

# Verdichtung und Wahrheit

Autor(en): **Meier, Urs**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale**

Band (Jahr): - **(2005)**

Heft 2

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-957263>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# Verdichtung und Wahrheit

In der Schweiz hat es insgesamt genug Bauland, dieses liegt aber am falschen Ort. Weil der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur nicht Schritt halten kann mit der zunehmenden Mobilität, werden die Staukosten aufwändig bzw. die Standortgüte für nachhaltige Investitionen noch wichtiger. Der Kantönligeist und die Gemeindeautonomie sind zuwenig effektiv: Es gilt über Gemeinden und Regionen hinauszuschauen, zu kooperieren und fallweise zu fusionieren. Nur mit regionalen Leitplänen und übergeordneten Mengenvorgaben dürfte eine lebenswerte Nachrüstung der urbanen Agglomeration als wirtschaftliches Rückgrat der Schweiz gelingen.

► Urs Meier,  
Planpartner AG, Zürich

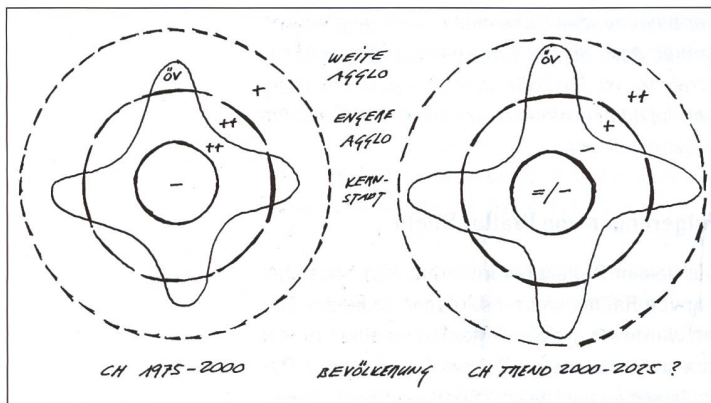


Abb 1: Trend 2025: Wird die CH-Bevölkerung noch dezentraler wohnen, weil in der engeren Agglomeration und längs den S-Bahnachsen die Nachverdichtung geringer ist als der Mehrflächenkonsum je Einwohner?

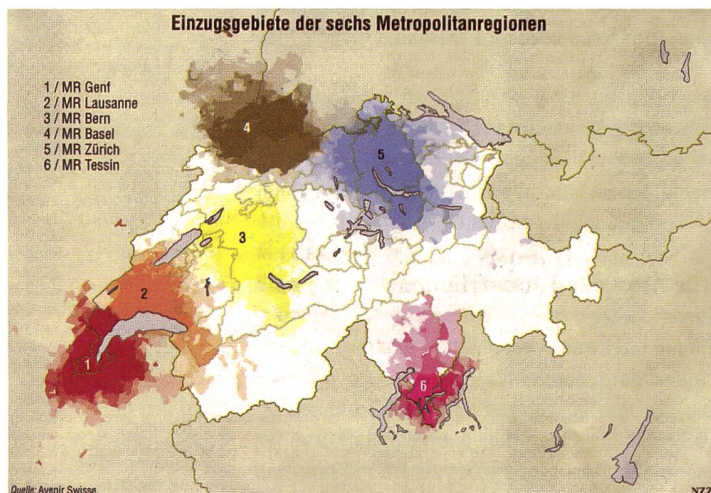


Abb 2: Avenir Suisse skizziert eine Schweiz mit 6 Metropolräumen und 3 Landschaftsräumen. Die urbanen Räume sollen als Zweckregionen ein eigenes Parlament mit Steuerfuss erhalten.

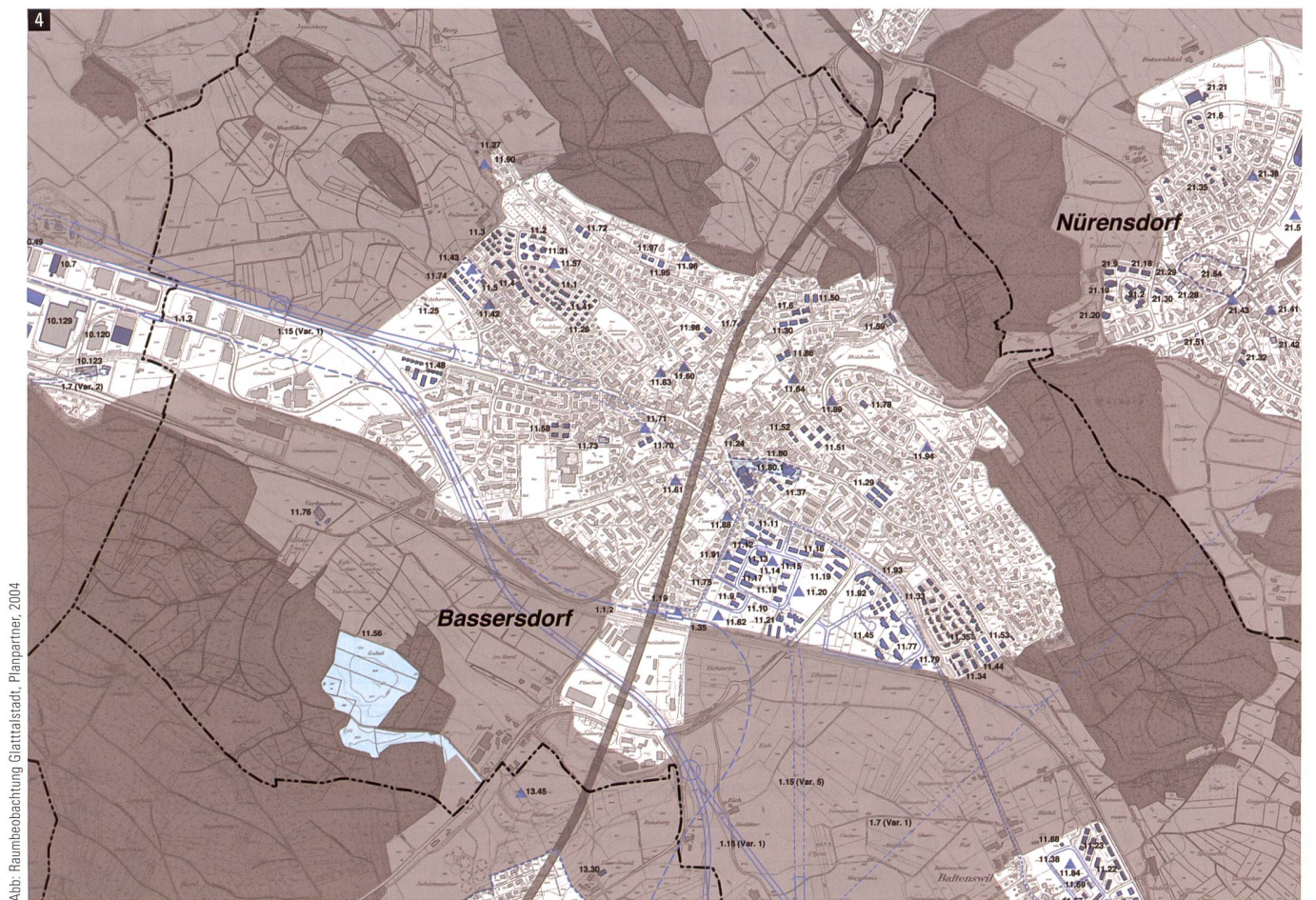
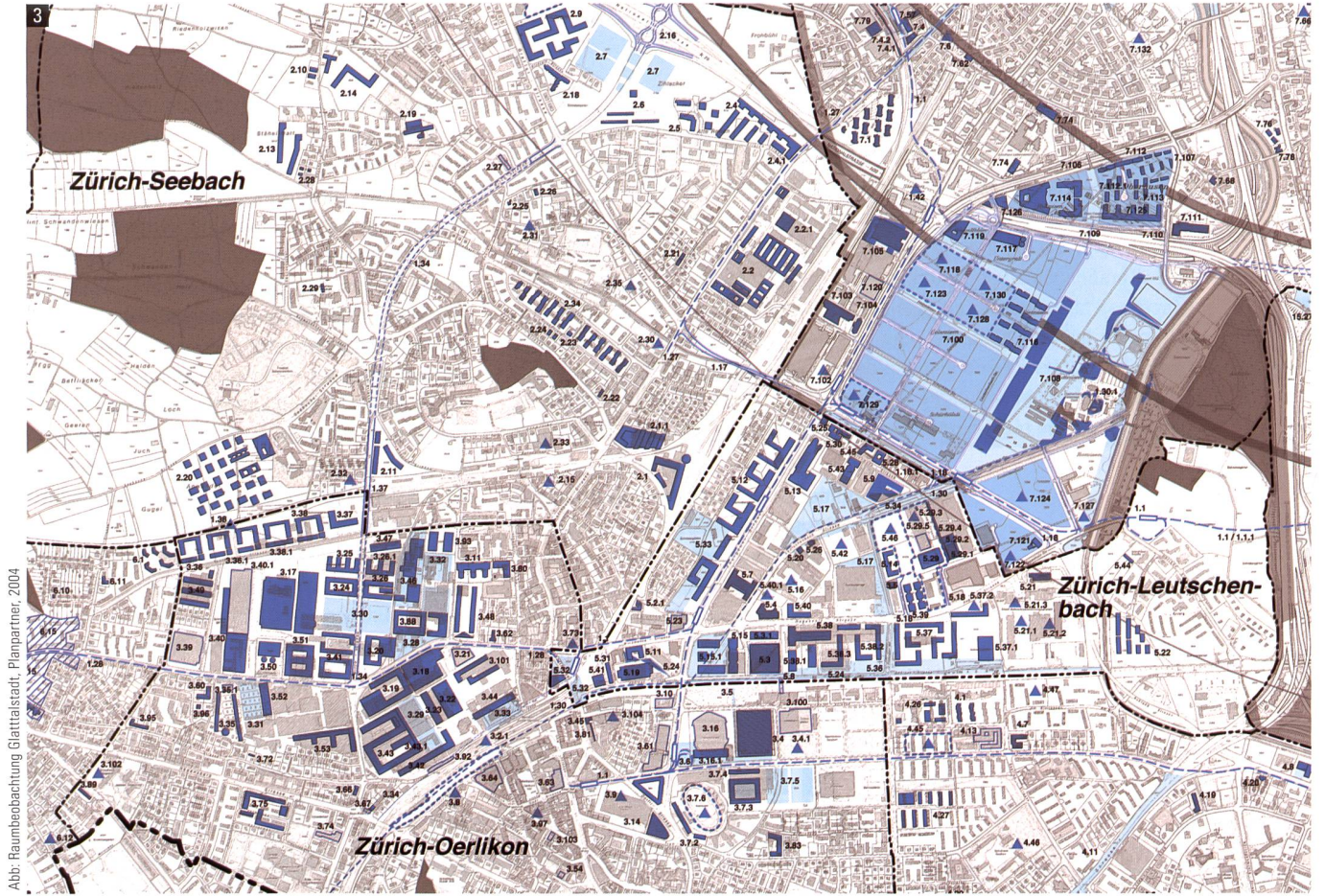
Seit 1990 sind in der Schweiz nur die Arbeitsplätze näher zu den Zentren und zum öffentlichen Verkehr gerückt. Die neuen Wohnungen liegen zunehmend peripher und erzeugen ebenso wie das Konsum- und Freizeitverhalten mehr Verkehr (vgl. Abb. 1). Das zeitflexible Verkehrsverhalten und die wenigen Ausbauten können den Zuwachs nur teilweise kompensieren. Staumangement wird zum Thema.

Die nationalen Prognosen lassen bis 2030 bei einer moderaten Bevölkerungszunahme akzentuierte Verschiebungen in die wirtschaftlich starken Regionen erwarten. Das beste Preis-Leistungsverhältnis kann mit urbanem Wohnungsbau und ergänzenden Infrastrukturausbauten in der engeren Agglomeration erzielt werden (im Sinn Abb. 2).

Die Raumbearbeitung zeigt, dass dichte urbane Mischgebiete (vgl. Abb. 3) wichtig sind für die Qualität der Stadt und für Geschäftshäuser, aber im Wohnungsbau quantitativ wenig beitragen. Von Bedeutung sind Neuüberbauungen mittlerer Dichte und Einfamilienhäuser, wofür das Bauland an geeigneten Lagen absehbar zur Neige geht (vgl. Abb. 4). Die grossen Hoffnungen in die Nachverdichtung haben sich bisher nicht erfüllt. Diese konnte nur einen Teil des Mehrflächenbedarfes pro Kopf ausgleichen, welcher im Kanton ZH erhebliche 1,2% pro Jahr beträgt

Abb 3: Dynamische Entwicklung in Zürich ZZN/Leutschenbach und Opfikon Glattpark: Die blau eingefärbten Bauten und Freiräume wurden in den letzten 10 Jahren erstellt oder stehen in Planung und Projektierung. Die Stadtgrenze ist erkennbar, aber mit Ausnahme des Steuerfusses irrelevant. Die Adresse «Postfach 8065 Zürich» kann auch in Opfikon Glattpark verwendet werden.

Abb 4: Bassersdorf: In gut erreichbaren Agglomerationsgemeinden werden die Wohnbaureserven rasch in Anspruch genommen. In der engeren Agglomeration Zürich werden die Grenzen des Nichtsiedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan (grau dargestellt) bald erreicht.



## Résumé

### Densification et vérité

En Suisse, il y a suffisamment de terrains à bâtir, mais ils ne se trouvent pas au bon endroit. Comme le développement de l'infrastructure des transports n'arrive pas à suivre la mobilité croissante, les coûts des embouteillages grimpent et la qualité des sites pour des investissements durables prend encore plus d'importance. L'esprit de clocher cantonal (le «Kantönligeist») et l'autonomie des communes ne sont pas assez effectifs : il faut regarder au-delà des communes et des régions, coopérer et, selon les cas, fusionner. Les agglomérations urbaines, en tant que colonne vertébrale économique de la Suisse, ne pourront être repourvues d'un équipement digne de ce nom qu'à l'aide de plans directeurs régionaux et de réglementations quantitatives venant d'en haut.

und insbesondere in der engeren Agglomeration wegen der einsetzenden Überalterung der Bevölkerung hoch bleiben wird.

Um das stadtnahe Wohnen mehrheitsfähig zu machen, sind Zusatzanstrengungen der Immobilienbranche und Raumplanung notwendig. Erstens gilt es die Marktfähigkeit der Nachverdichtung realistisch einzuschätzen und deren Umsetzung zu professionalisieren. Am meisten neue Wohnungen verspricht die Strategie Abbruch/Neubau. In Kernstädten sind vermutlich auch teure Dachausbauten interessant. Zweitens gilt es das Baulandangebot in der engeren Agglomeration an ÖV-Toplagen zu mehren, damit die Bauzonen an ungeeigneten Lagen weniger in Anspruch genommen werden. Einzonungen an zentralen Lagen für die Sicherstellung eines vielfältigen Wohnsegments – wie z. B. das Bauentwicklungsgebiet Werd in Geroldswil (Lage am Fluss neben dem Bahnhofquartier Dietikon) – sollen nicht verboten bleiben, weil am Rand des Kantons Zürich zuviel Bauland der Überbauung harth.

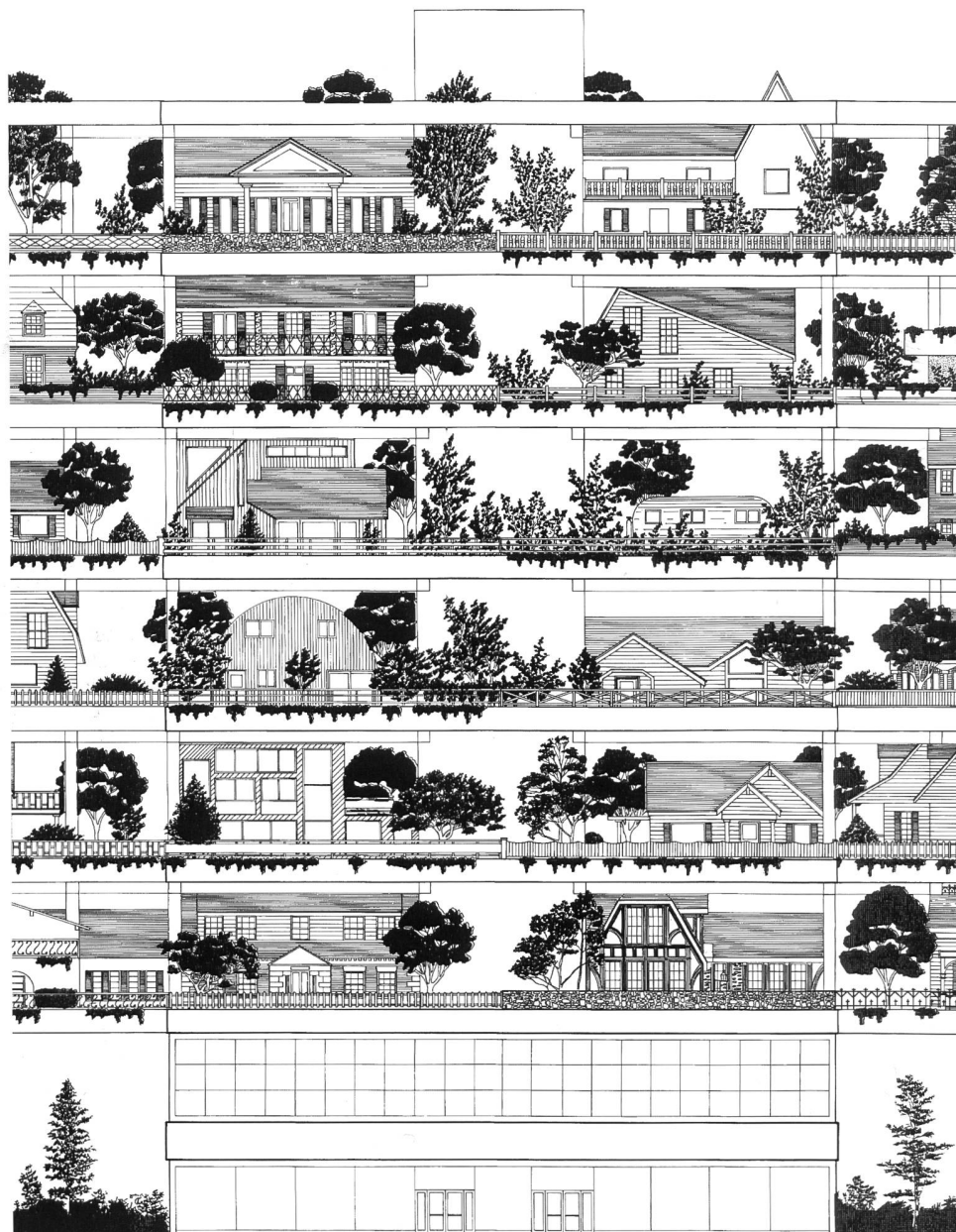


Abb 5:  
Von der Verhäuselung  
an der Peripherie zum  
Regal-Haus in der  
engeren Agglomeration?  
Zum Beispiel auf  
dem Kasernenareal in  
Chur mit Sicht auf  
einen Park mit See?  
(Abb: Wohnprojekt  
«Highrise of Homes»;  
S.I.T.E. 1981)

Insgesamt bedingen die erwünschten strukturellen Massnahmen eine Kompetenzverlagerung von der Gemeindeautonomie hin zur überörtlichen Planung: Es gilt den Gemeinden spezielle Aufgaben zuzuweisen wider dem Prinzip von «überall alles». An geeigneten Lagen sind konsequenter als bisher Entwicklungsschwerpunkte festzulegen mittels Um- und Einzonungen. Als Gegengewicht gilt es an dezentralen Lagen auf Einzonungen zu verzichten und Neuerschliessungen mittels Vollkostenrechnung sorgfältig zu prüfen und vielerorts zu redimensionieren. Für die Angebotsverlegung an den besseren Standort ist ein Interessenausgleich mit einer Bauzonenbörse ernsthaft zu erwägen (vgl. Artikel *collage* Nr. 6/2003). Die regionalen Leitbilder wiederum sind auf die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes am Zielort auszulegen. Als Folge davon gilt es Ein- und Umzonungen nicht mehr primär kommunal zu begründen – und die Wundertüte der kommunalen Kapazitätsberechnung für die kommenden 15-Jahre werden obsolet. Hauptkriterium muss ein vielfältiges Wohnangebot mit vorzüglicher Erschliessungsgüte sein, was in der Regel für mittlere Dichten einen 7,5 Minuten-ÖV-Takt und für Einfamilienhäuser einen 15 Minuten-Takt bedingen wird.

Neben insgesamt optimierten Gefässen für die Siedlungsentwicklung braucht es auch Zugpferde. Alleine am Beispiel der Militärbrachen kann man sich etliche Highlights vorstellen: Auf dem Churer Kasernenareal würde nicht nur ein See erträumt, sondern mit einem EFH-Regal (im Sinne Abb. 5) für Zuzüger auch dessen Finanzierung sichergestellt. Anrecht auf einen Regalplatz hätte, wer sich dezentral auszonieren lässt. Auf dem Flugplatz Dübendorf hätte ein «Galmiz-Spezialfall» vielleicht ebenso Platz wie ein Wohnregal am See zwecks Verlegung von Kapazitätsreserven aus den Hauptlärmschneisen des Interkontinentalflughafens.

Der gewachsene Föderalismus zielt auf Ausgleich und erhält alte Strukturen mit aufwändigem Geldverteilen. Konfliktherde wie der Agglomerationsverkehr oder der Fluglärm sprengen diese Grenzen. Weil die Zeit drängt, sind themenbezogene Kooperationen und regionale Leitpläne zielführender als jahrelange Diskussionen um neue Grenzziehungen oder gar Agglomerationsparlamente mit eigenem Steuerfuss. Grenzkorrekturen kommen fallweise dann, wenn unzumutbare

Ausgleichszahlungen wegfallen und zu kleine Gemeinwesen nicht mehr rentieren. An dezentralen Lagen soll ein Gemeindeensemble mit Naturpark mehr Chancen haben als kommunale Wachstumsstrategien mit Zersiedelung.

Falls die Schweizer Gesamtbevölkerung ab 2030 wirklich schrumpft, sind aus demographischen Gründen Brachen genau in denjenigen dezentralen Eigenheimgemeinden zu erwarten, wo zur Zeit das billige Bauland unter Inkaufnahme langer Arbeitswege überbaut wird. ■

Inserat



Le développement urbain harmonieux et dynamique de la Ville de Renens est une priorité de sa Municipalité, qu'elle entend renforcer. En tant qu'

### Architecte - Urbaniste

Vous mènerez d'importants projets et études d'aménagement et de développement urbanistiques tenant compte de contraintes tant locales que régionales, avec la volonté de les faire se réaliser. Vos responsabilités d'architecte s'étendront à l'entretien du patrimoine et à la réalisation de nouvelles constructions, en particulier dans le domaine scolaire.

**Votre profil :** architecte EPF, vous avez, si possible, suivi un post-grade d'urbaniste ou êtes prêt(e) à vous former dans ce domaine et pouvez vous appuyer sur une expérience couvrant tant les études urbanistiques que la construction. Vous faites preuve d'un solide intérêt et de connaissances en aménagement du territoire, en urbanisme et en gestion de projet.

**Vos talents :** votre vision prospective vous permet de trouver des solutions réalistes et concrètes en matière de planification et de développement urbain. Votre sens de la communication, de la négociation et votre persévérance sont des qualités qui vous caractérisent. Enthousiaste et dynamique vous aimez faire avancer les projets et vous créez les conditions nécessaires à leur réalisation.

Madame Anne-Marie Depoisier, Syndique, se tient à votre disposition pour tout renseignement (Tél. 021/632 71 02) et vous voudrez bien adresser votre dossier de candidature à Monsieur Stéphane Robert, chef du Service du personnel de la Commune de Renens, case postale 542, 1020 Renens.

Nous connaître : [www.renens.ch](http://www.renens.ch)