

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen  
**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten  
**Band:** 102 (2015)  
**Heft:** 10: Dichte und Nähe =Densité et proximité = Density ans proximity  
  
**Rubrik:** Markt

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

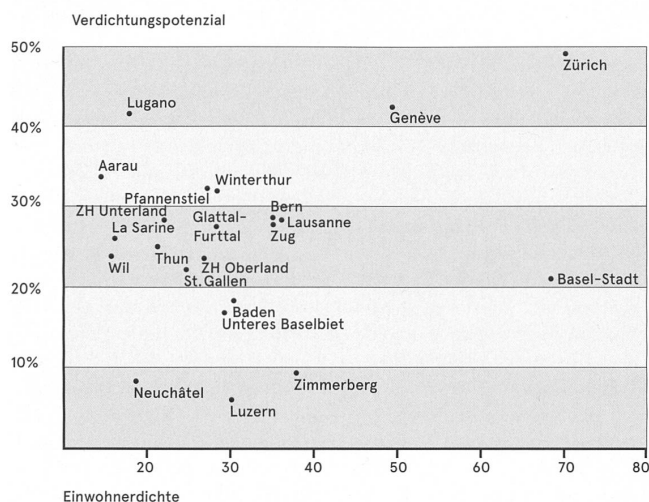
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 08.07.2025

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

## Verdichtung in den Städten

### Wie viel geht noch?



Verdichtungspotenziale in der Schweiz:  
Y-Achse: Einwohnerpotenzial im Verhältnis zum Einwohnerbestand (2013)  
X-Achse: Anzahl Einwohner (2013) pro Hektare Bauzonenfläche (2012)  
Quellen: BFS; Wüest & Partner

Heute entfallen auf eine in der Schweiz lebende Person im Schnitt knapp 400 Quadratmeter Bauzone. Ein ordentliches Hüsligrundstück. Oder andersherum: Knapp 27 Menschen bewohnen im Mittel eine Hektare eingezonte Fläche. Diese Durchschnittswerte verkörpern exemplarisch die Gemeinden Losone (TI), Mels (SG) oder Troinex (GE). Typischer als der Durchschnitt sind jedoch die Unterschiede: Die Stadt Genf weist mit 140 Personen pro Hektare eingezonte Fläche die mit Abstand höchste Wohndichte auf. In alpinen Regionen zeigt sich ein gänzlich anderes Bild, hier sind es oft weniger als drei Personen. Eine Ausnahme bilden Tourismus-Destinationen, wo die bauliche Dichte aufgrund von touristischer Infrastruktur und Zweitwohnungen hoch, die Raumnutzertiefe jedoch mehrheitlich tief ist. Wüest & Partner hat den Verdichtungsradar, ein Modell zur Ortung von Gebieten mit Verdichtungspotenzial für Einwohner und Beschäftigte entwickelt.<sup>1</sup> Dabei werden sowohl Potenziale in den Baulandreserven (Verdichtung nach aussen) als auch Potenziale im bestehenden Gebäudepark (Verdichtung nach innen) berücksichtigt.

#### Platz für 11 Millionen Einwohner

Durch das Ausschöpfen der mittleren, heute in den verschiedenen Gemeindetypen gängigen Ausnutzungsziffern würden nicht weni-

ger als 11 Millionen Menschen in der Schweiz Platz finden. Dies wären 2.85 Millionen zusätzliche Einwohner, wovon 1.3 Millionen in unbebauten Bauzonen und 1.55 Millionen im bereits besiedelten Gebiet unterkommen könnten. Statt heute 27 würden dann rund 36 Einwohner eine Hektare eingezonte Fläche bewohnen, was dem heutigen Durchschnitt in den MS-Regionen<sup>2</sup> Baden und Unteres Baselbiet entspricht.

46 Prozent des vorhandenen Potenzials befinden sich – nicht zuletzt aufgrund der sehr hohen verkehrstechnischen Erschliessungsqualität – in Mittel- oder Grossstädten sowie in deren inneren Agglomerationsgürteln und damit in Regionen mit höherem Preisniveau für Miet- und Eigentumswohnungen. Der Anreiz für Investoren für eine Verdichtung nach innen ist entsprechend hoch.

Unter den MS-Regionen mit mehr als 100 000 Einwohnern lässt sich in Zürich mit knapp 50 Prozent der aktuellen Bevölkerung das grösste Verdichtungspotenzial orten. In der MS-Region Basel-Stadt dagegen ist das Potenzial deutlich geringer, da der Anteil von Wohnzonen an Bauzonen in Basel nur 26 % beträgt gegenüber 50 % in Zürich. Ausserdem drückt die Gemeinde Riehen, die aufgrund des Gemeindetyps und der ÖV-Gütekategorie kein grosses zusätzliches Potenzial aufweist, auf das Potenzial der MS-Region Basel. Genf wiederum verfügt über einen sehr hohen Anteil an Misch- und Zentrumszonen mit hohem Verdichtungspotenzial.

#### Nahezu unbegrenzt Raum zum Arbeiten

Auch die Beschäftigungsdichte verfügt über umfassende Potenziale. So könnte der Bestand an Geschäftsfächen in den bestehenden Bauzonen um rund 43 Prozent und damit zusätzliche 2.1 Millionen Beschäftigte erhöht werden.

Analog zum Verdichtungspotenzial bei den Einwohnern ist auch jenes der Beschäftigten räumlich ungleich verteilt. Rund 40 Prozent des gesamten Potenzials befinden sich in den Kantonen Zürich, Bern und Waadt, was nicht nur auf die Standortattraktivität, sondern auch auf die jeweilige Branchenstruktur und den daraus resultierenden Platzbedarf pro Mitarbeiter zurückzuführen ist. Die acht Kantone mit den kleinsten Anteilen kommen zusammen auf ein

Beschäftigungspotenzial von rund 2.7 %. Im Kanton Zug beispielsweise fällt das Verdichtungspotenzial aufgrund der bereits hohen Beschäftigungsdichte gering aus.

Mit der vollständigen Umsetzung der identifizierten Potenziale würde sich die Beschäftigtendichte von knapp 16 auf 23 Beschäftigte pro Hektare Bauzone erhöhen. Derartige räumliche Beschäftigtendichten sind bereits heute in den MS-Regionen Limmattal und Luzern zu finden. Zum Vergleich: Die Stadt Genf erreicht heute mit 127 das Maximum, gefolgt von Carouge und der Stadt Zürich.

#### Mobilisierung der Potenziale am richtigen Ort

Die Schweiz verfügt somit über ausreichend Raum für zukünftiges Bevölkerungs- und Beschäftigungswachstum. Allerdings liegen die ausgeprägten Verdichtungspotenziale nicht immer in den Regionen, wo ein besonders ausgeprägtes Bevölkerungswachstum erwartet wird. Eine grosse Herausforderung besteht darin, die Potenziale am richtigen Ort unter Berücksichtigung der erwarteten demografischen Entwicklung zu mobilisieren und je nach Region oder Ort einen optimalen Verdichtungsgrad zu identifizieren. Verdichtung sollte nicht isoliert betrachtet werden. Daher sind die Kantone aufgefordert, bis 2019 ihre Richtpläne zu überarbeiten, um Verdichtungsgebiete zu definieren und geeignete Anreizsysteme zu deren Mobilisierung wie zum Beispiel die Mehrwertabgabe zu schaffen. Dabei müssen allerdings auch die lokalen Gegebenheiten berücksichtigt werden. In der Stadt Zürich beispielsweise ist Verdichtung nur noch im Bestand möglich, was aufwändige Planungsverfahren mit sich bringt. So läuft dort aktuell eine Ausschreibung zur Evaluierung der Quartierverdichtungspotenziale mit dem Ziel, bis 2019 einen kommunalen Richtplan, der Verdichtungsgebiete festlegt, zu erstellen. Die Planung und Umsetzung von Verdichtungsprozessen stellen alle Beteiligten zukünftig vor komplexe Herausforderungen, bei deren Bewältigung einem aktiven Erfahrungsaustausch fundamentale Bedeutung zukommt.

— Julia Selberherr und Marcel Scherrer, Wüest & Partner

<sup>1</sup> Das Verdichtungspotenzial berücksichtigt die effektive im Verhältnis zur möglichen Bewohnerzahl, Ausnutzungsziffern und die Verkehrserschliessung.  
<sup>2</sup> Gemeint sind die MS-Regionen des Bundesamts für Statistik.