

Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber: Hochparterre
Band: 35 (2022)
Heft: [7]: Gemeinsam entwickeln

Rubrik: Acht Punkte zum gemeinsamen Entwickeln

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 15.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Acht Punkte zum gemeinsamen Entwickeln

Was man haben sollte

Eine Frucht am Baum

Der Ausnützungsbonus ist die süsse Frucht am Baum der Projektentwicklung im zersplitterten Eigentum. Nur wer ein Stück davon in Aussicht hat, hilft bei der Ernte mit. Wer zusammen planen will, braucht zudem ein gemeinsames Ziel. Es lohnt sich, etwas Zeit und Geld in grundsätzliche Abklärungen zu investieren: Welche zeitlichen, baulichen und finanziellen Interessen stehen im Raum? Welche Ansprüche widersprechen sich? Sind die Partner in spe überhaupt zum gemeinsamen Weg bereit? Klarheit hilft bei der Wahl des Vorgehens und der Instrumente. Oder sie erleichtert den vorzeitigen Übungsabbruch.

Zeit und Geduld

Die Immobilienentwicklerin ist mit Landumlegung, Städtebaukonzepten und Ausnutzungsziffern vertraut, die Erbgemeinschaft weniger. Die Pensionskasse investiert das Rentengeld Tausender, der Privateigentümerin ist ihr Haus die eigene Altersvorsorge. Trotz aller Unterschiede haben alle bei der Planung gleich lange Spiesse. Jedes Anliegen verdient den gleichen Ernst, denn Unzufriedenheit ist fatal. Kurzum: Vertrauen schaffen, diskutieren, erklären, reflektieren und noch einmal diskutieren – all das kostet viel Zeit und Geduld. Beides muss man bei so komplexen Prozessen aber ohnehin mitbringen, ob man nun auf freiwillige Kooperation oder auf ein amtliches Verfahren zur Baulanderschliessung setzt.

Eine verlässliche Sparringspartnerin

Die Gemeinde ist die wichtigste Partnerin. Sie ermöglicht Prozesse, sichert Qualitäten und hilft bei der Wahl geeigneter Planungsinstrumente. Dafür braucht sie Know-how, geeignete Strukturen und Ressourcen. Kleine, wenig interdisziplinär aufgestellte Gemeinden können eine solche Begleitung möglicherweise nicht stemmen. Sie sind gut beraten, sich das nötige Know-how einzukaufen. Dank kompetenten Planern und qualitätssichernden Fachkommissionen werden sie selbst letztlich zufriedener auf den Planungsprozess und das Resultat blicken.





Was man tun sollte

Strukturen und Führung etablieren

Beim Planungsbüro laufen alle Fäden zusammen. Es gestaltet den gesamten Prozess, berücksichtigt die Ansprüche der Eigentümerinnen genauso wie die der Behörden, vermittelt, zeigt Lösungswege auf und sichert Qualitäten. Am besten arbeitet das Planungsbüro Hand in Hand mit einer geschickten Führungsperson auf der Eigentümerseite. Zusammen integrieren sie alle Eigentümerinnen, motivieren, vermitteln und schlichten, schmieden Kompromisse – und sichern damit die Einigkeit.

Alle ins Boot holen

Es ist gut möglich, dass nicht alle Eigentümerinnen von Beginn an für die Idee einer gemeinsamen Planung brennen. Die Skeptikerinnen, die Desinteressierten und die Eigenbrötler sollte man nicht ausgrenzen, sondern einbeziehen. Wer alle informiert, hält Türen offen und baut Widerstände ab. Ziemlich sicher wollen auch die Zögerer früher oder später mitreden und sich der Gemeinschaft anschließen. Oder sie entscheiden sich zum Verkauf. Wer will schon allein auf seiner Parzelle sitzenbleiben, während rundherum ein neuer Stadtteil entsteht?

Unabhängigkeit schaffen

Bedürfnisse und Zielvorstellungen können weit auseinanderklaffen. Darum ist der Zeithorizont wichtig: Wer gerade erst renoviert hat, will nicht gleich neu bauen. Wer sowie so sanieren muss, legt gerne bald los. Darum sichern gute Planungsinstrumente die gemeinsamen Ziele punkto Ausnutzung und Qualität ebenso wie die Freiheiten der Einzelnen. Sie sollen selbst entscheiden, ob und wann, was und mit wem sie bauen.

Kompromisse eingehen und fordern

Das Schöne an der Gemeinschaft ist, dass alle am Ende mehr bekommen. Statt um jeden Quadratmeter und Franken erbittert zu streiten, lohnt sich der Blick auf die Bilanz: Was habe ich jetzt und was kriege ich künftig? In diesem Licht betrachtet, fallen viele Kompromisse leichter.

Zwischenmenschliches kultivieren

Missverständnisse, Vorbehalte und Zweifel sind vorprogrammiert. Planen ist menschlich. Ein gemeinsames Essen nach der Arbeit oder ein Schwatz nach der Sitzung schaffen Verständnis und bauen Vertrauen auf. Im Idealfall bleibt die Gruppe keine Ansammlung von Einzelkämpferinnen, sondern wächst zum starken Verbund zusammen, der die Hürden auf dem Weg gemeinsam meistert. ●