

# Eine Siedlungsentwicklungsstrategie für Buch. Wozu, weshalb, warum?



Vorgaben und Empfehlungen  
des Kantons für die  
Siedlungsentwicklung

16. März 2023  
Andrea Meier, Kantonsplanerin

# Neues Raumplanungsgesetz 2014...

... bringt einen Paradigmenwechsel



## Zentrale Ziele

- Haushälterischer Umgang mit dem Boden
- Keine weitere Zersiedlung – Schonung der Kulturlandschaft
- Siedlungsentwicklung nach Innen
- Abstimmung von Siedlung und Verkehr

## SIEDLUNGSENTWICKLUNG nach INNEN



# Revidierter Kantonaler Richtplan 2019...

---

... macht Vorgaben für die Gemeinden

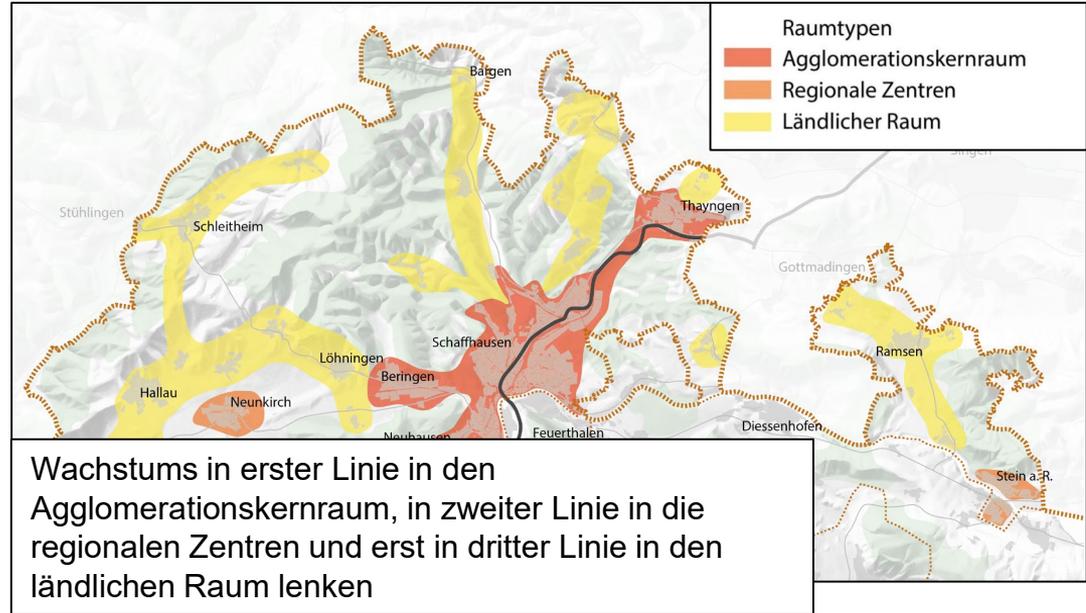
- (1) Wachstumsverteilung:  
Raumkonzept
- (2) Dichte
- (3) Bauzonendimensionierung
- (4) Siedlungsqualität



<https://rp.sh.ch/richtplanung>

# Revidierter Kantonaler Richtplan 2019...

## (1) Wachstumsverteilung: Raumkonzept





# Revidierter Kantonaler Richtplan 2019...

---

## (2) Dichte

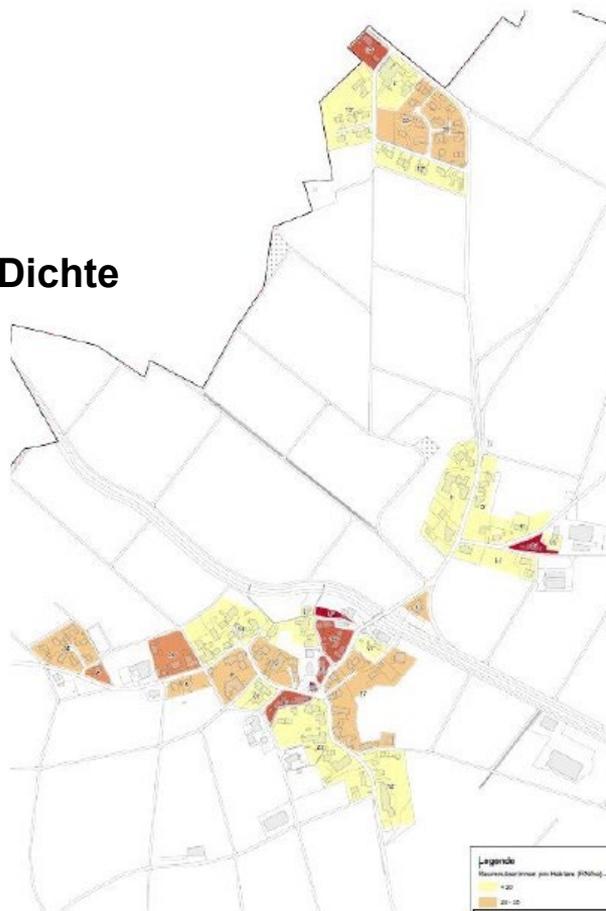
2-2-1/2

*Zieldichten*

Für die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen werden für den Richtplanhorizont 2040 Zieldichten festgelegt, welche die Gemeinde im Durchschnitt über die drei Nutzungszonen mindestens zu erreichen hat. Es gelten folgende Zieldichten für die drei Raumtypen gemäss Raumkonzept:

- a) Agglomerationskernraum: 90 Raumnutzer /ha
- b) Regionale Zentren: 55 Raumnutzer /ha
- c) Ländlicher Raum: 40 Raumnutzer /ha

## (2) Dichte



### Legende

Raumnutzer:innen pro Hektare (RN/ha) - LR

< 20

20 - 35

35 - 45

Zieldichte Ländlicher Raum: 40RN/ha

45 - 65

> 65

Heutige Dichte ist in Buch sehr tief, aufgrund grosszügiger Parzellierung und unternutzter Bauten.

- zusätzliche Einwohner / Arbeitsplätze müssen im bereits bebauten Gebiet aufgenommen werden
- Es geht darum, innere Reserven zu eruieren und sich mit den Qualitäten und Möglichkeiten der Verdichtung im Bestand auseinanderzusetzen



# Revidierter Kantonaler Richtplan 2019...

---

## **(3) Bauzonen- dimensionierung**

2-3-2/1

*Bauzonedimensionierung*

Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision weisen die Gemeinden nach, dass die Bauzonen Art. 15 RPG entsprechen und nicht grösser sind, als sie innert 15 Jahren benötigt werden.

- In Buch sind die Bauzonen deutlich überdimensioniert, müssen also reduziert werden
- Eine sorgfältige Auseinandersetzung mit Auszonungsmöglichkeiten wird erwartet
- Unüberbaute Bauzonen dürfen nicht weiter erschlossen werden
- Neueinzonungen sind nicht möglich



# Revidierter Kantonaler Richtplan 2019...

---

## (3) Siedlungsqualität

2-2-2/1

*Angestrebte Qualitäten*

Bei der Verdichtung ist darauf zu achten, dass:

- die bestehenden Baustrukturen qualitativ weiterentwickelt werden;
- die Besitzstandswahrung berücksichtigt wird, bzw. bei einer angestrebten Entwicklung die notwendigen Massnahmen mit den Eigentümern abgestimmt werden;
- quartierbedeutsame Grünflächen, insbesondere Park-, Spiel- und Erholungsflächen erhalten und/oder neu geschaffen werden;

- ...

→ Auseinandersetzung mit den heutigen baulichen Qualitäten und sorgfältige Weiterentwicklung

# Für Buch bedeutet dies...

- Einzonungen sind nicht möglich
- Eine sorgfältige Auseinandersetzung mit Auszonungsmöglichkeiten wird erwartet
- zusätzliche Einwohner / Arbeitsplätze müssen im bereits bebauten Gebiet aufgenommen werden
- Es geht darum,
  - **innere Reserven zu eruieren**
  - nach Möglichkeiten der Verdichtung im Bestand zu suchen...
  - **... ohne die ortsbaulichen Qualitäten aufzugeben**



# Siedlungsentwicklungsstrategie als CHANCE

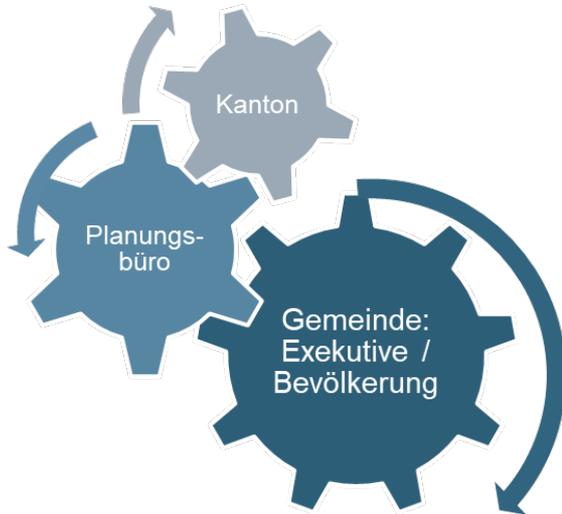
---

## Zweck und Stellenwert der Siedlungsentwicklungsstrategie (SES)



- «Richtschnur» zur Festlegung der mittel- bis langfristigen Entwicklungsvorstellungen.
- Grundlage und Voraussetzung für Nutzungsplanung
- Wird vom Kanton nicht genehmigt
- Dient der Gemeinde aber dazu,
  - a) die "eigenen Karten zu legen"
  - b) und mit dem Kanton abzustimmen

# Siedlungsentwicklungsstrategie – Rollen in der Erarbeitung



- Gemeinde
  - Gemeinderat: Steuerung, Entscheidung
  - Bevölkerung: Mitwirkung
- Planungsbüro: Facharbeit
- Kanton: Unterstützung (Grundlagen), Empfehlungen im Hinblick auf die Nutzungsplanung

# Siedlungsentwicklungsstrategie – Rollen in der Erarbeitung



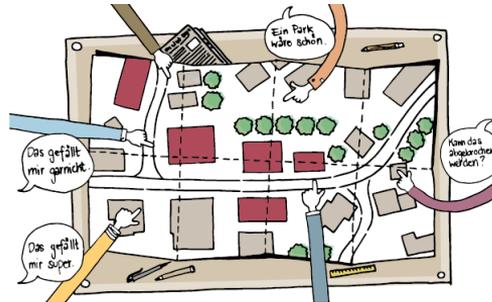
# Elemente der Siedlungsentwicklungsstrategie

## Analyse



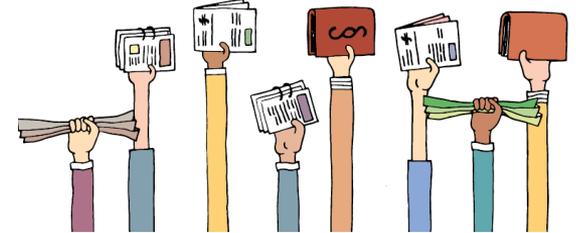
Stärken, Qualitäten  
Herausforderungen

## Ziele und Strategie



Was wollen wir  
beibehalten, was  
verändern?  
Wie gehen wir es an?

## Massnahmen und Umsetzung



Konkrete Massnahmen und  
Prioritäten (zeitlich,  
finanziell)

# Thema: Siedlungsentwicklung nach Innen

---



- Erhalten
- Erneuern
- Weiterentwickeln
- Umstrukturieren
- Neuentwickeln

- Wo wollen wir die Baustruktur oder Freiraumqualitäten (Gärten) **erhalten**?
- Wo wollen / können wir die bauliche **Dichte erhöhen** (→ ggf. aufzonen? Ersatzneubau?)

# Thema: Mobilität und Verkehr



- ÖV-Güteklasse C
- ÖV-Güteklasse D
- Bauzonen
- Strassenraumgestaltung verbessern
- Durchwegung und Fusswegverbindungen erhalten

- Wie steht es um die Verkehrssicherheit?
- Wäre **Tempo 30** eine Option, wo?

# Thema: Freiräume, Grünräume, Naturräume



- Öffentliche Frei- und Grünräume sichern
- Aufenthaltsqualität öffentlicher Raum verbessern
- Rückwärtige Gärten (private und öffentliche) erhalten
- Naturräume im Siedlungsraum
- Bach als Erlebnisraum und Vernetzungsachse erhalten
- Freizeiteinrichtungen schaffen (bspw. Wald-/Spielplatz)
- Siedlungsränder verbessern

- Wie **sichern** wir wertvolle Grün- und Freiräume?
- Wie steht es um die **Aufenthaltsqualität** im öffentlichen Raum?

# Thema: Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Begegnung

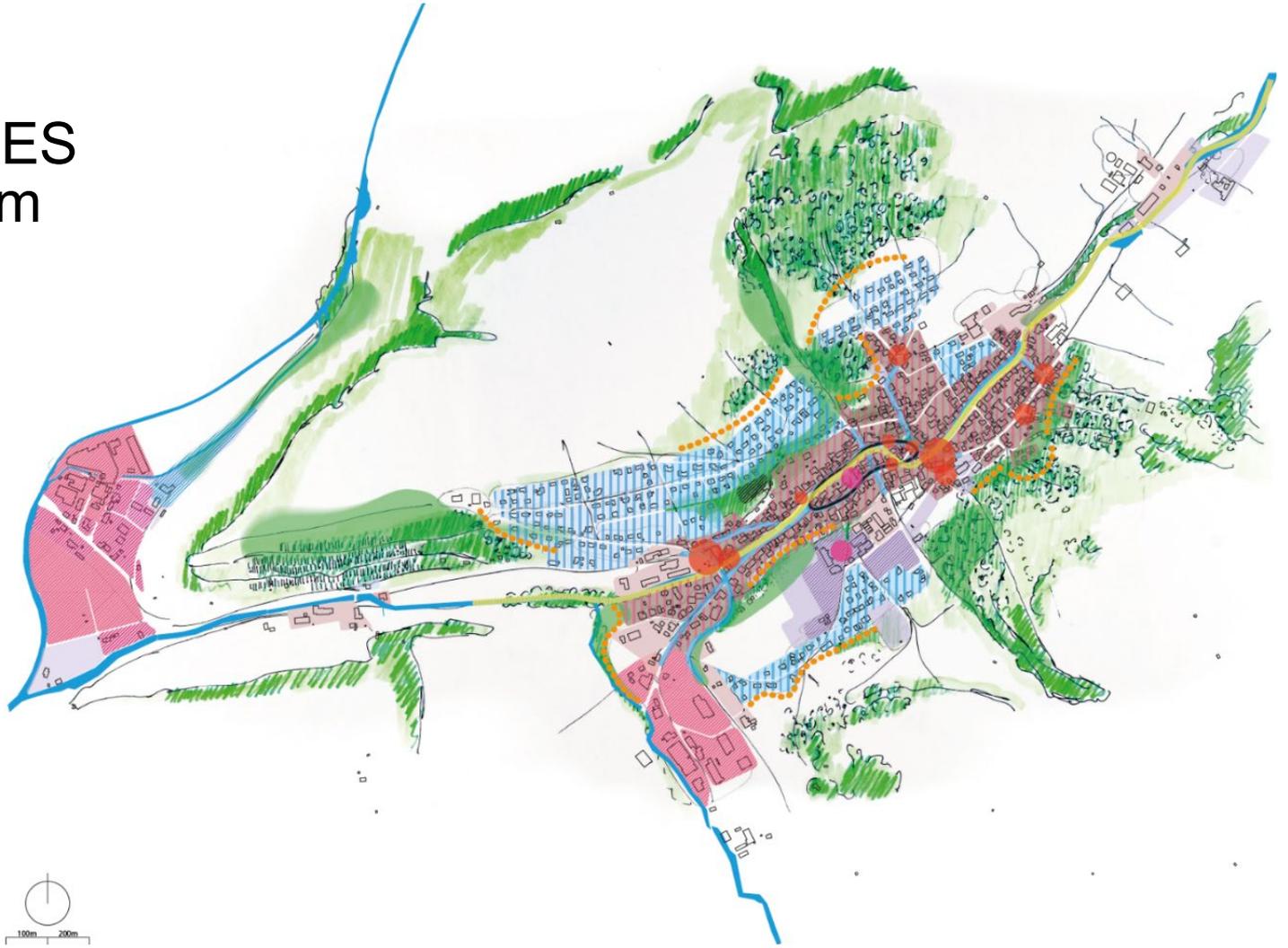
---



- Wohnnutzungen erhalten
- Mischnutzung fördern
- Arbeitsnutzungen sichern
- Öffentliche Nutzungen erhalten (Schule, Freizeit, Begegnung)
- Versorgungsschwerpunkt Zentrum stärken

- Sind wir attraktiv zum **Wohnen** und um die **Freizeit** zu verbringen?
- Gibt es einen **Treffpunkt** im öffentlichen Raum?
- Was bieten wir für **Familien, für Ältere, für Jugendliche**?

# Beispiel SES Schleitheim



# Mögliche Schwerpunkte für SES Buch

---

- Was sind unsere Trümpfe?
- Wie können wir die Attraktivität zusätzlich steigern?
- Wo ist der Begegnungsraum, könnte er entwickelt werden?
- Stimmt die Aufenthaltsqualität im Dorf?
  - Wie sichern wir Ortsbauliche Qualitäten?
  - Temporeduktion?
- Stimmt das Wohnangebot noch?
  - Wohnen im Alter?
  - Möglichkeiten für MFH? Umnutzungen, Sanierungen?
- Lösungen für unternutzte Häuser?



→ Innentwicklung bei gleichzeitigem Erhalt der Qualitäten!

# Und zum Schluss...

---

Ansprechpersonen  
Planungs- und Naturschutzamt:



Pascal Wipf  
Leiter Siedlung / Landschaft  
Ansprechpartner SES für  
Gemeinden



Andrea Meier,  
Kantonsplanerin

# Und zum Schluss...

---

Bringen sie sich ein!

Wir wünschen spannende Diskussionen und viel Erfolg!

