

Dichter werden auf unterschiedlichen Wegen

Im Kanton Zürich müssen alle enger zusammenrücken – fordern Volksinitiativen sowie raumplanerische Zielsetzungen. Was aber bedeutet eigentlich dicht? Und wie wird Dichte je nach Kontext wahrgenommen? Ein Blick auf die bisherige Entwicklung sowie eine Auslegeordnung für die Zukunft.

Magnus Gocke
Analysen und Studien
Statistisches Amt
Kanton Zürich
Postfach, 8090 Zürich
Telefon 043 259 75 66
magnus.gocke@statistik.ji.zh.ch
www.statistik.zh.ch

Weitere Informationen:
www.maps.zh.ch
(Wohnungsdichte per Mausclick)

www.are.zh.ch
Amt für Raumentwicklung (Raumordnungskonzept, Richtplan)

Siehe auch Artikel «Verdichten mit Innovationen: Neu- und Umbau Hohlstrasse 100», Seite 9

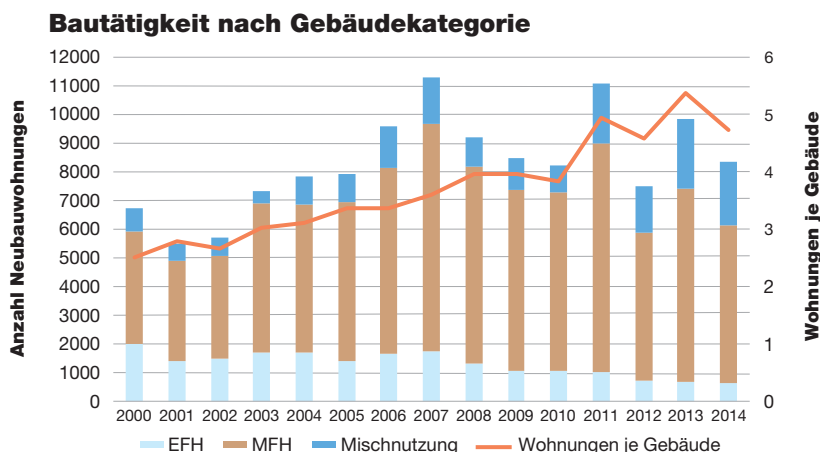


Heute werden auch im ländlichen Raum immer mehr Mehrfamilienhäuser gebaut.
Quelle: WikimediaCommons, Nikater (public domain)

Im Dezember 2014 kürte eine Jury das Wort «Dichtestress» zum Unwort des Jahres für die Schweiz und begleitete es mit den Worten «wer gleichsam einen Gartenhag um unser Land errichten möchte und in der beschaulichen Schweiz über „Dichtestress“ klage, habe noch nie solchen erlebt». Wenngleich der Begriff Dichtestress vor allem im Kontext der Masseneinwanderungsinitiative gebraucht wurde, so schlägt sich dieser – sofern in der Schweiz überhaupt vorhanden – in der gebauten Stadt und ihrer Nutzung nieder. Tatsächlich wird in der Schweiz jedes Jahr ein beachtliches Bauvolumen erstellt und hektarweise Bauland aktiviert. Doch was bedeutet eigentlich dicht?

Immer mehr und immer grössere Mehrfamilienhäuser

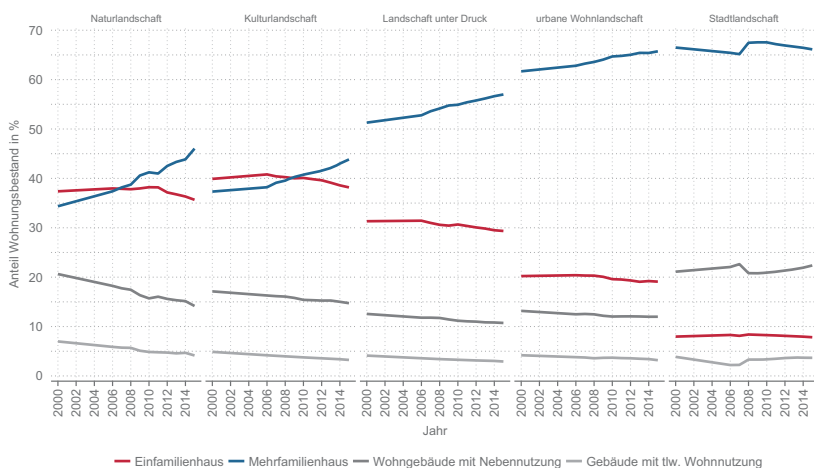
In den letzten zehn Jahren wurden in der Regel mehr als 8000 Wohnungen pro Jahr erstellt und entsprechende Baulandreserven hierfür genutzt. In Spitzenjahren wie 2011 oder auch 2013 wurden sogar um die 10000 Wohnungsschlüssel überreicht. Gleichzeitig mit dem Anstieg der jährlich gebauten Wohnungen ist eine anhaltende Abnahme der fertiggestellten Gebäude zu verzeichnen. Gebäude, die im Jahr 2014 erstellt wurden, enthalten so im Durchschnitt deutlich mehr Wohnungen als Gebäude, die um die Jahrtausendwende gebaut wurden.



Bautätigkeit inklusive Entwicklung der durchschnittlichen Wohnungszahlen, Kanton Zürich, 2000-2014.

Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich; Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)

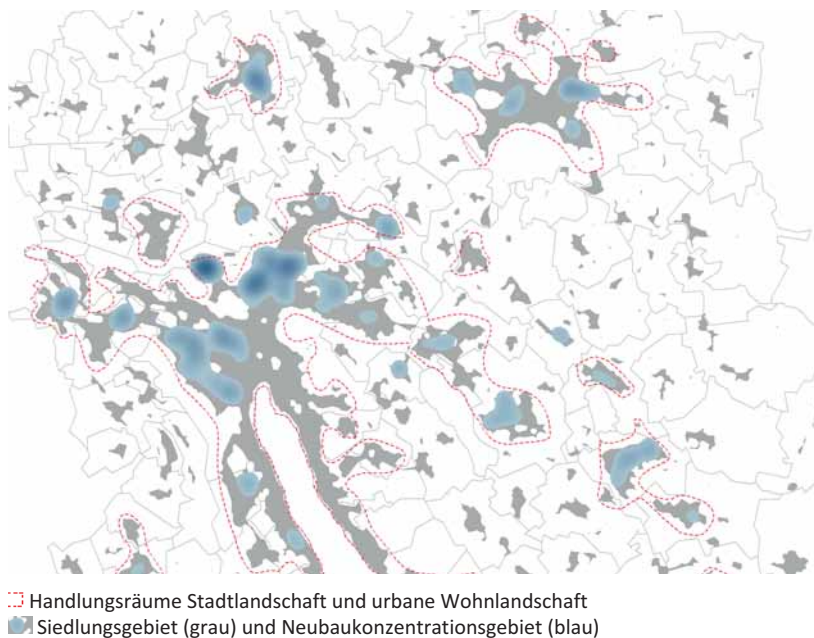
Gebäude- und Wohnungsmix



Anteil Wohnungsbestand nach Gebäudekategorie und Handlungsraum, Kanton Zürich, 2000–2014.

Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich; Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)

Neubautätigkeit



Ausschnitt Kanton Zürich, Konzentration von fertiggestellten Wohnungen, 2000–2014.
Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich; Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)

Wohnungsdichte per Mausklick

Die räumliche Entwicklung des Kantons Zürich lässt sich immer detaillierter am Computer verfolgen. Neu finden Interessierte im geografischen Informationssystem (GIS) des Kantons Zürich auch Daten zu Beschäftigung und Wohnungsdichte in einzelnen Quartieren. Die neu verfügbaren Online-Karten beantworten Fragen wie: Wo befinden sich in einer Gemeinde die Arbeitsplatzgebiete? Welche Gemeindeteile sind besonders locker besiedelt? Welche Branchen sind in der Gegend besonders stark vertreten? Wie gross ist die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung?

www.maps.zh.ch

www.umweltschutz.zh.ch/zup

ches Mehrfamilienhaus in seinen Ausmassen zugenommen hat und seine städtebauliche Wirkung deshalb auch grösser geworden ist. Gleichzeitig hat sich die durchschnittliche Wohnungszahl je Mehrfamilienhaus kaum verändert, sodass die höhere bauliche Dichte nicht zwingend dazu führt, dass mehr Menschen den Raum nutzen.

Kompaktere Siedlungen auch im ländlichen Raum

Innerhalb des Kantons sind die Voraussetzungen der Siedlungsentwicklung sehr unterschiedlich. Grundsätzlich nimmt in allen Handlungsräumen die Bedeutung von Mehrfamilienhausbauungen zu. Auffällig ist jedoch, dass die Veränderungen besonders in den am wenigsten dichten Räumen am grössten sind. Nimmt man den Gebäudemix als Massstab für Verdichtung, so ist dieser abseits der kantonalen Zentren also am deutlichsten spürbar.

Gemeinden gehen sensibler mit Bauland um

Die gezeigten Entwicklungen sind konform mit den folgenden Beobachtungen: In den ländlicheren Handlungsräumen haben in der Vergangenheit Siedlungsentwicklungen vielfach im Einfamilienhaussegment stattgefunden. Dies lag nicht zwingend an fehlenden Bauzonen für Mehrfamilienhäuser und Mischnutzungen, sondern an der grossen Nachfrage nach Einfamilienhäusern. Zu Spitzenzeiten der Bauentwicklung, Ende der Siebziger- oder auch Ende der Neunzigerjahre, wurden bis zu vier Einfamilienhäuser pro Mehrfamilienhaus gebaut. Diese Entwicklungen – meist auf der grünen Wiese – sind heute im gleichen Masse nicht mehr umsetzbar.

Nicht nur auf Ebene des Kantons verfestigen sich strategische Zielsetzungen zu einer kompakteren Siedlungsentwicklung. Auch die Gemeinden nehmen mehr und mehr wahr, dass Siedlungsentwicklungen nach innen entscheidende Vorteile mit sich bringen, wie belebte Quartiere und Gemeindezentren, verbesserte Infrastrukturausnutzung oder positive Auswirkungen auf die Gemeindefinanzen. Seitens der Gemeinden besteht heute eine grössere Sensibilität hinsichtlich einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Konzentration der Wohnbauentwicklung

Wie stark Verdichtung spürbar ist, hängt jedoch nicht nur von der typologischen Zusammensetzung des Gebäudeparks ab, sondern auch von der

Die Betrachtung der Wohnungsdichte erhält zusätzliche Tiefe, wenn neben der reinen Anzahl der fertiggestellten Wohnungen auch die Entwicklung des baulichen Ausmasses einbezogen wird. So weist das Mehrfamilienhaus von heute zwar immer noch gleich viele Wohnungen auf wie sein Pendant aus der Jahrtausendwende, die Bauvolumina weisen jedoch eine deutlich steigende Tendenz auf. Zwischen 1995 und 1999 lag das Bauvolumen von Wohnmehrfamilienhäusern im Schnitt unter 6000 Kubikmetern. Seither hat es sich um über 50 Prozent bzw. um rund 2900 Kubikmeter auf deutlich über 8000 Kubikmeter erhöht. Insgesamt betrachtet kann man festhalten, dass ein typi-

räumlichen Konzentration der Bauentwicklung. Gesamtkantonal wird deutlich, dass die Wohnbauentwicklung nur an wenigen Orten so konzentriert stattgefunden hat, dass von einer wahrnehmbaren baulichen Verdichtung gesprochen werden kann.

Dichte Wohnbauentwicklungen konzentrieren sich dabei auf Gemeinden mit mehr als 10000 Einwohnern bzw. liegen in den kantonalen Zentren, in den Handlungsräumen Stadtlandschaft und urbane Wohnlandschaft gemäss kantonalem Raumordnungskonzept (ROK, kantonaler Richtplan 2015). Ausserhalb dieser urbanen Räume finden sich nur wenige Orte, an denen sich innerhalb der letzten 15 Jahre Wohnbauentwicklungen vergleichbar stark konzentriert haben.

Dichte wird unterschiedlich wahrgenommen

Das Dichteempfinden der Einwohner vor Ort ist mit einer derartigen Betrachtung des Raums von oben nicht immer deckungsgleich. Der lokale Blick auf die bauliche Veränderung in der direkten Nachbarschaft ist hierbei oft entscheidender. Betrachtet man die geschilderte Entwicklung im Kontext der jeweiligen Bebauungsstruktur, wird deutlich, wie derartige Dichte-Unterschiede entstehen können.

Dichte in den Seegemeinden

Schaut man sich zum Beispiel einen Teil der Seegemeinden an, die verglichen mit vielen anderen Gemeinden eher dicht bebaut sind, so stellt man fest, dass sich die Neubauentwicklung seit 2000 fast gleichmässig über das gesamte Siedlungsgebiet verteilt (Kasten rechts). Grössere, konzentrierte Bauentwicklungen findet man hier eher selten, und sie tragen entsprechend wenig zu einer Veränderung des Ortsbildes bei – oder zumindest nicht zu einer sprunghaften Veränderung der Dichte. Die Wohnbauentwicklung in Zollikon und Küsnacht zeigt dies beispielhaft auf. Die Lage bzw. räumliche Verteilung der Neubauten mit Wohnnutzung (blaue Punkte) deutet darauf hin, dass die Gemeinden in weiten Teilen bereits im Jahr 2000 in ihrer heutigen räumlichen Ausdehnung bestanden und vorwiegend einzelne Baulücken ausgenutzt werden konnten bzw. Ergänzungen und Ersatz von Wohnungen stattgefunden haben. Im gesamten Gemeindegebiet sind entsprechend keine signifikanten Konzentrationen von Neubauwohnungen erkennbar.

Zwar kann von einem einzelnen Gebäude nicht auf die Gesamtheit der

Räumliche Verteilung des Wohnungsbaus in Seegemeinden



Wohnbauentwicklung, Ausschnitt Zürich, Zollikon, Küsnacht, 2000–2014.

Siedlungsgebiet (grau), Gebäude (weiss) und neu erstellte Wohnungen (blau)

Ein Punkt entspricht einem Neubau mit Wohnnutzung.

Ein Punkt kann entsprechend mehrere neue Wohnungen enthalten.

Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich; Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)



Wohnbauprojekt Zollikon: Beispielhafte Bebauung für Ausnutzung von Baulücken.

Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich

Bebauung geschlossen werden. Die dargestellte Bebauung in Zollikon verdeutlicht jedoch beispielhaft innerhalb welcher Strukturen und in welcher Körnigkeit Siedlungsentwicklung in den Seegemeinden stattfindet.

Dichte in Schlieren und Dietikon

Nimmt man die Gemeinden Schlieren und Dietikon als Vergleich, so wird auf den ersten Blick deutlich, dass die Konzentration der Wohnbauentwicklung zu einer drastischeren Veränderung des Ortsbildes geführt haben muss bzw. die Siedlungsentwicklungsziele der jeweiligen Gemeinden durch unterschiedliche Massnahmen erreicht werden. An den entsprechenden Orten ist eine Veränderung in der Dichtewahrnehmung zwangsläufig. Insbesondere im direkten Einzugsgebiet der Bahnhöfe Schlieren und Dietikon sind zahlreiche Wohnungen im Rahmen von Grossprojekten entstanden. Die Projekte zeichnen sich zudem dadurch aus, dass im Vergleich zum Umfeld deutlich dichtere Bau-

Akzeptanz der Dichte



Die Publikation «Raumentwicklung aktuell 2/15» des Amtes für Raumentwicklung (ARE) zeigt mit dem Schwerpunkt «Akzeptanz der Dichte» die Siedlungsentwicklung nach innen als gesellschaftliche Herausforderung.

Bezugsquelle: www.are.zh.ch

sungstypen gewählt wurden – auch neuer städtebaulicher Grundformen hat man sich bedient.

Es ist zudem zu erkennen, wie die feingliedrigen Siedlungsstrukturen in Zollikon die Umsetzung grosser Wohnungsdichten erschweren, während in Schlieren und Dietikon die groben Siedlungsstrukturen städtebauliche Voraussetzungen schaffen, welche offen für Bauformen mit grösseren Wohnungsdichten sind. Die Verfügbarkeit von grossen zusammenhängenden Brach- bzw. Transformationsflächen in zentrumsnaher Lage ist hier ein ausschlaggebender Faktor.

Strategie für die zukünftige Bauentwicklung notwendig

Mit der Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat am 29. April 2015 sind die notwendigen Grundlagen geschaffen worden, um die Vorgaben der Siedlungsentwicklung nach innen in die Nutzungsplanung zu

überführen. Mit dem revidierten Raumplanungsgesetz werden die Gemeinden dazu aufgefordert, Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern und bestehende Ressourcen im Inneren zu nutzen, bevor neue Einzonungen vorgenommen werden.

Aktuell befindet sich der Kanton in einer Phase, in der die Art und Weise der Umsetzung zunehmender Dichte kritisch begutachtet wird. Nicht nur wird seitens der Politik und Raumplanung die Umsetzung weniger flächenintensiver Siedlungsentwicklung gefordert, sondern das Aufzeigen von Strategien zur Siedlungsentwicklung nach innen ist für die Gemeinden seit der Anpassung des Raumplanungsgesetzes eine wesentliche Vorgabe für die Nutzungsplanung. Die baustrukturellen Unterschiede innerhalb des Kantons verdeutlichen, dass diesbezüglich gemeindespezifische Ansätze notwendig sind.

Nachgefragt bei Wilhelm Natrup



Wilhelm Natrup, Kantonsplaner
wilhelm.natrup@bd.zh.ch, www.aren.zh.ch

Wann wird grössere Dichte akzeptiert?

Wenn die Qualität stimmt. Die Lebenssituation der ansässigen Bevölkerung darf nicht schlechter werden: mehr verfügbare Freiräume (z.B. Balkon, Garten), Schutz vor Lärm. Bei neuen Siedlungen und wenn die Bewohnenden mitwirken, steigt die Akzeptanz.

Wann wurde «dicht genug» gebaut?

Die zulässige bauliche Dichte sollte ausgenutzt werden. Städtebauliche Studien und Fachkommissionen helfen, die angemessene Dichte zu finden. Zu dicht wird es, wenn die Brüche zwischen Neu und Bestand gross sind und nur auf Masse und nicht auf Qualität geschaut wird.

Wie fördert man qualitative Dichte?

Die Gemeinden sollten eine Strategie entwickeln: Wo wollen wir Dichte – wo haben wir die Voraussetzungen? Es sind Bedingungen an Verfahren und Qualitäten einzubauen (Gestaltungsplanpflicht).

Wohin geht die Entwicklung?

Es wird Vielfalt brauchen. Hohe Ausnutzung geht auch mit Bauten, die freiraumbezogenes Wohnen erlauben. Bei guter Erschliessung, z.B. an ÖV-Knoten, haben auch Hochhäuser und Mehrfamilienhäuser ihren Platz. Die Wohnungsgrössen nehmen nicht mehr zu, je städtischer und zentraler gebaut wird. Es sollte attraktiv sein, im Alter in eine kleinere altersgerechte Wohnung zu ziehen.

Was sollen Gemeinden tun?

Gemeinden brauchen ein Konzept für die Innenentwicklung. Das ARE unterstützt mit Gemeindegesprächen. Zentrale Fragen sind: Wo wird sich etwas verändern? Wo möchte die Gemeinde sich entwickeln? Reicht die Infrastruktur? Das sind nur Beispiele. Innenentwicklung ist ein Prozess. Sie braucht politische Führung, Fachverstand, Zeit und den Einbezug der Bevölkerung.

Räumliche Verteilung des Wohnungsbaus im Limmattal



Wohnbauentwicklung, Ausschnitt Schlieren und Dietikon, 2000–2014.
Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich; Quelle: Gebäude- und Wohnsregister



Wohnbauprojekt Dietikon, Bebauung Limmattfeld.
Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich