

Innenentwicklung braucht Dialog

Denkanstösse und Ausblick

Damian Jerjen

Direktor EspaceSuisse

Christa Perregaux

Stellvertretende Direktorin EspaceSuisse

EspaceSuisse

1

EspaceSuisse

Verband für Raumplanung
Association pour l'aménagement du territoire
Associazione per la pianificazione del territorio
Associazion per la planisaziun dal territori

Congrès 2026

Dialoguer pour mieux développer vers l'intérieur

Kursaal Bern

2026

2032

Herausforderungen

Défis

Wir sprachen oft über Dichte und selten darüber, was besser werden soll. Fehlende Nutzungen, mangelnde Frei- und Grünräume, soziale Spannungen: Diese Probleme entstanden, wenn Planungen und Projekte ohne klare Qualitätsziele starteten.

Nous parlions souvent de densité, et rarement de ce qui devrait s'améliorer. Des affectations manquantes, un déficit d'espaces libres et de verdure, des tensions sociales : ces problèmes surgissaient lorsque les planifications et les projets démarraient sans objectifs de qualité claire.

7 Denkanstösse

7 pistes de réflexion

Qualität definieren – bevor gebaut wird

Jedes Verdichtungsprojekt startet mit einem kurzen, verbindlichen Qualitätsauftrag: gemeinsam festgelegt von Bauherrschaft und Gemeinde. Konsequenterweise mitgedacht werden dabei: Freiraum, Klimaschutz und -anpassung, Mobilität, Nutzungsmischung.

Définir la qualité – avant de construire

Chaque projet de densification démarre avec un cahier des charges qualité concis et contraignant, établi conjointement par le maître d'ouvrage et la commune. Y sont systématiquement intégrés: les espaces libres, la protection et l'adaptation climatique, la mobilité, la mixité des affectations.



2026

2032

Herausforderungen

Défis

Der Ruf nach schnelleren Verfahren wurde lauter. Verfahren dauerten zu lange, Projekte scheiterten an unklaren oder fehlenden Zuständigkeiten und Ressourcen. Doch der Reflex, Regeln pauschal abzubauen, löste das Problem nicht. Er verlagerte es.

Les appels à des procédures plus rapides se faisaient de plus en plus pressants. Les procédures s'éternisaient, les projets échouaient faute de compétences et de ressources clairement définies. Pourtant, le réflexe de supprimer les règles de manière systématique ne résolvait pas le problème : il ne faisait que le déplacer.

7 Denkanstösse

7 pistes de réflexion

Beschleunigung durch Klarheit

Wir arbeiten Schritt für Schritt – und klären die entscheidenden Fragen in der richtigen Reihenfolge: erst das Zukunftsbild, dann Varianten und Szenarien, danach Kompensationen und Finanzierung – und erst dann die Umsetzung mit klaren Verantwortungen und Kümmernern. So entscheiden wir früh und korrigieren später nur noch selten.

Accélérer par la clarté

Nous avançons pas à pas – en traitant les questions décisives dans le bon ordre: d'abord la vision d'avenir, ensuite les variantes et les scénarios, puis les compensations et le financement – et seulement alors la mise en œuvre, avec des responsabilités et des «porteurs de projet» clairement désignés. Ainsi, nous décidons tôt et nous devons rarement corriger le tir en cours de route.

Work in progress...



2026

2032

Herausforderungen Défis

Der Druck auf Siedlungserweiterungen auf der grünen Wiese wuchs. Teilweise verständlich, denn es brauchte mehr Wohnraum. Aber die Antwort lag schon damals in der Innenentwicklung: Potenzial hat es genug.

EspaceSuisse

9

2026

La pression en faveur de l'extension des zones à bâtir en milieu rural s'accroissait. En partie compréhensible: il fallait davantage de logements. Mais la réponse se trouvait déjà à l'époque dans le développement vers l'intérieur: le potentiel était là, en abondance.

7 Denkanstösse 7 pistes de réflexion

Mehr Wohnraum? Ja – im Bestand

Kantone und Gemeinden haben systematisch ausgewertet, wo Innenentwicklung vorhanden, aber blockiert ist. Erst wer dieses Potential mit den vorhandenen Instrumenten zur Mobilisierung wirklich ausgeschöpft hat, darf glaubwürdig über Einzonungen sprechen.

EspaceSuisse

Plus de logements? Oui – dans l'existant

Les cantons et les communes ont procédé à une analyse systématique des endroits où le développement vers l'intérieur est possible mais bloqué. Seul celui qui a véritablement mobilisé ce potentiel à l'aide des instruments existants peut plaider de manière crédible pour des classements en zone à bâtir.

Work in progress...



10

2032

Herausforderungen

Défis

Normen, Regeln und Vorschriften haben sich akkumuliert. Manche waren unverzichtbar, andere blockierten gute Projekte. Es brauchte eine konsequente Überprüfung der Wirkungen.

Les normes, règles et prescriptions s'étaient accumulées. Certaines étaient indispensables, d'autres bloquaient de bons projets. Un examen rigoureux de leurs effets s'imposait.

2026

7 Denkanstösse

7 pistes de réflexion

Regeln überprüfen und entrümpeln

Für jede Regel gibt es eine Einschätzung entlang von vier Achsen: Siedlungsqualität, soziale Wirkung, wirtschaftliche Machbarkeit, ökologische Verträglichkeit. Überflüssige oder kontraproduktive Regeln wurden angepasst oder ganz aufgehoben. Neue Regeln werden erst eingeführt, wenn ihre Wirkung verstanden wird.

Réviser et simplifier les règles

Chaque règle fait l'objet d'une évaluation selon quatre axes: qualité du milieu bâti, impact social, faisabilité économique, compatibilité écologique. Les règles superflues ou contre-productives ont été adaptées ou supprimées. De nouvelles règles ne sont introduites qu'une fois leurs effets compris.

2032



Herausforderungen Défis

Konflikte bei Verdichtung waren die Regel. Die Debatte kippte jedoch schnell in „dafür/dagegen“. Was fehlte, war ein konstruktiver Umgang mit Konflikten.

Les conflits liés à la densification étaient la règle. Le débat basculait cependant rapidement vers un « pour ou contre ». Ce qui manquait, c'était une approche constructive de gestion des conflits.

2026

7 Denkanstösse 7 pistes de réflexion

Konflikte strukturieren – nicht aussitzen

Konflikte werden im Rahmen strukturierter Interessenabwägungen geführt: Welche Kompromisse sind tragfähig? Wo sind rote Linien? Welche Kompensationen sind sinnvoll? Das Ergebnis ist keine Einigung um jeden Preis – sondern ein nachvollziehbarer Entscheid.

Structurer les conflits, ne pas les laisser s'enliser

Les conflits sont traités dans le cadre de pesées d'intérêts structurées: quels compromis sont viables? Où se situent les lignes rouges? Quelles compensations sont pertinentes? Le résultat n'est pas un accord à tout prix – mais une décision transparente et argumentable.

2032



Herausforderungen Défis

Verdichtung geschah häufig als Summe einzelner Projekte, ohne Gesamtüberblick. Die kumulierten Effekte (Verkehr, Lärm, Hitze, soziale Spannungen) wurden oft erst sichtbar, wenn es zu spät war.

La densification se produisait fréquemment comme une somme de projets isolés, sans vue d'ensemble. Les effets cumulés (trafic, bruit, chaleur, tensions sociales) ne devenaient souvent visibles que lorsqu'il était trop tard.

2026

7 Denkanstösse 7 pistes de réflexion

Steuern – nicht dem Zufall überlassen

Gemeinden steuern Innenentwicklung anhand einfacher, öffentlich zugänglicher Indikatoren (Durchmischung, Klimaresilienz, Freiräume, Erreichbarkeit, ...). Bei Bedarf gibt es Kurskorrekturen auf Basis von Fakten, nicht von Einzelinteressen.

Piloter – et non laisser au hasard

Les communes pilotent le développement vers l'intérieur sur la base d'indicateurs simples et accessibles au public (mixité sociale, résilience climatique, espaces libres, accessibilité, ...). Si nécessaire, des ajustements de cap sont effectués sur la base de données factuelles, et non d'intérêts particuliers.

2032



Herausforderungen

Défis

Planung, Bauwirtschaft, Gemeinden und Bevölkerung arbeiteten oft nebeneinander und aneinander vorbei. Zusammenarbeit begann meistens erst dann, wenn Probleme schon eskaliert waren.

La planification, le secteur de la construction, les communes et la population travaillaient souvent en parallèle et à côté les uns des autres. La collaboration ne démarrait le plus souvent qu'une fois les problèmes déjà escaladés.

2026

7 Denkanstösse

7 pistes de réflexion

Frühe Zusammenarbeit = günstiger

Frühe, strukturierte Zusammenarbeit ist Standard. Nicht um allen zu gefallen, sondern um Projekte robust zu machen. Neue Allianzen zwischen Raumplanung und Bauwirtschaft, zwischen Gemeinden und Investorinnen, zwischen Fachleuten und Bevölkerung sind der Schlüssel.

Collaboration précoce = plus rentable

La collaboration précoce et structurée est devenue la norme. Non pour satisfaire tout le monde, mais pour rendre les projets robustes. De nouvelles alliances entre l'aménagement du territoire et le secteur de la construction, entre les communes et les investisseurs, entre les spécialistes et la population constituent la clé.

2032



Auf ins 2032

Die Innenentwicklung gelingt, wenn wir beginnen, **gemeinsam zu steuern**. Die Instrumente sind da. Das Wissen auch.

Was oftmals fehlt, ist der gemeinsame Wille,

- Reibungspunkte anzugehen,
- Regeln zu überprüfen und
- früh zusammenzuarbeiten.

Entscheidend dabei sind Menschen, die **Vertrauen aufbauen**, **Verantwortung übernehmen** und **im Gespräch bleiben** – auch wenn es unbequem wird.

En route pour 2032

Le développement vers l'intérieur réussit si nous commençons à le **piloter ensemble**. Les instruments existent. Le savoir-faire aussi.

Ce qui manque souvent, c'est la volonté commune

- d'affronter les points de friction,
- de revoir les règles et
- de collaborer tôt.

Les acteurs décisifs sont ceux qui **construisent la confiance**, **assument la responsabilité** et **restent dans le dialogue** – même lorsque cela devient inconfortable.