz aller Akteure, um die geforderte, gute Siedlungsqualität zu erhalten oder zu steigern.**

