

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

Herausgeber: Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

Band: - (2025)

Heft: 3

Artikel: Zonenplanung neu denken : Ordnung für eine dynamische Welt = Repenser la planification des zones : de l'ordre dans un monde dynamique = Ripensare la pianificazione di utilizzazione : un assetto per un mondo in movimento

Autor: Wezemael, Joris E. van

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1090088>

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: 27.04.2026

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

Zonenplanung neu denken/ Repenser la planification des zones / Ripensare la pianificazione di utilizzazione

JORIS E. VAN WEZEMAEEL

PD Dr., Inhaber de plek – urbane
Transformation und Mediation sowie
Privatdozent ETH Zürich

Ordnung für eine dynamische Welt

Die Grundidee der Zonenplanung ist bis heute bestehend: Die Nutzung des Bodens wird räumlich geordnet, um Konflikte zu vermeiden, Wachstum zu steuern und gesellschaftliche sowie wirtschaftliche Interessen abzusichern. Doch die Herausforderungen einer dynamischen, vernetzten Gesellschaft verlangen nach einer kritischen Erneuerung.

Die Ursprünge der Zonenplanung liegen in den städtischen Umwälzungen des späten 19. Jahrhunderts. Infolge wachsender hygienischer und sozialer Missstände trennten Städte wie Frankfurt oder New York erstmals systematisch Funktionen. 1916 setzte New York mit der ersten umfassenden «Zoning Resolution» einen Meilenstein. Seither dient die Zonenplanung als ordnungspolitisches Instrument, um Stadtwachstum zu steuern.

In der Schweiz regelt die kommunale Nutzungsplanung seit den 1980er-Jahren die Bodennutzung.

Zonenplan, Baureglement und erläuternder Bericht sind ihre Hauptinstrumente. Doch die Praxis zeigt: Die auf Entflechtung und Automobilorientierung geprägte Logik erschwert heute eine flexible, nachhaltige Raumentwicklung. Zudem bleibt die Koordination über Gemeindegrenzen hinaus oft ungenügend.

Die Entwicklung der Raumplanung lässt sich in drei Generationen gliedern.

Erste Generation (ca. 1950–1990)

Getragen von Automobilität und industriellem Wachstum wurde Raumplanung zum ordnenden Gegenpol einer expandierenden, monofunktionalen Siedlungslandschaft. Wohnen, Arbeiten und Freizeit wurden systematisch getrennt. Dies führte zu Dezentralisierung, Pendlerströmen und einer Zersiedelung, deren Folgen bis heute spürbar sind.

Zweite Generation (ca. 1990–2010)

Mit der Digitalisierung verlagerte sich die industrielle Produktion, während Headquarter und Dienstleistungen sich konzentrierten. Industriebrachen in den Zentren wurden zu Experimentierfeldern kooperativer Stadtentwicklung. Private und öffentliche Akteure gestalteten gemeinsam Areale, doch entstanden oft fragmentierte «Inseln», die sich schlecht in das urbane Gesamtgefüge einfügten.

Dritte Generation (seit ca. 2010)

Heute verbinden sich physische Räume mit digitalen Netzwerken. Sharing-Modelle, KI-gestützte Verkehrssteuerung und datenbasierte Freiraumplanung prägen die Städte. Gleichzeitig erschweren gesellschaftliche Polarisierungen die Entwicklung konsensfähiger Zukunftsbilder.

Die Zonenplanung muss in dieser dritten Generation ankommen. Dazu muss sie sich von starren Parzellen- und Gemeindegrenzen lösen und funktionale Räume in Quartier- und Regionalmassstäben in den Blick nehmen. Nutzungs- und Zonenpläne sollten Teil digitaler Informationssysteme werden: Aufbauend auf digitalen Zwillingen lassen sich Siedlungsräume dreidimensional und dynamisch simulieren, alternative Entwicklungen vergleichbar machen und ressourcenorientierte Entscheidungen ermöglichen.

Naturkapital, Freiräume und öffentliche Räume müssen als zentrale Strukturelemente einer nachhaltigen Stadtentwicklung behandelt werden. Eine kontinuierliche Auswertung anonymisierter Nutzungsdaten könnte dabei helfen, evidenzbasierte Planungen zu entwickeln, die auf realen Bedürfnissen beruhen.

Auch die Regulierungen selbst müssen flexibler werden: Mindestdichten, Nutzungsmischungen und Freiraumqualitäten sollten auf Ebene ganzer Quartiere festgelegt werden, nicht auf Parzellenebene. Urbane Strukturen mit öffentlichen Räumen und vielfältigen Nutzungen müssen der neue Standard werden. Gleichzeitig braucht es mutige Ansätze: neue, liberalere Zonentypen für urbane Produktion, Testing und Prototyping sowie Experimentierzonen («White Zones»), die Innovationen im realen Stadtraum ermöglichen.

Zonenplanung bleibt ein zentrales Instrument für die Gestaltung lebenswerter, zukunftsfähiger Räume. Aber sie muss sich wandeln – von einem ordnenden Werkzeug vergangener Jahrzehnte zu einer dynamischen, lernenden Strategie für die Städte von morgen.

De l'ordre dans un monde dynamique

Le principe fondamental de la planification des zones conserve, aujourd'hui encore, toute sa pertinence: organiser spatialement l'utilisation du sol afin d'éviter les conflits, d'encadrer la croissance et de garantir les intérêts sociaux et économiques. Pourtant, dans une société dynamique et interconnectée, ce modèle mérite d'être repensé de manière critique.

Les origines de la planification des zones remontent aux bouleversements urbains de la fin du XIX^e siècle. Face à l'aggravation des conditions sanitaires et sociales, certaines villes comme Francfort ou New York ont commencé à séparer systématiquement les différentes fonctions. En 1916, New York a posé un jalon avec la première «Zoning resolution» d'envergure. Depuis, la planification des zones s'est imposée comme un instrument d'organisation territoriale destiné à contrôler la croissance urbaine.

En Suisse, le plan d'affectation communal régit l'utilisation du sol depuis les années 1980.

Le plan de zones, le règlement de construction et le rapport explicatif en constituent les outils principaux. Dans la pratique, cependant, cette logique fondée sur la séparation des fonctions et centrée sur l'automobile rend aujourd'hui difficile un développement territorial à la fois durable et flexible. La coordination au-delà des frontières communales reste en outre souvent insuffisante.

L'évolution de l'aménagement du territoire peut être divisée en trois générations.

Première génération (env. 1950--1990)

Porté par la généralisation de l'automobile et la croissance industrielle, l'aménagement du territoire devient le contre-poids structurant d'une urbanisation en pleine expansion et monofonctionnelle. L'habitat, le travail et les loisirs sont alors systématiquement séparés. Il en résulte une décentralisation, des flux de pendulaires et un mitage du territoire dont les effets se font encore sentir aujourd'hui.

Deuxième génération (env. 1990–2010)

Avec la numérisation, la production industrielle se déplace, tandis que les sièges d'entreprises et les services se concentrent. Les friches industrielles au cœur des centres urbains deviennent les terrains d'expérimentation d'un développement urbain coopératif. Les acteurs privés et publics y aménagent ensemble de nouveaux sites, qui se révèlent toutefois souvent des «îlots» fragmentés, mal intégrés au tissu urbain global.

Troisième génération (depuis env. 2010)

Les espaces physiques sont désormais étroitement liés aux réseaux numériques. Les modèles de partage, la gestion du trafic assistée par l'IA et la planification des espaces libres basée sur les données redéfinissent la ville. Dans le même temps, la polarisation de la société complique l'émergence de visions d'avenir largement partagées.

La planification des zones doit entrer pleinement dans cette troisième génération. Elle doit pour cela s'affranchir des limites rigides des parcelles et des communes, et se concentrer sur les espaces fonctionnels à l'échelle des quartiers et des régions. Les plans d'affectation et les plans de zones devraient s'intégrer dans les systèmes d'information numériques: en s'appuyant sur des jumeaux numériques, il devient possible de simuler, en trois dimensions et de manière dynamique, les espaces urbanisés, de comparer différents scénarios d'évolution et de fonder les décisions sur une gestion durable des ressources.

Le capital naturel, les espaces non bâtis et les espaces publics doivent être considérés comme des éléments structurants essentiels du développement urbain durable. Une évaluation continue des données d'utilisation anonymisées permettrait de concevoir des planifications fondées sur des données probantes et reposant sur les besoins réels.

Les réglementations elles-mêmes doivent également gagner en souplesse: les densités minimales, le degré de mixité fonctionnelle et la qualité des espaces libres devraient être définis à l'échelle de quartiers et non plus à celle des seules parcelles. Les structures urbaines intégrant espaces publics et diversité des usages doivent devenir la nouvelle norme. Dans le même temps, des approches courageuses sont nécessaires: de nouveaux types de zones, plus ouverts, pour favoriser la production urbaine, les phases de test et le prototypage, ainsi que des zones d'expérimentation («white zones») propices à l'innovation dans l'espace urbain réel.

La planification des zones demeure un instrument clé pour façonner des espaces de vie durables et de qualité. Mais elle doit évoluer: d'instrument d'organisation hérité des décennies passées, elle doit devenir une stratégie dynamique et apprenante pour les villes de demain.

Un assetto per un mondo in movimento

L'idea alla base della pianificazione di utilizzazione è ancora oggi accattivante: crea un ordine spaziale nell'utilizzo del suolo e in tal modo consente di evitare conflitti, gestire lo sviluppo e dare garanzie agli interessi della società e dell'economia. Ma in una società dinamica e interconnessa, si impone una revisione critica di questo strumento.

I primi tentativi di pianificazione di utilizzazione risalgono alle grandi trasformazioni urbane di fine Ottocento. Per far fronte a problemi di tipo igienico e sociale, città come Francoforte e New York optarono per una suddivisione funzionale del territorio. La «Zoning Resolution» di New York del 1916 fu una pietra miliare. La pianificazione di utilizzazione divenne così uno strumento normativo per il controllo della crescita urbana.

In Svizzera, i piani di utilizzazione comunali disciplinano l'uso del territorio dagli anni 1980.

Nella pratica si osserva tuttavia che una logica improntata alla separazione e alla gestione del traffico motorizzato oggi ostacola uno sviluppo territoriale flessibile e sostenibile. Anche il coordinamento transcomunale è spesso lacunoso.

Possiamo suddividere l'evoluzione della pianificazione del territorio in tre generazioni.

Prima generazione (1950–1990 circa)

In un'epoca di crescita industriale e di grande diffusione delle automobili, la pianificazione del territorio divenne uno strumento per mettere un freno all'espansione di un paesaggio urbano monofunzionale e creare dell'ordine. Si separarono in modo sistematico zone in cui abitare, lavorare e disporre del tempo libero. Ciò portò a una decentralizzazione, ai flussi di pendolari e alla dispersione degli insediamenti, conseguenze a tutt'oggi visibili.

Seconda generazione (1990–2010 circa)

Con l'avvento della digitalizzazione, la produzione industriale è stata delocalizzata, ed è avvenuta una concentrazione delle sedi amministrative e dei servizi. Le zone industriali dismesse nei centri urbani sono diventate spazi di sperimentazione di uno sviluppo cittadino cooperativo. Enti pubblici e privati hanno collaborato per gestire gli ex comparti industriali, creando però spesso una frammentazione, con «isole» male integrate nell'assetto urbano generale.

Terza generazione (dal 2010 circa)

Oggi gli spazi fisici sono collegati alle reti digitali. Abbiamo città con sistemi di sharing, gestione del traffico con l'IA e pianificazione delle aree non edificate basata su dati. Allo stesso tempo i fenomeni di polarizzazione sociale ostacolano lo sviluppo di piani per il futuro generalmente condivisi.

La pianificazione di utilizzazione deve adeguarsi a questa terza generazione. Sarebbe opportuno abbandonare l'idea di rigidi confini catastali e comunali, e pensare a spazi funzionali a livello di quartiere o di regione. I piani di utilizzazione dovrebbero essere integrati nei sistemi d'informazione digitale: sulla base di gemelli digitali, è possibile simulare tridimensionalmente e in modo dinamico gli spazi urbanizzati, confrontare sviluppi alternativi e prendere decisioni che tengano conto delle risorse disponibili.

Il capitale naturale, gli spazi pubblici e quelli non edificati devono essere trattati come elementi strutturali centrali di uno sviluppo urbano sostenibile. Un'analisi continua di dati di utilizzo anonimizzati potrebbe aiutare a elaborare piani basati sull'evidenza orientati ai bisogni reali.

Anche le normative vanno flessibilizzate: densità minima, utilizzazioni miste e qualità degli spazi non edificati andrebbero stabilite a livello di quartiere, non delle singole parcelle. Le strutture urbane con spazi pubblici e utilizzi molteplici devono diventare il nuovo standard. Allo stesso tempo servono approcci coraggiosi: tipologie nuove e meno vincolanti per la produzione urbana, lo svolgimento di test e la prototipazione, come pure zone di sperimentazione («white zones») per consentire innovazioni nello spazio urbano reale.

La pianificazione di utilizzazione rimane uno strumento centrale per ottenere spazi in cui è piacevole vivere, adattabili alle esigenze future. Tuttavia, non deve servire, come in passato, a mettere ordine, bensì diventare una strategia dinamica e adattativa per le città di domani.