

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

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

**Band:** - (2023)

**Heft:** 1

**Artikel:** Nachhaltige Innenentwicklung

**Autor:** Bienkowski, Adrian / Wolfarth, Lars

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1041599>

### **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>**

# Nachhaltige Innenentwicklung

## ADRIAN BIENKOWSKI

Gründer urban planning collective  
M.Eng. in Umweltmanagement/  
Stadtplanung in Ballungsräumen  
(Hochschule RheinMain)  
Schwerpunkte: Stadt- und  
Raumplanung, Konzeptentwicklung,  
Internationale Projekte,  
Städtebauliche Entwürfe (CAD)

## LARS WOLFARTH

Gründer urban planning collective  
M.Eng. in Umweltmanagement/  
Stadtplanung in Ballungsräumen  
(Hochschule RheinMain)  
Schwerpunkte: Stadtplanung und  
Verkehr, Vermessung und  
Landmanagement, Primäre und  
sekundäre Datenrecherche,  
GIS-Analysen

Die zunehmende Urbanisierung deutscher Städte zieht negative Folgen nach sich, die sich in ökonomischen, ökologischen sowie sozialen Missständen äussern. Das Ziel besteht darin, die zukünftige alternative Entwicklung einer Mittelstadt darzustellen. Das Ergebnis spiegelt sich in einer neu entwickelten Systematik der «Bottom-up-Analyse» wider, die in ihren Grundzügen auf Klein- und Mittelstädte und Stadtviertel anwendbar ist. Ergebnis der Bottom-up-Analyse ist eine Kategorisierung aller städtischen, verkehrlichen und freiräumlichen Strukturen innerhalb des Stadtgebiets. Diese «Quartiersbausteine» werden unter den Aspekten der Nachhaltigen Innenentwicklung bewertet und ihr Entwicklungspotenzial abgeschätzt. Des Weiteren wird durch eine weitere Methodik Quartierstypen definiert und ebenfalls im Hinblick auf eine nachhaltige Innenentwicklung bewertet. Diese kleinteilige Kategorisierung und Bewertung der Stadt in Quartiersbausteine und -typen bildet die Grundlage für potenzielle Vertiefungsgebiete in der Stadt, die ein grosses Potenzial für eine nachhaltige Innenentwicklung bieten.

### Herausforderungen deutscher Städte

Städte haben heutzutage mit vielen Problemen und Herausforderungen zu kämpfen. Diese sind oft komplex gestaltet und deren Auswirkungen sozialer, ökonomischer und ökologischer Natur. Hierzu zählen beispielsweise der Autoverkehr, die Bodenversiegelung, Ressourcen- und energieintensive Lebensstile sowie Prozesse der Gentrifizierung und Segregation in Stadtteilen. Der Druck auf die Städte wächst und sie fungieren, mehr denn je als Spiegel der Gesellschaft und globaler Problematiken. Eine intensive und nachhaltige Innenentwicklung scheint in vielen Städten unabdingbar zu sein.

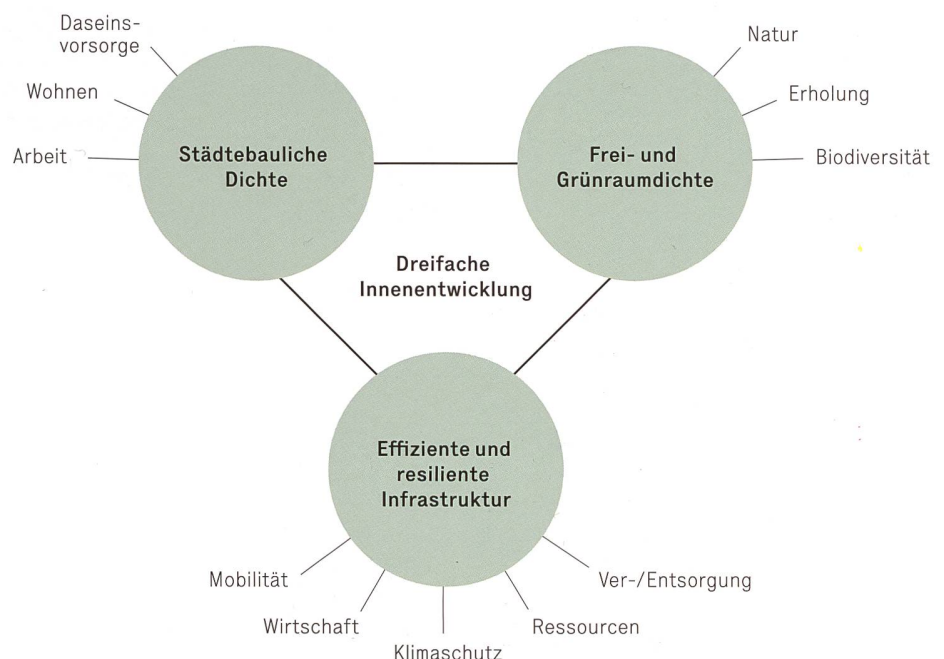
### Nachhaltige Innenentwicklung

Innen- vor Aussenentwicklung setzt das deutsche Baugesetzbuch als neuen Grundsatz für eine zukünftige Stadtentwicklung fest. Das Bauen auf der grünen Wiese (Aussenentwicklung) weckt wirtschaftliche Interessen. Auf lange Sicht gesehen, fusst dieser Ansatz jedoch auf dem Rücken der Ökologie: Die Aussenentwicklung von Städten fördert die Zersiedelung der Landschaft sowie den Suburbanisierungsprozess in den Agglomerationsräumen Deutschlands. Eine nachhaltige bzw. dreifache Innenentwicklung konzentriert sich auf die Flächen im Innenbereich einer Stadt. Sie setzt sich aus den Faktoren der städtebaulichen Dichte, Frei- und Grünraumdichte sowie einer effizienten und resilienten Infrastruktur zusammen. Diese sind voneinander abhängig und notwendig für eine nachhaltige Stadtentwicklung sowie für eine Qualitätssteigerung der Städte. Der Fokus liegt auf den Themen des Städtebaus, der Mobilität und der Umwelt/Freiraum. [ABB.1]

### Analytische Vorgehensweise

Die erste Analyse setzt sich aus der städtebaulichen-, Verkehrs- und Umwelt-/Freiraumanalyse zusammen und dient dazu die Bestandsituation darzustellen. Die SWOT-Analyse stellt die Bewertung der Bestandsanalyse dar. Die Bewertungen fokussieren sich auf die gesamtstädtischen Verbindungen, welche teilweise auch punktuell zu verorten sind, um einen Gesamtüberblick der Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken zu bekommen (1. Analyse). Die klassische Vorgehensweise würde nun den Übergang zum konzeptionellen Teil vermuten, der in diesem Fall durch die Bottom-up Analyse (2. Analyse) ergänzt wird.

[ABB.1] Schaubild einer dreifachen (nachhaltigen) Innenentwicklung / (Quelle: Bienkowski / Wolfarth, 2021)



## Bottom-up Analyse

Im Zuge der Innenentwicklung rückt der Bestand immer mehr in den Fokus, da viele Kommunen an ihre flächenmässigen Wachstumsgrenzen stossen. Der Schlüssel einer nachhaltigen Stadtentwicklung sind die eigenen Strukturen der Stadt. Diese geben Aufschluss über den Status quo und das Entwicklungspotenzial. Das Wissen über die eigenen Strukturen, bildet die Basis für handlungsstarke und bestandsorientierte Konzepte, die von Grund auf nachvollziehbar für die Bewohner sind und für mehr Akzeptanz sorgen. Der kleinste gemeinsame Nenner einer Stadt ist das Quartier. Die Diversität und Komplexität der Quartiere erschwert jedoch eine nachhaltige Stadtentwicklung, die aus einem übergeordneten Konzept abgeleitet wird (Top-down Analyse). Durch die Bottom-up Analyse wird die Einzigartigkeit des Quartiers systematisch und nachvollziehbar aufgeschlüsselt und im Hinblick auf die Nachhaltigkeit bewertet. Im Ergebnis steht durch den Zusammenschluss der Top-down und Bottom-up Analysen eine detaillierte Grundlage, die Entwicklungsrichtungen der Quartiere aufweist sowie Handlungsschwerpunkte empfiehlt und als Wegbereiter zur nachhaltigen Stadtentwicklung dient.

## Quartiersbausteine und Quartierstypen

Es wurden drei Arten von Quartiersbausteinen [ABB.3] definiert, die sich an den drei Handlungsfeldern der nachhaltigen Innenentwicklung orientieren: Stadtbausteine (Städtebau), Strassenraumtypen (Mobilität), Umwelt- und Freiraumstrukturen (Umwelt/Freiraum). Nachdem die Bausteine identifiziert wurden, werden im nächsten Schritt spezifische Strukturen der Stadt herausgelesen, um sie in unterschiedliche Quartiere zu unterteilen.

## Quartiersbausteine

Stadtbausteine umfassen die baulichen Strukturen (Gebäude) einer Stadt. Eine erste Annäherung zur Klassifizierung von Stadtbausteinen erfolgte durch die Lektüre «Basics Stadtbausteine» von Michael Peterek und Thorsten Bürklin. Merkmale zur Unterscheidung von Stadtbausteinen waren u.a. Lage, Nutzung, Geschossigkeit, Erschliessung und die Gestaltung des Aussen- und Innenbereichs. Insgesamt wurden 31 Stadtbausteine klassifiziert [TAB.1].

Stadtbausteine	Strassenraumtypen	Umwelt- und Freiraumstrukturen
Wohnblock	Urbane Wohnstrasse	Privater Parkplatz
Urbaner Hof	Grüne Wohnstrasse	Stadt- und Quartiersplatz
Sozialer Solitär	Autoarme Wohnstrasse	Kleingartenanlage
Öffentliche Kiste	Quartiersstrasse	Naturraum
Einfamilienhaus	Stadtstrandstrasse	Parkanlage
Urbane Reihe	Hautverkehrsstrasse	Brache

[TAB.1] Überblick über die Stadtbausteine (Gebäudetypen)  
(Quelle: Bienkowski/Wolfarth, 2021)

## 1. Analyse

Städtebauliche Analyse

Verkehrsanalyse

Umwelt- / Freiraumanalyse

## 2. Analyse

Stadtbausteine

Strassenraumtypen

Umwelt- und Freiraumstrukturen

Quartierstyp 1  
Bsp. Innenstadt

Quartierstyp 2  
Bsp. Wohngebiet

## Konzept

Bewertung  
Potenziale  
Massnahmen  
Konzept

Bewertung  
Potenziale  
Massnahmen  
Konzept

[ABB.2] Analytische Vorgehensweise für die nachhaltige Innenentwicklung  
(Quelle: Bienkowski/Wolfarth, 2021)

Quartierstyp  
(Bsp. Wohnquartier)

Stadtbaustein  
(Bsp. Einfamilienhaus)

Strassenraumtyp  
(Bsp. Wohnstrasse)

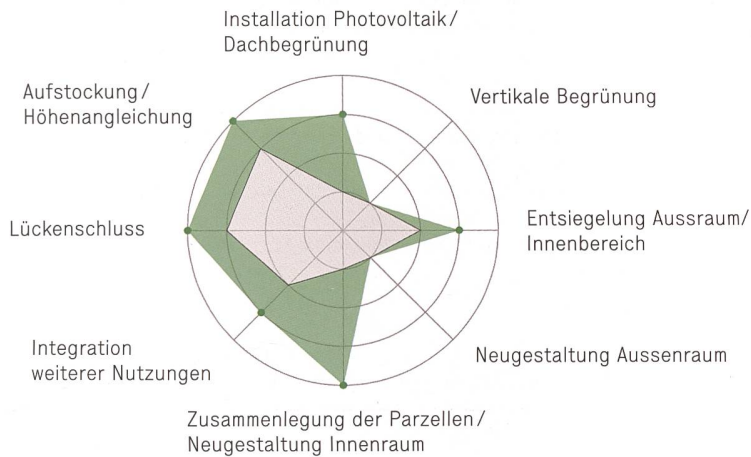
Freiraumstruktur  
(Bsp. Parkanlage)



[ABB.3] Quartiersbausteine und Quartierstypen  
(Quelle: Bienkowski/Wolfarth, 2021)



**Stadtbaustein:**  
**Wohnblock**

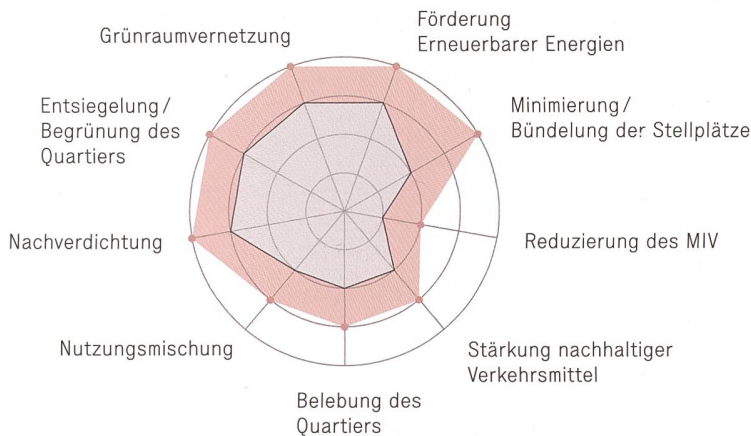


**[ABB.4]** Beispielhafte Bewertung des Stadtbausteins «Wohnblock»  
(Quelle: Bienkowski/Wolfarth, 2021)

**Quartierstypen:**

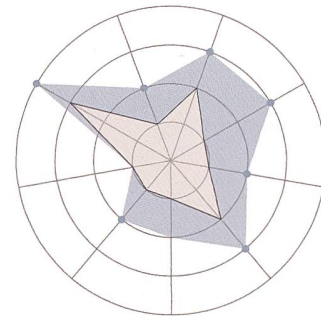
**Grosswohnsiedlung – Bahnhof**

Potenzial: 10  
Stärken: 12



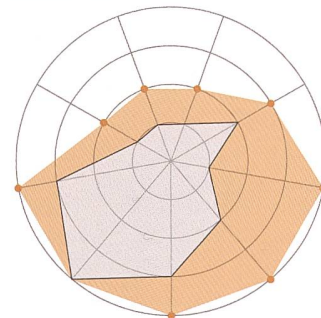
**Einfamilienhaus – Westend**

Potenzial: 8  
Stärken: 4



**Urbanes Stadtquartier – Innenstadt**

Potenzial: 13  
Stärken: 11



**[ABB.5]** Beispielhafte Bewertung von Quartierstypen in der Mittelstadt Neu-Isenburg  
(Quelle: Bienkowski/Wolfarth, 2021)

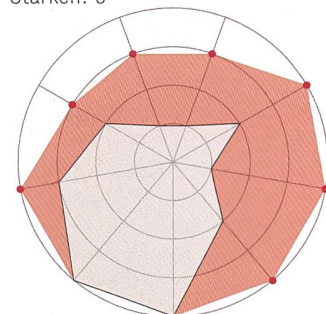
Die Verkehrsbausteine werden nach Strassenraumtypen klassifiziert. In einer verkehrlichen Analyse wurde zunächst das Strassennetz untersucht und nach Funktion und Eigenschaft bewertet. Als Grundlage zur Einteilung von Strassenraumtypen dienten typische Strassenquerschnitte, die in der RAST (Richtlinie für die Anlage von Stadtstrassen) aus dem Jahr 2006 von der FGSV (Forschungsgruppe für Strassen- und Verkehrswesen) beschrieben sind. Daraus wurden die allgemeinen Strassenraumtypen, der Wohnstrasse, Gewerbestrasse und der Verbindungsstrasse gebildet, aus denen die spezifischen Strassenraumtypen (bspw. urbane Wohnstrasse, grüne Wohnstrasse, Hauptverkehrsstrasse) entwickelt wurden. Kriterien zur Unterscheidung und Einteilung der Strassenräume waren u.a.: Länge, Breite, Funktion und Nutzung des Strassenraums, umliegende Bebauungsstruktur, Gestaltung des Seitenraums und der Fahrbahn sowie geltende Verkehrsregeln. Insgesamt wurden zehn Strassenraumtypen klassifiziert.

Umwelt- und Freiraumbausteine werden nach städtischen Umwelt- und Freiraumstrukturen klassifiziert, wobei Waldflächen und private Grundstücke nicht berücksichtigt worden sind. In der Analyse der kleinräumigen blau-grünen Infrastruktur wurden bereits öffentliche Grünflächen, Kleingärten sowie Acker- und Grünland innerhalb der Stadt verortet, die der Klassifizierung als Grundlage dienten. Um eine geeignete Einteilung für städtische Freiräume zu erstellen, wurde eine Unterteilung der Freiflächen nach ihrem Versiegelungsgrad vorgenommen: Versiegelte Flächen (Bsp. Parkplätze), teilversiegelte Flächen (Bsp. Spielplätze), naturnahe Flächen (Parkanlage).

Die Bewertung der einzelnen Quartiersbausteine orientierte sich an relevante Kategorien einer nachhaltigen Stadtentwicklung [ABB.4]. Diese wurden aus definierten Zielen und Leitlinien der nachhaltigen Innenentwicklung abgeleitet.

**Informelles Stadtzentrum**

Potenzial: 9  
Stärken: 9



## Quartierstypen

Die Kombination einer bestimmten Anzahl von Quartiersbausteinen bildet einen spezifischen Quartierstyp. Dabei ist zu beachten, wie sich ein Typ von den anderen abgrenzt. Die Grösse der Quartierstypen ist somit variabel und wird durch die merkliche Abgrenzung zu einem benachbarten Typ definiert. Im Ergebnis kann es gleiche Typen geben, die sich aufgrund der Quantität und Qualität von Quartiersbausteinen stark ähneln sowie spezifische Typen, die durch die Zusammensetzung von Quartiersbausteinen nur einmalig in der Stadt vorzufinden sind. Im Fokus dessen, liegt das Entwicklungspotenzial für eine nachhaltige Innenentwicklung, welches die einzelnen Quartiersbausteine und Quartierstypen bilden. Essenziell ist die Nachvollziehbarkeit der gewählten Vorgehensweise und die Übertragbarkeit auf andere Städte bzw. Agglomerationsräume.

Der erste Schritt dient dazu, eine Vorauswahl an Quartieren zu treffen. Hierfür werden natürlichen Barrieren zur Hilfe genommen, die durch ihre restriktive Funktion Quartiere voneinander abgrenzen. Einerseits können topografische Verhältnisse, wie Geländehöhen oder Flüsse, die einen Agglomerationsraum teilen, eine natürliche Grenzfunktion aufweisen. Andererseits sind anthropologische Grenzen, wie Strassen oder Bahnstrassen zu nennen. In der Beispielstadt der Thesis wurden grössere Verkehrsstrassen zur Ersteinteilung der Quartiere gewählt. Im nächsten Schritt werden die Quartiersbausteine der vorläufigen 18 Quartiere betrachtet. Ziel ist es, interne Unterschiede und Gemeinsamkeiten der Quartiersbausteine zu identifizieren. Im Zuge dessen werden die dominierenden (häufig vorkommenden) Quartiersbausteine betrachtet und harte Übergänge von wechselnden Dominanten als interne Grenze interpretiert. Auch die Zusammensetzung der verschiedenen Quartiersbausteine, bspw. die Gewerbestrasse mit einem gewerblichen Solitär und privaten Parkplatz, gibt erste Hinweise darauf, um was für einen Quartierstyp (Gewerbegebiet) es sich handeln könnte. Dadurch teilen sich die vorläufig definierten Quartiere in weitere Quartiere auf. Die interne Betrachtung kommt im Ergebnis auf 30 spezifische Quartiere. Daraufhin werden die 30 spezifischen Quartiere mit den benachbarten verglichen. Der Fokus dieses Vergleichs liegt auf den dominierenden Quartiersbausteinen. Ähneln sich diese stark, so werden die benachbarten Quartiere im selben Quartierstyp zusammengefasst. Unterscheiden sich diese, werden die Quartiere in unterschiedliche Quartierstypen eingeteilt. Anschliessend werden alle Quartiere miteinander verglichen, um ähnliche und vergleichbare Quartiere einem Quartierstyp zuzuweisen. Im Ergebnis wurden die 30 Quartiere in elf spezifische Quartierstypen eingeteilt.

Die Quartierstypen werden nach Merkmalen, Funktion, Lage und Zusammensetzung der Quartiersbausteine definiert. Als Grundlage für die Unterscheidung der Quartiere haben die festgelegten Baugebiete aus der Baunutzungsverordnung (§1 BauNVO) gedient. Als allgemeine Quartierstypen wurden Wohngebiete, Misch- / Kerngebiete, Gewerbe-

gebiete und Sondergebiete definiert, denen spezifische Quartierstypen untergeordnet sind. Sofern in einem Quartier überwiegend gewohnt wird (Hauptfunktion des Quartiers), was durch die Charakteristika der Stadtbausteine und vorherigen Analysen festgestellt wurde, wird es als Wohngebiet klassifiziert. Wenn sich Wohnquartiere aufgrund ihrer Quartiersbausteine und anderen Funktionen stark unterscheiden, werden sie in einen weiteren spezifischen Wohnquartierstyp (bspw. Einfamilienhaussiedlung) eingeteilt. Quartiere, die eine ähnliche Zusammensetzung an Quartiersbausteinen haben sowie weitere gemeinsame Merkmale aufweisen (Hauptfunktion, Lage, dominierender Quartiersbaustein etc.), werden demselben Quartierstyp zugeordnet. Spezielle Quartiere wie die Innenstadt oder das Stadtzentrum sind i.d.R. einmalig in einer Stadt zu verorten, weshalb dem Quartierstyp nur ein Quartier zugeordnet werden kann.

Die Quartierstypen werden, ähnlich wie die Quartiersbausteine, über ein Netzdiagramm hinsichtlich ihrer Stärken und Potenziale für die nachhaltige Innenentwicklung bewertet [ABB.5]

## Ausblick und Aufruf zur Zusammenarbeit

Die entwickelte Systematik soll als Leitfaden für Kommunen auf deren Weg zur nachhaltigen Innenentwicklung dienen und unsere Städte lebenswerter gestalten. Die Datenbank der Quartiersbausteine wird durch die Anwendung in weiteren Kommunen erweitert und präzisiert das Ergebnis. Dies kann als Angebot für Kommunen dienen, um in Kooperation unsere Städte zukünftig nachhaltiger zu entwickeln.

## LINK

[www.urbanplanning-collective.de](http://www.urbanplanning-collective.de)

Inserat

## Stadt Dietikon

Die Stadt Dietikon mit rund 28'000 Einwohnerinnen und Einwohnern befindet sich in einer dynamischen Phase, welche durch grössere Entwicklungsgebiete sowie den Bau der Limmattalbahn ausgelöst wurde. Wir suchen zur Verstärkung unseres Teams im Stadtplanungsamt per sofort oder nach Vereinbarung eine/n Mitarbeiter/in

## Quartier- und Gemeinwesenarbeit 80 %

### Ihre Aufgaben

- Aufbau und Implementierung stationärer und mobiler Quartier- und Gemeinwesenarbeit
- Weiterführung und Weiterentwicklung "Studio Dietikon"
- Aktivierung, Vernetzung und Koordination der relevanten sozialräumlichen Akteure und Gruppierungen
- Initiierung, Aufbau und Sicherstellung niederschwelliger Beteiligungsmöglichkeiten in den Quartieren und Siedlungen
- Begleitung von partizipativen Projektentwicklungen
- Unterstützung der Bewohnenden bei bedürfnisorientierten Projekten, Aktivitäten und Angeboten in Quartieren, Siedlungen und der ganzen Stadt

### Ihr Profil

- Ausbildung in soziokultureller Animation / Gemeinwesenarbeit (HFS, FH) oder gleichwertige Ausbildung
- Weiterbildung im Bereich Gemeinde- und Stadtentwicklung von Vorteil (z.B. MAS Gemeinde-, Stadt- und Regionalentwicklung FHZ)
- Berufserfahrung im Bereich Quartier- und / oder Gemeinwesenarbeit erwünscht
- Fachwissen und Erfahrung in Projektmanagement, Community Building und Partizipation
- Ausgeprägte interkulturelle Kompetenz; hohe Kommunikationsfähigkeit
- Fähigkeit zu selbständigem, vernetztem und kreativem Handeln
- Sprach- und Verhandlungsgeschick sowie Durchsetzungsvermögen

### Wir bieten

- Vielfältige Tätigkeit in verschiedenen Quartieren und wechselnden Projekten
- Fortschrittliche Arbeitsbedingungen
- Einen modernen Arbeitsplatz im Zentrum von Dietikon
- Gutes Arbeitsklima in einem jungen Team
- Weiterbildungsmöglichkeiten

### Bewerbung und Auskunft

Bitte bewerben Sie sich unter folgendem Link:

<https://apply.refline.ch/702691/search.html?businessUnit=stadtverwaltung>

Severin Lüthy, Leiter Stadtplanungsamt, [severin.luethy@dietikon.ch](mailto:severin.luethy@dietikon.ch), Tel. 044 744 36 66, steht Ihnen für weitere Auskünfte gerne zur Verfügung. Mehr über die Stadt Dietikon erfahren Sie unter [www.dietikon.ch](http://www.dietikon.ch).