

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 87 (2012)  
**Heft:** 5

## **Werbung**

### **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:** 01.04.2025

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

Einwohner sowie etwa 200 000 Beschäftigte. Diese Reserven können in der Praxis nur über einen längeren Zeitraum und selbstverständlich nie ganz ausgeschöpft werden.

Das Amt für Städtebau hat im Auftrag des Stadtrats gemeinsam mit den anderen planenden Ämtern eine räumliche Entwicklungsstrategie (RES) erarbeitet. Dieses behördenverbindliche Planwerk ist auf den Entwicklungshorizont 2025 ausgerichtet und legt dar, wie mit Wachstum und baulicher Dynamik umgegangen werden soll. Es postuliert eine differenzierte Stadtentwicklung, die topografische und landschaftliche Gegebenheiten, Baukultur und Siedlungsidentitäten berücksichtigt. Festzustellen ist: Die Stadt kann dichter werden, jedoch nicht in jedem Quartier in gleichem Mass. Quartierleitbilder sollen deshalb aufzeigen, wie sich die durch Verdichtung und Erneuerung betroffenen Stadtteile entwickeln sollen.

#### Nachhaltig, durchmischt und differenziert

Das Gefüge der Stadt Zürich zeichnet sich aus durch das Nebeneinander von dichten und offenen Räumen sowie durch locker bebaute und durchgrünte Areale. Die Naherholungsräume liegen in guter Erreichbarkeit, das Netz des öffentlichen Verkehrs ist dicht. Die Voraussetzungen für eine generelle Erhöhung der baulichen Dichte sind demzufolge gut. Das Amt für Städtebau begreift diese als Chance und Anstoss, die Stadt weiterzubauen: nachhaltig, durchmischt und räumlich differenziert. Damit dies möglich wird, gelten folgende städtebaulichen Zielsetzungen:

**1. Zunahme von Einwohnern.** Mit der baulichen Verdichtung müssen primär mehr Personen in der Stadt aufgenommen werden können. Dies erfordert aber auch Anpassungen oder den Ausbau der Infrastrukturen (Schulen, öffentlicher Verkehr usw.). Für die effiziente Nutzung von Wohnraum spielen der Flächenkonsum pro Kopf sowie die Personenzahl pro Wohnung eine zentrale Rolle. Durch eine Begrenzung des Flächenverbrauchs und durch Belegungsvorgaben werden auch die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft massgeblich unterstützt. Gleichzeitig bedeutet weniger Flächenkonsum auch weniger Kosten für Erstellung und Unterhalt.

**2. Vielfalt.** Funktional, sozial, räumlich. Die Erhöhung der Flächen sowie der Personendichte muss einhergehen mit einer hohen Nutzungsdiversität (Versorgung, Freizeit, Kultur usw.) und einer sozialen Balance, sowohl auf gesamtstädtischer Ebene als auch innerhalb der Quartiere. Nachfrage und Wahl des Wohn- und Arbeitsortes variieren je nach Lebensphasen, Ansprüchen, Einkommensklassen, Trends usw. Ein breites Angebot an Raum und Nutzungen ist


deshalb unabdingbar. Es belebt ein Quartier und macht es für seine Bewohner attraktiv.

**3. Kurze Wege.** Die Konzentration und die Dichte unterschiedlicher Funktionen sowie die schnelle, sichere und attraktive Verbindung zwischen Wohnen, Arbeiten, Naherholungsräumen und kulturellen Einrichtungen beeinflussen die Lebensqualität in der Stadt. Erst eine hohe Nutzungsdichte ermöglicht kurze und attraktive Gehdistanzen.

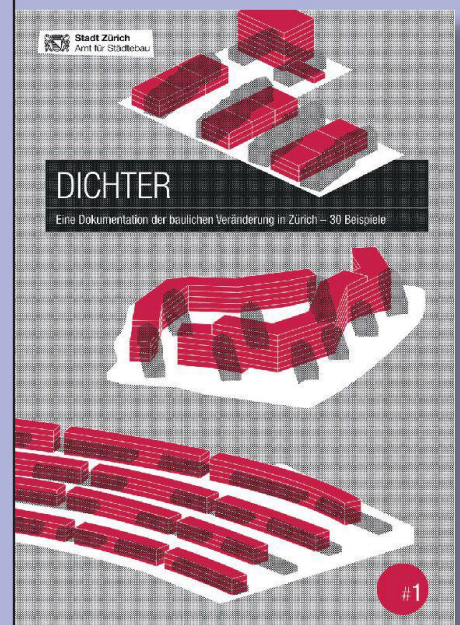
**4. Multifunktionale, gut nutzbare Freiräume.** Ersatzneubauten erzeugen mit dem Zuwachs an Fläche und mit der Erhöhung der Personenzahl hohen Druck auf die Freiräume: Grössere Bauvolumen reduzieren und bedrängen den Freiraum, gleichzeitig steht für mehr Personen weniger Freiraum zur Verfügung. Bei der baulichen Transformation ist deshalb einer guten Nutzbarkeit und Strukturierung des halbprivaten und des öffentlichen Freiraumes besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

**5. Anpassungsfähige und flexibel nutzbare Gebäude und Areale.** Wirtschaftliche und gesellschaftliche Veränderungen erfolgen in kurzen zeitlichen Abständen. Gebaute Strukturen hingegen bestehen in der Regel langfristig. Damit diese gut und nachhaltig genutzt werden können, müssen sie vermehrt flexibel, anpassbar oder nutzungsneutral sein.

**6. Effiziente Nutzung öffentlicher und gemeinschaftlicher Infrastrukturen.** Die Erhöhung der verfügbaren Flächen sowie der Personendichte generiert einen Mehrbedarf an Ressourcen und Infrastrukturen. Diese müssen deshalb möglichst effizient und umweltschonend eingesetzt werden. Auf dem Weg zu 2000-Watt-Quartieren stellen das Energiekonzept 2050 und der Energie-Effizienz-Pfad wichtige Instrumente für die strategische Planung bis zur konkreten baulichen Umsetzung dar.

**7. Balance von Alt und Neu.** Die Akzeptanz bei der Stadtbevölkerung gegenüber baulichen Veränderungen und höheren Dichten ist abhängig von der Entwicklungsdynamik und -geschwindigkeit sowie dem Verhältnis von bestehenden und neuen Strukturen. Es muss Ziel der Stadtentwicklung sein, zu jeder Zeit ein ausgewogenes Verhältnis von alten und neuen beziehungsweise von langfristig gewachsenen und sich schnell verändernden Stadtstrukturen sicherzustellen. Im Sinne der jeweiligen Quartiercharakteristik gilt es, identitätsstiftende Stadtstrukturen durch Schutzmassnahmen zu sichern, aber auch neue Identitäten zu fördern. 

Stark gekürzte und bearbeitete Version des Einführungskapitels der Publikation «Dichter» (siehe Kasten).

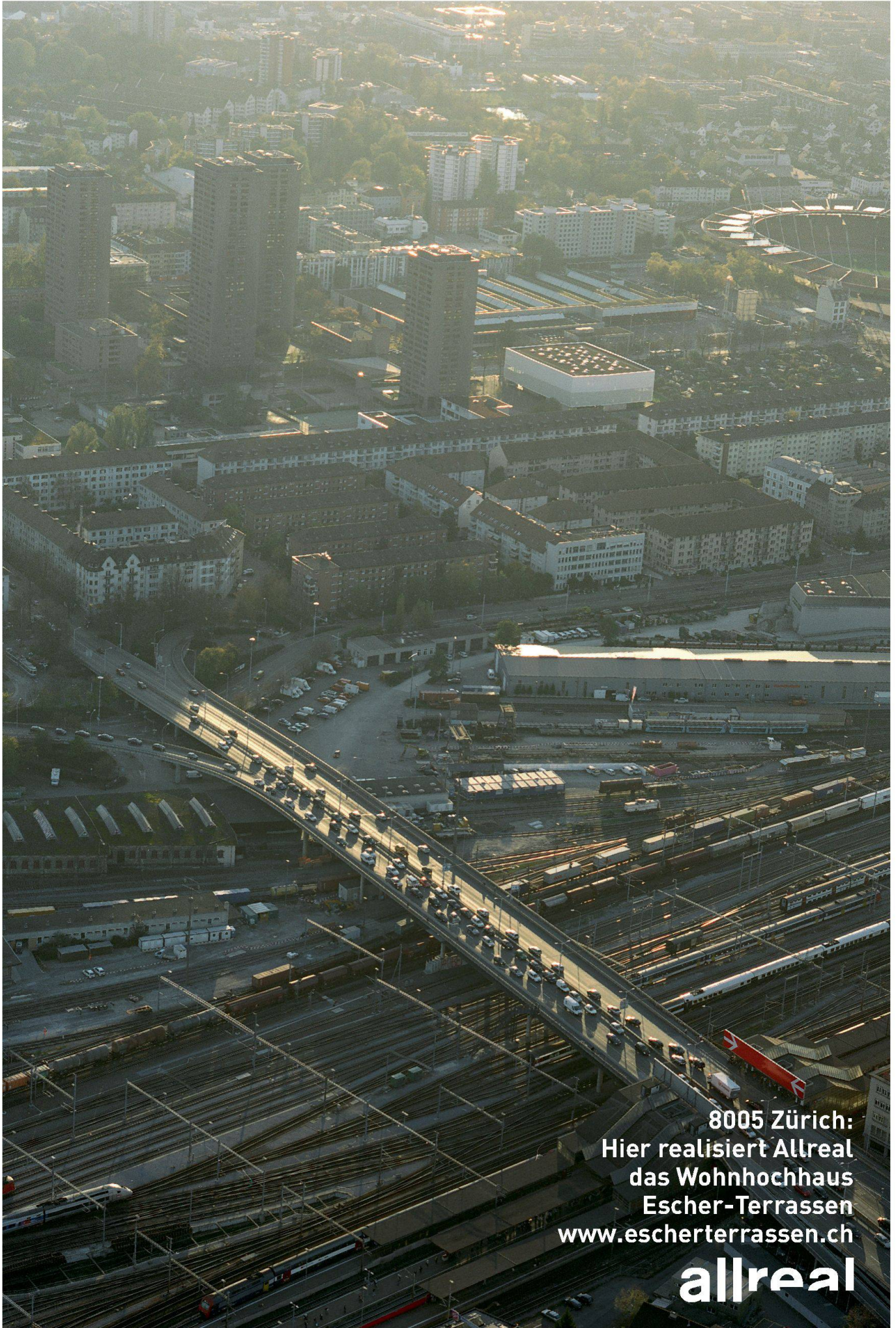


#### Bauliche Veränderung in Zürich dokumentiert

Seit den 1990er-Jahren wächst und verdichtet sich die Stadt Zürich kontinuierlich. In der neuen Publikation «Dichter» zeigt das Amt für Städtebau, wie die bauliche Transformation in der Limmatstadt funktioniert. Dokumentiert sind vor allem Ersatzneubauten grösserer Wohnsiedlungen, aber auch Beispiele auf ehemaligen Industriearealen und bisher nicht überbauten Parzellen. Einführende Kapitel klären über die Strategie einer Verdichtung in hoher Qualität auf (vgl. nebenstehenden Beitrag) und illustrieren die Entwicklung anhand von Kartenmaterial. Dreissig Siedlungsbeispiele, illustriert mit Fotos und Plänen der alten und der neuen Bebauung, zeigen die Veränderung von Gebäude- und Wohntypologien auf. Besonders aufschlussreich sind die Zahlenvergleiche alt – neu (Anzahl Wohnungen, Ausnutzungsziffer usw.). Sie belegen nicht zuletzt die riesigen Gewinne an Wohnfläche, die Ersatzneubauten ermöglichen.

Hochbaudepartement der Stadt Zürich,  
Amt für Städtebau (Hrsg.)  
Dichter.

Eine Dokumentation der baulichen  
Veränderung in Zürich – 30 Beispiele  
86 S., zahlreiche Abb., 25 CHF  
ISBN 978-3-905384-14-7  
Bezug: [www.stadt-zuerich.ch/hochbau](http://www.stadt-zuerich.ch/hochbau),  
[afs@zuerich.ch](mailto:afs@zuerich.ch)



8005 Zürich:  
Hier realisiert Allreal  
das Wohnhochhaus  
Escher-Terrassen  
[www.escherterrassen.ch](http://www.escherterrassen.ch)

**allreal**

# NeoLink – Ihr direkter Draht zum Tank



## NeoLink vereinfacht das Tankmanagement

Mit dem System NeoLink haben Sie jederzeit die volle Kontrolle über die Füllstände Ihrer Öltanks. Behalten Sie den Überblick und optimieren Sie die Beschaffung des Heizöls. Mehr über die Leistungen der NeoVac Gruppe unter **0800 80 76 76** oder [www.neovac.ch](http://www.neovac.ch).

Oberriet • Bulle • Crissier • Dübendorf • Inwil • Porza • Sissach • Worb • Götzis/A • Ruggell/FL

IHR PARTNER  
FÜR GEBÄUDE- UND  
UMWELTECHNIK



## Willkommen in der Welt der SIBIRGroup!

Tauchen Sie ein in die Welt des modernen Waschrums - Sei es in einem extravaganen, farbenfrohen Design oder eher im klassischen, traditionellen Stil unsere energieeffizienten Geräte für den Waschraum mit modernster Technologie, vereinfachen das Leben.