

**Zeitschrift:** Schweizer Revue : die Zeitschrift für Auslandschweizer  
**Herausgeber:** Auslandschweizer-Organisation  
**Band:** 45 (2018)  
**Heft:** 5

**Artikel:** Dichter besiedelte Städte - noch sind die Vorbehalte gross  
**Autor:** Herzog, Stéphane  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-909655>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 15.03.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Dichter besiedelte Städte – noch sind die Vorbehalte gross

Das neue Raumplanungsgesetz der Schweiz zwingt die Gemeinden, die Zersiedelung zu bremsen und Bauland besser zu nutzen. Bei der Umsetzung gibt es aber regelmässig Widerstand.



STÉPHANE HERZOG

Die Grundidee lautet: Wir bauen primär in Städten und Agglomerationen, wir verkleinern zu gross bemessene Bauzonen – und wir bremsen damit die Zersiedelung, zumal in der Schweiz immer noch 1,2 m<sup>2</sup> Landwirtschaftsland pro Sekunde vernichtet werden. Diese Grundidee haben die Schweizer mit ihrem Ja zum neuen Raumplanungsgesetz (RPG) akzeptiert. Im Mai 2014 ist es in Kraft getreten. In der Schweiz, wo die strikte Trennung von landwirtschaftlichen Flächen und Baugebieten erst Ende der Sechzigerjahre per Gesetz einge-

führt wurde, ist das neue RPG ein wirksames Instrument gegen den unkontrollierten Bodenverschleiss.

Das RPG brachte ein fünfjähriges Moratorium mit sich, das es den Gemeinden untersagt, neue Bauzonen zu errichten, sofern sie nicht als Ausgleich anderswo zusätzliche landwirtschaftliche Flächen sichern. «Die Kantone sind verpflichtet, dem Bund innerhalb dieser Frist einen Masterplan vorzulegen – und das zeigt Wirkung», sagt Christa Perregaux DuPasquier, Vize-Direktorin der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung (VLP-ASPAN), heute EspaceSuisse genannt.

**Dieses Projekt in der Genfer Gemeinde Chêne-Bougeries gilt als vorbildlich, die Holzfassaden erinnern an ländliche Architektur.**

Zwischen 1985 und 2009 wuchsen die Wohn- und Infrastrukturflächen um 23,4 Prozent. Von diesem Prozess waren vor allem die Innenstädte und deren Umland betroffen. Ist die Schweiz heute also sehr dicht besiedelt? «Schwierige Frage», sagt Jérôme Chenal, Stadtplaner und Architekt, der die Communauté d'études pour l'aménagement du territoire (CEAT) an der Eidgenössischen Technischen Hochschule Lausanne (EPFL) leitet. Er ist der Ansicht, dass in den erwähnten Gebieten die Dichte grundsätzlich akzeptabel ist. Chenal findet, in der Schweiz sei – insbesondere in Städten



mit noch geringer Dichte –, eine massive Verdichtung nach wie vor sehr gut möglich.

## Bitte nicht bei mir

EspaceSuisse, 1943 zum Schutz von Landschaften mit nationaler Bedeutung gegründet, erhielt von der Eidgenossenschaft den Auftrag, Gemeinden und Kantone bei der Umsetzung der durch das Raumplanungsgesetz ausgelösten städtebaulichen Verdichtungsmassnahmen zu begleiten und zu unterstützen. Und die Nachfrage ist gross. Einerseits ist in der Schweiz die Idee, Agrar- und Naturgebiete zu schützen, akzeptiert, andererseits missfallen die Verdichtungskonzepte vielen.

Ein aktuelles Beispiel hierfür ist ein Projekt für 268 Wohnungen in der Genfer Gemeinde Chêne-Bougeries. Dieses wurde im März von den Stimmberechtigten gegen den Willen von Gemeinde und Kanton abgelehnt, trotz der nur moderaten, vorgeschlagenen Dichte – einem Landnutzungsindex von 0,9 (siehe Kasten). In einem Kanton mit ausgeprägter Wohnungsnot den Wohnungsbau verhindern

und stattdessen Gemüseanbauflächen sichern: Liegt da ein egoistisches Motiv vor? «Man muss die Bewohner dieser Gemeinde verstehen», sagt Jérôme Chenal. «Die Leute hatten befürchtet, dass das Projekt ihre Nachbarschaft verändern würde, ein Quartier, in dem sie sich wohlfühlen.»

Der Reflex «not in my backyard» ist jedoch nicht die Regel. Die Genfer Bürgerinnen und Bürger haben fast gleichzeitig zwei Projekten mit insgesamt 600 neuen Wohnungen zugestimmt: eines in der Vorstadtgemeinde Bernex, das andere im Herzen des Stadtteils Petit-Saconnex. Diese Abstimmungen sind entscheidend für ein wichtiges Anliegen von Herrn und Frau Schweizer: «Sie wollen nahe an ihrem Arbeitsplatz wohnen und auf gute Dienstleistungen zählen dürfen», sagt CEAT-Direktor Chenal.

## Ein «antiurbanes» Land

Das Misstrauen gegenüber Städten sei ein Reflex, der in der DNA der Schweizer verankert sei, sagt Nicolas Bassand, Dozent für Architektur an der Fachhochschule für Landschaftsgestaltung, Ingenieurwesen und Architek-

tur Genf (HEPIA). Die Schweiz bleibe «antiurban, es dominiert das Ideal von Eigenheim und Natur». Allerdings steige der Flächenbedarf stark, sagt die Vizedirektorin von EspaceSuisse. «Einerseits wächst die Bevölkerung, andererseits gibt es immer weniger grosse Haushalte.» Im Jahr 1930 zählte die Hälfte der Haushalte fünf oder mehr Personen. Heute leben in zwei Dritteln der Wohnungen nur eine bis zwei Personen. Zudem explodieren die Mobilität und der Anspruch für

## Verdichtung im Villenviertel

In Genf umfasst die Zone 5 – hier stehen nur Einfamilienhäuser – fast die Hälfte der überbauten Fläche des Kantons, es wohnen aber nur etwa zehn Prozent der Einwohner dort. Das Problem ist: Pläne für Wohnungsbau an diesen Standorten stossen auf teils heftigen Widerstand. Schon der Begriff «Verdichtung» ist negativ konnotiert, er wird assoziiert mit Kriminalität oder der Vorstellung von standardisiertem Lebensraum.

Doch die Zeiten ändern sich, sagt Nicolas Bassand. «Viele haben sich vom Modell Einfamilienhaus-Thuyahecke-Rasenmäher verabschiedet. Oft führt auch wirtschaftlicher Druck dazu, dass Villenbesitzer Wohnprojekte in diesen Gebieten akzeptieren. Vorausgesetzt, es wird unter Einbezug der Eigentümer sorgfältig geplant und gestaltet.»

Der Architekt kennt Beispiele von Gebäuden am Rande von Villenvierteln, durch welche die Bewohnerdichte mehr als verdoppelt wurde – von einem Raumnutzungsindex von 0,3 auf 0,8. Dabei sei die Kultur des Quartiers sehr wohl berücksichtigt worden. Das Projekt Brüggläcker in Schwamendingen bei Zürich und die Route Jean-Jacques-Rigaud in Chêne-Bougeries (GE) sind für Nicolas Bassand zwei gute Beispiele. Die Häuser gleichen nicht «Kaninchenställen», trotzdem wird das Gebiet dicht besiedelt. In Zürich haben die Architekten auf engem Raum eine Gartenatmosphäre geschaffen. In Genf erinnert das Projekt mit seinen abfallenden Dächern und der Holzfassade an ländliche Architektur.

Bassand hat sich in seiner Doktorarbeit mit der Frage nach der «Tiefe» von Gebäuden beschäftigt. Die kompakte Bauweise, inspiriert durch Bauwerke des Mittelalters, hatte man im 20. Jahrhundert aufgegeben. Neu entstanden sind schmale, freistehende Gebäude, wie es den hygienischen Vorschriften der Stadtplanung entsprach. Erst um die Jahrtausendwende entstanden in der Schweiz wieder Gebäude mit dieser Tiefe. Als Beispiel nennt Bassand ein 38 Meter breites Gebäude am Schürliweg in Affoltern (ZH) oder jene 19 Meter tiefe Gebäudereihe im Stadtteil Hardturm in Zürich-West, die auch Gemeinschaftswohnungen mit 13 Zimmern umfasst.



Die Siedlung Brüggläcker in Schwamendingen, erstellt von einer Wohnbaugenossenschaft, liegt in direkter Nachbarschaft zu einem traditionellen Einfamilienhaus-Quartier.



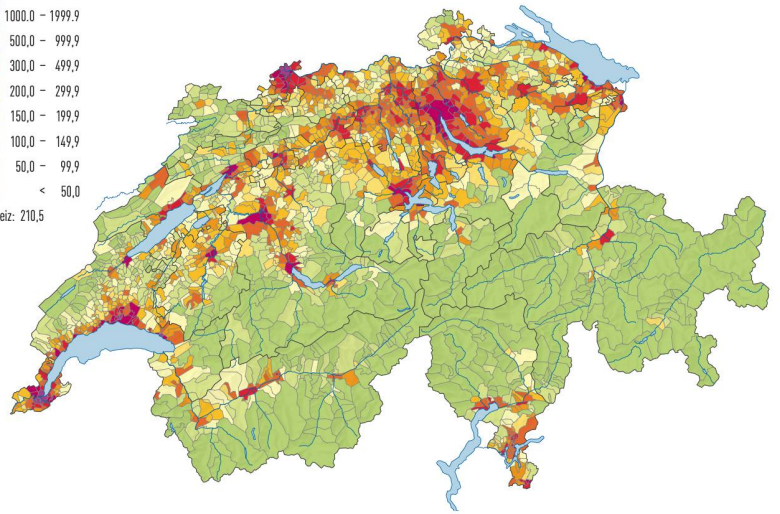
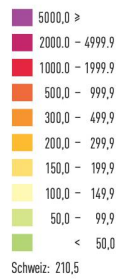
## Dichteberechnungen

Die Berechnung der Bebauungsdichte variiert in der Schweiz, weil die Kantone teils auch unterirdische Räume in die Bemessung einbeziehen. Architekten verwenden mehrere Normen, darunter die Ausnützungsziffer, welche die Bruttowohnfläche im Verhältnis zum Grundstück berechnet. Bei einem Hochhaus mit 30 000 Quadratmeter Nutzfläche auf einem Grundstück von 2000 Quadratmetern liegt die Dichte bei 15; bei einem Einfamilienhaus mit einer Nutzfläche von 300 Quadratmetern auf einem Grundstück von 1000 Quadratmetern ergibt sich nur eine Dichte von 0,3.

Andere Messzahlen bei der Dichte beziehen sich auf Anzahl Bewohner pro Hektar oder Quadratkilometer. Die Stadt Genf ist die weitaus am dichtesten besiedelte Gemeinde der Schweiz, 12 800 Einwohner pro Quadratkilometer, in Zürich sind es «nur» 4500.

«Dichte ist ein Buchhaltungskonzept», sagt Jérôme Chenal, Direktor der Communauté d'études pour l'aménagement du territoire (CEAT) an der Eidgenössischen Technischen Hochschule Lausanne (EPFL). Er plädiert für einen wissenschaftlichen Ansatz zu dieser Frage. Ein Ansatz, der aufzeigen kann, ob die Verdichtung die beste

Einwohner/innen pro km<sup>2</sup> Gesamtfläche



Aus dem Atlas «Bevölkerungsdichte» von 2017 des Bundesamtes für Statistik. ©BFS

Lösung für ein Gebiet ist oder nicht. «Hohe, dicht nebeneinander gebaute Gebäude sind beispielsweise nicht optimal für die Nutzung von Sonnenenergie», sagt er. Es gäbe noch ein weiteres Problem in der Schweiz bei der Verdichtung von Städten: Die bebauten Böden haben nur noch eine beschränkte Kapazität, Niederschläge zu absorbieren. Er erinnert in diesem Zusammenhang

an die schweren Überschwemmungen in Lausanne im Juni dieses Jahres. Ein weiterer Aspekt ist laut Chenal die Umweltverschmutzung: «Wenn Menschen vermehrt im Stadtzentrum leben, verbringen sie mehr Zeit in einer verschmutzten Atmosphäre. Das ist auch ein Faktor, der bei der Frage der Dichte berücksichtigt werden sollte.»

**Solche Einfamilienhaus-Quartiere sind mit den heutigen Ansprüchen an Verdichtung kaum mehr vereinbar.** Foto Keystone





Raum für Infrastrukturen. Allein der Infrastrukturräum für Freizeitaktivitäten hat sich zwischen 1984 und 2000 verdoppelt. «Hinzu kommt, dass diese Freizeitaktivitäten 60 Prozent des Reisezeit auslösen», sagt Christa Perregaux. Eine Verdichtung sei daher unumgänglich, gleichzeitig solle aber die Lebensqualität erhalten bleiben.

## Die Rolle der Wohnbaugenossenschaften

Wohnbaugenossenschaften seien der beste Weg, um zentrumsnahen und für alle bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, sagt Nicolas Bassand. Ein Beispiel sei der Öko-Stadtteil Plaines-du-Loup in Lausanne, ein Gebiet am Stadtrand, wo dereinst 11 000 Leute wohnen und arbeiten sollen und Genossenschaften an der Planung beteiligt sind. Voraussetzung für das in der Deutschschweiz sehr beliebte genossenschaftliche Modell ist, dass die Grundstücke in öffentlicher Hand sind. «In Les Plaines-du-Loup garantiert die Gemeinde Lausanne als Landesbesitzerin hohe Qualität, bei Grundstücken im Privatbesitz sieht es ganz anders aus», sagt Jérôme Chenal. Der Architekt und Stadtplaner nennt als problematisches Beispiel das Genfer Projekt Praille-Acacias-Vernets (PAV), wo der Bau von 12 000 Wohnungen und 6000 Arbeitsplätzen vorgesehen ist. Das Land ist auch dort in öffentlicher Hand. Es wird Unternehmen sehr langfristig im Baurecht zur Verfügung gestellt. Nun zeigt sich: Die Immobilienunternehmen versuchen, einen möglichst hohen Anteil an Eigentumswohnungen zu bauen und die Zahl günstiger Familienwohnungen möglichst tief zu halten.

## Risiko der Gentrifizierung

Schon in der Vergangenheit haben lokale Behörden Stadtentwicklung nach dem Konzept «Eine Stadt in der Stadt» vorangetrieben, – in den 1960er-Jah-



ren etwa im Genfer Stadtteil Jonction. In Lausanne sagen die Finanzverantwortlichen, ihre Stadt verfüge nicht über die Mittel für solche Projekte. «Die Vermietung von Wohnungen würde es der Stadt ermöglichen, einen Kapitalgewinn zu erwirtschaften, der umverteilt werden könnte», kontert Jérôme Chenal. «Die Behörden stellen schliesslich die Infrastruktur und öffentliche Verkehrsmittel zur Verfügung, die dem Privatsektor zugute-

kommen und die Attraktivität von Wohnungen in der Nähe von Bahnhöfen erhöhen.» Laut dem CEAT-Direktor ist die Gentrifizierung, also der Zuzug von finanzkräftigen Einwohnern in die Zentren, eines der grössten Risiken bei der Verdichtung in den Städten. Für Christa Perregaux DuPasquier gibt es nur eine Lösung: «Der Staat muss in diesen Fällen die Initiative für den Bau von Sozialwohnungen ergreifen.»

**Wohnungen für rund 7000 Leute und 4000 Arbeitsplätze sind im Quartier Plaines-du-Loup in Lausanne geplant. Die Gemeinde als Grundeigentümerin garantiert für hohe Qualität und vernünftige Preise.**

## In Genf herrschen Wohnungsnot und Angst vor Beton

Überall bauen, wo es möglich ist – oder im dichten Verkehr ersticken und die eigenen Leute nicht unterbringen können? Das ist kurz zusammengefasst die Fragestellung in Genf. Die Antwort heisst in Übereinstimmung mit dem Raumplanungsgesetz: Stärker verdichten!

Das Ziel: der Bau von jährlich 2500 Wohnungen bis 2030 für 100 000 Menschen. Es geht darum, Versäumnisse aufzuholen in einem Kanton, der Arbeitsplätze schafft und neue Arbeitskräfte anzieht. Für diesen Auftrag, «diktiert vom gesunden Menschenverstand», wirbt der städtische Baudirektor, Antonio Hodgers (Die Grünen), sowohl in der Stadt als auch im Umland. Der Vorwurf, er wolle die Stadt zubetonieren, hört er deshalb immer wieder.

Der Stadtplaner Jérôme Chenal sagt: «Genf hat keine Wahl. Wenn die Stadt Arbeitskräften Wohnraum bieten will, muss sie Mittel finden, landwirtschaftliche Gebiete zu erschliessen, denn die Entwicklung in Zonen mit Einfamilienhäusern ist zu schwierig und wird sicher 50 Jahre in Anspruch nehmen.» Das Problem: Die «guten Böden», die sogenannten Fruchtfolgefleichen, werden vom Bund geschützt – und Genf hat seine Baulandreserven beinahe aufgebraucht. «In Bern hat man vom Problem Kenntnis genommen», sagt Christa Perregaux DuPasquier. Jedoch nicht ohne Vorbehalte. «Wenn man bei den Fruchtfolgefleichen ansetzt, besteht die Gefahr, dass die Büchse der Pandora geöffnet wird und auch andere Kantone Ausnahmen beantragen.»