

# Mit "Nachverdichten" Qualität schaffen

Autor(en): **Stöckling, Peter**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design**

Band (Jahr): **2 (1989)**

Heft 6

PDF erstellt am: **06.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-119016>

## **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.

FOTOS: WEINERT/EMETER



# Mit «Nachverdichten» Qualität schaffen

Vier Beispiele verschiedener Siedlungstypen mit verschiedenen Möglichkeiten zur Nachverdichtung (von oben nach unten): für eine grössere Blocksiedlung möchte die Stadt Effretikon im Rahmen der 700-Jahr-Feier der Eidgenossenschaft eine Studie in Auftrag geben. – Vorerst nicht mehr als eine Idee: Der Verdichtungsvorschlag im Stadtzentrum. – Politisch bereits am weitesten fortgeschritten: Für die Überbauung mit Blöcken und Hochhäusern will sich die Stadt finanziell an den Planungsarbeiten für einen Gestaltungsplan beteiligen. – Ebenfalls erst eine Idee: Qualitative Verdichtung auch im EFH-Gebiet.

«Stadtentwicklung nach innen» heisst der Weg, für den sich der Stadtrat von Illnau-Effretikon entschieden hat. Als Alternative zu weiteren Einzonungen sollen die bereits gebauten Gebiete «nachverdichtet» werden. Dabei geht es allerdings nicht nur ums Auffüllen der Areale, sondern ebenso sehr um qualitative Verbesserungen.

Um das zu erreichen, sieht der Effretiker Stadtrat grundsätzlich zwei Wege:  
■ die Expansion nach aussen durch die Einzonung weiterer Baugebiete oder  
■ die Verdichtung der bereits überbauten Gebiete, die Entwicklung nach innen.

Die Behörde entschloss sich für diesen zweiten Weg, nachdem sie sich an einer Klausurtagung nicht nur «sachpolitisch» mit dem Thema befasst, sondern sich in Gegenwart des Autors ausführlich mit den Thesen des Buches «Rückbau – Wiedergutmachung» von Rudolf Schilling auseinandergesetzt hatte. Diese eher unübliche Methode der politischen Meinungsbildung verdient, en passant, zweifellos eine Ehrenmeldung.

### 300 000 m<sup>2</sup> Reserve

Auch die technischen Voraussetzungen für das Modell Verdichtung sind





gegeben: Nach den Berechnungen von Ortsplaner Alwin Suter besteht mit einer Verdichtung innerhalb der Bauzonen eine Reserve von 300 000 m<sup>2</sup> Geschossfläche, mehr also als der geschätzte Bedarf für die nächsten 20 Jahre.

Nun stellte sich die Frage, was mit «Verdichten» denn genau gemeint bzw. eben nicht gemeint ist: Verdichten heisst

- nicht Abbruch bestehender Bauten und Neubau grösserer Volumen an deren Stelle, sondern
- Schliessen von Baulücken, Anbauen, Verlängern, Aufstocken bestehender Gebäude, z. B. mit Attikawohnungen, oder
- Integration bestehender Gebäude in grössere Bauten.

«Nun kann und darf es aber nicht die Absicht sein, das vorhandene Sied-

lungsgebiet einfach möglichst eng vollzustopfen. Verdichtung hat vielmehr nur einen Sinn, wenn sie gleichzeitig zu einer Verbesserung der Besiedlung führt, wenn dadurch neue Qualitäten entstehen: höhere Wohnqualität, eine bessere Ausrüstung der Besiedlung mit privaten und öffentlichen Dienstleistungen, ein besseres Siedlungsbild», heisst es in der Absichtserklärung des Effretiker Stadtrates.

Die «neue Politik» des Effretiker Gemeinderates ist noch zu neu, als dass bereits über konkrete Ergebnisse berichtet werden könnte. Das Echo bei den Grundeigentümern, die alle vom Gemeinderat angeschrieben und informiert worden sind, war jedenfalls positiv. Als Vorgabe diente dabei eine Liste von Ideenskizzen des Ortsplaners. Das Konzept der Nachverdichtung bringt namentlich bei grösseren, geschlossenen Überbauungen zweifellos auch einen ökonomischen Anreiz. Die Gemeinde ist sich aber im klaren darüber, dass die ganze Übung nicht einfach eine Aufzonungswelle sein darf: Mit Gestaltungsplänen muss der Nachweis erbracht werden, dass auch für die Wohn- und Siedlungsqualität etwas herauschaut, eine Art «Natural-Mehrwertabschöpfung», wie sich Alwin Suter ausdrückt.

#### Es tut sich etwas

Für ein erstes solches Projekt ist der Gestaltungsplan in Vorbereitung: Aus 30 sollen im Rahmen der ohnehin notwendigen Sanierung 34 Genossenschaftswohnungen werden. Für vier Arealüberbauungen mit relativ einfachen Grundeigentumsverhältnissen sind unter Beteiligung der Stadt Studien in Auftrag gegeben worden; eine weitere Studie hat die Gemeinde selber veranlasst. Daneben haben auch Hauseigentümer aus «sozialen» Motiven – niedrige Mietzinse – negativ reagiert: Sie wollen sich aufs blosses Sanieren ohne gleichzeitige Qualitätsverbesserung beschränken.

Für sein erklärtes Ziel, eine aktivere Bodenpolitik zu betreiben, hat auch der Stadtrat einen Rückschlag erlitten: Die Erhöhung der Ausgabenkompetenz für Landkäufe von 500 000 auf 2 Mio. Franken wurde abgelehnt.

Die Grundsatzdiskussion steht allerdings noch bevor: Zurzeit erarbeitet eine Kommission des Stadtrates ein «Leitbild Effretikon 1990», das die Planung auf den neuesten Stand bringen soll. Da im Zusammenhang mit dem Nachverdichtungskonzept anspruchsvolle Aufgaben auf die Baubehörden zukommen, denkt man daran, bei dieser Gelegenheit eine ständige und qualifizierte Bau- und Planungskommission zu schaffen, wie es sie im Finanzbereich ja längst gibt.

PETER STÖCKLING

#### Effretikon – ein typischer Fall

*Effretikon ist eine typische Agglomerationsgemeinde: Von 1960 bis 1975 wuchs die Einwohnerzahl von 6000 auf 15 000, die Ansammlung von 18 Dörfern und Weilern wurde statistisch zur Stadt, ohne dass jedoch die entsprechende urbane Infrastruktur mit entstand. Seit 1975 wuchs der Wohnungsbestand kontinuierlich um jährlich rund 1000 Einheiten. Damit konnte der steigende Flächenbedarf pro Einwohner – mit 51 m<sup>2</sup> pro Einwohner genau im kantonalzürcherischen Schnitt – aufgefangen werden, die Bevölkerungszahl blieb konstant. Eine Situation also, wie sie im Umfeld jeder grossen Schweizer Stadt anzutreffen ist.*

*Für die nächsten Jahre ist wieder ein stärkeres Wachstum absehbar: Effretikon, das bei 2500 Arbeitsplätzen 3000 Wegpendler zählt, liegt an der Zürcher S-Bahn, wird also sowohl als Wohn- wie auch als Arbeitsort nochmals attraktiver. Ein erster Schritt in dieser Richtung ist bereits getan: der Computerkonzern NCR wird seinen Hauptsitz Schweiz mit 500 Arbeitsplätzen nach Effretikon verlegen.*

