

# Die Stadt von morgen: dicht, grün und einladend

**Zersiedelung stoppen heisst Städte verdichten. Doch wie lässt sich dabei die Lebensqualität gewährleisten? Die BAFU-Publikation Umwelt hat sich in den urbanen Zentren Delsberg und Genf umgesehen, wo wegweisende Projekte realisiert werden.**

Nikolaus Hilty  
Sektion UVP und Raumordnung  
BAFU, Bundesamt für Umwelt  
058 462 68 92  
nikolaus.hilty@bafu.admin.ch  
www.bafu.admin.ch/magazin  
Erschienen in Umwelt 4/2017

Autorin: Cornélia Mühlberger de Preux

[www.ecoquartierjonction.ch](http://www.ecoquartierjonction.ch)  
[www.delemont.ch](http://www.delemont.ch) → Administration → Urbanisme → Ecoquartier Gros Seuc



Das Ökoquartier «Gros Seuc» in Delémont/Delsberg soll ein ganz besonderer Stadtteil werden: grün, sozial durchmisch, lebendig und nachhaltig.  
Quelle: Stadt Delémont

Im Jahr 2018 werden in Delsberg/Delémont (JU) auf einem ehemaligen Schwemmgebiet die ersten Gebäude eines Ökoquartiers stehen, das aus einem Wettbewerb junger, im Städtebau engagierter Architekten hervorgegangen ist.

## Ökoquartier in der grünen Stadt

Weniger als zehn Gehminuten vom Stadtzentrum und vom SBB-Bahnhof entfernt wird im Ökoquartier «Gros Seuc» das Beste zu finden sein, was ein solches Stadtviertel nur auszeichnen kann: ein vielfältiges Angebot von über 300 Wohnungen, soziale und intergenerationelle Durchmischung, mannigfaltige private und gemeinsame Innen- und Aussenräume.

Und eine Bauweise, die auf lokale, nachhaltige Materialien und vorzugsweise auf erneuerbare Energiequellen und sanfte Mobilität setzt. Das Quartier wird sich bis an die Ufer der Sorne erstrecken, die gerade revitalisiert werden und damit vielen Tier- und Pflanzenarten einen Lebensraum bieten. Letztlich dürfte es entlang des Flusses Fussgänger-, Rad- und Spazierwege geben und einen naturnahen Stadtpark auf einer Fläche von über 10 000 Quadratmetern. Ausserdem wird das Ökoquartier am 5. Mai 2018 das Label 2000-Watt-Areal vom Bundesamt für Energie erhalten.

## Kompakte Stadt statt Zersiedelung

2006 erhielt Delsberg den Wakker-Preis für seine klare Raumplanungsstrategie und die qualitativ hochwertige Stadtentwicklung. 2016 folgte der nationale

Preis «Flux – Goldener Verkehrsknoten» für die Umgestaltung des Delsberger Bahnhofplatzes mit Terrassen, Wasserspiel, Fachhochschulcampus sowie Rad- und Fusswegen.

Die Gemeinde hat überdies den langfristig ausgerichteten Ortsplan «Delémont, cap sur 2030» gutgeheissen. Er besteht im Grundsatz darin, «die Stadt auf der Stadt neu aufzubauen», erklärt der Gemeindeplaner Hubert Jaquier, will heissen, von der Zersiedelung zum Modell der kompakten Stadt überzugehen. So wurde beschlossen, die Grenzabstände zu verringern sowie eine minimale Bodennutzungsziffer ohne maximale Begrenzung festzulegen, um dadurch namentlich die Erstellung von Häusern auf kleineren oder bereits bebauten Flächen zu ermöglichen. Zudem ist vorgesehen, dass im Stadtzentrum gewisse Häuser, die nicht unter Schutz stehen, erweitert oder erhöht werden dürfen.

## Verdichtung muss Mehrwerte schaffen

«Eine dicht bebaute Stadt ist nicht zwangsläufig weniger grün oder lärmiger oder verschmutzter», hält die selbstständige Raumplanerin Monique Keller fest. Mittelalterliche Städte können im Übrigen als Vorbild dienen: Sie sind kompakt, ihre Bauten sind solide, und sie verfügen über öffentliche Räume, die zum Flanieren einladen. Diese Vorzüge finden sich auch in der Delsberger Altstadt.

Für Hubert Jaquier beruht Dichte nicht nur auf architektonischen Grundregeln. Sie ist vielmehr eine Vision, die gleichzeitig öffentliche Räume, den sozialen

## Drei Wohngebäude auf Genfer Industriebrache

Das 2015 fertiggestellte sechsstöckige Minergiegebäude der Genfer Stiftung für sozialen Wohnungsbau zielt mit 113 subventionierten gemeinnützigen Wohnungen auf eine bestmögliche Dichte ab. Von aussen wirkt das vier-eckige Bauwerk recht urban, im Innern umfasst es jedoch einen Hof, Aussen-gänge und Lichtschächte. Das Erdge-schoss bietet Platz für handwerkliche, kulturelle und kommerzielle Aktivitäten. Diese grosszügigen Räumlichkeiten sind über das neue Langsamverkehrs-netz erreichbar, welches das gesamte Quartier durchzieht und es der Bevöl-kerung dank gedeckten Passagen er-möglicht, in «La Jonction» von einem Ort zum anderen zu gelangen.



Das Genfer Ökoquartier «Jonction» trägt privatem und öffentlichem Raum Rechnung. Visualisierung mit Dachgärten.  
Quelle: Dreier Frenzel

## Nur wenige Autos

Der zweite Block – ebenfalls sechs Stockwerke hoch und mit Minergielabel – gehört der Coopérative des Rois und hat drei begrünte Innenhöfe zu bieten. Im fünften Stockwerk dehnt sich eine grosse Terrasse mit Loggia und Kleingärten aus. Im Erdgeschoss sind Restaurants, eine Schulkantine, Büros sowie diverse Detailhandelsgeschäfte untergebracht. Die grosse Parkfläche im Untergeschoss wird durch die Bewohnenden aller drei Gebäude genutzt und weist ein sehr tiefes Fahrzeug-pro-Einwohner-Verhältnis (weniger als 0,4 Fahrzeuge pro Wohnung) auf. Zusätzlich stellt sie 200 öffentliche Parkplätze für Quartiernutzende bereit.

## Gärten auf dem Dach

Das dritte, zehnstöckige Gebäude der Genfer Wohnbaugenossenschaft Codha wird eine Höhe von nahezu 40 Metern erreichen. Die ersten beiden Geschosse sind für unterschiedlich grosse Gemeinschaftswohnungen vorgesehen. Das Gebäude wird über rund ein Dutzend gemeinschaftliche Bereiche verfügen. Die abgestuften Dachflächen werden dereinst als Hof, Terrasse oder Hausgarten genutzt. In den oberen Stockwerken sind konventionellere Wohnungen vorgesehen, im Erdgeschoss unter anderem Codha-Büros, die Cinémathèque du Fonds municipal d'art contemporain (FMAC) sowie ein Veranstaltungssaal und in den Untergeschossen Lagerräume für die Museen der Stadt Genf. Im Ökoquartier «Jonction» wird die Ausnutzungsziffer 2,3 betragen, was sehr hoch ist.

Aspekt, den Verkehr sowie die ökologische Dimension aufwerten will. «Verdichten bedeutet, «Volles» zu maximieren und «Leeres» attraktiver zu machen.» Delsberg hat denn auch bezüglich öffentlicher Flächen und Grünflächen einen Richtplan erarbeitet und zieht insbesondere in Erwägung, einen Grünkorridor zwischen Bahnhof und Altstadt anzulegen. Monique Keller stimmt dem zu: «Nur wenn ausser im finanziellen Bereich auch noch weitere Mehrwerte entstehen – insbesondere in der Lebensqualität –, ist Verdichtung zu erreichen.»

## Genf hat ein Ökoquartier auf Industriebrache

Während Delsberg ein Ökoquartier an den Ufern der Sorne plant, entsteht derzeit in Genf eines in Rhone-Nähe, zwischen zwei Grünzonen. Das Ökoquartier «Jonction» liegt auf einer alten Industriebrache. Die diversen während 160 Jahren erfolgten Aktivitäten hatten zu starken Verschmutzungen des Untergrundes durch Kohlenwasserstoffe, Teer, Zyanid und Schwermetalle geführt, die das Grundwasser beeinträchtigten. Die Bodensanierung dauerte vier Jahre und kostete über 50 Millionen Franken. Seither sind auf dem inzwischen sanierten Gebiet drei Wohngebäude aus dem Boden geschossen. Dereinst werden dort rund 1200 Personen in 315 Wohnungen leben (siehe blauer Text). Jedes der Gebäude trägt den Anliegen in Bezug auf den privaten, halb privaten, gemeinsamen, halb öffentlichen und öffentlichen Raum Rechnung, wobei auch die Dachflächen optimal genutzt werden. Ein besonderes Augenmerk lag ausserdem auf dem Einsatz hocheffizienter Isolationsmaterialien – sowohl in thermischer wie in akustischer Hinsicht.

## Identität und Grünräume bewahren

Auch wenn das Ökoquartier einen ausgezeichneten, nachahmenswerten Weg weist, muss dennoch darauf geachtet werden, dass nicht sämtliche unüberbauten Brachflächen aus den Städten verschwinden. Es gehe darum, identitätsstiftende Elemente zu bewahren, die verschiedenen Komponenten wie Verkehr, Bausubstanz oder qualitative Aspekte zu analysieren, im Vorfeld einen Quartierplan zu erstellen und offene, grüne Räume zu erhalten oder zu schaffen, unterstreicht Monique Keller. Anschliessend empfehle es sich, etappenweise vorzugehen, denn bei einer massiven, schnellen Verdichtung falle die Akzeptanz schwerer.

## Die ideale Stadt

Wie sieht also die ideale Stadt in den Augen der Stadtplanerin aus? «Es ist dies eine Stadt mit unterschiedlichen Quartiertypologien, welche die Identität und die Geschichte der jeweiligen Standorte respektieren. Eine Stadt, in der man seine Bezugspunkte erkennt, ein Mäuerchen, einen Brunnen, einen Baum, mit einem Netz von Fusswegen, mit Plätzen und Parks, die sich verinnerlichen lassen. Eine gemischte Stadt in Bezug auf ihre Aktivitäten wie auch auf die Personen, die dort wohnen. Und letztlich eine Stadt, die sich der Bedeutung ihres Bodens bewusst ist, denn der Verlust von Boden ist nicht wiedergutzumachen.» Das Schlusswort hat Hubert Jaquier: «Wir dürfen nicht vergessen, dass das Verdichten in der Stadt so viel heisst, wie den Boden in der Peripherie zu schützen.»