

Siedlungsentwicklung nach innen – wie geht das?

Die Raumordnungspolitik fordert eine Siedlungsentwicklung nach innen. Damit wird eine effizientere Nutzung der Bauzonen – auch Verdichtung genannt – postuliert. Ist es richtig, dies überall zu fordern und wie wird das Ziel erreicht? Wie geht man mit dieser Herausforderung um?

In der Raumordnungspolitik werden verschiedene Postulate formuliert: «Siedlungsentwicklung nach innen», «Verdichtung», «keine Zersiedelung», «kompakte Siedlungsstrukturen» oder «haushälterische Bodennutzung». Was die Begriffe im Einzelfall bedeuten, ist nicht ohne weiteres klar. In diesem Artikel wird unter «Siedlungsentwicklung nach innen» der Prozess zur effizienteren Nutzung von Bauzonen ver-

standen. Bauzonen werden dann effizienter genutzt, wenn mehr Baumasse pro Grundfläche erstellt wird oder wenn mehr Einwohnerinnen und Einwohner sowie Arbeitsplätze auf derselben Grundfläche Platz finden.

Bauliche Dichte messen

Im Kanton Zürich findet Siedlungsentwicklung nach innen statt. Die bauliche Dichte hat zwischen 2005 und 2010 um rund fünf Prozent zugenommen. Sie betrug Ende 2010 18 300m³ pro Hektare überbaute Bauzone. Das Bauvolumen ist ein relevantes Mass für städtebauliche Fragestellungen und kann über die Nutzungsplanungsinstrumente direkt gesteuert werden. Die Anzahl Einwohnerinnen und Einwohner sowie Arbeitsplätze pro

Grundfläche sind mit raumplanerischen Instrumenten hingegen nur indirekt beeinflussbar.

Dennoch ist das Mass «Köpfe pro Hektare» eine wichtige Grösse bei strategisch-konzeptionellen Überlegungen zur räumlichen Entwicklung. Einerseits gibt diese Einheit Aufschluss darüber, ob genügend Kapazitäten für das erwünschte Wachstum in einem Raum vorhanden sind. Andererseits gibt es Hinweise, ob die Infrastrukturen wie öffentlicher Verkehr, Strassen oder Schulen über genügend Kapazitätsreserven verfügen.

Massgeschneiderte Lösungen nötig

Man kommt bei der Planung eines Gebietes daher nicht darum herum, sowohl die bauliche Dichte wie auch die

Was zu planen ist

Balthasar Thalmann
Stv. Abteilungsleiter Raumplanung/
Teamleiter
Amt für Raumentwicklung (ARE)
Postfach, 8090 Zürich
Telefon 043 259 30 35
balthasar.thalmann@bd.zh.ch
www.are.zh.ch



Siedlungsqualität ist ein facettenreicher Begriff, die Gleichung tiefe Dichte = hohe Qualität und umgekehrt gilt nicht. Im Bild: Vorbildliche Überbauung im Glattpark.

Quelle: ARE



Um eine hohe Siedlungsqualität zu erreichen, braucht es massgeschneiderte Lösungen für den jeweiligen Ort, wie hier die Neugestaltung des ehemaligen Zellwegareals Uster.

Quelle: ARE

Nutzung zu betrachten. Um eine hohe Siedlungsqualität zu erreichen, braucht es massgeschneiderte Lösungen für den jeweiligen Ort. Das Dichtemass ist je nach Lage, Kontext und Nutzung festzulegen. Siedlungsqualität ist jedoch nicht nur eine Frage der Dichte, sondern ein facettenreicher Begriff. Die Gleichung tiefe Dichte = hohe Qualität und umgekehrt gilt nicht.

Diskussion auf verschiedenen Ebenen nötig

Siedlungsentwicklung nach innen bedeutet letztlich eine Veränderung der bebauten Umwelt. Es bedarf deshalb einer Diskussion auf verschiedenen Ebenen. Die Frage, wo wie viel gebaut werden kann und welche Nutzungen ermöglicht werden sollen, ist deshalb auch auf überkommunaler Ebene zu diskutieren. Die regionale Richtplanung ist geeignet, um einen strategisch-konzeptionellen Leitfaden zu definieren und an ausgewählten Orten Dichte- und Nutzungsvorgaben festzulegen. Die regionalen Raumordnungskonzepte, welche die elf Planungsre-

gionen im 2011 erarbeitet haben, bilden hierfür eine gute Basis. Im Rahmen der laufenden Gesamtüberarbeitung der regionalen Richtpläne sind diese Konzepte nun zu konkretisieren und behördenverbindlich festzulegen.

Überzeugungsarbeit statt Brechstange

Auf kommunaler Ebene ist Siedlungsentwicklung nach innen eine besondere Herausforderung, da sie häufig Bauen im Bestand bedeutet. Es gibt wohl kein einfaches Erfolgsrezept, wie in einem Gebiet eine effizientere Nutzung der Bauzone erreicht werden kann. Grundvoraussetzung ist jedenfalls, dass eine räumliche Entwicklungsvorstellung besteht, die auch die Grundeigentümer mittragen.

Insbesondere wenn eine grössere Verdichtung angestrebt wird, ist sicherzustellen, dass das städtebauliche Konzept auch umgesetzt werden kann. Bleibt die Umsetzung nämlich auf halbem Weg stehen, können unerwünschte Situationen entstehen. Letztlich ist es nicht möglich, Grund-

Hochhäuser als Allheilmittel?

Um den knappen Raum optimal zu nutzen, baut man am besten in die Höhe, lautet beim Thema Verdichtung eine weitverbreitete Meinung. Sind Hochhäuser oder gar Hochhaus-Gruppen also ein Allheilmittel?

Gemäss § 282 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) gelten im Kanton Zürich Bauten mit einer Höhe über 25 Meter als Hochhäuser. Für diese bestehen die gleichen Ausnutzungsziffern wie für niedrigere Häuser. Je höher also das Haus, desto grösser muss die freie Fläche um das Gebäude sein. Entsprechend sind nach heutiger Rechtslage so genannte Hochhaus-Cluster gar nicht realisierbar. Und mit vereinzelt dastehenden Hochhäusern wird kein Verdichtungseffekt bzw. -gewinn erzielt. Die Ausnutzung des Raums ist zum Beispiel in der Zürcher Altstadt besser.

Zudem stellt das PBG weitere Anforderungen an Hochhäuser. Sie müssen baulich einen Gewinn bringen und architektonisch besonders sorgfältig gestaltet werden. Schliesslich darf die Nachbarschaft nicht wesentlich beeinträchtigt werden, insbesondere nicht durch Schattenwurf. Die Praxis sieht vor, dass der Schatten eines Gebäudes an einem mittleren Wintertag nicht länger als zwei Stunden auf Wohnbauten oder -zonen fallen darf. Um Hochhäuser als Mittel der Verdichtung einsetzen zu können, müsste insbesondere die Schattenwurf-Vorschrift überprüft und angepasst werden.

Hochhäuser haben erhebliche Auswirkungen auf die Struktur und die Qualität einer Siedlung. Der Kanton Zürich soll deshalb einen Leitfaden erstellen, der die Kriterien und das Verfahren zum Bau von Hochhäusern beinhaltet. Wesentliche Eckpunkte wären dabei der städtebauliche Ausdruck, die Eingliederung ins Stadt- und Landschaftsbild, die verkehrstechnische Erschliessung und der Beitrag zur häuslichen Nutzung des Bodens. Zudem soll die Regionen in ihren regionalen Richtplänen die Gebiete bezeichnen, in denen Hochhäuser grundsätzlich zulässig sind.

W. Natrup, Kantonsplaner

eigentümer zum Bauen zu zwingen oder ihnen gar vorzuschreiben, wie viele Personen auf einem Areal wohnen oder arbeiten müssen. Eine erfolgreiche Siedlungsentwicklung nach innen bedingt am Ende Fachverstand, Überzeugungsarbeit und Geduld.