

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Band:** 28 (2015)  
**Heft:** 5

**Artikel:** Eine Grossstadt unterbringen  
**Autor:** Marti, Rahel / Belart, David  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-595378>

### **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**

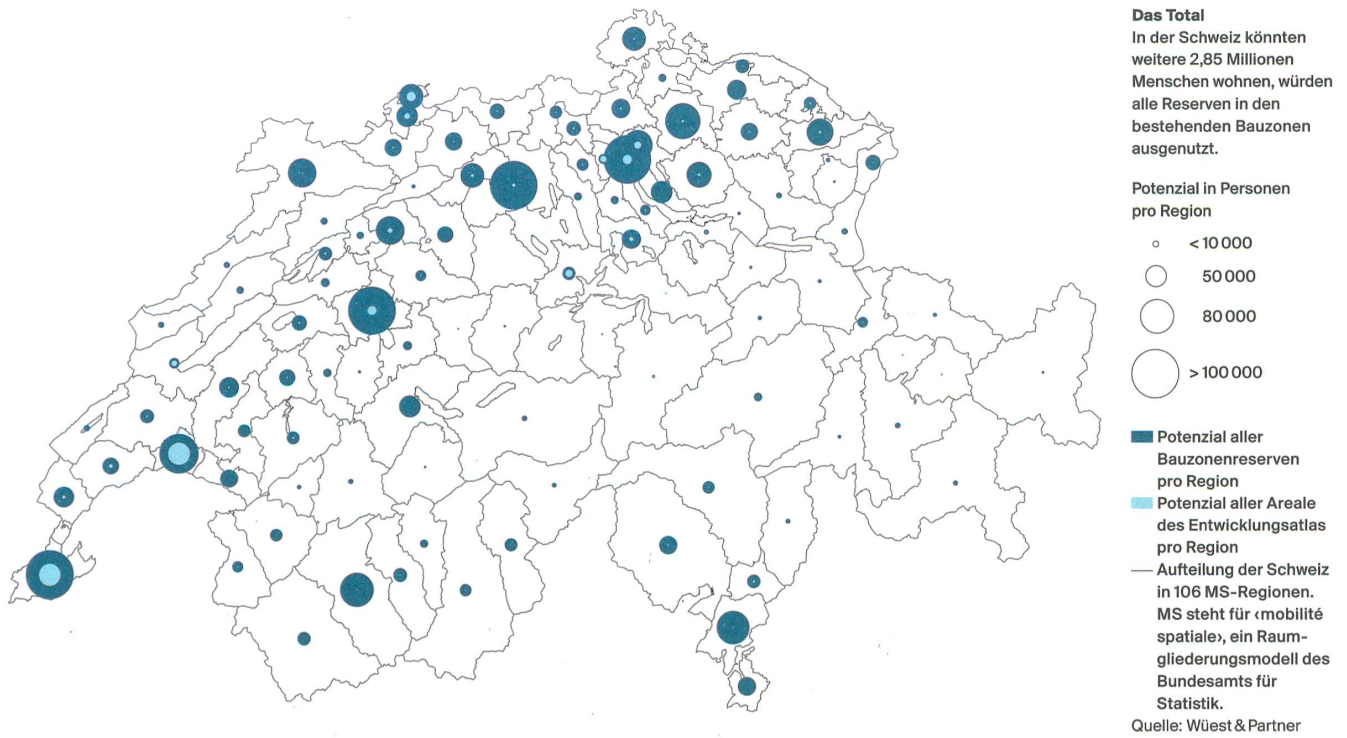
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **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:** 17.11.2024

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



# Eine Grossstadt unterbringen

**Wer verdichten will, fährt am besten mit Arealentwicklungen. Eine neue Karte zeigt die grössten verfügbaren Areale und wie viel Raum sie bieten.**

Text und Interview:  
Rahel Marti  
Karten:  
Wüest & Partner

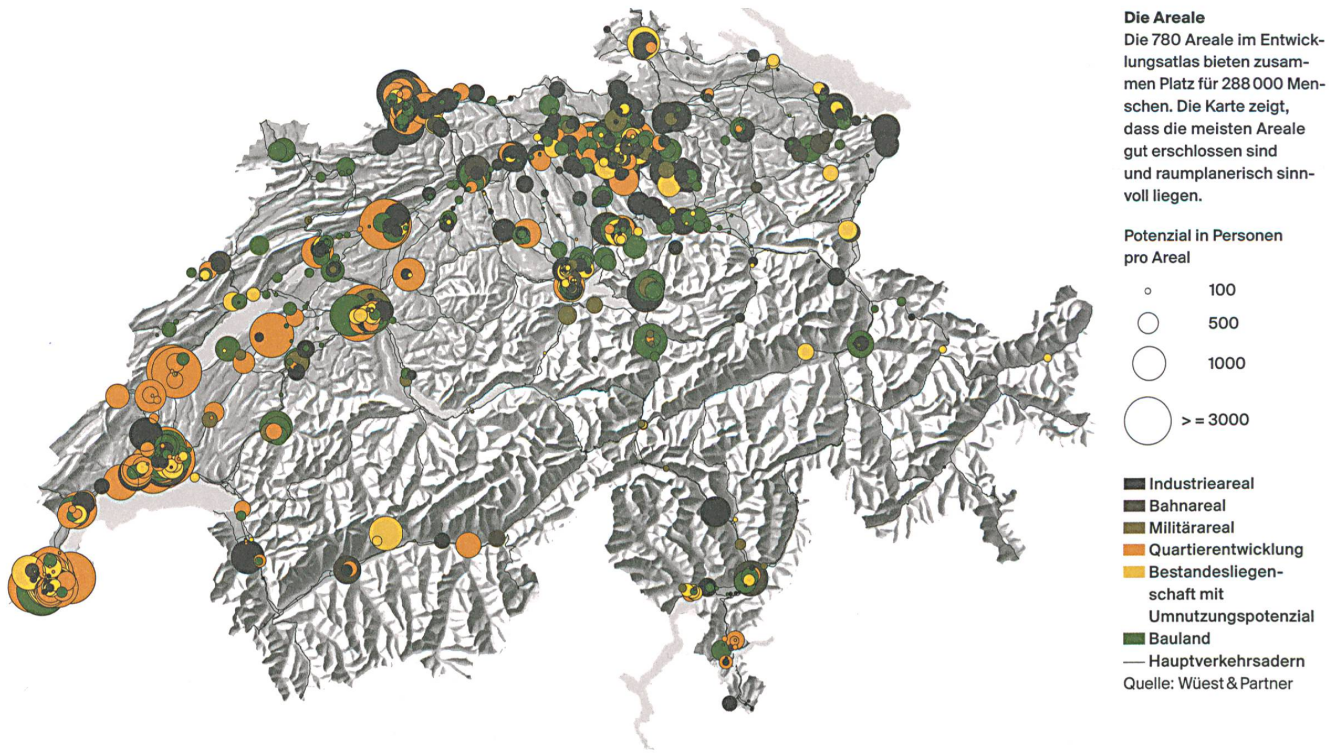
Bauzonen gebe es in der Schweiz genug, aber sie lägen am falschen Ort, heisst es in der Raumplanung. Wüest & Partner kratzen an diesem Gemeinplatz. Die Immobilienberater haben eine Arealdatenbank zusammengetragen. Der «Entwicklungsatlas» umfasst zurzeit 780 Areale. Die meisten davon liegen zentral: in grossen und mittleren Städten und ihren Agglomerationen. Das macht sie für die Verdichtung interessant. In den Atlas werden Areale aufgenommen, die grösser als ein Hektar sind und bereits umgenutzt werden oder sich dafür eignen. Zu jedem Gebiet sind Informationen wie Arealtyp, aktuelle und künftige Zone, Status der Planung oder realisierbare Geschossfläche gespeichert, mehrheitlich auch Grundeigentümer, Planende, Bilder und weitere Dokumente, Nutzungsmix oder Investitionssumme. Ursprung des Entwicklungsatlas ist die «Branchenbank», ein Verzeichnis von Industriebranchen, an dem auch Hochparterre mitgewirkt hatte siehe «Pleiten und Profit im Branchenland Schweiz», Themenheft von Hochparterre, November 2008.

Im Entwicklungsatlas listen Wüest & Partner nun auch nicht mehr gebrauchte Bahn- und Militärareale, grösse Quartierentwicklungen, Bestandesliegenschaften mit Umnutzungsmöglichkeiten sowie grosse Baulandgrundstücke auf. Anhand der Daten berät die Firma Eigentümer, Investorinnen oder Gemeinden. Doch der Entwicklungsatlas erlaubt auch Berechnungen von allgemeinem Inter-

esse. Im Unterschied etwa zur Bauzonenstatistik des Bundesamts für Raumentwicklung oder zur Methode «Raum +» der ETH Zürich erhebt der Entwicklungsatlas nicht nur Flächen, sondern berechnet auch deren mögliche Belegung, also Bewohner- oder Arbeitsplatzzahlen. Dazu kombiniert das Rechnungsmodell Daten des Areals mit räumlichen Informationen aus dem Umfeld wie Gemeindetyp, Erreichbarkeit oder Hangneigungen und modelliert daraus eine angemessen dichte Bauweise.

Im Oktober 2014 stellten Wüest & Partner den Entwicklungsatlas erstmals vor und errechneten, dass die Transformation der verzeichneten Areale Platz für eine zusätzliche Grossstadt schüfe: für 288 000 Bewohnerinnen und Bewohner. Inzwischen sind neben den Verdichtungsreserven der Areale auch jene der gesamten Siedlungsfläche erhoben. Heraus kommt dabei die 11-Millionen-Schweiz: Würden alle Reserven ausgeschöpft, böte die Siedlungsfläche, freies Bauland inklusive, Platz für 2,85 Millionen zusätzliche Menschen.

Bezieht man diese Aussage nun wieder auf die Areale, ist man zunächst ernüchtert: Die bisher erhobenen Areale schlucken nur einen Zehntel des gesamten möglichen Wachstums. Es gibt aber auch eine gute Nachricht: Weil die Areale überwiegend zentral liegen, ist ihr Anteil an den Gesamtreserven der zentralen Lagen meist hoch. Quod erat demonstrandum: Die bessere Ausnützung dieser Areale lohnt sich nicht nur für die Eigentümerinnen, sondern auch gesamtgesellschaftlich. Arealentwicklungen sind der grösste Hebel einer sinnvollen Verdichtung.



## «Die Dichte der Regulierungen blockiert»

David Belart ist Architekt und Director bei Wüest&Partner. Seine Schwerpunkte sind Standort- und Marktanalysen sowie das Entwickeln von Datenbankanwendungen. Er verantwortet den Auf- und Ausbau des Entwicklungsatlas.

**Im Entwicklungsatlas orten Sie Platz für fast 300 000 zusätzliche Bewohnerinnen und Bewohner allein auf den grösseren Arealen.**

**Wie schnell ist dieser Raum realisierbar?**

**David Belart:** Die Umnutzung von Arealen ist zwar meist langwierig – etwa wegen Umzonung oder Altlastensanierungen. Doch es handelt sich um grosse zusammenhängende Flächen von meist wenigen Eigentümern, die rasch entscheiden können. Darum dürfte der Platz für diese fast 300 000 zusätzlichen Bewohnerinnen innerhalb der nächsten 15 Jahre realisierbar sein. Und damit wohl schneller, als es im kleinteilig und heterogen organisierten Bestand möglich ist. Dessen Reserven sind zwar in der Summe deutlich grösser. Die Vielzahl der Eigentümer, ihre unterschiedlichen Interessen und die für den einzelnen geringen Anreize erschweren es aber, die zerstreuten Reserven innert dieser Frist zu nutzen.

**Theoretisch ist dieser Raum also vorhanden – was gilt es zu tun, damit er tatsächlich gebaut wird?**

Planungs- und Bauämter sollen weniger dreinreden. Die Dichte der Regulierungen blockiert. Stattdessen sollen Bauwillige und Gemeinden die Projekte Hand in Hand planen und ihre teils gegenläufigen Interessen klug verhandeln. Angesichts der Bedeutung der Arealen für die bauliche Verdichtung sind auch Empfehlungen des Bundes

angezeigt. Eine Chance dazu bietet die Mehrwertabgabe, die die Kantone wegen des revidierten Raumplanungsgesetzes neu regeln müssen. Wichtig wäre für Investoren, die speziellen Kosten einer Arealentwicklung – etwa für die Sanierung von Altlasten oder für die Umzonung – von der Berechnung der Mehrwertabgabe ausnehmen oder sie mit der Grundstücksgewinnsteuer verrechnen zu können. Das soll das Bundesamt für Raumentwicklung bei den Kantonen anregen.

**Sie listen im Entwicklungsatlas auch grosse Liegenschaften und Quartierteile auf. Das ist raumplanerisch sinnvoll, aber es drohen Anti-Verdichtungs-Reflexe. Was rät der Berater?**

Nötig sind drei Dinge. Erstens müssen die Bauwilligen beweisen, dass sie überzeugend verdichten – mit guter Architektur und guten Aussenräumen, die auch der Nachbarschaft etwas bringen. Zweitens raten wir, Projekte zu etappieren. So werden sie eher akzeptiert und fluten zudem den Markt nicht. Drittens gilt es, behutsam zu kommunizieren. Wenn die ersten Bilder abschrecken – ob in Basel mit «Rheinhattan» oder in Zürich mit dem Masterplan Hochschulquartier –, hilft hinterher keine noch so differenzierte Argumentation gegen den Reflex. ●

### Der Entwicklungsatlas

2014 erstmals präsentiert, umfasst die Datenbank zurzeit 780 Arealen, die grösser als ein Hektar sind. Mit einer automatischen Raumbewertung und einem Meldesystem wird der Entwicklungsatlas monatlich in der interaktiven Web-Anwendung «GeoInfo» aktualisiert. Sie ist auf der Website von Wüest & Partner unter «Applikationen» zu finden. [www.wuestundpartner.com](http://www.wuestundpartner.com)