



Das neue Stadtquartier «Ennet den Gleisen» schliesst in Schaffhausen eine städtebauliche Lücke zwischen Bahnareal und Altstadt.

## Nach der Energie- die Bodenwende

**Boden ist ein begrenztes Gut. Dennoch verbrauchten wir in der Schweiz in den letzten 25 Jahren Boden von der Fläche des Genfersees. Das darf nicht mehr länger so weitergehen. Gemeinden und Regionen haben zahlreiche Möglichkeiten, den Bodenverbrauch zu stoppen, ohne an Attraktivität einzubüssen.**

**FELIX MEIER** Alle Prognosen gehen davon aus, dass die Schweizer Bevölkerung weiter wächst und gleichzeitig die Nachfrage nach Wohnraum pro Kopf steigt. Während die Bevölkerung in den letzten 35 Jahren um rund 30 Prozent zunahm, stieg der Bedarf an Wohnraum pro Kopf von 34 auf 45 Quadratmeter und die Zahl der Einfamilienhäuser hat sich in diesem Zeitraum nahezu verdoppelt. Auch die Wirtschaft will weiterhin wachsen und benötigt mehr Büro- oder Industrie- und Verkehrsfläche. Dieses gigantische Wachstum verbraucht fruchtbaren Boden zulasten der

Landwirtschaft, vermindert den Wert von Naherholungsgebieten und führt zu einem enormen Verlust an der Natur- und Artenvielfalt. Das alles weckt Ängste und löst Unwohlsein aus. Das zeigen nicht zuletzt die zahlreichen Vorstösse und Abstimmungen zum Landverbrauch und zur Zuwanderung.

### **Wachstum und Bodenverbrauch entkoppeln**

Die Situation erinnert stark an die Diskussionen vor einigen Jahren im Bereich Energie. Die Devise damals war klar: Wachstum

heisst mehr Energieverbrauch, und dies überproportional. Es brauchte Katastrophen wie Fukushima und die unübersehbaren Folgen der Klimaerwärmung, bis dieses Dogma fiel. Mit der Energiewende hat der Bund nun das Übel an der Wurzel gepackt. Das Ziel ist, das Wirtschaftswachstum vom Energieverbrauch zu entkoppeln. Nun ist es an der Zeit, die Situation auch beim Bodenverbrauch ernst zu nehmen und das Problem an der Wurzel zu packen. Wir brauchen eine Entkoppelung des Wachstums vom Bodenverbrauch – wir brauchen eine Bodenwende.

Denn eine moderate Entwicklung der Bevölkerung und der Wirtschaft muss nicht zwingend zu mehr Bodenverbrauch führen. Das zeigt bereits ein Blick auf die Arealstatistik des Bundes: Während in der Schweiz jeder Einwohner und jede Einwohnerin durchschnittlich rund 400 Quadratmeter Siedlungsfläche beansprucht, sind es im Kanton Jura gut 800, im Kanton Basel-Stadt hingegen nur knapp 200. Trotz dieser Dichte leben gemäss Städtevergleich 2012 über 9 von 10 Einwohnern gern oder sehr gern in Basel, und über 80 Prozent bewerten die Lebensqualität mit Note 5 oder mehr.

### Das Potenzial ist riesig

Verdichtung nach innen ist nicht nur ein Gebot des revidierten Raumplanungsgesetzes, sie ist auch realisierbar. Der Lehrstuhl von Bernd Scholl an der ETH Zürich hat mit «Raum+» ein Modell entwickelt, mit dem sich die Potenziale einer Siedlungsentwicklung nach innen erheben lassen. Auf dieser Basis hat er abgeschätzt, wie gross die Reserven an baurechtlich gesicherten Geschossflächen in Wohnzonen im Mittelland sind. Mit einem erstaunlichen Resultat: Ohne Ein- und Aufzönungen könnten hier rund eine Million Menschen mehr leben. Dies unter der Annahme, dass nur die Hälfte der geschätzten Reserven tatsächlich mobilisiert werden kann und die Inanspruchnahme von Wohnfläche rund 50 Quadratmeter pro Kopf nicht übersteigt (siehe Beitrag Seite 10).

Um diese Reserven zu nutzen, braucht es allerdings vor allem in mittleren und kleinen Gemeinden neue Denkmuster: Zonenpläne sollten nicht am Anfang, sondern erst am Schluss einer kommunalen Entwicklungsstrategie stehen. Mit einer Gesamtperspektive für die kommunale Entwicklung, die auch die vorhandenen Reserven berücksichtigt, können Behörden und Planer agieren, statt erst zu reagieren, wenn Grundeigentümer partikuläre Ideen entwickeln. Die Politik muss die Entwicklung nach innen zur Chefsache machen.

Zu einem ganz ähnlichen Resultat kommt der Kanton Luzern mit dem Luzerner Bauzonenanalysetool Lubat, welches in den Wohn- und Mischzonen Bauzonenreserven von durchschnittlich gut 13 Prozent und in den Arbeitszonen von gut 25 Prozent ausweist. Eine Beispielsammlung zeigt, wie der bewusste und frühe Einbezug der Schlüsselakteure wie Eigentümerinnen, Investoren, Bauträger und direkt betroffene Nutzergruppen bei komplexen Vorhaben zur Innenverdichtung zu innovativen und mehrheitsfähigen Lösungen beiträgt. Zudem hat der Kanton Luzern verschiedene Instrumente und Hilfsmittel entwickelt, die Gemeinden und Regionen wie

auch die Planer bei der Identifizierung und Aktivierung von inneren Nutzungsreserven unterstützen (siehe Beiträge Seite 14 und 16).

### Qualitätsvolle Verdichtung konkret

Siedlungsentwicklung nach innen wird bereits heute vielerorts umgesetzt. So sind beispielsweise flächenschonende Mehrgenerationensiedlungen mit neuen Wohnformen im Kommen. In der Überbauung Giesserei der Genossenschaft Gesewo in Winterthur leben 550 Menschen jeglichen Alters in 155 Wohnungen mit Gemeinschaftsräumen im Innern, verkehrsfreien Begegnungsräumen im Grünen und zahlreichen Gewerbebetrieben wie in einem kleinen Dorf. Die Siedlung ist Teil der Umnutzung eines ehemaligen Industrieareals.

Die Genossenschaft Kalkbreite in Zürich hat die neue Tramabstellanlage zwischen Seebahngraben, Badener- und Kalkbreitestrasse überdeckt und rundherum Raum für Wohnen, Gewerbe und Kultur geschaffen. Die dadurch entstandene 2500 Quadratmeter grosse Terrasse über den Geleisen steht den Bewohnerinnen und Bewohnern wie auch der Öffentlichkeit als grüner Erholungsraum zur Verfügung. Die Kalkbreite hat sich rasch zu einem lebendigen Zentrum im Quartier entwickelt und verbindet die umliegenden, früher durch Bahngraben und Strassen getrennten Stadtteile miteinander.

Dank zweigeschossiger Erschliessung – unten Zufahrtswege und Parkplätze, oben verkehrsfreies Wohnen, Gewerbe und Begegnungsraum – liessen sich auch in der Siedlung Esplanade in La Chaux-de-Fonds anstatt der geforderten 180 fast 300 Wohnungen und viel Raum für Läden, Werkstätten, Restaurants und Schulen realisieren. Ein Konzept mit Potenzial, das sich auch für die Überdeckung von Autobahnen und anderen Hauptverkehrsachsen eignen könnte (siehe Beitrag Seite 20).

Die Stadt Aarau wurde für ihre wegweisen Verdichtungsstrategien, die klar zwischen Transformationsgebieten und ruhigen Wohnquartieren unterscheidet, im Jahr 2014 mit dem Wakkerpreis des Schweizer Heimatschutzes ausgezeichnet. Gewerbe- und Industriezonen werden zu urbanen Gebieten mit hoher Dichte umgestaltet. Ihnen gegenüber stehen die Wohnquartiere im südlichen Stadtteil. Massvolle Verdichtung durch Anbauten und

Aufstockungen ist auch hier möglich. Um das Erscheinungsbild dieser Quartiere zu erhalten, nimmt die Stadt Aarau aber auch Einfluss auf Umfriedungen, Bepflanzungen und Strassenräume. Denn ohne gut konzipierte Grün- und Freiräume wird Verdichtung öde und unattraktiv (siehe Beitrag Seite 18).

### Hilfe zur Selbsthilfe

Gute Beispiele zur Verdichtung nach innen aus mittleren und kleineren Gemeinden sind heute noch eher rar. Und das, obwohl im Mittelland rund zwei Drittel der Geschossflächenreserven in Gemeinden mit weniger als 10 000 Einwohnern liegen. Zum einen ist an diesen Orten die Akzeptanz gegenüber Verdichtung geringer als in den Städten, zum anderen fehlt es oft am Expertenwissen, das für eine erfolgreiche Verdichtung unerlässlich ist. Hier kommt das Beratungszentrum «Dialog Siedlung» der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung zum Zug. Eine Gruppe von Experten, meist Architekten oder Raumplanerinnen, bieten niederschwellige und fachkundige Erstberatung an. Sie bringen eine unabhängige Aussensicht ein und machen Vorschläge für Vorgehensschritte und mögliche Verfahren (siehe Beitrag Seite 12).

Die Entwicklung nach innen ist der klare Wille der Bevölkerung und das erklärte Ziel der Raumplanung in der Schweiz. Damit sie gelingt, braucht es breite Sensibilisierung, gute Beispiele und innovative Planungs- und Mitwirkungsverfahren, um eine möglichst grosse Akzeptanz zu erreichen. Noch allzu oft erschweren oder behindern partikuläre Einzelinteressen sinnvolle Vorhaben. Raumplanung darf aber weder an der Parzellen- noch an der Gemeinde- oder der Kantonsgrenze haltmachen. Das löst politische Debatten aus, die erst noch zu führen sind.

Links und weitere Infos:  
[www.pusch.ch/dossier](http://www.pusch.ch/dossier)

## Dossier «Den Bodenverbrauch stoppen»

Die Beiträge des vorliegenden Dossiers basieren auf den Referaten der Tagung «Den Bodenverbrauch stoppen: Wo können Gemeinden ansetzen», die Pusch am 28. November 2014 in Olten durchgeführt hat.



Felix Meier, Geschäftsführer, Pusch,  
Postfach 211, 8024 Zürich,  
044 267 44 71, [felix.meier@pusch.ch](mailto:felix.meier@pusch.ch),  
[www.pusch.ch](http://www.pusch.ch)