

Zeitschrift: Vermessung, Photogrammetrie, Kulturtechnik : VPK = Mensuration, photogrammétrie, génie rural

Herausgeber: Schweizerischer Verein für Vermessung und Kulturtechnik (SVVK) = Société suisse des mensurations et améliorations foncières (SSMAF)

Band: 87 (1989)

Heft: 6: Der Kultur- und Vermessungsingenieur/Ingenieur-Geometer = L'ingénieur du génie rural et géomètre = L'ingegnere rurale, geometra e topografo

Artikel: Quartiererneuerung : vier Beispiele aus der Praxis und persönliche Folgerungen

Autor: Suter, A.

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-234063>

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: 04.04.2026

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



Abb. 3: Die Weiterentwicklung dieser Siedlungsteile muss nach einem Gesamtkonzept erfolgen, das die zweckmässige Parzellierung einschliesst. (Foto: Markus Bachmann).

– Die Baulandumlegung dient der Bereitstellung von Bauland und hat demnach einen Einfluss auf das Baulandangebot.

Erfolgreich in vielerlei Hinsicht ist die Umlegung, wenn

- sie auf einem planerischen Gesamtkonzept beruht,
- bewusst siedlungsgestalterisch eingesetzt wird und
- die erschliessungstechnischen Belange berücksichtigt.

Adresse des Verfassers:
Walter Wanner, dipl. Kulturing.
ETH/SIA, Planer NDS/ETH
Institut für Kulturtechnik, Abt. Planung und
Strukturverbesserung
ETH-Hönggerberg
CH-8093 Zürich

Quartiererneuerung – vier Beispiele aus der Praxis und persönliche Folgerungen

A. Suter

Quartiererneuerung ist ein neuer Begriff im Planervokabular. Es geht um Verbesserungen in ganz oder teilweise überbauten Gebieten. Quartiererneuerung ist der Überbegriff für je nach Kanton unterschiedliche Planungsverfahren (Quartierplan, Gestaltungsplan, Bebauungsplan, Gebietssanierung, Überbauungsplan usw.). Das Hauptanliegen jeder Quartiererneuerung ist die Hebung der Siedlungsqualität, ein Anliegen, das auch im Raumplanungsbericht des Bundesrates als wichtige Aufgabe der kommenden Jahre eingestuft wird.

Im folgenden werden vier zum Teil noch im Gang befindliche Beispiele von Quartiererneuerungen skizzenhaft dargestellt, an denen der Autor beteiligt ist. Diese vier Beispiele erheben weder Anspruch auf Vollständigkeit oder gar Wissenschaftlichkeit.

Es handelt sich um die Quartiere in Luzern, in Horgen, in Effretikon und in Baar.

Beispiele

Quartier Bramberg – St. Karli, in Luzern:

Die Stadtplanung Luzern verläuft vereinfacht dargestellt nach abgebildetem Schema (Abb. 1) ab.

Dieses Vorgehen hat Modellcharakter. Fragen, die nur ein Quartier betreffen, werden im Quartier besprochen, erarbeitet und vorentschieden. (Koordiniert durch die Grobkonzepte!). Fragen, welche die Stadt als ganzes betreffen, sind Bestandteil der «traditionellen» Stadtplanung. Dass damit auch die gemäss Raumplanungsgesetz geforderte Mitwirkung der Öffentlichkeit (Bewohner, Grundeigentümer, Gewerbetreibende usw.) maximal sichergestellt ist, liegt auf der Hand.

Es soll keineswegs wegdiskutiert werden, dass der aufwendige Ablauf mit einer Vielzahl von Beteiligten und langdauernden Prozessen auch Probleme verursacht hat.

Bei welcher Pionierleistung gibt es jedoch keine Probleme?

Die Fragen der Quartiererneuerung wurden (und werden) in den Arbeitsgruppen der offenen Quartierplanung eingehend besprochen:

- Welche Teile des Quartiers sind zu schützen?
- wo soll wie gebaut werden können?
- wo wird eine bauliche Verdichtung angestrebt?
- welche Strassen sollen welches Verkehrsregime aufweisen?
- welche Grünverbindungen sind zu schaffen?
- gibt es einen Quartiertreffpunkt mit Versammlungslokalen, Einkaufsmöglichkeiten usw.?

Das Resultat dieser Auseinandersetzungen umfasst zwei Teile:

1. Ein recht detaillierter Bebauungsplan, der Art und Mass der baulichen Nutzung festlegt und der mit Baulinien die allenfalls noch erforderlichen Flächen für Ergänzungen der Infrastruktur sicherstellt. Es wird

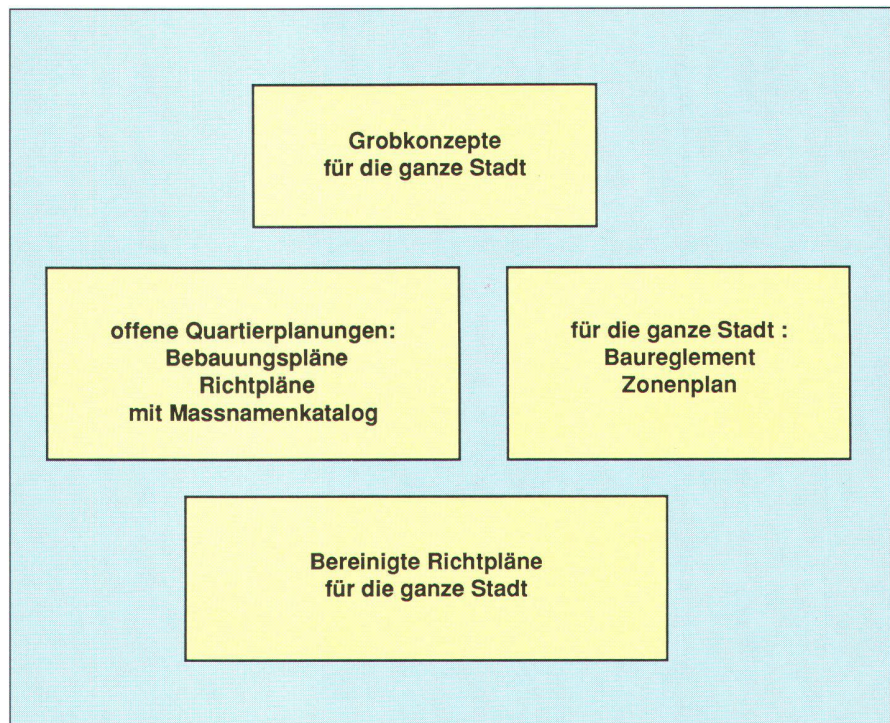


Abb. 1: Schematischer Ablauf der Stadtplanung Luzern.

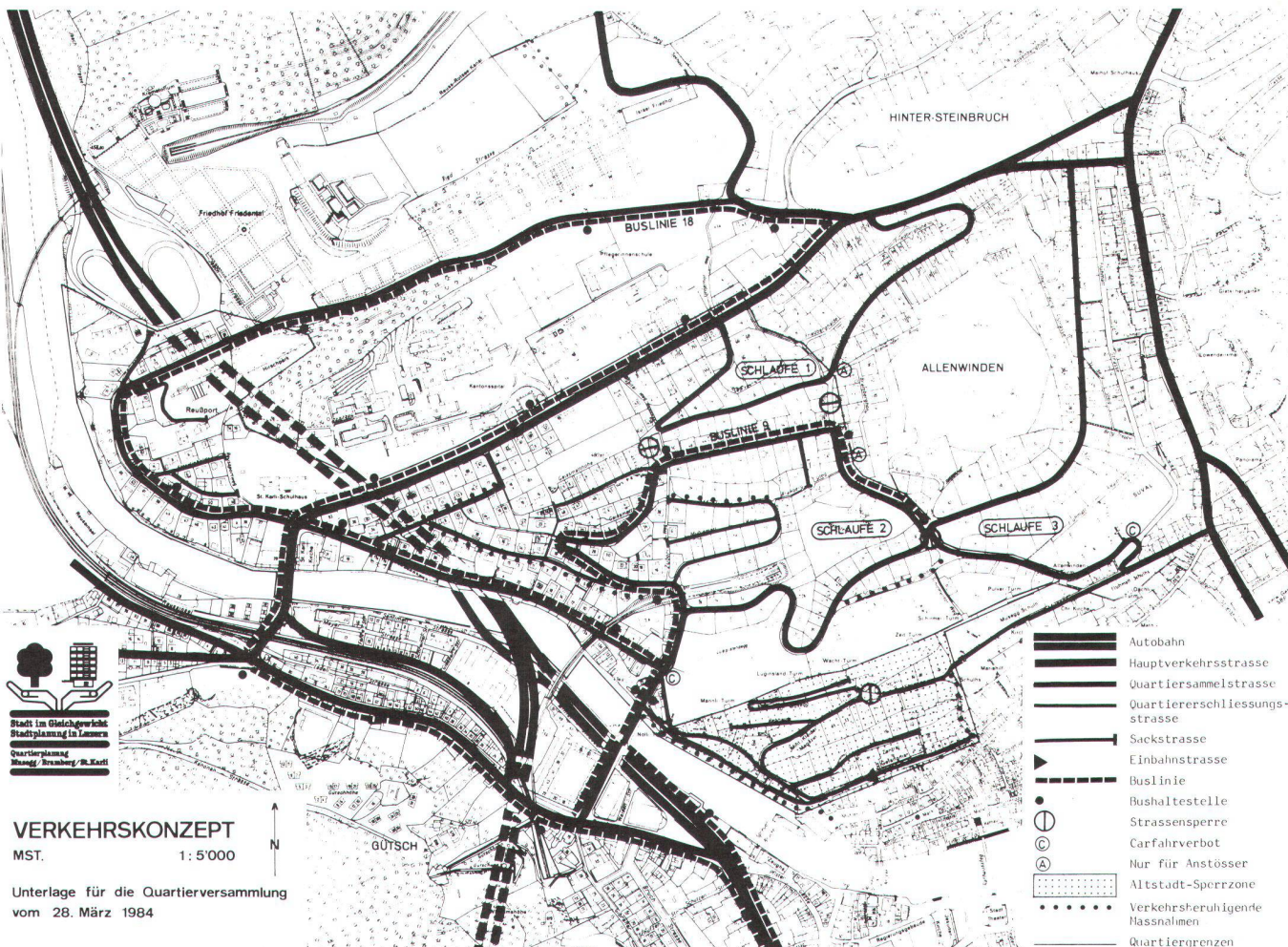


Abb. 2: Ausschnitt Verkehrsrichtplan des Quartiers Bramberg-St. Karli.



Abb. 3: Beispiel eines Massnahmenblattes.

also ein massge-schneidertes rechtlich verbindliches Instrument erlassen.

2. Pläne und Konzepte mit Richtplancharakter wie

- Verkehrsrichtplan (vgl. Abb. 2)
- Grünkonzept

und die zugehörigen Massnahmeblätter (vgl. Abb. 3). Hier besteht ein grosser Spielraum, den z.T. unterschiedlichen Anliegen der einzelnen Quartiere Rechnung zu tragen.

Für die privaten Grundeigentümer schafft der Bebauungsplan neues Recht, welches der bauwillige Grundeigentümer nutzen kann oder nicht. Mit einer Ausnahme: Es gibt Bereiche, wo der Bebauungsplan den Grundeigentümern vorschreibt, einen Gestaltungsplan zu erarbeiten. Als Vorgaben für die Grundeigentümer legt die Quartierplanung lediglich Randbedingungen und Ziele fest.

Die Massnahmen der Richtpläne und Konzepte sind in der Regel durch die Stadt zu realisieren. Sie nimmt diese Massnahmen umso eher an die Hand, je grösser der politische Druck ist. Man hat aus diesem

Grund darauf geachtet, dass die Quartiervereine in den Arbeitsgruppen gut vertreten waren in der Hoffnung, dass diese institutionalisierte Öffentlichkeit den erforderlichen Druck ausüben wird.

Was die Massnahmen zur Verkehrsberuhigung angehen, kann erfreulicherweise festgestellt werden, dass diese ins Gesamtkonzept zur Strassenraumgestaltung der Stadt Luzern eingebaut worden sind und die Stimmberechtigten dem zugehörigen Kredit bereits zugestimmt haben.

Quartier Bergli in Horgen (ZH)

Das Bergli-Quartier in Horgen ist zu rund drei Vierteln überbaut. Bereits für die heutige Bebauung, insbesondere aber für die nach Zonenplan und Bauordnung mögliche Überbauung, ist die Infrastruktur ungenügend. Man hat daher ein amtliches Quartierplanverfahren nach Zürcher Recht durchgeführt. Hauptfragen, die es hier zu klären gab, waren:

- Strassenmässige Erschliessung in einer gewachsenen Struktur (Grob- und Feinerschliessung)

- Erneuerung und Ergänzung der übrigen Infrastruktur
- Konsequenzen für die bauliche Nutzung
- prüfen ob allenfalls ein Gestaltungsplan erforderlich ist.

Das Resultat von mehreren Sitzungen mit den beteiligten Grundeigentümern ist ein vollständiger Quartierplan, insbesondere

- ein Strassenplan mit den erforderlichen Landumlegungen und Baulinien sowie
- ein Werkleitungsplan

Die Bearbeitung zeigte, dass wegen der Grundeigentümerverhältnisse keine Bauvorschriften (Gestaltungsplan) erforderlich waren. Trotzdem musste man sich natürlich die baulichen Möglichkeiten gut überlegen.

Quartiere in Effretikon (ZH)

Effretikon ist in den 60-er Jahren fast explosionsartig gewachsen. Aus dieser Zeit stammen mehrere Quartiere mit den damals üblichen Arealüberbauungen. Nachdem die Baulandreserven weitgehend erschöpft sind, hat sich der Stadtrat überlegt, wie die – nicht zuletzt durch die S-Bahn – verstärkte künftige Entwicklung bewältigt und wie die nach wie vor steigenden Flächenansprüche der Einwohner gedeckt werden können. Er hat sich zwischen den beiden siedlungspolitisch möglichen Entwicklungsstrategien

- a) weitere Gebiete einzonen (Entwicklung nach aussen)
- b) Nachverdichten bereits überbauter Gebiete (Entwicklung nach innen)

für die Nachverdichtung und damit für die Quartiererneuerung entschieden.

Die Grundsätze einer derartigen Nachverdichtung lauten:

- Die Reserven innerhalb der bereits überbauten Gebiete werden ausgeschöpft, unüberbaute Gebiete bleiben entsprechend länger grün.
- Mit Nachverdichten müssen neue Qualitäten entstehen und zwar bezüglich
 - Wohnqualität/Wohnkomfort
 - Werterhaltung/Wertsteigerung von Bauten (Wärmedämmung, Energieverbrauch, Lärmschutz)
 - ortsbaulichen Verbesserungen zur Schaffung attraktiver Aussenräume
- Nutzung der vorhandenen Infrastruktur
- ökologische Aufwertung (Begrünung)
- Verkehrserschliessung (zur Verbesserung der Verkehrssicherheit und des Wohnumfeldes)
- besseren Voraussetzungen für private und öffentliche Dienstleistungen, (Bus, Einkauf)

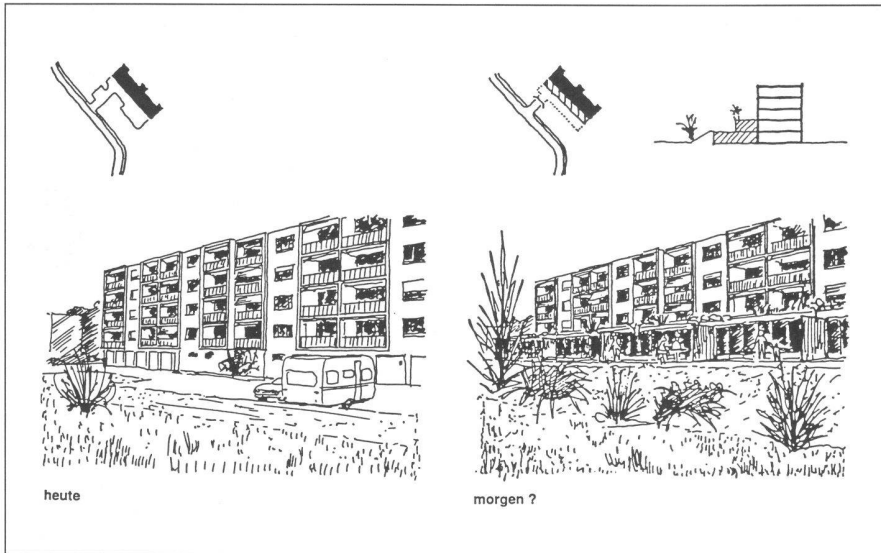


Abb. 4: Möglichkeiten für Nachverdichtungen.

Für die Motivation der Grundeigentümer hat der Stadtrat allen Grundeigentümern eine Broschüre verschickt, welche die Absichten illustriert (Abb. 4).

Quartier Neudörfli in Baar (ZG)

Das Rosenwegquartier umfasst zwei völlig verschiedene bauliche und nutzungsmässige Strukturen: Im Quartierteil längs der Hauptstrasse befinden sich zahlreiche grössere Gewerbebauten, der hinterliegende Teil dagegen ist ein traditionelles zweigeschossiges Einfamilienhausquartier (Abb. 5). Dieses liegt in einer 3-geschossigen Bauzone mit Ausnutzung 0,75. Dies bedeutet, dass im Einfamilienhausbereich die rechtlich mögliche Nutzung wesentlich höher ist als die tatsächlich gebaute. Ausgelöst durch ein Bauvorhaben in diesem Einfamilienhausbereich gilt es nun zu überlegen, wie man sich verhalten soll, um die mögliche Umstrukturierung in geordneten Bahnen ablaufen zu lassen. Die Probleme sind vielfältig u.a.:

- Die heutige Parzellenstruktur verunmöglicht eine zonenmässige Nutzung wegen der damit verbundenen grösseren Abstände
- die Einfamilienhausbesitzer möchten eher an einer zweigeschossigen Bebauung festhalten
- die strassenmässige Erschliessung ist der rechtlich zulässigen Verdichtung nicht gewachsen.

Man hat sich nun verschiedene städtebauliche Strukturen überlegt, wie durch Ergänzungen der vorhandenen Bausubstanz eine neue dichtere Überbauung aussehen könnte (Abb. 6). Im Gespräch zwischen der Gemeinde, welche als Koordinator eingreifen muss, und den beteiligten Grundeigentümern wird es nun darum gehen:

1. sich für ein künftiges neues Bebauungsmuster zu entscheiden, welches

schrittweise realisiert werden kann. Der Kanton Zug kennt für solche Zwecke das Instrument eines Quartiergestaltungsplanes,

2. das Erschliessungskonzept festzulegen, allenfalls durch Zusammenfassen

von Erschliessungsanlagen: Zufahrten einerseits, Zugänge zu Fuss und per Velo andererseits und

3. nötigenfalls einen Bebauungsplan zu erlassen, der die verschiedenen Konflikte entwirrt.

Folgerungen

An Hand von vier Beispielen wurde dargelegt, welches die Problemstellungen einer Quartiererneuerung sein können. Daraus lassen sich folgende Folgerungen ziehen:

1. Quartiererneuerung ist je nach Problemstellung sehr unterschiedlich. Sie kann umfassen:

- Bauliche Sanierungen bestehender Bausubstanz in der Regel durch die privaten Grundeigentümer
- Bauliche Ergänzungen, sei es durch Schliessen von Baulücken oder durch Nachverdichtung eines mehr oder weniger fertig gebauten Quartiers. Auch hier liegt die Initiative in der Regel bei den Grundeigentümern. Die Baubehörde muss im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens oder durch Erlass zusätzlicher Bauvorschriften koordinierend mitwirken.

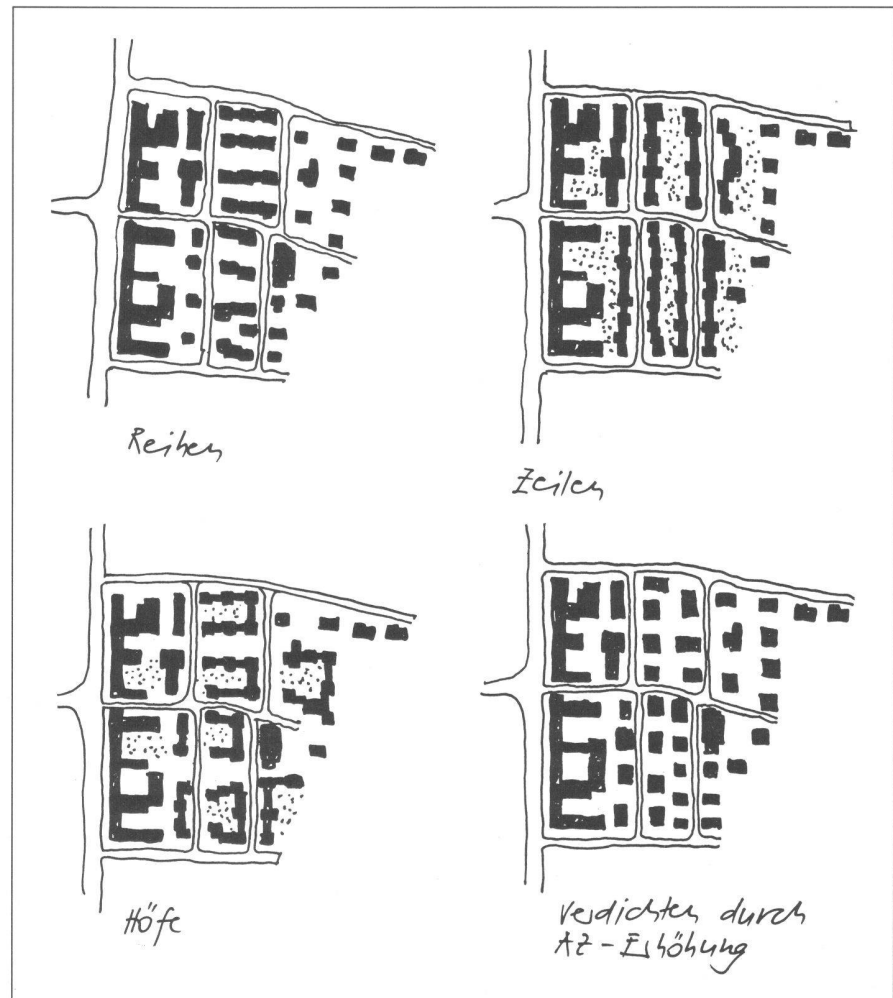


Abb. 6: Vorschläge für künftige Besiedlungsmuster.

– Anpassen der Infrastruktur an neue Gegebenheiten durch Private und Öffentlichkeit gemeinsam.

2. All diese Massnahmen werfen städtebauliche (inkl. Grünraum!), ökonomische und damit auch soziologische Fragen auf:

- Sanierung von Flachdächern oder ersetzen durch Schrägdächer
- Aussenisolation mit Kunststoffplatten
- Veränderungen der Geschoszahl, der Gebäudeabmessungen, der Abstände usw.
- allenfalls Verlust an Grünraum
- geänderter Verkehrsablauf, Verkehrsberuhigung
- Konsequenzen für die Mieter: Sind sie bereit und in der Lage, die entstehenden Kosten zu tragen oder müssen sie die Wohnungen verlassen?
- Folgen für das soziale Gefüge
- usw.

3. Neben einer technisch guten Arbeit spielt daher der Verfahrensablauf eine wesentliche Rolle. Neben den Grundeigentümern und der Baubehörde müssen auch die Bewohner in geeigneter Weise beteiligt sein.

- In Luzern ist dies recht gut möglich, jedermann kann mitwirken
- in einem Quartierplanverfahren nach Zürcher Recht sind die Bewohner ausgeschlossen
- im Einfamilienhausbereich sind Bewohner und Grundeigentümer weitgehend identisch
- für die Erneuerung von Mehrfamilienhausquartieren gibt es Beispiele wie die organisierte Mieterschaft als Gesprächspartner miteinbezogen werden kann (Rietliquartier in Zürich, Quartier Les Grottes in Genf).

Der Verfahrensablauf ist selbstverständlich vom Umfang der Quartiererneuerung abhängig.

4. Wichtig ist eine gute Zusammenarbeit zwischen Baubehörde und Grundeigentümern. Auch hier gibt es unterschiedliche Formen:

In Luzern schafft die Behörde neues Recht, die Grundeigentümer wirken mit. Im amtlichen Quartierplanverfahren raufen sich die Grundeigentümer zu einer allseits vertretbaren Lösung zusammen. Die Behörde gibt Vorgaben, spielt Moderator und nötigenfalls Schiedsrichter, wenn sich die Grundeigentümer nicht einigen können.

In Effretikon wirkt der Stadtrat als Animator, der die Grundeigentümer motiviert, Ideen und Vorschläge zu entwickeln.

In jedem Fall muss die Behörde in einen Dialog eintreten, sie muss Qualitäten beurteilen können, allenfalls Gegenvorschläge unterbreiten, kurz, sie muss kreativ sein.



Abb. 5: Quartier Neudörfli in Baar (Foto: Bauamt Baar; Flying Camera, Baar).

Dies ist eine Fähigkeit, über die die «Normalbaubehörde», die an Hand einer mehr oder weniger umfassenden Checkliste Baugesuche prüft, nicht ohne weiteres verfügt.

5. So vielfältig die zu lösenden Quartiererneuerungsfragen sind, so flexibel sollte auch das rechtliche Instrumentarium sein. In der Regel sind massgeschneiderte Erlasse unumgänglich. Diese können und sollen keinesfalls auf Vorrat erarbeitet werden, sonst sind sie überholt. Folgende Kombination dürfte zweckmässig sein:

- a) Eine einfache, generell abstrakte Grundordnung (Zonenplan und Bauordnung) für die ganze Gemeinde
- b) Städtebauliche Konzepte, (für Quartiererneuerung, für Nachverdichtung) allenfalls auch Ausbauprogramme der Infrastruktur mit Richtplancharakter. In grösseren Gemeinden wäre auch das Mittel eines Quartierrichtplanes prüfenswert.
- c) Sondernutzungspläne zur Regelung der koordinationsbedürftigen Sachverhalte. Diese bilden die Rechtsgrundlage für die, gegenüber der Grundordnung erhöhten baulichen Dichten und sichern die damit verbundenen erhöhten Anforderungen.

Obschon diese Konstruktion auf den ersten Blick relativ kompliziert erscheint, vermag nur das Zusammenwirken dieser drei Elemente die anspruchsvolle Aufgabe sachgerecht zu lösen. Dies wäre auch eine Chance, die Richtplanung auf Stufe Gemeinde etwas zu reaktivieren und zu beleben.

Bei allen Überlegungen und namentlich beim Erlass von Sondernutzungsplänen ist darauf zu achten, dass die Quartiererneuerung meist in vielen Einzeletappen abläuft.

Schlussbemerkung

Diese skizzenhaften Ausführungen zeigen, welches die Problemstellungen, aber auch, welches die möglichen Lösungsansätze für die Bewältigung von Quartiererneuerungen sind. Vermutlich stehen wir erst am Anfang einer notwendigen und anspruchsvollen, aber auch schönen Aufgabe.

Adresse des Verfassers:
Alwin Suter
Guhl Lechner Suter AG Planer SIA/BSP
Cäcilienstrasse 3
CH-8032 Zürich