

<b>Zeitschrift:</b>	Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale
<b>Herausgeber:</b>	Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner
<b>Band:</b>	- (1997)
<b>Heft:</b>	3
<b>Artikel:</b>	Quartierkonzept Innenstadt : Grundlage für die Entwicklung des Stadtzentrums
<b>Autor:</b>	Dubach, Hannes
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-957667">https://doi.org/10.5169/seals-957667</a>

### 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:** 25.01.2026

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

# Quartierkonzept Innenstadt: Grundlage für die Entwicklung des Stadtzentrums

36

## ► Hannes Dubach

Bezogen auf die Revision des Zonenplanes für die Innenstadt lagen die Probleme insbesondere in den Unsicherheiten der Ergänzung des Stadtgrundrisses noch nicht bebauter oder wieder zu bebauender Gebiete, in der Art der Ergänzung der vorhandenen Blockstrukturen sowie dem Verhältnis zwischen bebauter und nicht bebauter Fläche. Weitere Probleme, die aber nicht oder nur indirekt über den Zonenplan gelöst werden können, sind der zum Teil schlechte Zustand der Bauten und Freiräume und die mangelnde Qualität der öffentlichen Außenräume und Fussgängerverbindungen.

Aufgabe war die Weiterentwicklung und Aktualisierung der vom Stadtplanungsamt ausgearbeiteten Ansatz für die Innenstadt, die Darstellung eines Quartierkonzeptes sowie die Erarbeitung von Vorschlägen für die Umsetzung des Quartierkonzeptes in den neuen Zonenplan und das Baureglement. Es sollte eine bildliche Vision von der zukünftigen Entwicklung für einen Zeitraum von deutlich über 15 Jahren vermittelt werden.

Ausgangspunkt für den Konzeptansatz bilden insbesondere die Überlegungen zu den Themen Bebauung, Freiflächen, Nutzung und Verkehr. Zwischen diesen Elementen bestehen starke Verbindungen; Teilansätze müssen gut aufeinander abgestimmt sein, damit ein widerspruchsfreies Gesamtkonzept vorgelegt werden kann. Zu treffende Festlegungen stehen in Abhängigkeiten zueinander und können nicht beliebig verändert werden.

In der Folge wird insbesondere auf Fragen der Bebauung eingegangen. Anhand von fünf ausgewählten Punkten wird auf wichtige Aspekte des Quartierkonzeptes eingegangen. Dies aus heutiger Sicht, 4 Jahre nach Abschluss der Hauptarbeiten.

### Punkt 1: Stadtgrundriss

Der bestehenden Stadtgrundriss stellt die verbindliche Grundlage für die weiteren Entwicklungsschritte dar. Ausgangspunkt für die bauliche Entwicklung sind die verschiedenen Entstehungsschichten der Innenstadt. Auf diesen soll das Quartierkonzept aufgebaut und der Stadtgrundriss durch die planerische Vorbereitung neuer Entwicklungsschichten ergänzt werden.

### Punkt 2: Siedlungsreserven

Eine Überraschung ergab sich aus der Schätzung der Siedlungsreserven. Die ermittelten Flächenreserven betragen rund 250'000 m<sup>2</sup> Geschossflächen, was etwa einen Viertel des heutigen Bestandes ausmacht. Rund 43% entfallen auf drei Entwicklungsschwerpunkte, ca. 10% auf 6 Baubereiche mit grossen Verdichtungsmöglichkeiten; Ergänzungen der vorhandenen Bausubstanz betragen ca. 34% und Dachausbauten ca. 13% der Flächenreserven.

Mit einer Strategie, die die konsequente Nutzung der vorhandenen baulichen Reserven der Innenstadt verfolgt, kann die Entlastung der potentiellen Entwicklungsgebiete am Stadtrand und damit eine Ausbreitung der Stadt in der Fläche entscheidend eingeschränkt werden.

### Punkt 3: Entwicklungen

Die angestrebte Komplettierung des Innenstadtgrund- und aufrisses kann, wie im Quartierkonzept aufgezeigt, ohne grosse Probleme vollzogen werden. Der heute aktuelle Ausbaugrad der Innenstadt lässt viele Entwicklungsmöglichkeiten offen, die insgesamt das Bild einer zukunftsgerichteten, für verschiedene Bauaufgaben offenen Stadtplanung ergeben.

### Punkt 4: Nutzungsangebot

Um der Gefahr einer Nutzungsentflechtung zu begegnen, werden im Quartierkonzept keine reinen Nutzungszonen, sondern im wesentlichen folgende zwei Gebietstypen vorgeschlagen: Mischnutzungsgebiete mit Priorität Wohnen und Zentrumsgesellschaften mit einem erheblichen Anteil Nutzungen für Zentrumsfunktionen und mittleren Wohnanteilen. Prozentuale Wohnanteile sollten erst im folgenden Arbeitsschritt festgelegt werden.

### Punkt 5: Grundprinzipien für die Entwicklung

Die wichtigen Fragen der baulichen Entwicklung der Innenstadt sind in 21 Grundprinzipien behandelt. Für jedes Grundprinzip wurde außerdem ein Leitsatz formuliert. Mit diesen Grundprinzipien werden Rahmenbedingungen für die bauliche Entwicklung gesetzt:

- a) räumliche Entwicklung: 1 Blockstruktur, 2 Block, 3 Kleinquartier, 4 Strassenräume, 5 Primäre Baustruktur (Blockränder), 6 Blockinnenbereiche (Höfe), 7 Freiräume, 8 Schüss-Kanal, 9 Biel-Schüss und Madretsch-Schüss;
- b) bauliche Entwicklung: 10 Entwicklungsschwerpunkte, 11 Verdichtung, 12 Geschlossene/offene Bauweise, 13 Bebauungsergänzungen, 14 Baubereiche, 15 Untergeschoss, 16 Dachausbauten.
- c) Entwicklung Nutzungsgefüge: 17 Nutzungsverteilung, 18 Durchmischung, 19 Wohnanteile, 20 Übereinstimmung Nutzungs- und Verkehrskonzept;
- d) Zonierung: 21 Bandzonierung.

### Fazit

Einige Aspekte des Quartierkonzeptes haben sich in der weiteren Bearbeitung des Richtplanes sowie des Nutzungs- und Bauzonenplanes - bzw. in der Mitwirkung dazu - als nicht im vorgeschlagenen Sinne durchsetzbar erwiesen. Es wurden Änderungen vorgenommen. Drei wichtige Punkte sollen erwähnt werden:

**Wohnanteil:** Mehrere Ansätze, die so wichtige Frage der Wohnanteile zu regeln, haben sich als nicht tragfähig erwiesen. Insbesondere wurde die Höhe der vorgeschlagenen Wohnanteile und die Festlegung gleicher Wohnanteile über grössere Bereiche in Frage gestellt (vgl. in diesem Heft "Ausgewählte Inhalte Grundordnung, Teil Innenstadt").

Es wird sich zeigen müssen, ob mit den nicht mehr für alle Blocks festgelegten und insgesamt geringeren Wohnanteilen als vorgeschlagen, langfristig eine gut durchmischte, mit einer genügenden Anzahl Wohnungen und Wohnfolgeeinrichtungen versehene und dadurch rund um die Uhr belebte

Innenstadt erhalten werden kann.

**Überbaubarkeit der Blockinnenbereiche:** Die im Quartierkonzept vorgeschlagene möglichste weitgehende Freihaltung der Blockinnenbereiche wurde im Zuge der Weiterbearbeitung stark eingeschränkt. In mehreren Blocks, in der nördlichen Innenstadt und im Bahnhofquartier, sollen nun koordinierte Hofbebauungen möglich sein. Eine im Zusammenhang mit der Herabsetzung der Wohnanteile vertretbare Lösung, durch welche aber der Grünanteil und der Anteil an unversiegelter Bodenfläche sowie das Angebot an wohnungsnahen Erholungs- und Spielflächen in der Innenstadt eingeschränkt wird.

**Abstimmung Bebauung-Verkehr-Freiflächen-Nutzung:** Die angestrebte Abstimmung der vier Elemente konnte in den weiteren Arbeitsschritte zum Zonenplan und Baureglement nicht sehr weitgehend erfolgen. So kann z.B. die Übereinstimmung Wohnnutzung-Verkehr durch das nun vorgeschlagenen Modell der Wohnanteile, welches blockweise differenziert, nicht im beabsichtigten Masse verwirklicht werden.

Das Quartierkonzept war eine wichtige Grundlage für die Ausarbeitung des neuen Zonenplanes. Darüber hinaus ist es ein wichtiges Dokument für die weitere, insbesondere die räumliche Entwicklung der Innenstadt.

Mit dem Quartierkonzept war es möglich, wichtige Grundsatzdiskussionen zur Innenstadtentwicklung zu einem frühen Zeitpunkt zu führen, den Gesamtrichtplan sowie den Nutzungs- und Bauzonenplan zügig zu bearbeiten und aus dem Mitwirkungsverfahren hervorgehende Änderungs- und Ergänzungswünsche in kurzer Frist in die entsprechenden Plandokumente einzuarbeiten. ■

**Der nachfolgende dargestellte Plan entspricht nicht den eigentlichen Plänen (1 Räumliche Struktur, Bebauungsstruktur, Freiflächen, Grün / 2 Nutzung, Bevölkerung, Wirtschaft, Verkehr), sondern stellt eine Populärversion dar, wie sie für das Mitwirkungsverfahren verwendet wurde.**

### Wichtigste Konzeptinhalte Concepts essentiels

- Quartierprägende Bausubstanz:**  
1 Allgemeine Gebäude 2 Öffentliche Gebäude  
Constructions marquantes pour le quartier  
bâtiments d'ordre général 1) et publics 2)
- Quartierprägende Neubauten:**  
Nouveaux ouvrages marquants  
pour le quartier
- Bereiche für Neubauten:**  
Secteurs destinés aux nouveaux ouvrages
- Höfe und Außenräume generell freizuhalten:**  
Cours et espaces extérieurs généralement non balisés
- Fussgängerbereiche und Straßen mit Priorität Fußgänger:**  
Zones piétonnes et rues à circulation piétonne prépondérante
- Grundflächen, öffentlich oder privat:**  
1 Espaces verts privés et publics  
2 Arbres marquants pour le quartier

