

**Qualitätsvolle Innenentwicklung
gemeinsam gestalten**

Dialog, Erkenntnisse und Impulse

Swissbau 2026, Impulsveranstaltung «Bauen einfacher machen»

Inhalt

1. Einführung
2. **Dialog:** Gemeinsames Verständnis einer qualitativollen Innenentwicklung
3. **Erkenntnisse:** Was alles schon da ist und was noch nicht
4. **Impulse:** Was können wir tun?

Was ist ihr Nutzen?

Für Bau- und Immobilienakteure:

- Weniger Projektabbrüche und Verzögerungen
- Mehr Planungssicherheit und Kalkulierbarkeit
- Bessere Akzeptanz in der Bevölkerung – weniger Blockaden in späten Phasen

Für Gemeinden und Kantone:

- Bessere Abstimmung von Siedlung, Verkehr, Freiraum, Infrastruktur
- Effizientere Verfahren statt endlose Schleifen
- Projekte, hinter denen Politik und Bevölkerung stehen können

Was ist das Problem?

Die Schweiz muss wachsen, ohne zu wachsen:

Mehr Menschen, mehr Nutzungsdruck,

...aber kein mehr an Boden

Seit 2014 verlangt das RPG explizit, dass ein Wachstum innerhalb der bestehenden Siedlungen stattfinden soll.

Doch die Umsetzung stösst an Grenzen: vielfältige Interessen, lange Verfahren, unklare Zuständigkeiten, Widerstand in der Bevölkerung

Förderung des Dialogs zwischen Akteuren

Wie kann Innenentwicklung trotz bestehender Hürden *qualitativ, effektiv und nachhaltig** umgesetzt werden?

Die Tripartite Konferenz (TK = Bund, Kantone und Gemeinden) initiierte 2022 einen Dialog mit relevanten institutionellen und privaten Akteuren, um dieser Frage nachzugehen.

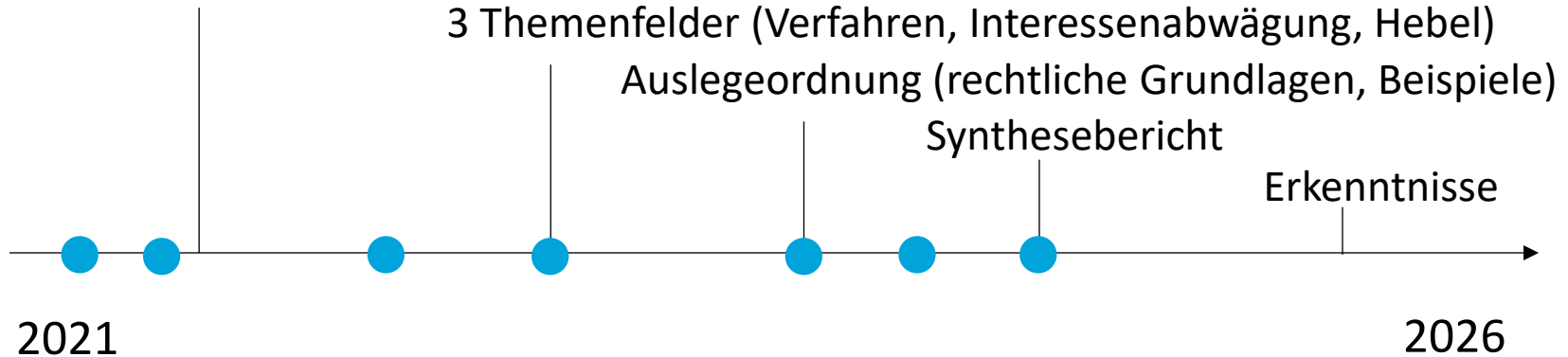
Behörden: ARE, BAK, BWO, BPUK, EnDK, KdK, SSV, SGV

Verbände und Private: FSU, SIA, BSLA, SL, SHS, Entwicklung Schweiz, VIS-AIS, WBG, IPB, SBV, SBB Immobilien

**hohe Qualität – hohes Tempo - Planungssicherheit – klare Prozesse – konsequente Interessenabwägung – sichtbare Mehrwerte– gesellschaftliche Akzeptanz - Wirtschaftlichkeit*

TK-Dialog 2022–2025

Gemeinsames Verständnis



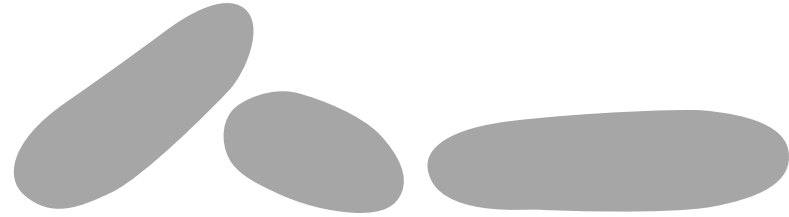
Sieben Workshops mit Vertreterinnen von Verwaltung, Politik, Verbänden, Zivilgesellschaft und Bau- und Immobilienwirtschaft

Gemeinsames Verständnis und Grundhaltung

- *Interessenabwägung* als Grundlage - umfassend, stufengerecht, gut dokumentiert.
- *Baukultur* als Zielrahmen – Orientierung an den acht Kriterien der Davoser Erklärung
- Geteilte *Vision* statt Einzellösungen - breit abgestützt und gleichzeitig flexibel
- Vom *Bestand* aus denken – Integration des Bestehenden und Offenheit für Innovation.
- Komplexität anerkennen – *Ressourcen* bereitstellen
- *Dialogkultur* leben - Transparenz, Respekt und Vertrauen
- Frühe, breite *Mitwirkung*
- Rollen klären, *partnerschaftlich* handeln

Typische Stolpersteine

- lange Bearbeitungszeiten
- Kein gemeinsames Zielbild
- Dichte ohne Mehrwert
- Partizipation zu spät/Alibi
- nachträgliche Ergänzungen und neue Gutachten
- unklare Zuständigkeiten und Koordination
- Intransparenz im Verfahren
- Interessenabwägung zu spät/undokumentiert
- „missbräuchliche“ Beschwerden (NIMBY)
- ...



Was hilft?

- Aktive Gemeinden
- Kick-off & parallele Prüfungen
- digitale Abläufe und Plattformen nutzen
- Umfassende und stufengerechte Interessenabwägung
- Qualitätssicherung und Lernschlaufen
- klare Checklisten und Anforderungen an Gesuche
- Verhandlungsvereinbarungen / Prozessvereinbarungen bei komplexen Projekten
- Digitalisierung
- ...



Eigentlich ist alles schon da!

Klare Qualitätskriterien, Methoden zur stufengerechten Interessenabwägung, Instrumente der Innenentwicklung, Qualifizierte Verfahren, Leitbilder/ Masterpläne, Best Practice, Arbeitshilfen,...

Der Befund der Auslegeordnung: Es fehlt weniger am Wissen als an **praxisorientierter Anwendung, gegenseitiger Verlässlichkeit und gemeinsamem Umsetzungswillen**

Die wichtigsten Erkenntnisse

1. Lösungsorientierte Haltung
2. Frühzeitiger Dialog
3. Leadership
4. Qualität erhöht Akzeptanz
5. Strategien geben Orientierung

Lösungsorientierte Haltung

Innenentwicklung braucht Haltung: offen, transparent und konstruktiv

Rechtsgrundlagen sind nötig, reichen aber nicht aus

Entscheidend: gemeinsames Qualitätsverständnis, klares Zielbild, verbindliche Qualitätskriterien und Mut, diese einzufordern

Frühzeitiger Dialog

Frühzeitiger, strukturierter Dialog ist der Schlüssel zum Erfolg.

Kooperative Verfahren mit klaren Spielregeln reduzieren Konflikte und Nachbesserungen

Je früher Behörden, Eigentümerschaften, Planende, Bevölkerung und Verbände zusammensitzen, desto besser werden die Lösungen – fachlich, rechtlich, politisch

Stärkung von Leadership

Klare Zuständigkeiten machen den Unterschied

Komplexe Vorhaben brauchen sichtbare Verantwortung,
Führung und Verlässlichkeit

Zentrale Koordinationsstelle („Kümmerer“), die moderiert,
priorisiert und vernetzt

Qualität ist mehr als Gestaltung

Qualität ist mehr als Gestaltung – es geht um Akzeptanz und Alltagsnutzen

Verdichtung überzeugt, wenn sie den Alltag verbessert: gute Aussenräume, soziale Infrastruktur, kurze Wege, Klimaschutz, Biodiversität

Strategien geben Orientierung

Strategien geben Orientierung – Einzelprojekte allein reichen nicht

Strategische Planungen (Leitbilder, Richtpläne, Masterpläne) koordinieren Fachthemen, priorisieren Flächen und beschleunigen die Umsetzung

Was Sie tun können

Erfolgreiche und qualitätsvolle Innenentwicklung erfordert ein koordiniertes Zusammenspiel aller Akteure

Investierende / Bauwirtschaft

Qualität anstreben

Frühzeitiger Dialog

Mitwirkung nutzen

Ressourcen bereitstellen

Verantwortung übernehmen

Lebendige Orte schaffen

Mitgestalten

Gemeinden

Prozesse aktiv gestalten

Arbeitshilfen und Weiterbildung

Verfahren vereinfachen

Impulse setzen

Kanton

Pilotprojekte fördern

Bund

**Private /
Organisationen**

Qualitätsvolle Innenentwicklung gemeinsam gestalten

Dokumentation



Informationen & Arbeitshilfen:



Was ist das Problem?

Die Schweiz muss wachsen, ohne zu wachsen: Mehr Menschen, mehr Nutzungsdruck – aber kein Meer an Boden. Das Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt seit 2014 explizit ein Wachstum innerhalb der bestehenden Siedlungen. Doch die Umsetzung stösst an Grenzen: Die Interessen sind vielfältig, Verfahren langwierig, Zuständigkeiten unklar, und darüber hinaus stossen Projekte oft auf Widerstand in der Bevölkerung. Verdichtung jedoch wird durchaus akzeptiert, wenn sie qualitativ angegangen wird, wenn Mehrwerte geschaffen oder Mängel beseitigt werden.

Qualitätsvolle Innenentwicklung ist also nicht nur eine planerische, sondern eine kulturelle, gesellschaftliche und politische Aufgabe. Sie gelingt nur, wenn alle Akteure und Akteure zusammenarbeiten – frühzeitig, strukturiert und mit einem klaren Ziel.

Um diese Herausforderung anzugehen, hat die Tripartit-Konferenz einen Dialog mit insgesamt sieben Workshops initiiert. Die TK ist eine politische Plattform von Bund, Kantonen, Städten und Gemeinden zur Förderung der Zusammenarbeit zwischen den Staatsebenen. Im Fokus der TK sind raumrelevante Themen, die alle drei Ebenen betreffen.

Während drei Jahren haben sich Vertretungen von Bund, Kantonen, Gemeinden, Verbänden, Zivilgesellschaft und Bauwirtschaft im Dialog auf ein gemeinsames Verständnis für qualitätsvolle Innenentwicklung geeinigt. Fünf zentrale Erfolgsfaktoren identifiziert und entsprechende Empfehlungen an die verschiedenen Akteure formuliert.

Gemeinsames Verständnis

Das gemeinsame Ziel sind lebenswerte Räume, die den Bedürfnissen der Gesellschaft, Chancengleichheit, sozialer Zusammenhalt, Wirtschaft, Nachhaltigkeit von Konsum und Produktion und Umwelt (Klima, Biodiversität) gerecht werden und eine hohe Akzeptanz geniessen. Erreicht wird dieses Ziel mit einer Grundhaltung, die auf den folgenden Elementen aufbaut:

- Interessensabwägung als Grundlage: Das Abwägen verschiedener Interessen erfolgt umfassend, stufenübergreifend und dokumentiert.
- Baukultur als Zielrahmen: Das qualitätsvolle Planen und Bauen orientiert sich an der Davoser Erklärung und deren acht Kriterien für hohe Baukultur.
- Geteilte Vision statt Einzelösungen: Eine breit abgestützte, gleichzeitig flexible Vorplanung der zukünftigen Entwicklung schafft Orientierung und Sicherheit.
- Vom Bestand aus denken: Innenentwicklung integriert die bestehende Bevölkerung, gebäude- und ortsbaukundliche Kontexte und bietet offen für Innovation.
- Komplexität anerkennen – Ressourcen bereitstellen: Fachliche, finanzielle und personelle Mittel sind Voraussetzung.
- Dialogkultur leben: Transparenz, Respekt und Vertrauen sind Grundbedingungen der Projektentwicklung.
- Frühe, breite Mitwirkung: Eine vorausschauende und prozessorientierte Planung stützt sich auf eine frühzeitige Partizipation.
- Rollen klären, partizipativ handeln: Alle Akteure und Akteure anerkennen gegenseitig ihre Rollen sowie Aufgaben und setzen sich für eine partnerschaftliche Zusammenarbeit ein.

Die wichtigsten Erkenntnisse

Qualitätsvolle Innenentwicklung gemeinsam gestalten – Dialog, Erkenntnisse und Impulse

Ziel ist es, Qualität und Tempo der Innenentwicklung zu erhöhen und dadurch die Wirtschaftlichkeit und die gesellschaftliche Akzeptanz zu stärken – durch Managementsicherheit, klarere Prozesse, eine konsistente Interessenabwägung und sichtbar gemachte Mehrwerte.

Für die Umsetzung einer qualitätsvollen Innenentwicklung wurden im Dialog die folgenden Erfolgsfaktoren identifiziert:

1. Innenentwicklung braucht Haltung – nicht nur Recht.

Rechtgrundlagen sind nötig, aber ohne gemeinsames Qualitätsverständnis bleiben Ergebnisse zufällig. Haltung heisst: ein klares gemeinsames Zielbild, verbindliche Qualitätskriterien und den Mut, diese im Verfahren auch einzufordern. So werden Projekte verlässlicher, schneller und akzeptierter.

2. Frühzeitiger, strukturierter Dialog ist der Schlüssel zum Erfolg.

Kooperative Verfahren mit klaren Spielregeln reduzieren Konflikte und Nachbesserungen. Je früher Akteure und Akteure zusammenkommen (Behörden, Eigentümer, Schaffner, Planende, Bevölkerung, Verbände), desto besser werden Lösungen – fachlich, rechtlich und politisch.

3. Klare Zuständigkeiten machen den Unterschied.

Komplexe Vorhaben brauchen sichtbare Verantwortung und Führung, eine zentrale Anlauf- und Koordinationsstelle, die moderiert, priorisiert und fachlich verhilft. Das schafft Verlässlichkeit für die Politik, Verwaltung, Investierenden und Bevölkerung.

4. Qualität ist mehr als Gestaltung: Es geht um Akzeptanz und Alltagsnutzen.

Verlässlichkeit, wenn sie den Alltag verbessert: gute Ausserklima, soziale Infrastruktur, kurze Wege, Klimaschutz und Biodiversität. Verbindliche, verständliche Vorgaben über diese Qualitäten für alle Akteure und Akteure.

5. Strategien geben Orientierung: Einzelprojekte allein reichen nicht.

Ohne übergeordnetes Ziel bleibt die Innenentwicklung ein Stückwerk. Strategische Planungen wie Leitbilder, Richtpläne oder Masterpläne koordinieren Fachthemen, priorisieren Flächen und beschleunigen die Umsetzung.

Wir's geht, zeigen über 100 Beispiele auf demspedia.ch

Informationen & Arbeitshilfen:

Qualitätsvolle Innenentwicklung gemeinsam gestalten

Dialog, Erkenntnisse und Impulse

Eigentlich ist alles vorhanden

Eigentlich ist für eine qualitätsvolle Innenentwicklung alles vorhanden, was es braucht: Leitfäden, rechtliche Grundlagen, «Best Practices»-Beispiele, Schulungen oder Förderinstrumente. Was fehlt, ist oft nicht das Wissen, sondern die praxisorientierte Anwendung, die gegenseitige Verbindlichkeit und der gemeinsame Wille zur Umsetzung.

Was kann ich tun?

Als Gemeinde:

- Klare und breit abgestützte Strategien erarbeiten
- Prozesse aktiv gestalten und offen kommunizieren
- Eine zentrale Koordinationsperson (Stabschef:in) benennen
- Gestaltungskommissionen oder externe Beratung einbinden

Als Kanton:

- Gemeinden durch Schulung und Beratung stärken und mittels Modellvorhaben unterstützen
- Vollzugs- und Arbeitshilfen bereitstellen
- Verfahren vereinfachen (z. B. durch Digitalisierung)

Als Bund:

- Impulse setzen mit gezielten Förderprogrammen
- Unterstützung von Pilotprojekten und Modellvorhaben

Als Investierende und Bauwirtschaft:

- Dialog früh suchen – nicht erst im Baubewilligungsverfahren
- Qualität als Standortvorteil und Mehrwert verstehen
- In lebendige Quartiere statt nur in Gebäude investieren

Als Privatperson und Verband:

- Beteiligung nutzen – mitgestalten statt nur mitleiden
- Projekte differenziell beurteilen – Chancen erkennen
- Initiativen für gemeinschaftliche, nachhaltige Nutzung unterstützen

Qualitätsvolle Innenentwicklung
gemeinsam gestalten

Dialog, Erkenntnisse und Impulse

Danke für Ihre Aufmerksamkeit