

Mehr städtische Dichte für die Agglomerationen

Debatte Heute, 05:30

Brigit Wehrli-Schindler

Die Volksabstimmungen zum Raumplanungsgesetz, zur Zweitwohnungs- und zur Kulturlandinitiative haben es gezeigt: Eine Mehrheit der Bevölkerung will keine weitere Zersiedlung. Wie stellt sie sich aber zur Kehrseite der Medaille, zur Innenentwicklung, die mit einer Verdichtung der bestehenden Städte und Gemeinden verbunden ist? Diese genießt Akzeptanz – sowie sie nicht im eigenen Umfeld stattfindet. Beispiele für gescheiterte solche Projekte gibt es einige, zum Beispiel wurde in Basel die Verdichtung des Landhofareals abgelehnt, und auch das Projekt Rheinacker stößt auf Opposition. In Zürich ergab eine Befragung im Jahr 2011, dass bauliche Weiterentwicklung bis hin zu Hochhäusern begrüßt wird, aber im eigenen Quartier doch möglichst alles bleiben soll, wie es ist. Innenentwicklung auf Industriebrachen wird begrüßt, Verdichtungen bestehender Quartiere durch Ersatzneubauten oder das Überbauen von Freiflächen haben es demgegenüber schwer. Wo Mitsprache geübt werden kann, sind negative Verdichte häufig. Welche Folgerungen sind nun aus diesen Erkenntnissen abzuleiten?

Grundsätzlich ist Verdichtung überall sinnvoll, wo Wachstum stattfinden soll. Im Raumordnungskonzept des Kantons Zürich zum Beispiel werden fünf Siedlungstypen unterschieden: Stadtlandschaft, urbane Wohnlandschaft, Landschaft unter Druck, Kulturlandschaft, Naturlandschaft. Das Konzept verlangt, dass künftig 80 Prozent des Wachstums in den beiden erstgenannten, den Stadtlandschaften und den urbanen Wohnlandschaften, stattfinden soll. Somit ist die Frage nach dem Wo bereits im Grundsatz beantwortet. In den Städten Zürich und Winterthur ist bereits am meisten umgesetzt. Die Städte haben auch die grösste Erfahrung mit verschiedenen Ausprägungen der Innenentwicklung: zum einen durch die Überbauung von Industriebrachen (Beispiele Zürich-West, Neu-Oerlikon, Sulzer-Areal usw.), auf denen neue Quartiere entstanden sind. Zum andern wurde in den Städten in den letzten Jahren durch Abbruch und Ersatzneubau auch vermehrt erfolgreich in bestehenden Wohnquartieren verdichtet.

Künftig werden sich vor allem die Agglomerationsgemeinden, die urbanen Wohnlandschaften mit der Innenentwicklung auseinandersetzen müssen. Sie stehen unter starkem Wachstumsdruck, der bisher durch Neubauten auf der grünen Wiese absorbiert werden konnte. Dies wird nun nicht mehr möglich sein. Also müssen Rezepte für eine angepasste Entwicklung nach innen gefunden werden. Eine gezielte Entwicklung nach innen in der Agglomeration bringt Chancen für eine Aufwertung der Wohnqualität. Wenn bestehende, eher locker und nur fürs Wohnen angelegte Quartiere mit sorgfältig geplanten Um-, An- und Ergänzungsbauten verdichtet werden, kann eine neue Urbanität entstehen, die nicht nur Bauten, sondern auch zusätzliche Nutzungen und mehr städtisches Leben bringt, was zu einer höheren Attraktivität führt. Eine gesteigerte Nutzungsvielfalt in grösseren Gemeinden hilft wiederum, die Mobilität zu vermindern, da mehr Bedürfnisse im lokalen Umfeld befriedigt werden können. Interessante Beispiele dafür finden sich in Schlieren oder Wallisellen.

Wie viel Dichte ist bei guter Wohnqualität möglich? Diese Frage ist nicht einfach zu beantworten. Ausgedrückt in «Quadratmeter Geschossfläche pro Hektare überbaute Bauzone» ist die Stadt Zürich dichter als die Stadt Winterthur und fast doppelt so dicht wie das Glatttal. Doch auch in Zürich ist die Wohnqualität hoch, auch in besonders dichten Quartieren wie etwa in der Innenstadt oder der Altstadt. Gerade die Dichte einer Altstadt nimmt man – vielleicht wegen ihrer Kleinräumigkeit – gerne in Kauf. Das Dichte-Empfinden ist also sehr relativ und wird stark durch die Qualität der Architektur und die Vielfalt der Nutzungen beeinflusst. Das Ausmass an zulässiger Verdichtung muss deshalb auf die Lage, die Erschliessung und den Typus des Quartiers ausgerichtet werden. Die Gemeinden sind gefordert. Sie sollten sich klarwerden, wie stark sie noch wachsen wollen und in welchen Ortsteilen eine Entwicklung nach innen sinnvoll und möglich erscheint. Die einen Quartiere können so an Urbanität und Nutzungsvielfalt gewinnen, andere wiederum sollten im Sinne des Ortsbildschutzes erhalten werden, um die örtliche Identität zu wahren. Um dies festzusetzen, braucht es kommunale Entwicklungskonzepte, in welchen definiert ist, wo wie viel verdichtet werden soll und wo nicht.

Jede Verdichtung stellt einen Eingriff in gewachsene und vertraute Strukturen dar. Gerade weil eine bauliche Verdichtung für das Umfeld eine Belastung darstellt, muss sie sehr sorgfältig angegangen werden, und die ansässige Bevölkerung muss vom Nutzen der Verdichtung überzeugt werden. Die Verdichtungsmassnahmen dürfen nicht nur dem Investor, sondern müssen auch der Öffentlichkeit einen Mehrwert bringen. Private Projekte sollten deshalb unter Einbezug der lokalen Öffentlichkeit in ein übergeordnetes Entwicklungskonzept eingebunden werden. Öffentliche Mehrwerte können neben einer grösseren Nutzungsvielfalt im Einzelnen auch darin bestehen, dass dank der höheren Bevölkerungszahl ein Quartierladen oder ein Quartierrestaurant sein Auskommen findet und deshalb eingeplant werden kann. Oder in einer Aufwertung des Wohnumfeldes und des öffentlichen Raums.

Die Chancen für die Umsetzung einer geplanten Entwicklung nach innen steigen, wenn sie städtebaulich ins Quartier passt und zur Nutzungsvielfalt beiträgt. Bei grösseren Projekten zur Verdichtung sollte sich zuerst die ansässige Bevölkerung mit ihren Wünschen hinsichtlich Quartiernutzungen einbringen können. Ein solches breit abgestimmtes Vorgehen wird auch zu einer besseren urbanen Qualität führen – innerhalb und ausserhalb der klassischen Städte.

Brigit Wehrli-Schindler betreibt ein Beratungsbüro unter anderem für sozialräumliche Entwicklung. Sie leitete bis Ende 2011 die Stadtentwicklung Zürich.