

**Zeitschrift:** Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

**Herausgeber:** Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

**Band:** - (1999)

**Heft:** 2

**Artikel:** Raumbeobachtung der Siedlungsentwicklung im Kanton Zürich

**Autor:** Hartz, Nikolaus

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-957730>

### 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:** 24.01.2026

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

# Raumbeobachtung der Siedlungsentwicklung im Kanton Zürich

34

- ▶ Nikolaus Hartz,  
Planer BSP
- ▶ Abbildungen:  
Wüest & Partner, Zürich;
- Copyright: Amt für  
Raumordnung und  
Vermessung, Kt. Zürich  
im: Siedlungsentwicklung,  
Raumbeobachtung Kanton  
Zürich, Heft 20,  
Januar 1999.

Die kantonalzürcher Siedlungsentwicklung erfolgt weiterhin vor allem im Grünen, könnte aber nach innen gelenkt werden. In den vergangenen 15 Jahren wurde nur rund 17 Prozent des jährlichen Geschossflächenwachstums von rund 1 Mio Quadratmeter pro Jahr durch innere Verdichtung (Bauen in den überbauten Bauzonen) realisiert. Im Grünen, in den unüberbauten Bauzonen, könnten innerhalb von 5 Jahren 35 Mio m<sup>2</sup> Geschossflächen zur Verfügung gestellt werden. Doch der Kanton Zürich rechnet für die nächsten 15 Jahre nicht mit einer Steigerung des Bedarfs. Dieser liesse sich – theoretisch – allein durch die Reserven in den weitgehend überbauten Bauzonen abdecken, selbst dann, wenn nur ein Fünftel des dort noch nicht ausgeschöpften Potentials genutzt würde. Neben die-

ser Reserve von 15 Mio m<sup>2</sup> – sie würde für knapp 300'000 zusätzliche Wohn- oder Arbeitsplätze ausreichen – liegen weitere 9 Mio m<sup>2</sup> in leeren oder stark unternutzten Gebäuden brach. Die Zürcher Planer glauben auch aus weiteren Gründen an eine verstärkte Siedlungsentwicklung nach innen. Bestehende Wohnungen werden vermehrt auf dem Markt kommen, weil die Wohnbauten der Hochkonjunkturjahre erneuert und weil die von Betagten belegten grossen Wohnungen nun vermehrt frei werden. Die Umstrukturierung der Arbeitswelt wird zu einer Umnutzung der Industrie-, Gewerbe und Bürogebäuden führen. Von der Veränderung der Freizeit werden Impulse für die Entwicklung der städtischen Zentren erwartet. Solche und viele weitere interessante Zahlen und kluge Kommentare findet man in dem im Januar erschienenen Heft «Siedlungsentwicklung» aus der Reihe «Raumbeobachtung Kantons Zürich».

## Viele Daten, fundierte Analysen

Das Heft liefert eine Fülle von grafisch gut aufgearbeiteten Zahlen und Fakten. Das Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV) stützt sich auf umfangreiche Grundlagen des Amtes für Statistik, auf eigene Erhebungen sowie auf Auswertungen dieser Datenbanken, z.B. durch das Büro Wüest und Partner. Allerdings stammen die Daten der ersten Hälfte des betrachteten Zeitraums von 1986-91 aus den Jahren des Baubooms vor der Rezession. Deshalb will das ARV die periodische Raumbeobachtung durch eine ständiges Raumcontrolling ergänzen. Die Broschüre beschränkt sich allerdings nicht auf die Publikation von Daten, sondern versucht, die zukünftige Entwicklung vorauszuhahnen. Dies ist möglich, weil sich das Bauen – im Gegensatz zur übrigen Wirtschaft mit ihren immer rascheren Zyklen – überraschend träge verhält.

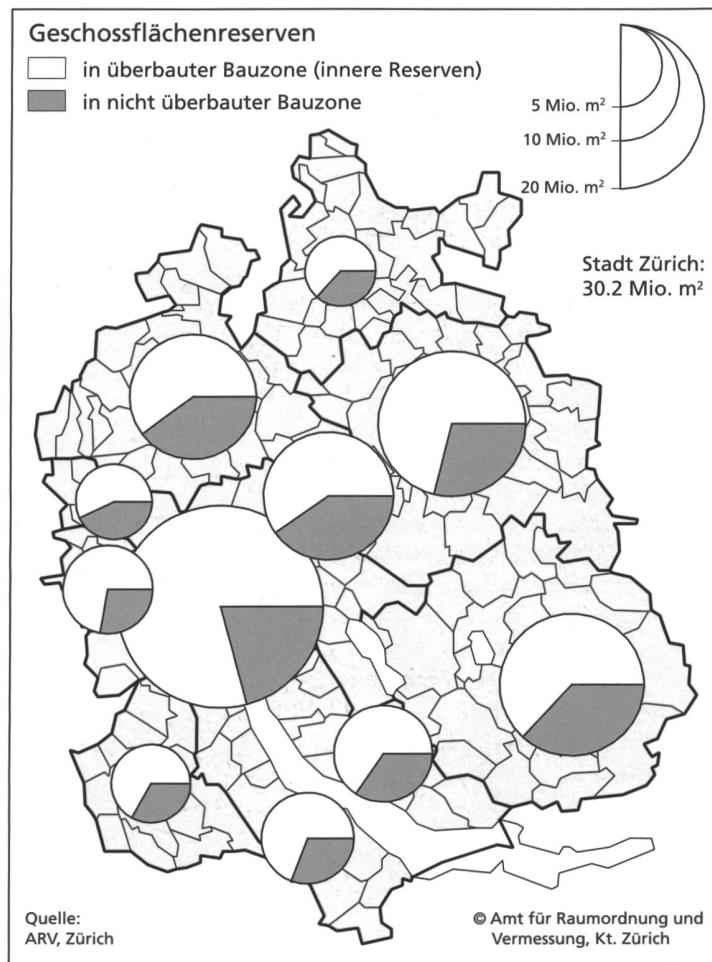


Abbildung 1:  
Geschossflächen-  
reserven 1996

## Immer mehr Einfamilienhäuser im Grünen

Die Überkapazitäten des Baugewerbes wurden in den Rezessionsjahren in den Wohnungsbau gelenkt. Die Wohnfläche im Kanton Zürich wurde von 1991 bis 1996 jährlich um durchschnittlich über 1 Mio m<sup>2</sup> vergrössert, allein 1995 mit 1.2 Mio m<sup>2</sup> um fast doppelt soviel wie vier Jahre zuvor. Für Umbauten wurde nur ein Fünftel der Wohnbauinvestitionen ausgegeben; in der Stadt Zürich allerdings doppelt so viel. Während man in der Hochkonjunktur vor allem kleinere Wohnungen baute, sind es seit Mitte der Achtzigerjahre vermehrt grössere – sprich Ein- und Reihenfamilienhäuser auf der grünen Wiese am Rand der Agglomeration. In den eher ländlichen Gemeinden wurde die Bauzone deshalb überdurchschnittlich rasch verbraucht, so z.B. im Knonaueramt, wo hin zur Zeit eine Autobahnöhre von Zürich durch den Uetliberg gebohrt wird. Aber auch die S-Bahn trägt zur besseren Erreichbarkeit ehemals abgelegener Ortschaften mit der Stadt Zürich und den Nebenzentren bei. Die Zürcher Agglomeration dehnt sich immer mehr über das ganze Kantonsgebiet, ja über seine Grenzen hinweg aus.

## Leere Fabriken und schwer vermietbare Bürohäuser

Trotz Rezession kam aber auch der Wirtschaftsbau nicht zum Erliegen. Obwohl sich seit längerem ein Überangebot klar abzeichnete, wurden zwischen 1991 und 1996 weiterhin munter Büros für den 3. Sektor und Infrastrukturen für die öffentliche Hand gebaut. Die Bautätigkeit für den 2. Sektor wurde, trotz stark rückläufiger Beschäftigung, nur um ein Viertel reduziert. So haben sich inzwischen im Kanton Zürich grosse Bestände von leeren oder stark unternutzten Flächen angehäuft. Sie werden im 3. Sektor langsam etwas abnehmen, bei den Infrastrukturen der öffentlichen Hand bei rund 1 Mio m<sup>2</sup> stagnieren und beim Gewerbe und in der Industrie auf fast 12 Mio m<sup>2</sup> zunehmen – weil weiterhin auch für den 2. Sektor Neubauten errichtet werden. Die träge Bauwirtschaft produziert also heute Flächen, die morgen brach liegen, die Brachen der Zukunft! Diese werden nicht unbedingt nur dort liegen, wo man sie heute vermutet. So liegen in der Stadt Zürich heute zwar viele Flächen brach, doch wer-

den diese – gemäss einem als wahrscheinlich taxierten Beschäftigungsszenario – wohl anderen Nutzungen zugeführt werden können. Vorhersehbar sind Brachen des 2. Sektors in den alten Industriestandorten, z.B. in Winterthur, im Limmat- und Glatttal.

Dass sich aber leere Büroflächen vor allem in Regionen guter Wohnqualität, so am Pfannenstiel und am Zimmerberg, wegen der dort nur geringen Zunahmen der Beschäftigten, kumulieren, hat mich überrascht.

## Chancen für eine vermehrte Siedlungsentwicklung nach innen

Das Postulat, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, ist im Kanton Zürich politisch abgestützt und als Teil der *Präambel(??)* des kantonalen Richtplans vom Kantonsrat beschlossen worden. Dieses Ziel wurde in den letzten 15 Jahren noch nicht erreicht. Das ARV ortet aber Anzeichen, dass sich das Bauen in Zukunft vermehrt von der grünen Wiese in die bestehenden Siedlungsgebiete verlagern wird:

- Bei rund einem Drittel des gesamten Wohnungsbestandes stehen in den nächsten 15 Jahren bauzyklisch bedingte Erneuerungen

Siedlungsentwicklung,  
Heft 20 der Reihe «Raumbeobachtung»; herausgegeben vom ARV (Amt für Raumordnung und Vermessung) des Kantons Zürich, redigiert von der Abteilung Kantonalplanung, zu beziehen bei der KDMZ, Räffelstrasse 32, 8090 Zürich. Fon 01 468 68 88, Fax 01 468 68 77.

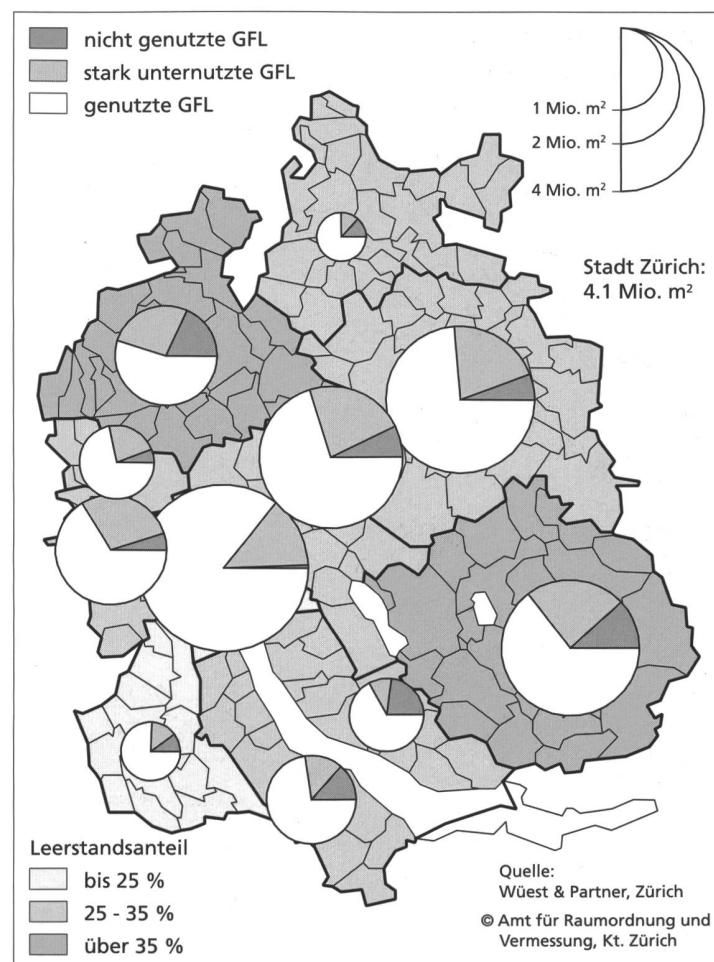


Abbildung 2: Nutzung  
der Geschossfläche im  
2. Sektor 1995

an. Dann könnten Wohnungsgrundrisse und -ausstattungen an die heutigen Bedürfnisse angepasst und damit das zusätzliche Nutzungspotential ausgeschöpft werden.

- Die Zahl der Betagten, die unterbelegte Altwohnungen und Einfamilienhäuser für sich beanspruchen, ist in den letzten drei Jahrzehnten kontinuierlich gestiegen. Durch den Generationenwechsel wird dieser Wohnraum bald auf den Markt zurückfliessen.
- Die Zunahme von Teilzeittätigkeiten, das Aufkommen virtueller Unternehmungen mit flexibler Arbeitsorganisation und der technologische Wandel führen zu veränderten Raumbedürfnissen. Grössere Umstrukturierungen im Gebäudebestand werden dadurch unumgänglich.
- Der Bedarf an zentral gelegenen, flexibel nutzbaren Räumen für Kultur- und Freizeiteinrichtungen nimmt zu. Es ergeben sich erwünschte Impulse für die Entwicklung der Zentrumsgebiete von kantonaler Bedeutung.

Im Anhang der Broschüre werden Infrastruktur, Nutzungsintensität und Nutzungsreserven der elf im kantonalen Richtplan bezeichneten Zentrums-

gebiete detailliert dargestellt. Für diese, vor allem für die zentralen Gebiete in Zürich und Winterthur, wird eine hohe Attraktivität zur Umnutzung ausgemacht. Vermehrt sollen nicht nur einzelne Parzellen, sondern grössere Areale genutzt werden, und zwar nicht nur für Dienstleistungen, sondern auch zum Wohnen. Die wirtschaftlichen und baulichen Voraussetzungen für eine solche Umsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen scheinen dort vorhanden. Taugen auch die rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen für die vermehrte Vielfalt an Nutzungen? Dafür ist nicht nur eine Änderung des Zonenplans, sondern auch eine Anpassung der Quartiergestaltung, der Parzellierung und eine Verbesserung der Erschliessung und der (technischen) Infrastruktur notwendig. Das ARV will die Siedlungsentwicklung nach innen deshalb vor allem mit folgende Massnahmen fördern:

- abgestimmte, zeitgerechte Investitionstätigkeit der öffentlichen Hand in zukunftsorientierte Infrastrukturen;
- planungsrechtliche und fiskalische Massnahmen zur Unterstützung der inneren Verdichtung;
- Informations- und Beratungsangebot sowie Koordination der Politikbereiche für zukünftige Nutzer;
- Ausrichtung der öffentlichen Landpolitik auch auf die Möglichkeit eines gezielten Flächentausches.

Probleme stellen sich insbesondere bei der Wiedernutzung von Leerständen und der inneren Verdichtung von Projekten mit mehreren Grundeigentümern oder bei grösseren Arealen. Der Kanton Zürich will dafür innovative Vorgehensweisen hinsichtlich architektonischer und bau-technischer Lösungen fördern, neue Organisations- und Finanzierungsmodelle anbieten sowie unkonventionelle Nutzungskonzepte erleichtern. Unter diesem Thema liess das Amt für Städtebau der Stadt Zürich unter dem Begriff «Kooperative Planung» von verschiedenen bekannten Architektenteams interessante Vorstellungen für Gebiete in Zürich-West, in Zürich Nord sowie auf dem Hürlimann-Areal entwickeln, die unter dem Titel «Stadteinsichten» im Zürcher Helmhaus zu sehen waren. *collage* wird darüber berichten. ■

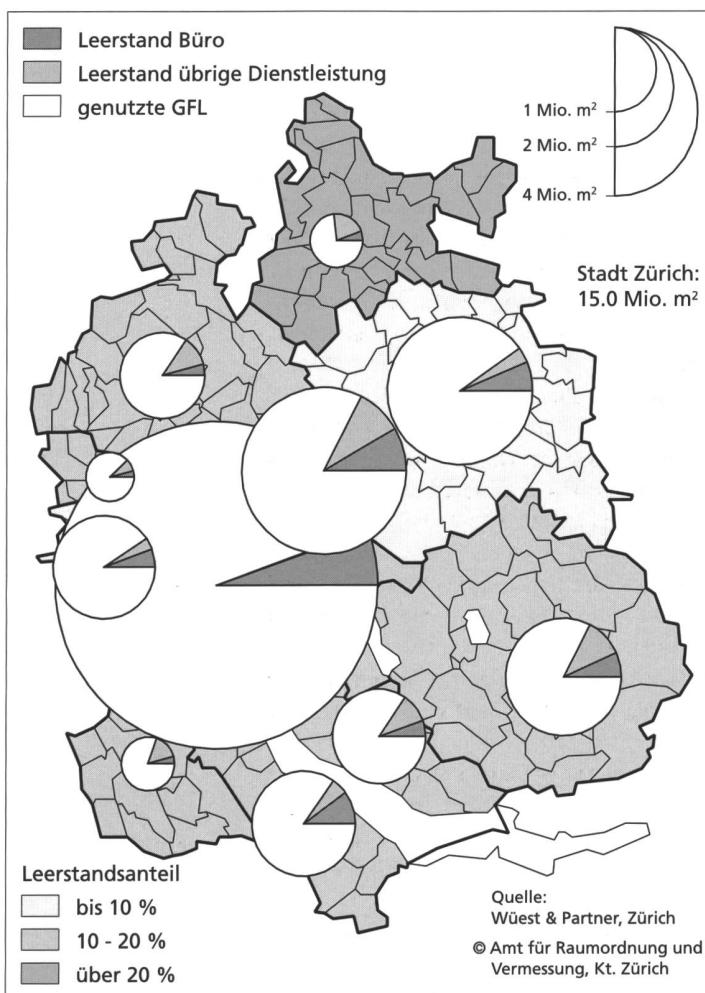


Abbildung 3: Nutzung  
der Geschossfläche im  
3. Sektor 1995