

Zeitschrift:	Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale
Herausgeber:	Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner
Band:	- (1995)
Heft:	4
Artikel:	Gefässse schaffen für eine vielfältige Arbeitsplatzentwicklung
Autor:	Meier, Urs / Huber, Luzius
DOI:	https://doi.org/10.5169/seals-957567

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: 23.01.2026

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

Gefässe schaffen für eine vielfältige Arbeitsplatzentwicklung

21

► Urs Meier und Luzius Huber

Die Politik spricht immer öfter von der Sicherung bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze. Dabei werden Abwägungen mit dem Umweltschutz gerne ausgeklammert. Es ist eine Hauptaufgabe der Raumplanung, dynamische Gebiete zukunftstauglich zu strukturieren. Namentlich gilt es, Hemmnisse abzubauen zur Förderung der besten Standorte, welche immer öfter an der Bahnhoftreppe oder an der Bahnhofstrasse liegen.

Die Wirtschaftsförderung ebenso wie Arealanbieter liebäugeln mit Vorliebe auf die Lokomotiviventheorie "Prosperität dank Spitzennutzungen". Andererseits sind die Potentiale und Anliegen der unzähligen Klein- und Mittelbetriebe facettenreich und entsprechend schwierig zu thematisieren. Aus Erfahrung wissen wir, dass der Erfolg der Raumplanung eher darin liegt, das Ungewollte auszuschliessen als Gewolltes zu fördern. Es ist primär Aufgabe der Privatwirtschaft, marktnah und so innovativ wie notwendig zu handeln. Weil sich die Anforderungen an Arbeitsplatzflächen schnell wandeln, gilt es vor allem, an für ein allfälliges Wachstum oder für den Strukturwandel geeigneten Orten genügend grosse und flexible Gefässe in der Riecht- und Nutzungsplanung zu ermöglichen. In der Schweiz sind es die Klein- und Mittelbetriebe, welche die meisten und zuverlässigsten Arbeitsplätze anbieten. Und gerade diese können sich zeit- und kostenaufwendige Massanzüge, z.B. mittels Sondernutzungsplanung, nicht leisten und sind auf baureife Areale angewiesen, wo rasche Realisierungen möglich sind.

Wenn die Raumplanung einer vielfältigen Arbeitswelt nicht im Wege stehen will und zudem die besten Orte fördern möchte, so könnten folgende Aspekte diskutiert und gegebenenfalls umgesetzt werden:

- *Stabile Gebiete sanft öffnen für Nutzungs-durchmischung*

Vielleicht 90% der Bauzonenfläche kann heute als stabiles Gebiet bezeichnet werden, wo der Ge-

bäudebestand und die heutigen Nutzungen prägend sind. Auch wenn in der Regel wesentliche Nachverdichtungspotentiale vorliegen, so werden diese nur langsam konsumiert, was im Interesse des Sicherheits- und Heimatbedürfnisses weiter Bevölkerungsteile zu einem angemessen langsamen Tempo der Veränderung führt. Die Bau- und Zonenordnungen dieser Gebiete scheinen sich zu bewähren und können im Grundsatz weitergeführt werden.

Es ist wünschenswert, dass stille und wo zweckmässig auch mässig störende Gewerbe und Dienstleistungen zulässig sind, damit sich kleinere Betriebe aus der Wohnung heraus bzw. im Quartier allmählich entwickeln können. Bei einem erhöhten Verdrängungsdruck ertragsstarker Nutzungen kann ein Büroanteilplan (vgl. Meilen) oder ein Wohnanteilplan (vgl. Stadt Zürich) erwogen werden.

- *10% der Bauzonen als Experimentiergebiete ausscheiden?*

Eine innovative Gesellschaft braucht Experimentiergebiete mit möglichst grossen Spielräumen für eine unbekannte Zukunft. Hier soll nur geregelt werden, was einem besonderen Schutz bedarf.

Créer les conditions pour un développement varié des places de travail

De plus en plus souvent, les tenants de la politique parlent du maintien des emplois existants et de la création de nouveaux. En général, ce type de projet ne s'accompagne guère de préoccupations liées à l'environnement. Pour l'aménagement, il devient primordial de structurer les régions dynamiques dans une perspective d'avenir. Entre autres, il faut éliminer les obstacles à la promotion des meilleurs emplacements qui, de fait, se retrouvent toujours plus souvent au centre.

Abbildung 1:
Oberhäuserriet, Stadt
Opfikon: dynamisches
Neubaugebiet



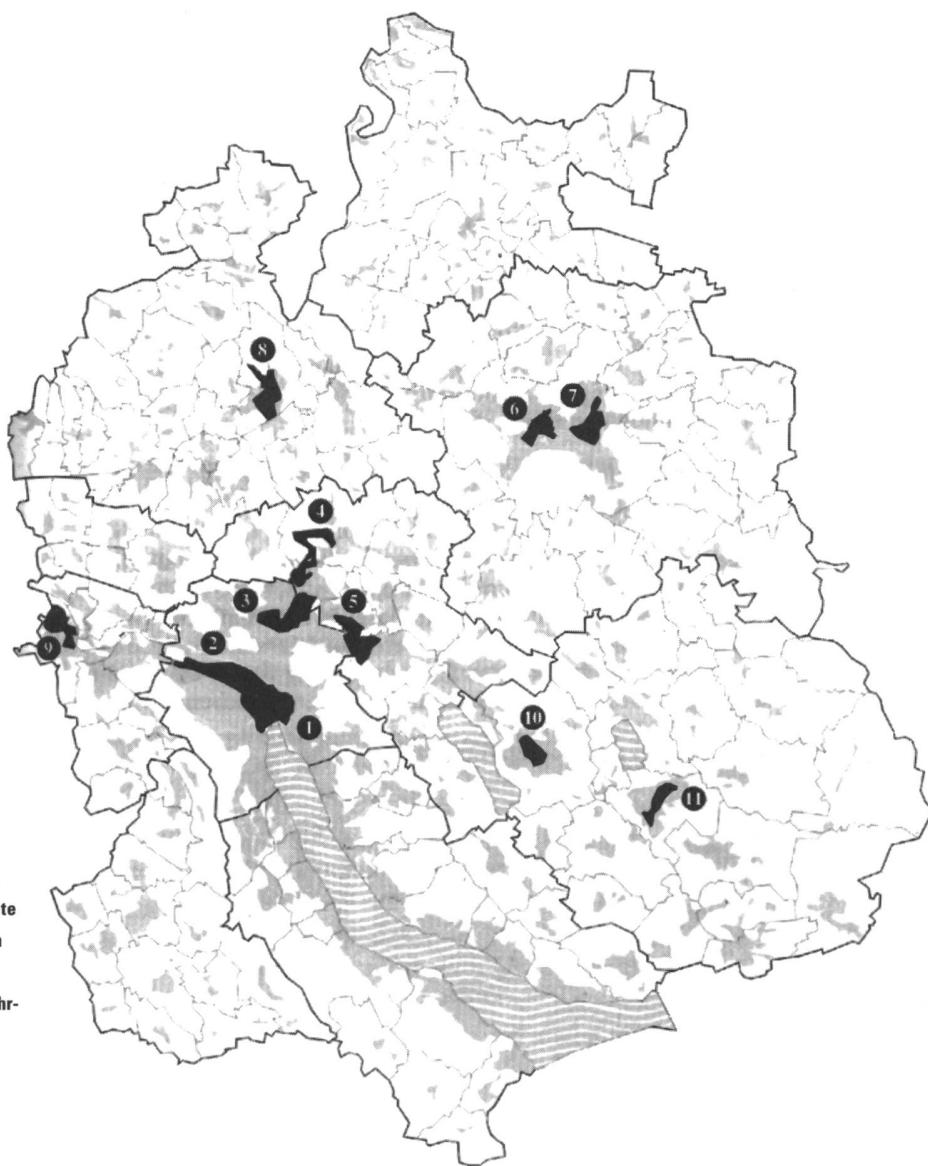
Die Nutzweise kann weitgehend offen gelassen werden, weil wir mehr als genug Entwicklungsfächen haben und die Umweltgesetzgebung die einzelnen Nutzungen ausreichend vor unerwünschten Immissionen schützt. Bei der Erschliessung gilt die Binsenwahrheit, dass sich mit zunehmender Dichte der ÖV-Anteil zwingend erhöhen muss, wenn die Fahrzeuge nicht zu "Stehzeugen" mutieren sollen. Die Kraft des Faktischen lenkt deshalb auch die Wirtschaft hin zum besseren Standort, und dieser liegt zunehmend bei der Bahnstation.

Dynamische Gebiete im Wirtschaftsraum Zürich

Weil die Schweiz allen Unkenrufen zum Trotz weltweit zu den attraktivsten Standorten zählt, ist ein weiteres Wachstum in dafür geeigneten Entwicklungsgebieten nicht auszuschliessen. Erfreulicherweise nimmt das entsprechende Angebot an planungs- und baureifen Arealen nachhaltig zu. Diese überall als sogenannt "einmalige Chancen" angepriesenen Areale erlauben einerseits eine Auswahl an attraktiven Lagen mit mo-

deraten Land- oder Mietpreisen. Andererseits schaffen Brachen bzw. Leerstände Nischen für noch nicht etablierte Nutzungen. Einige wenige Angebote sind in der GSU-Dokumentation "Wirtschaftsraum Zürich, 1995-2015" zusammengetragen. Die darin enthaltenen 57 Projekte haben eine Gesamtnutzfläche von ca. 5,4 Mio. m² Nutzfläche – Platz genug für mindestens 90'000 Wohn- und Arbeitsplätze inkl. dazugehöriger Infrastruktur. Dieses reichliche Angebot bedeutet, dass wie in der Hotellerie nur noch "gemachte Betten" auf einen Gast hoffen dürfen. Wir sprechen von einer Vorsorgeplanung, welche an den besten Orten Hemmnisse abbauen soll. Nachfrager wollen baureife Areale, eine vorzügliche Erschliessung mit öffentlichem und privatem Verkehr, eine flexible Etappierbarkeit, eine lebenswerte Umgebung und vor allem Rechtssicherheit, welche eine rasche Realisierung ermöglicht. Wegen dem nachhaltigen Überangebot müssen sich die Planungsvisionen der einzelnen Gebiete vorerst als "Bruchstück-Kunst" bewahren und veränderte Prioritäten ohne Zeit-

Abbildung 2:
Zentrumsgebiete
(Richtplan des Kantons
Zürich): Zentrumsgebiete
sollen zukunftstauglich
strukturiert werden.
Diese Gebiete liegen mehr-
heitlich in den alten
Industriezonen. Viele
Umnutzungsplanungen
sind unterwegs oder
werden erwogen.



verlust erlauben. Besonders wichtig scheint die Erkenntnis, dass qualifiziertes Verwerfen oder Zurückstellen günstiger ist als Leerstand.

Abbau der Hemmnisse zur Förderung der besten Standorte

Der Kanton Zürich hat mit der Ausscheidung von Zentrumsgebieten Schwerpunkte gesetzt. Auf regionaler und kommunaler Stufe wurden weitere Entwicklungsgebiete bezeichnet. Es handelt sich neben stationsnahen, mehrheitlich überbauten Zentrumsgebieten hauptsächlich um Industriebrachen oder erst teilweise überbaute Dienstleistungs- und Gewerbegebiete.

Weil die Verkehrserschliessung schon immer die stärkste Kraft der Siedlungslenkung war, gilt es, die beachtlichen Investitionen in das Verkehrssystem (Flughafen, Autobahnnetz, S-Bahn) wo nötig mit ergänzenden Fein- und Mittelverteilern des öffentlichen Verkehrs so zu ergänzen, dass mit ein- bis zweimal Umsteigen der Arbeitsplatz erreicht werden kann.

Dynamische Neubaugebiete versus dynamische Verdichtungsgebiete

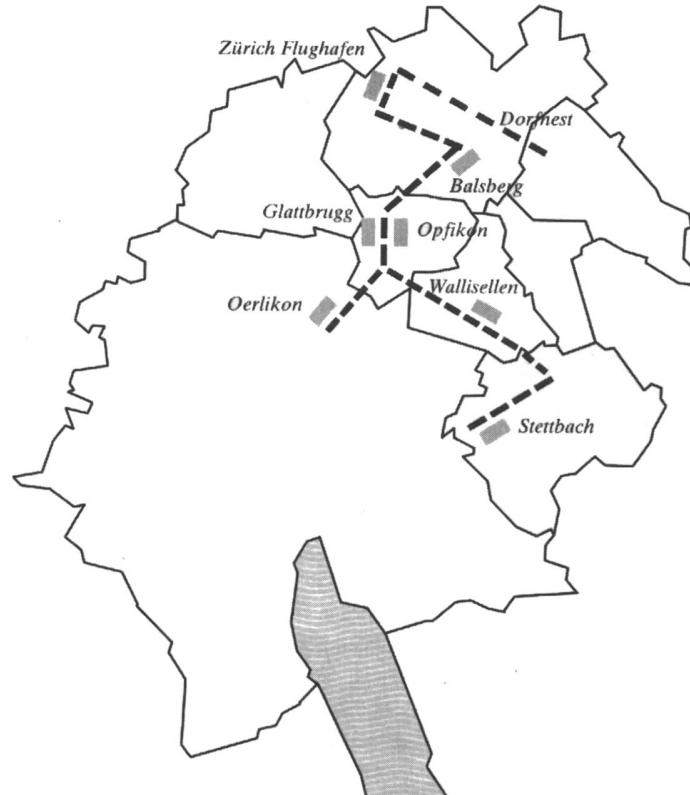
Neubaugebiete auf grossen Brachen oder grünen Wiesen (z.B. Planung Opfikon-Oberhäuserriet, Abb. 1) haben in der Regel Nachteile wegen langjährigen Baustellen und erheblichen Infrastrukturkosten, aber den Vorteil einer schillernden Zukunft, falls sich die visionären Zeichnungen auch verwirklichen lassen. Dynamische Neubaugebiete sind zu Beginn vor allem attraktiv für grössere Bauvorhaben.

Entwicklungsgebiete mit einem ansehnlichen Bestand (z.B. Opfikon-Glattbrugg, Abb. 4) leiden oft an fehlendem Städtebau und bisher monotoner Nutzweise. Dafür erlauben sie ein schrittweises Weiterweben der Gebietsstruktur. Ähnlich wie z.B. im Stadtzürcher Seefeldquartier vor ungefähr 100 Jahren bietet sich hier die Chance, ein Häusermeer mit attraktiven Stadträumen und öffentlichem Verkehr allmählich so nachzurüsten, dass ein lebenswertes Quartier entstehen kann.

Mit jedem neuen Bauvorhaben – sei es ein genossenschaftliches Wohnbauprojekt oder ein neues Dienstleistungszentrum – kann immer auch ein Stück Stadtraum aufgewertet werden. Dies kann für die Anordnung kleiner und mittlerer Unternehmungen einen Konkurrenzvorteil bedeuten. Es dürfte für die Konkurrenzfähigkeit wichtig sein, dass die einzelnen Gemeinden und Regionen bei den Angebotsstrategien mit der notwendigen Sorgfalt pflegen.

Zukunftstaugliche Planungsmittel

Die in den letzten Jahren bevorzugt angewendete Strategie einer Umnutzung der Industriezone mit-



23

tels Gestaltungsplänen zeigt zum Teil Ermüdungserscheinungen. Nicht wenige Gestaltungspläne erweisen sich nach langwierigen Verfahren als nicht flexibel genug für die inzwischen stark veränderte Marktlage, weil nach erfolgreichem Dialog übereifrig Massanzüge resultierten. Andererseits zeigen Gestaltungspläne, dass eine rechtzeitige Qualitätssicherung der Außenräume dazu beitragen kann, die Attraktivität der einzelnen Gebiete so aufzuwerten, dass sich auch in wirtschaftlich schwierigen Zeiten Interessenten melden. Ein Spezialproblem stellt die Nutzung von freiestehenden Raumangeboten dar. Provisorien (z.B. Zwischennutzungen Sulzer Areal Winterthur) und dauerhafte Umnutzungen (z.B. Wohnateliers) sind erwünscht und können mit einer entsprechend freien Regelung gefördert werden. Vielleicht wird später einmal das Providurium als bemerkenswertes Ergebnis der schrittweisen Umnutzung und Aneignung von brachliegenden Industrieüberbauungen gewürdigt. Soweit zweckmäßig, sollte wieder vermehrt nach der BZO gebaut werden können, damit sich die Realisierungszeiträume verkürzen und die Risiken abnehmen. So könnte z.B. erwogen werden, Zentrumsgebiete mit moderaten Grunddichten und attraktiven Vorschriften für Arealüberbauungen auszuscheiden. Wer viel bauen will, müsste damit erhöhte Anforderungen an die Einordnung erfüllen. Zur Beeinflussung der Quartierqualität könnten die wichtigsten siedlungsplanerischen Ziele in einem Gebietsrahmenplan als Koordinations- und Steuerungsinstrument der Exekutive zusammengetragen werden.

Abbildung 3:
Mittelverteiler Glattal (Richtplan des Kantons Zürich): Es ein vordringliches Ziel, mit der geplanten Glattalbahn den Intercity-Bahnhof (Flughafen) und die S-Bahn so zu ergänzen, dass die Entwicklungsgebiete mit einmaligem Umsteigen erreicht werden können. Diese Idee der Interessengemeinschaft Zukunft Glattal (IG ZUG) hat im neuen kantonalen Richtplan als sog. "Mittelverteiler" Eingang gefunden. Unter Leitung des Zürcher Verkehrsverbundes soll noch dieses Jahr der Verkehrsmittelentscheid fallen (Stadtbaum oder Hängebahn). Damit stehen dann alleine in der "Glattal-Stadt" insgesamt 27 Bahnhofgebiete zur Disposition, wo an der Bahnhofstrasse oder gar an der Bahnhofstreppe gebaut werden kann.



Abbildung 4:
Glattbrugg-West, Stadt
Opfikon: dynamisches
Nachverdichtungsgebiet
mit ansehnlichem
Bestand

Fünf Frageszenen anstelle eines Schlusswortes

Es stellt sich immer wieder die Frage, inwieweit die Raumplanung auf sich verändernde Zeiten vor- sorglicher reagieren kann. Die nebenstehenden Frageszenen können Anlass bieten, darüber weiter zu sinnieren. Wir meinen, dass für die Sicherung und Stärkung unserer Arbeitsplätze grundsätzlich etwas mehr Spielraum in stabilen und viel mehr Spielraum in dynamischen Gebieten nur dienlich sein kann.

1. Frageszene: Echtzeit

Die Welt war noch nie so klein wie heute. Weil die Medien Menschen vernetzen – aber menschliche Kontakte nicht ersetzen – häufen sich ermüden- de Geschäftsreisen. Ein Echtzeitgebäude beim Flughafen macht es erträglicher: Im 24-Stunden-Betrieb finden hier Sitzungen statt. Die Anreisen- den müssen keine Zeitverschiebung verkraften; die Einheimischen haben kurze Wege und nehmen im Sinne einer ausgleichenden Gerechtigkeit ungewöhnliche Arbeitszeiten in Kauf.

2. Frageszene: Sozialzeit

Vera und Hans arbeiten je Teilzeit. Nachdem ihre beiden Kinder ausgeflogen sind, haben sie den Gemeinschaftsraum der Wohnsiedlung in einen

Spitexstützpunkt ausgebaut. Diese unbezahlte Öffentlichkeitsarbeit wird ihnen als Sozialzeit für die eigene Altersvorsorge angerechnet. Diese Regelung schafft einen Ausgleich zu den Vollzeit- beschäftigten, welche im Alter lohnsummen- bedingt eine höhere Pension beziehen können.

3. Frageszene: Wartezeit

Der Programmierer Peter hat nach 15-jähriger Tätigkeit bei einer Grossbank keinen neuen Job mehr gefunden und die Wartezeit mit Möbelsanierungen genutzt. In einer Ecke der Samm elgarage hat sich aus einem Hobby allmählich ein Kleinstbetrieb entwickelt. Nun möchte er im Einverständnis mit den anderen Eigentümern einen besser belichteten Arbeitsplatz schaffen, was ihm die Gemeinde zonenplanbedingt verweigert.

4. Frageszene: Sonnen-Zeit-Mass

Das Zeitmass der Sonne bestimmt die Geschwin- digkeit der Natur. Das Konsumverhalten dasjenige des Bauernbetriebs. Wie interessant, wenn Öko-Treibhäuser aus Altbauglas und wiederver- werteter Steinwolle plötzlich auch auf bestehen- de Gewerbegebäude mit Synergien bezüglich Ge- bäudeabwärme, Verladerampe, Dachsanierung zu stehen kämen.

5. Frageskizze: Spar-Zeit

Wir wissen es: Oekologie ist dann erfolgreich, wenn sie rentiert. Das Bauen an der Bahnhof- treppe oder an der Bahnhofstrasse hilft Park- platzkosten sparen. Die Differenz zwischen dem Streckenabo und dem Erstauto/Parkplatz beträgt für Arbeitgeber und -nehmer schnell einmal 600 - 900 Fr. pro Monat. Der erhöhte Zeitaufwand für das Pendeln mit dem ÖV hilft sparen und gibt Le- sezeit. ■