

VERDICHTETES BAUEN PRAXISBEISPIELE

Zuger Wirtschaftskammer | 30. November 2023

THEMEN

Verdichten: Wer? Wie?

Kleinräumige Innenentwicklung

Zusätzliche Wohnung

Umstrukturieren mit Vorbild

Verdichten im Zentrum

WER VERDICHTET?

WIE VERDICHTEN?

Investoren

grosse
Eigentümerinnen

WER VERDICHTET?

Genossen-
schaften

Gemeinde

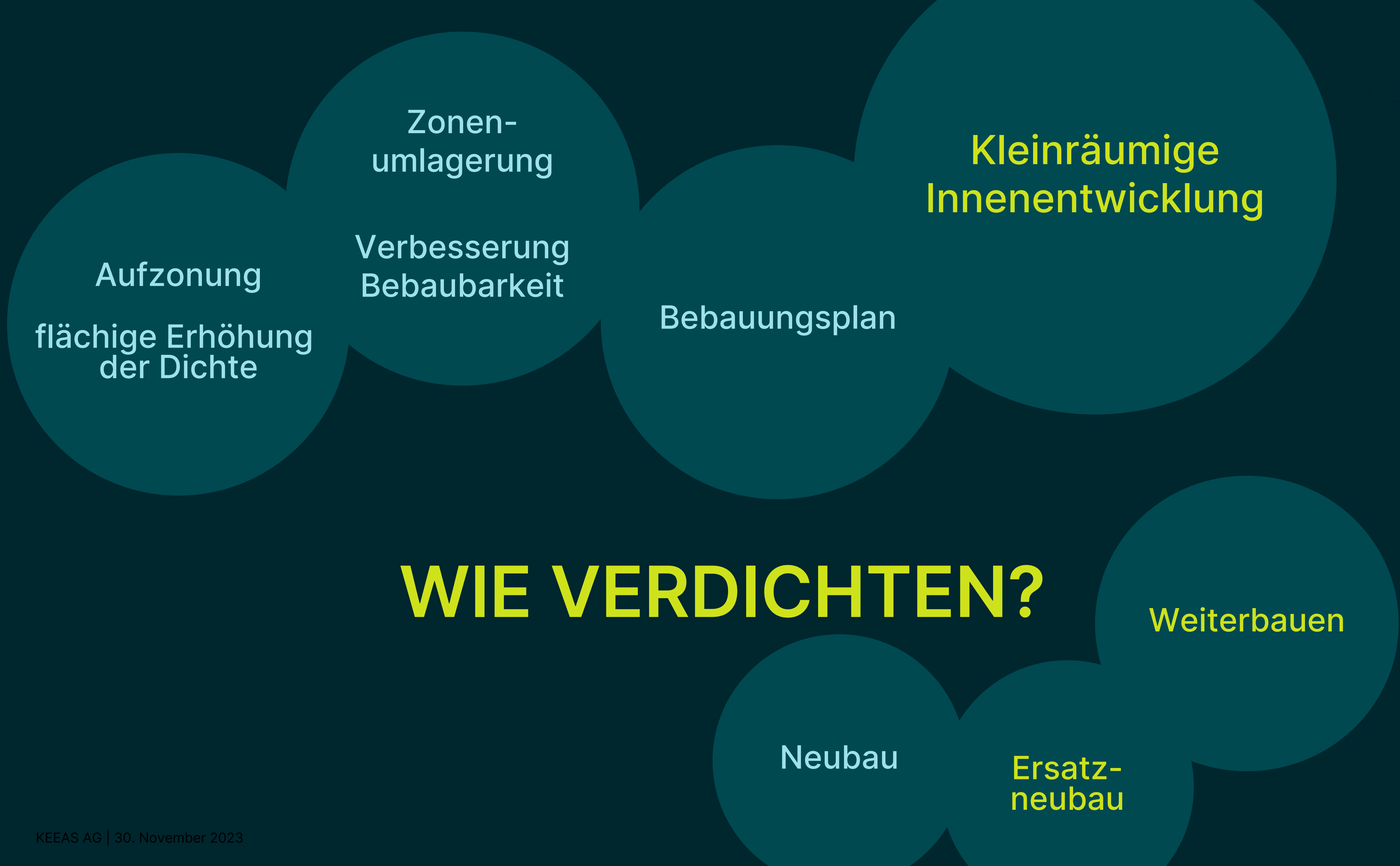
private,
lokale
Eigentümerinnen

WIE VERDICHTEN?

Neubau

Ersatz-
neubau

Weiterbauen



KLEINRÄUMIGE INNENENTWICKLUNG

Idee

- ▶ Bestehende, kleinteilige Strukturen weiterentwickeln
- ▶ Einpassung und Feingefühl für den Ort stehen im Vordergrund
- ▶ Erleichterte Bauvorschriften für gute Architektur ohne Bebauungsplan
- ▶ Gebiete mit Entwicklungspotenzial definieren
- ▶ Wichtige ortsbauliche Qualitäten als Eckwerte

KEEAS



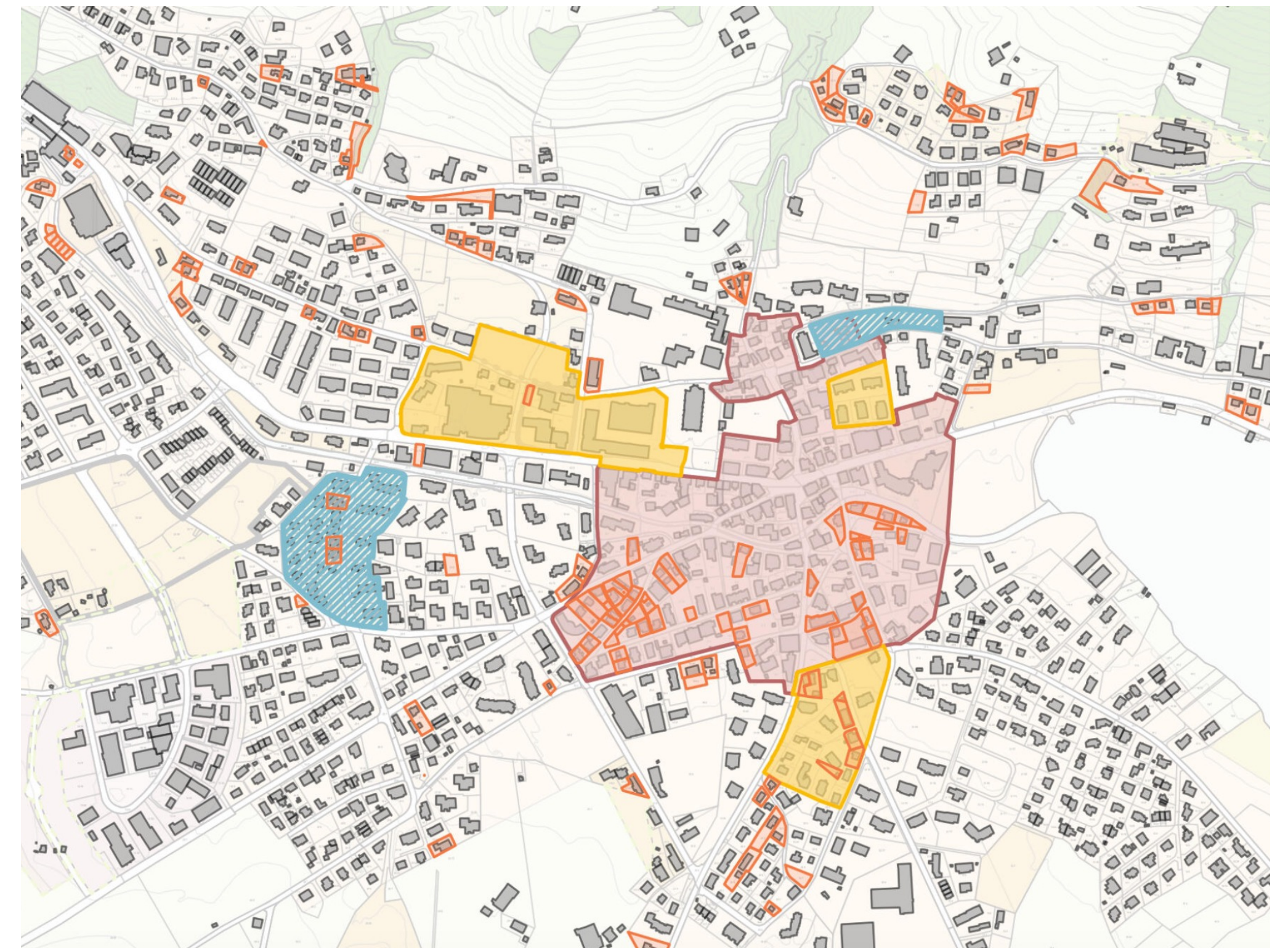
Analyse

- ▶ Schlecht bebaubare Grundstücke
- ▶ Gute Erschliessung (öV)
- ▶ Zentrumsnah
- ▶ Zusammenhängendes Gebiet

Resultat

- ▶ Abgrenzung eines Gebietes
- ▶ Zusammenarbeit mit Eigentümerinnen

KEEAS



Ortsbauliche Studie

- ▶ Verdichtungspotenzial ausloten
- ▶ Aussenraum sichern
- ▶ Ortsbauliche Qualitäten definieren

Eigentümerinnen

- ▶ Persönliche Gespräche um Bedürfnisse/Pläne zu kennen
- ▶ Konkrete Lösungen
- ▶ Selbständige, realistische Realisierung





Pilotprojekt

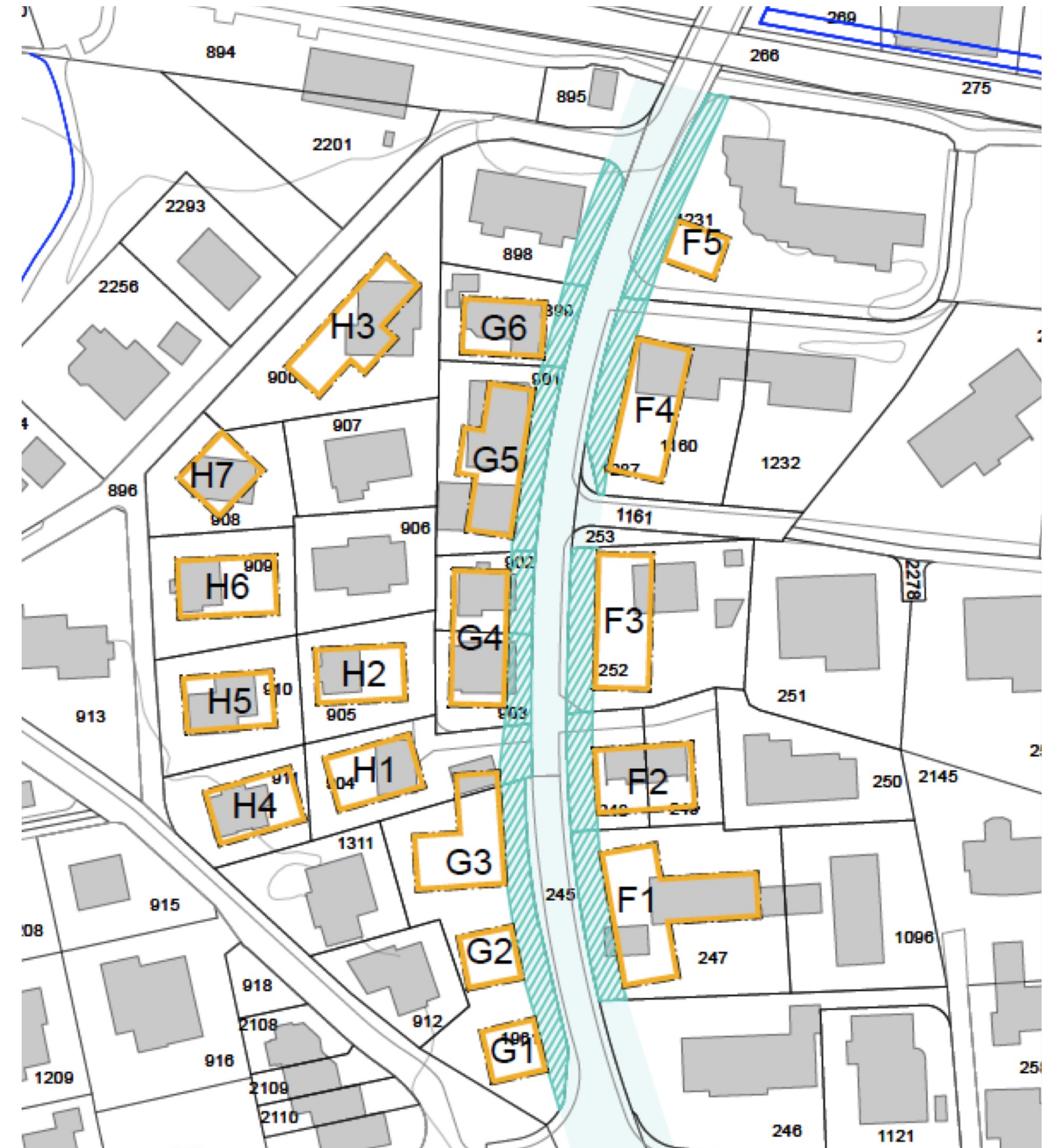
- ▶ Massgeschneiderte Innenentwicklung
- ▶ Mehrnutzung wo sinnvoll
- ▶ Mehrgeschoss wo sinnvoll
- ▶ geringere Abstände wo sinnvoll
- ▶ Finanzieller Ausgleich unter den Eigentümerinnen
- ▶ Planungssicherheit, Innenentwicklung als Option



Baurecht

- ▶ Spezialzone
 - optionale Nutzung der Mehrausnutzung
- ▶ Festlegung der Baubereiche
 - reduzierte Grenzabstände
- ▶ Artikel Bauordnung
 - Geschossigkeit
 - max. aGF
- ▶ Festsetzung möglicher künftiger Gebiete im Richtplan Siedlung

KEEAS



ZUSÄTZLICHE WOHNUNG

UMSTRUKTURIERUNG MIT VORBILD

Initiative übernehmen

Ausgangslage

- ▶ Schwierige Parzellenstruktur
- ▶ Verschiedene Eigentümerinnen
- ▶ Teil-Eigentum der Gemeinde

KEEAS







Umstrukturierung

- ▶ Gemeinde initiiert ortsbauliche Studie
- ▶ Gespräche mit Eigentümerinnen

Resultat

- ▶ Neue Parzellenstruktur
- ▶ Mehrausnutzung
- ▶ Aufgezeigte Potentiale motivieren Eigentümerinnen

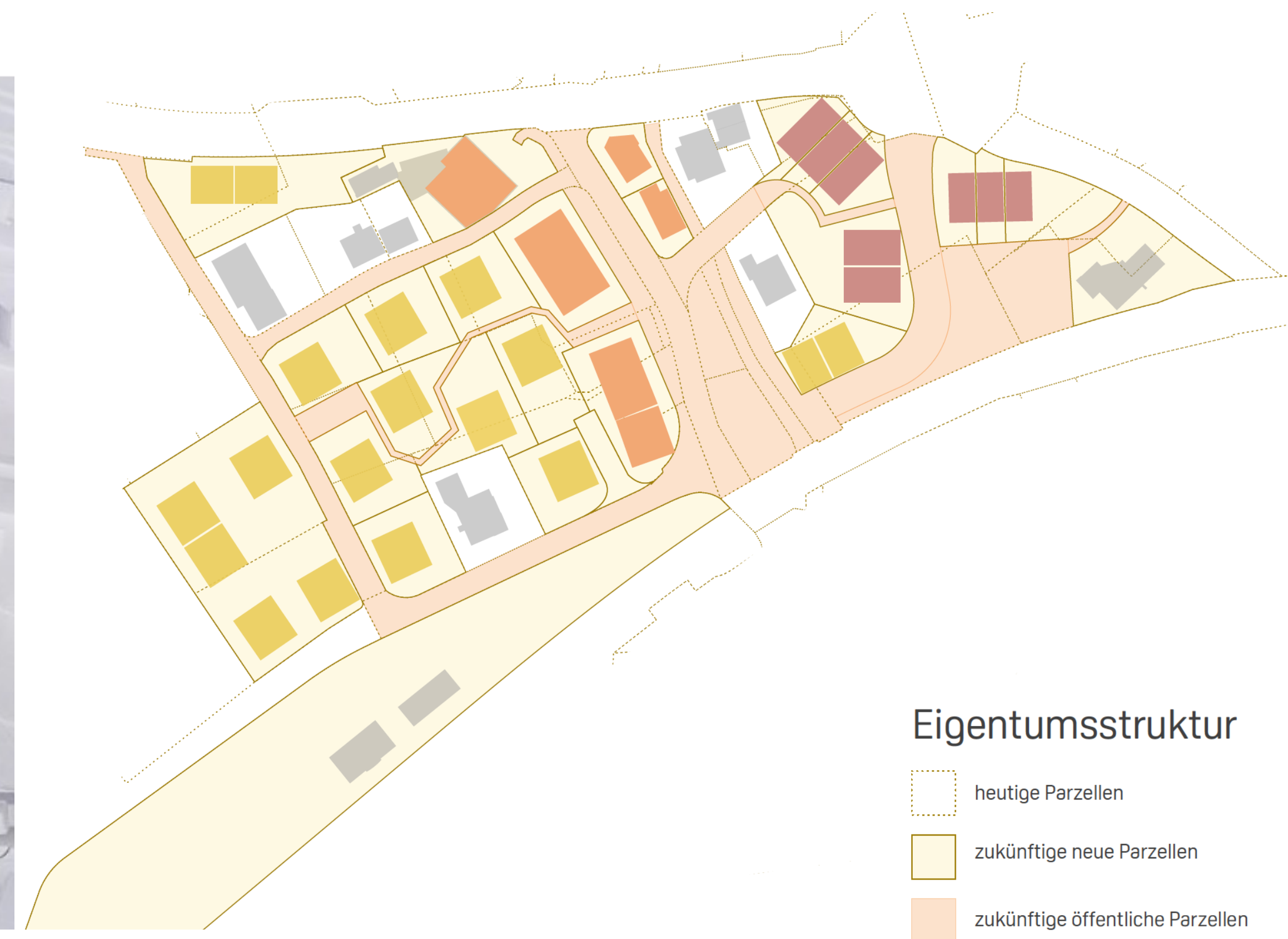
KEEAS



VERDICHTUNG IM ZENTRUM

Testplanung

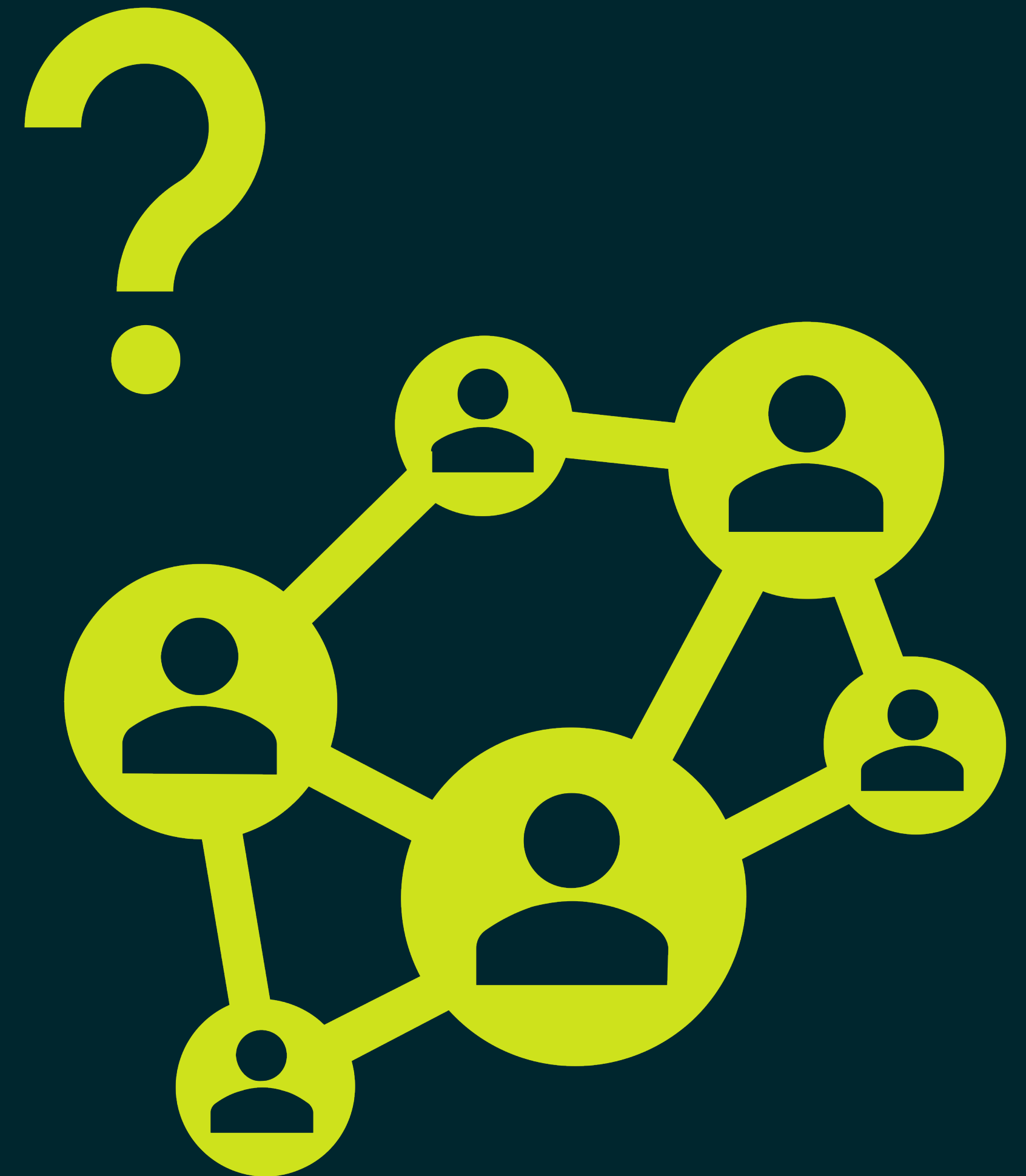
KEEAS



Laufender Prozess

- ▶ Mehrere Gespräche mit Eigentümerinnen
- ▶ Neue Ideen
- ▶ Neue Potentiale
- ▶ Neue Eigentümerstrukturen

Die Gemeinde führt den Prozess an



WER VERDICHTET?

WIE VERDICHTEN?



WER ? WIE ?

Private lokale Eigentümerinnen, dank unbürokratischen Fördermechanismen.

Gemeinden initiieren und gehen mit Vorbild voran.

**VIELEN DANK FÜR
IHRE AUFMERKSAMKEIT.**

Seraina Schwizer, KEEAS Raumkonzepte