

# Wie Leben im Haus Einkehr hält

Autor(en): **Kundert, Lars**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Werk, Bauen + Wohnen**

Band (Jahr): **100 (2013)**

Heft 6: **Stadt auf Augenhöhe = Une ville d'égal à égal = City at eye level**

PDF erstellt am: **16.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-515093>

## **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.



# Wie Leben im Haus Einkehr hält

Sockel in der  
Stadtentwicklung

Wohnen im «nicht anrechenbaren Untergeschoss» auf dem Ce-Ce-Areal in Zürich  
Affoltern, Cerv und Wachtl Architekten,  
2004.



## **Baurecht und Nutzungsart beeinflussen die Qualität der Sockelzone massgeblich. Bezeichnende Beispiele sind im Kanton Zürich mit dem «geschenkten» Untergeschoss zu finden.**

Lars Kundert  
Theodor Stalder (Bilder)

In neuen Quartieren sind oft die Erdgeschosse besondere Problemzonen. Private Nutzungen kollidieren mit den Ansprüchen an den öffentlichen Raum. Soziale Eintönigkeit, Abstandsgrün oder unvermittelte Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Bereichen hemmen die Entstehung attraktiver Stadträume. Ursachen dafür können baurechtlicher und ökonomischer Natur sein. Mit einem geschickten Einsatz architektonischer Mittel lassen sich zwar gute Sockellösungen realisieren. Mit planerischen Massnahmen liessen sich an relevanten Lagen gute Erdgeschosslösungen aber begünstigen. Mit dem Ziel, Anreize für eine massvolle Verdichtung zu setzen, wurde im Kanton Zürich Anfang der 1990er Jahre der Paragraph 255 im Planungs- und Baugesetz (PBG) neu gefasst. Seitdem sind nur noch Flächen in Vollgeschossen an die Ausnutzungsziffer anrechenbar. Entsprechende Bereiche in Unter- und Dachgeschossen sind nicht mehr anrechenbar und können zusätzlich zur gegebenen Ausnutzung realisiert werden. Die so gewonnenen Flächen tragen zwar zu einer Verdichtung des Siedlungsraums bei. Aufgrund verschiedener Hemmnisse ist das effektive Ausmass der Verdichtung im Rahmen von Umbauten jedoch deutlich unter den Erwartungen geblieben. Bei Neubauten hingegen oder in Situationen, in denen ohnehin eine grosszyklische Erneuerung oder unter Umständen ein Ersatzneubau ansteht, hat das entsprechend privilegierte Untergeschoss aus ökonomischer Sicht einen sehr hohen Stellenwert erlangt. So lässt sich aufgrund eines angemessenen Anordnungsspielraums bei der zulässigen Gebäudehöhe in Kombination mit der Praxis im Kanton Zürich, wonach ein anrechenbares Untergeschoss lediglich zehn Zentimeter unter dem gewachsenen Boden liegen muss, häufig ein zusätzliches Geschoss realisieren. Dieses tritt vor Ort als Erdgeschoss in Erscheinung. So ist es möglich, im anrechenbaren Untergeschoss ertragswirksame Nutzflächen unterzubringen.

Die ökonomischen Vorteile eines anrechenbaren Untergeschosses sind eklatant und schliessen andere Lösungen praktisch aus. Ein Hochparterre mit den Qualitäten, den Übergang von öffentlich zu privat selbstverständlich zu bewältigen, verhindert durch seine Lage über dem gewachsenen Boden das zusätzliche Geschoss und kommt damit für die Ausformulierung des Sockels kaum mehr in Frage. Die genannten baurechtlichen Abhängigkeiten haben in der Regel zudem geringe Geschosshöhen zur Folge, da die zulässige Gebäudehöhe beschränkt bleibt. Die Minimierung der Geschosshöhen bringt nicht nur räumliche Einschränkungen, sondern erschwert darüber hinaus die Artikulation eines attraktiven Gebäudesockels. Die baurechtlichen Rahmenbedingungen im Kanton Zürich fördern also tendenziell Lösungen, die gedrungene Erdgeschosse aufweisen und zudem aufgrund ihrer Höhenlage in einem ungünstigen Verhältnis zum Terrain und dem öffentlichen Raum stehen. Da dieses Handicap für die Ausformulierung des Sockels identifiziert und auch anerkannt ist, könnte es mit geeigneten Anpassungen in der Bauordnung relativ einfach korrigiert werden. Das städtebaulich-architektonische Potenzial des Sockels liesse sich wieder ausschöpfen und zwar unabhängig davon, ob der Verlust des anrechenbaren Untergeschosses mit einer Erhöhung der Ausnutzung und der Vollgeschosshöhe kompensiert wird oder nicht.

### **Architektonische Lösungen**

Vielleicht sogar wichtiger für die Attraktivität des Gebäudesockels ist jedoch die Art seiner Nutzung. Monofunktionale Gebäude ohne publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen lassen soziale Eintönigkeit entstehen. In Kombination mit einem allzu sparsamen Einsatz architektonischer Mittel leidet selbst die Attraktivität des öffentlichen Raums. An stark frequentierten Lagen finden sich im Erdgeschoss aufgrund der Marktmechanismen fast automatisch publikumsorientierte Nutzungen wie zum Beispiel Verkauf oder Gastronomie ein. Doch solche Nutzungen sind standortsensibel. Ist die Lage bezüglich Publikumsfrequenz zweitklassig, stehen für einen Investor im Erdgeschoss Wohnungen oder grossflächige Büronutzungen im Vordergrund. Diese Nutzungen sind bezüglich Bewirtschaftung kalkulierbarer als vielfältige Nutzungen, die sich am Markt erst noch etablieren müssen. Nicht überall können im Erdgeschoss publikumsorientierte Nutzungen entstehen. Die Nachfrage





Bild oben: Erdgeschossnutzungen an publikumsorientierter Lage sind möglich, wenn diese durch Sondernutzungspläne gesichert werden. Boulevard Lilienthal im Glattpark Opfikon, Projekt von Felix Partner Architektur.

Bild rechts: Kompensation des baurechtlich nicht möglichen Sockels durch Landschaftsgestaltung im Glattpark in Opfikon, Beat Rothen mit Rotzler Krebs, 2009.





dafür ist beschränkt. Neben dem Einsatz von architektonischen Mitteln kann ein kreativer Umgang mit Nebenräumen oder Gemeinschaftseinrichtungen in dieser Situation helfen, einen Übergang zwischen Öffentlich und Privat zu schaffen. Mit den Neubauten für die Baugenossenschaft im Gut in Zürich hat Peter Märkli (wbw 10–2012) vorgeführt, was möglich ist. Die Gebäudezeile entlang der Gutstrasse definiert einen urbanen Strassenraum sowie einem Gartenraum in Richtung Südwesten und vollzieht damit eine Abkehr vom Siedlungscharakter der bestehenden Überbauung. Begünstigt wird dieses Verhalten durch den Verzicht auf private Nutzungen im Erdgeschoss zur Strasse hin. Ein vor- und rückspringender Sockel mit grosszügigen Hauszugängen sowie Wasch- und Veloabstellräumen gliedert den Strassenraum.

Einen weiteren bemerkenswerten Ansatz im Umgang mit dem Gebäudesockel haben Gigon Guyer Architekten im Limmatfeld in Dietikon (wbw 10–2010) realisiert. Die drei Bauvolumen der Überbauung Erlenhof bilden einen Hof und stehen auf einem durchgehenden Sockelgeschoss. Ein Minimum an Atelierflächen für Kleingewerbe und soziale Einrichtungen sind im Sockelbereich entlang der Limmatfeld-Strasse konzentriert. Entlang der beiden Seitenstrassen schiebt sich der Sockel gegenüber den Baukörpern nach vorne und wird zu einer Sockelmauer, die den Strassenraum klar definiert. Die geschosshohe Sockelmauer akzentuiert das Bild des traditionellen Strassenraums und bietet den Wohnungen im Gartengeschoss selbst auf der Strassenseite einen privaten Aussenraum. Zu bemerken ist, dass der Erlenhof, im Gegensatz zum Neubau an der Gutstrasse, auf einem Sondernutzungsplan basiert, dessen baurechtlicher Rahmen in der Regel im Hinblick auf ein mehr oder weniger konkretes Projekt massgeschneidert wird.

#### Planerische Voraussetzungen schaffen

Relevant für die Stadtentwicklung sind Erdgeschosse an Lagen, die sich zwar nicht für einen Laden oder eine Bar aufdrängen, jedoch der Etablierung eines interessanten Stadtteils oder der Aufwertung eines Quartiers wichtige Impulse verleihen könnten. An diesen Stellen sind zur Begünstigung publikumsorientierter Nutzungen planerische Massnahmen in Betracht zu ziehen. Dafür stehen aus dem Werkzeugkasten des Planers grundsätzlich drei Instrumente zur Verfügung: das Verbot unerwünschter Nutzungen im

Erdgeschoss, die Sicherstellung von Multifunktionalität der Erdgeschossflächen und das Setzen von Anreizen für erwünschte Nutzungen. Ein teilweises Verbot von Wohnnutzungen ist im Gestaltungsplan «Richti» in der Gemeinde Wallisellen zur Anwendung gelangt. Das städtebauliche Konzept von Vittorio M. Lampugnani sieht eine direkte Fussgängerverbindung zwischen dem Bahnhof Wallisellen und dem Glattzentrum vor. Damit auf diesem Abschnitt möglichst viele publikumsorientierte Nutzungen angesiedelt werden können, verbieten die Bauvorschriften Wohnnutzungen zum «übergeordneten Aussenraum» hin. Ein wesentlicher Abschnitt der genannten Achse kann als Erweiterung des Glattzentrums interpretiert werden, sodass das formulierte Verbot eine vernachlässigbare Einschränkung darstellt. Wie sich diese Vorschrift auf den ganzen betroffenen Strassenraum auswirkt, kann in den nächsten Jahren vor Ort beurteilt werden.

#### Sonderbauvorschriften

Im Entwicklungsgebiet Glattpark in der Gemeinde Opfikon zeigten Erfahrungen mit der ersten Bauetappe, dass sich die Etablierung von publikumsorientierten Nutzungen insbesondere in der Entstehungsphase eines Gebiets anspruchsvoll gestaltet, denn die Nachfrage nach Restaurants, Bars, Läden und öffentlichen Nutzungen ist in der Anfangszeit noch gering. Investoren befürchten daher Leerstände. Um damit verbundene Imageschäden für ihre Neubauten zu vermeiden, entscheiden sie sich häufig, auch im Erdgeschoss Wohnnutzungen oder grossflächige Büroflächen zu realisieren. Das Gebiet Glattpark wird strukturiert durch Quartierstrassen und Grünkorridore. Als Rückgrat des Quartiers verläuft quer dazu der «Boulevard Lilienthal». Entlang dieser Hauptachse sollten Erdgeschosswohnungen vermieden werden, doch ist der Boulevard für eine durchgehende Belebung mit publikumsorientierten Nutzungen zu lang. Dies bedingte bei der Revision der Nutzungsplanung die Wahl einer flexiblen Lösung. Sie verlangt entlang dem «Boulevard Lilienthal» und an weiteren neuralgischen Stellen im Erdgeschoss eine lichte Höhe von mindestens 4,5 Metern. In Kombination mit einer geeigneten Tragstruktur soll damit im Hinblick auf künftige Nutzungsänderungen die Multifunktionalität der Erdgeschossflächen sichergestellt werden. Im ersten Gebäude am Boulevard haben sich inzwischen Nutzungen für die Quartier-



versorgung erfolgreich etabliert, während im angrenzenden Bau noch Leerstände zu beobachten sind. Verbote von unerwünschten Nutzungen oder Mindesthöhen im Erdgeschoss eignen sich im Rahmen von Sondernutzungsplänen gut, da diese für ein relativ beschränktes Gebiet spezifisch formuliert werden. Für Festlegungen im Rahmen der Bauordnung einer Gemeinde ist hingegen ein dritter Ansatz in Betracht zu ziehen: Dieser basiert auf einem Anreizsystem für die Realisierung vielfältig nutzbarer Erdgeschosse. Als vielfältig nutzbare Typologie hat sich der Kleingewerbesockel der Blockrandbebauung gegen Ende des 19. Jahrhunderts erwiesen. So erfreuen sich die relativ kleinen Einheiten mit direktem Zugang von der Strasse nach wie vor einer grossen Beliebtheit bei unterschiedlichsten Dienstleistungsbetrieben, von der Werbeagentur über das Design-Atelier mit Verkaufsfläche bis hin zum Büro oder Vereinslokal. Ein relativ einfaches Anreizsystem wäre die Privilegierung entsprechend konzipierter Erdgeschosse, indem diese wie die anrechenbaren Untergeschosse nicht zur Ausnützung zählen. Damit wären die Nutzungen in Kleingewerbesockeln gegenüber anderen Nutzungen im Vorteil und somit teilweise einer rein marktwirtschaftlichen Verwertung entzogen. Untersuchungen haben gezeigt, dass sich so selbst bei bescheidenen Mieterträgen von 180 bis 200 Franken pro Quadrat-

meter und Jahr ein um 5 bis 15 Prozent höherer Landwert erzielen liesse. Solange mit einem anrechenbaren Untergeschoss ohne besondere Anforderungen an die Nutzung ein zusätzliches Untergeschoss realisiert werden darf, sind die Rahmenbedingungen für eine Privilegierung städtebaulich interessanter Erdgeschossnutzungen allerdings schlecht. Bestrebungen, die anrechenbaren Untergeschosse einzuschränken, könnten helfen, die Voraussetzungen für das vorgeschlagene Anreizsystem zu schaffen.

Auch der Trend zu einer Flexibilisierung der Arbeitszeiten und Arbeitsorte könnte in naher Zukunft eine Nachfrage nach Arbeitsplätzen am Wohnort herbeiführen. Home-Office-Tage tragen dazu bei, die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft zu erreichen und leisten einen Beitrag zur Reduktion des Pendlerverkehrs. Innovative Unternehmungen wie Swiss Re oder Credit Suisse evaluieren deshalb gegenwärtig das Potenzial solcher Lösungen im Rahmen von Pilotprojekten. Setzen sich derartige Modelle durch, könnten sich Kleingewerbesockel mit zumietbaren Arbeitsplätzen für Bauträger wieder als interessant erweisen.

---

*Lars Kundert*, geboren 1975, Architekt FH/MAS ETH in Raumplanung, lebt in Zürich und ist Teilhaber der Planpartner AG.

---

## Résumé

### Comment amener la vie dans la maison

#### Les socles dans le développement urbain

Le droit de la construction et la manière de l'utiliser influencent de façon décisive la qualité de la zone du socle. Plusieurs particularités de la législation du canton de Zurich permettent de bâtir des sous-sols supplémentaires qui apparaissent comme étages à part entière au niveau du socle dans les nouvelles constructions. Pour des raisons économiques, on en fait souvent des appartements, ce qui n'est pas idéal, car ils sont situés directement à la limite de l'espace public. Des mesures de planification permettent d'agir contre cette pression. Afin de créer des domaines publics attractifs, des rez-de-chaussée surélevés ainsi qu'une utilisation publique sont prescrits pour les emplacements centraux de quartiers en développement.

---

## Summary

### How Life Comes to Stay in the Building

#### Plinths in urban development

Building regulations and the kind of use decisively influence the quality of the plinth zone. Various special aspects of the relevant legislation in the Canton of Zurich allow additional lower floors in new buildings, which appear as full floors in the plinth zone and, for economic reasons, often contain apartments that, to their disadvantage, directly border public spaces. This pressure can be counteracted by means of planning constraints. To create attractive public zones a high ground floor and public functions are mandatory in development areas at central locations. Legislation that favours plinths used for small-scale commercial purposes could increasingly lead to more urban street spaces.