

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

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

**Band:** - (2017)

**Heft:** 6

**Artikel:** Freiflächen und Grünvolumen im Spannungsfeld der baulichen Verdichtung

**Autor:** Weber, Cordula / Keller, Daniel

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-958078>

### 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:** 31.12.2025

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

# Freiflächen und Grünvolumen im Spannungsfeld der baulichen Verdichtung

**CORDULA WEBER**  
Landschaftsarchitektin FH BSLA,  
Geschäftsführerin StadtLandschaft GmbH.

**DANIEL KELLER**  
Landschaftsarchitekt FH BSLA,  
Geschäftsführer StadtLandschaft GmbH.



[ABB.1]

Wachstum innerhalb des Siedlungsgebiets bedingt Verdichtung. Freiräume geraten dabei nicht nur flächenmäßig unter Druck, sondern auch durch die zunehmenden Nutzungsansprüche auf immer knapperem Raum. Wie wirkt sich dies aus und wie kann den Herausforderungen wirkungsvoll begegnet werden, um die Lebensqualität zu halten und die Akzeptanz der Innenverdichtung sicherzustellen? Hierzu ist eine differenzierte Betrachtung der effektiven Flächenentwicklung, der sich ändernden Nachfrage und der Auswirkungen auf die Grünraumqualitäten sinnvoll, um konkrete Handlungsoptionen abzuleiten.

## Auswirkung der Verdichtung auf die unterschiedlichen Freiraumstrukturen und -elemente

Freiflächen im Wohn- und Arbeitsplatzumfeld sowie auf bisher unbebauten Parzellen werden bei Verdichtung kleiner. Die Qualitäten der verbleibenden oder neu gestalteten Grünflächen sind höchst unterschiedlich: Funktionalitäten wie hohe Nutzbarkeit oder Biodiversität sind teils beispielhaft umgesetzt, andernorts bieten die Gestaltungen kaum erkennbaren Mehrwert für Nutzende. [ABB.1+2]

Die zweckgebundenen öffentlichen Grünräume sind stark von konkurrenzierenden Flächenansprüchen tangiert. Das Bevölkerungswachstum macht Infrastrukturbauten notwendig oder erfordert zusätzliche Sportflächen und Parks.

Mangels Alternativen geht die Umsetzung oft zu Lasten von Schulumgebungen oder Familiengärten – Beispiele in der Stadt Zürich sind die Eishockeyarena, diverse Schulpavillons und die Schulanlage Freilager.

Allgemein öffentliche Freiräume wie Parks, Allmenden und Plätze sind meist gesichert und werden eher selten in ihrer Fläche reduziert. Positiv können sich Umnutzungen ehemaliger Industriearale zu Wohn- und Arbeitsplatzgebieten oder Infrastrukturbauten wie Einhausungen auf den öffentlichen Grünraum auswirken, wenn dadurch neue Natur- und Erholungsflächen ermöglicht werden. Auch eine öffentliche Nutzung von Dachgärten wie im Campus der ZHdK im Toni Areal bieten Chancen zu neuen Erholungsräumen.

[ABB.1] Wohnumfeld der Genossenschaft FGZ in Zürich mit hohen Nutzungs- und Lebensraumqualitäten.  
(Quelle: StadtLandschaft GmbH)

Wesentliche Auswirkung hat die Verdichtung auf die *Unterbauung der Freiräume*. Eine Analyse der Stadt Zürich weist nach, dass in dynamischen Verdichtungs- und Neubaugebieten Parzellen teils fast flächendeckend unterkellert werden: In der Zeitspanne von 2006 bis 2015 stieg die Unterbauung in Affoltern um rund 67%! Auf das gesamte Stadtgebiet betrachtet erfolgte eine Zunahme der unterbauten Fläche um 17%, jene der Gebäude nur um 3%.

Die Bautätigkeit wirkt sich stark auf den *Baumbestand* aus, sei es aufgrund von Flächenreduktion im Wohnumfeld, Unterbauungen oder den gesetzlichen Vorgaben zu Parkierungen und Grenzabständen, welche den Ersatz bestehender Bäume erschweren. Neuplanzungen erfolgen wenige oder oft mit kleinen Bäumen unter wenig alterungsfähigen Bedingungen, so dass sie ihre volle Wirkung nicht entfalten können. [ABB.3]

### Änderung der Nutzungsintensität und -art

Der Nutzungsdruck auf öffentliche Grünräume, aber auch auf die siedlungsnahen Landschaftsräume und auf den Wald steigt aufgrund unterschiedlicher Faktoren:

- Das anhaltende Bevölkerungswachstum führt zu einer höheren Nachfrage.
- Die gesellschaftliche Entwicklung führt zu einer immer stärkeren Aneignung der Flächen und intensiveren Nutzung mit teils gegensätzlichen Ansprüchen.
- Der Verlust an privaten Flächen im Wohnumfeld sowie an zweckgebundenen Grünräumen verringert das Erholungsangebot und erhöht den Nutzungsdruck in den verbleibenden öffentlichen Freiräumen.

### Der Wert von Grünräumen und Auswirkungen der Verdichtung auf die Lebensqualität

Freiflächen und Grünvolumen decken vielfältige *Erholungsbedürfnisse* ab, schaffen *Mehrwert* für die Bevölkerung und steigern nachweislich auch den Wert der angrenzenden Immobilien. Der Erhalt einer ausreichenden und qualitätsvollen Freiraumstruktur ist ein zentrales Anliegen in der Stadtentwicklung.

Grünräume und Bäume gliedern den Stadtraum, stiften als kulturgeschichtliches Erbe *Identität* und prägen das *Stadtbild*. Die Veränderungen werden bei grossen Arealen oder einheitlichem Grundeigentum über Sondernutzungsplanungen meist gezielt planerisch begleitet – Veränderungen bei kleinparzellierten Gebieten mit heterogener Besitzerstruktur erfolgen schleichend und können in Regelbauweise bisher oft wenig beeinflusst werden. Die Verdichtung zu Lasten von Grünraum wirkt sich insbesondere in Dörfern und kleineren Städten gravierend aus. Diese weisen bisher oft keine oder wenig Freiraumstrukturen wie Parks oder Alleen auf und entwickeln sich nun meist rasant und ohne übergeordnete Zielvorstellungen – durchgrünte Quartiere werden zunehmend «mineralisch», eine grüne Infrastruktur ist oft nicht gesichert.

Freiräume sind die Grundlage der *Biodiversität*. Kerne bilden die alten, gewachsenen Strukturen. Verluste können über verbesserte Vernetzung, qualitative Aufwertung von Lebensräumen und höhere Strukturvielfalt oder über Erhöhung von Grünvolumen z.B. über Dach- oder Fassadenbegrünung gemindert oder kompensiert werden. Städte wie Hamburg oder Lausanne verfolgen diese Strategie wirkungsvoll und bieten monetäre Anreize zur Dachbegrünung. Wien wiederum setzt beispielhafte Schwerpunkte in der Fassadenbegrünung. [ABB.4]

Im *Stadtclima* kommen den Freiräumen und Grünvolumen zukünftig noch wesentlich grössere Bedeutung zu – sei es im Klimaschutz zur Bindung von Feinstaub als auch in der Klimaanpassung bezüglich Hitzevorsorge und zunehmenden

Wetterextremereignissen, insbesondere Starkniederschlägen. Erschwerende Wachstumsbedingungen wie Unterbauten, Streusalz, Schadorganismen, Abstrahlung der Fassaden usw. reduzieren die Lebenserwartung von Stadtbäumen auf rund die Hälfte – jene von Strassenbäumen gar auf ein Viertel. Bäume entwickeln ihre volle Wirkung bezüglich Stadtbild, Klima und Biodiversität jedoch erst ab einer gewissen Grösse und im Alter. Der Verlust an Grossbäumen ist daher in mehrfacher Hinsicht einschneidend. Viele Städte haben die Zeichen der Zeit erkannt und fördern Bäume gezielt: Montreal strebt über Baumpflanzungen eine Erhöhung des Verschattungsgrades von 20.7% im Jahr 2012 auf 25% im Jahr 2021 an und stellt das Budget bereit, um 300'000 zusätzliche Bäume im öffentlichen Raum oder auf privaten Flächen zu pflanzen.

### Ansprüche an die bauliche Verdichtung

Eine bauliche Verdichtung ist qualitativ, im Sinne der «doppelten Innenentwicklung» zu steuern, wie der Anspruch in Deutschland bezeichnet wird. Die Entwicklung soll nicht nur baulich, sondern gleichzeitig auch mit Fokus auf hochwertiges urbanes Grün erfolgen. Die Freiraumversorgung und -nutzbarkeit ist zu erhalten. Freiflächen im Siedlungsraum sind gezielt zu entwickeln, miteinander zu vernetzen und qualitativ



[ABB. 2]



[ABB. 3]

[ABB.2] Der Baumbestand der Wohnsiedlung Wallisellen-/Unterfeldstrasse in der Gartenstadt Schwamendingen konnte bei der baulichen Sanierung und Erneuerung nicht gehalten oder erneuert werden. Die Funktionalität der Innenhöfe wirft Fragen auf. (Quelle: StadtLandschaft GmbH)

[ABB.3] Preisgekrönter Ersatzneubau unter Wahrung des wertvollen Baumbestandes, Steinwies-/Irisstrasse, Zürich. (Quelle: StadtLandschaft GmbH)



[ABB. 4]



[ABB. 5]

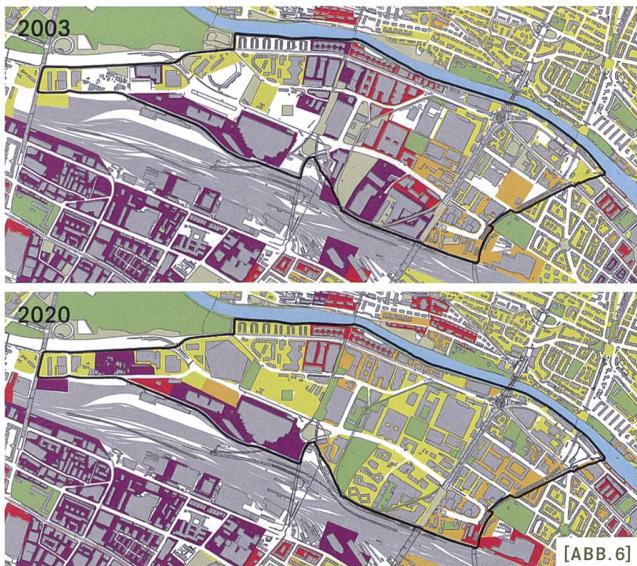
**[ABB. 4]** Visualisierung zur Gründachstrategie der Stadt Hamburg. (Quelle: Behörde für Umwelt und Energie BUE, Hamburg / Visualisierung TH Treibhaus Landschaftsarchitektur; Gerko Schröder, Luftbild: Matthias Friedel)

**[ABB. 5]** Visualisierung Überlandpark in Schwamendingen. (Quelle: © Bundesamt für Straßen ASTRA – Visualisierung: Raumgleiter GmbH, Zürich)

zu verbessern. In der Freiraumentwicklung sind daher sowohl quantitative als auch qualitative Zielsetzungen zu verfolgen. Die Stadt Basel definiert die Mehrwertabgabe zweckgebunden zur Schaffung oder Aufwertung von öffentlichen Grünräumen und setzt dieses Geld für Entwicklungen ein (z.B. Parkanlage Erlenmatt, Nachtigallenwäldeli). Die Bevölkerung der Stadt Zürich hat mit Annahme der Grünstadt-Vorlage im Jahr 2017 den Anspruch an den Schutz und die Entwicklung ihrer Grünfläche in der voranschreitenden Verdichtung in der Gemeindeordnung verankert.

Handlungsempfehlungen für die Siedlungsentwicklung:

- Zielbilder zum Freiraum erleichtern es, Verdichtungsgebiete mit tragfähigen Freiraumgerüsten zu entwickeln.
- Bestehende Flächen sind in ihrer Funktionalität nutzungsoffen weiterzuentwickeln, Synergien ermöglichen einen Mehrwert trotz knapper Flächen (Dächer, Strassenräume, Aufwertungen von zweckgebundenen Freiräumen für die breite Erholung etc.).
- Eine Verankerung der gebietsspezifisch prägenden Freiraumqualitäten resp. des Entwicklungsanspruchs in den Raumplanungsinstrumenten erhöht die Verbindlichkeit und die Umsetzungschancen (z.B. Zweckbindung des Planungsgewinns an Freiraumentwicklung oder Baumförderung).
- Eine Einflussnahme auf Drittflächen zeigt Wirkung – nicht nur bei Sondernutzungsplanungen oder qualitativen Verfahren, sondern auch über Beratung und wirkungsvolle Anreize in Regelbauweise (Alterungsfähiger Baumbestand, Gebäudebegrünung).
- Für eine bedürfnisgerechte Entwicklung des öffentlichen Grünraumes, der siedlungsnahen Landschaft und des Waldes sind die Anspruchsgruppen einzubeziehen.



[ABB. 6]

**[ABB. 6]** Das Freiraumversorgungsmodell der Stadt Zürich zeigt die Wirkung der zusätzlichen öffentlichen Freiräume in Zürich West für die Beschäftigten auf (z.B. Pfingstweidpark und Gleisbogen). (Quelle: © Grün Stadt Zürich)



[ABB. 7]

**[ABB. 7]** Gleisbogen und Pfingstweidpark, kurz nach der Fertigstellung im 2015. (Quelle: © Grün Stadt Zürich, SchnitzelCopter)

## RÉSUMÉ *Les incidences de la densification urbaine sur les espaces verts*

*La pression que la densification urbaine fait subir aux espaces non bâties prend différentes formes. D'un côté, les espaces verts publics doivent compenser les pertes dues à l'extension des infrastructures dans les quartiers d'habitation, aux abords des écoles ou dans les jardins familiaux. De l'autre, ils font l'objet d'exigences toujours plus fortes de la part d'une population toujours plus nombreuse. Il est parfois possible de créer de nouveaux espaces libres, d'instaurer des synergies et de mutualiser les usages. Outre leur fonction récréative, les espaces verts contribuent dans une large mesure à la qualité de vie: ils favorisent la biodiversité, marquent le paysage urbain et exercent une influence positive sur le climat local. Les peuplements d'arbres caractérisés par une longue durée de vie revêtent à cet égard une importance de premier plan.*

*Recommandations en matière de développement urbain:*

- Infrastrukturprojekte können Freiraumpotenziale darstellen – auch temporäre Nutzungsoptionen sind wertvoll (z.B. FlaMa West, Stadionbrache Hardturm Zürich).
- Eine chancenorientierte Grundhaltung ermöglicht unkonventionellen Lösungen. Die öffentliche Hand soll mit Vorbildfunktion agieren.

### Fazit

Eine vorausschauende Planung ist wichtig, um bei Verdichtung gleichzeitig auch ein qualitativ hochstehendes sowie quantitativ ausreichendes Grünraumsystem zu entwickeln. Grünräume von hoher Funktionalität sichern Lebensqualität, bieten einen öffentlichen Mehrwert und erhöhen so die Akzeptanz der baulichen Entwicklung. Integrale Konzepte ermöglichen Synergien wie Mehrfachnutzungen und bieten Chancen für Freiraumqualitäten. Die Verankerung der Ansprüche in den formellen und informellen Planungsinstrumenten erhöht die Verbindlichkeit und den Einfluss auf Drittflächen wirkungsvoll. Partizipativer Einbezug der Bevölkerung und kooperative Planungen ermöglichen bedarfsgerechte Lösungen. [ABB. 6+7]

### LITERATUR

*Freiraumversorgung der Stadt Zürich, 2005* (siehe u.a. Grünbuch der Stadt Zürich ab S.91), [www.stadt-zuerich.ch/ted/de/index/oeffentlicher\\_raum/heute\\_und\\_morgen/strategie/gruenbuch.html](http://www.stadt-zuerich.ch/ted/de/index/oeffentlicher_raum/heute_und_morgen/strategie/gruenbuch.html)

*Positionspapier Bäume und bauliche Entwicklung, BSLA Regionalgruppe Zürich 2014*, [www.vssg.ch/documents/Positionspapier\\_Baeume.pdf](http://www.vssg.ch/documents/Positionspapier_Baeume.pdf)

**KONTAKT, LINK**  
[info@stadtlandschaft.ch](mailto:info@stadtlandschaft.ch)  
[www.stadtlandschaft.ch](http://www.stadtlandschaft.ch)

— L'élaboration d'images directrices aide à densifier les quartiers en les dotant d'une trame d'espaces non bâties structurants.

— Les surfaces libres existantes doivent rester ouvertes à différents usages; les synergies permettent de pallier la pénurie de telles surfaces (toitures, espace-rue, requalification de surfaces monofonctionnelles en vue d'activités récréatives multiples).

— Le fait d'ancrer les qualités spécifiques des espaces libres ainsi que les exigences liées à leur développement dans les instruments d'aménagement du territoire accroît la fiabilité et les chances de réalisation des plans (p. ex. affectation des gains générés au développement des espaces non bâties ou à la plantation d'arbres).

— Il peut se révéler efficace d'influencer sur des surfaces tierces – non seulement dans le cadre des plans d'affectation spéciaux et des processus de densification qualitatifs, mais aussi dans les situations ordinaires, par le biais de conseils et d'incitations appropriés (plantation d'arbres, végétalisation des bâtiments, etc.).

— Pour développer de façon adéquate les espaces verts publics, les paysages proches des agglomérations et les forêts, il convient d'impliquer les groupes d'intérêts concernés.

— Les projets d'infrastructures peuvent présenter un certain potentiel en matière d'espaces non bâties; des affectations temporaires peuvent ici se révéler très judicieuses.

— Une attitude reposant sur la volonté de tirer parti des occasions qui se présentent est propice aux solutions non conventionnelles. Les pouvoirs publics se doivent de montrer l'exemple.