

**Zeitschrift:** Heimatschutz = Patrimoine  
**Herausgeber:** Schweizer Heimatschutz  
**Band:** 86 (1991)  
**Heft:** 4

**Artikel:** Verdichtung und Raumplanung : nur Sorgfalt führt zum Ziel  
**Autor:** Muggli, Rudolf  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-175508>

### **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**

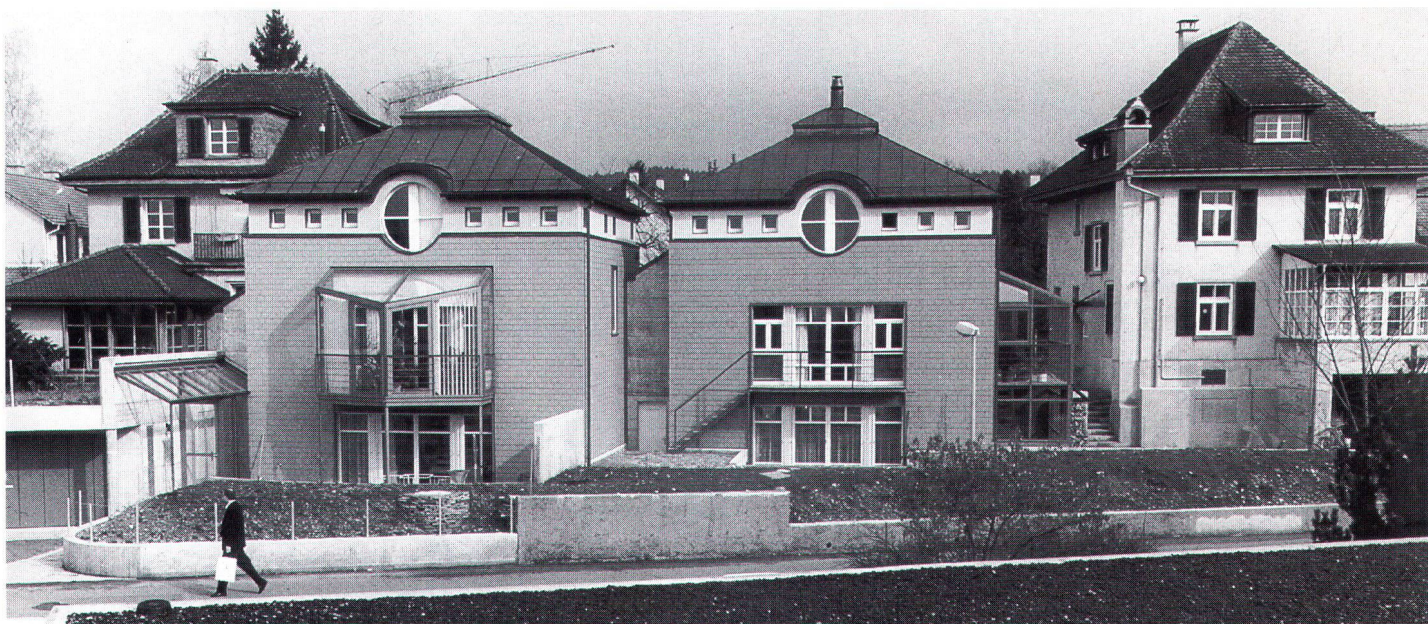
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées 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:** 02.01.2026

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



*Bauverdichtung auf privater Basis in Frauenfeld: Um ihre beiden Einfamilienhäuser von 1929 für Familien mit Kindern freigeben zu können, haben zwei Eigentümer diesen für sich zwei kleinere Neubauten vorgelagert (Bild Ganz)*

*Densification, sur base privée, à Frauenfeld: pour permettre à leurs maisons de 1929 d'accueillir des familles avec enfants, les deux propriétaires y ont ajouté chacun une petite demeure.*

## Verdichten und Raumplanung

# Nur Sorgfalt führt zum Ziel

von Rudolf Muggli, Direktor der Schweiz. Vereinigung für Landesplanung, Bern

Das rasante Siedlungswachstum der letzten Jahrzehnte hat uns vor Augen geführt, wie dringend die Ressource «Boden» haushälterisch genutzt werden muss. Eine Möglichkeit dazu bietet die Bauverdichtung. Was spricht für und gegen sie? Der folgende Beitrag befasst sich damit aus raumplanerischer Sicht.

In Zeiten, da die eigene Ernährung sichtbar vom vorhandenen fruchtbaren Boden abhängig, bedurfte es bezüglich des sorgfältigen Umganges mit dem Boden noch keiner Überzeugungsarbeit! Die aktuellen Verbrauchszahlen sprechen nun aber eine deutliche Sprache: Man kann davon ausgehen, dass sich die überbaute Fläche der Schweiz seit 1950 mehr als verdoppelt hat. Sie beträgt heute rund 243 000 Hektaren (von insgesamt 1 350 000 Hektaren, die für Siedlungs-

und landwirtschaftliche Zwecke überhaupt geeignet sind). Zum Vergleich: Die Ernährungsplanung verlangt rund 450 000 Hektaren guten Landwirtschaftsbodens (Fruchtfolgeflächen) für die Ernährung unserer Bevölkerung in Zeiten gestörter Zufuhr.

### Immer weniger Freiflächen

Der im bundesrätlichen «Sachplan Fruchtfolgeflächen» zur raumplanerischen Sicherung durch die Kantone vorgesehe-

ne Mindestumfang liegt – nach der Feststellung des noch Vorhandenen – zurzeit bei noch 438 000 Hektaren<sup>1</sup>. Ohne Gegenmassnahmen ist ein zusätzlicher Bodenverbrauch in der Grössenordnung von 3000 Hektaren jährlich zu erwarten, in weiteren 40 Jahren kämen somit 120 000 Hektaren hinzu<sup>2</sup>. Das gleiche anders umschreibt das Resultat einer Untersuchung des Raumplanungsamtes des Kantons Bern: durchschnittlich geht im Kanton Bern alle sieben Sekunden ein Quadratmeter Kulturland verloren. Das sind im Tag anderthalb Fussballfelder oder in acht Jahren die Fläche des Thunersees<sup>3</sup>. Auf die Schweiz umgerechnet, bedeutet das fast einen Quadratmeter pro Sekunde. Diese Zahlen bestätigen, was das Auge zumindest der Älteren unter uns überall feststellt: die Siedlungen wachsen zusammen, fast nirgends mehr in

der Schweiz gibt es offene Landschaften. Am frappantesten dürfte dies vielleicht der Ballonfahrer erleben, der aus der Vogelperspektive in gemächlicher Fahrt auf unsere Landschaft blickt.

Die Frage steht natürlich im Raum, ob es angesichts der aktuellen Agrarüberschüsse auf dem Weltmarkt so schlimm wäre, wenn wir nun halt – etwa um einem breiten Kreis ein Eigenheim im Grünen zu ermöglichen – weitere grosse Kulturlandflächen opfern würden. Persönlich halte ich die Frage, abgesehen vom Wert der Landschaft und Natur, insofern für falsch gestellt, als sie davon ausgeht, die heutige Überschussituation auf den Agrarweltmärkten sei für immer gewährleistet. Solches trifft offensichtlich nicht zu, kommen doch die heutigen Überschüsse meist nur infolge Raubbaus an den besten Ackerböden der

Welt und infolge ungleicher Verteilung zustande. Es handelt sich also auch mit Blick auf allfällige Klimaveränderungen alles andere als um einen stabilen Zustand, der Grundlage einer verantwortungsvollen Raumplanungspolitik bilden könnte. Die Überbauung von Kulturland bedeutet dagegen meist eine definitive Weichenstellung.

### Trendwende in Sicht?

Als Antwort auf den Kulturlandverbrauch wird heute erfreulicherweise in fast allen politischen Lagern die Devise ausgegeben, das vorhandene Bauland sei haushälterisch zu nutzen und die inneren Reserven des schon überbauten Siedlungsgebietes seien zu mobilisieren. Unterstrichen wird dies durch die Raumplanungsverordnung des Bundesrates. Sie verlangt von den Kantonen und Gemeinden die Erhebung der Nutzungsreserven im «weitgehend überbauten Gebiet» (Art. 21 Abs. 3 der Raumplanungsverordnung) sowie – im Rahmen der Genehmigung von Nutzungsplänen (Zonenplänen, Überbauungsplänen, Gestaltungsplänen usw.) – die Darlegung, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen. Was weitsichtige Ortsplanungsbehörden also schon längst zu tun pflegten, ist hier vom Gesetzgeber festgehalten. Es stellt dies – zumindest in Worten – eine Trendwende dar gegenüber Zeiten, wo der Bodenverbrauch kein Thema und die Raumplanung vornehmlich Erschliessungs- und Entwicklungsplanung war. Unter Fachleuten wird von einer «Siedlungsentwicklung nach innen» – vereinfachend auch von «Verdichten» – gesprochen. Wenn man auf Zwangsmassnahmen wie die Kontingentierung von Wohnraum, Besteuerung des Wohnflächenverbrauchs und dergleichen unsympathische Schritte verzichten will, so führt tatsächlich

kein Weg daran vorbei, unsere wachsenden Bedürfnisse vorwiegend innerhalb des schon bestehenden Siedlungsgebietes zu befriedigen. Dass das Potential dieser «inneren Reserven» beträchtlich ist, haben die Forschungsarbeiten des Nationalen Forschungsprogrammes Boden (NFP Boden) gezeigt<sup>4</sup>. Es lohnt sich also durchaus, Energie und Phantasie auf die Nutzung dieser Reserven zu verwenden. Neuste Revisionen von kantonalen Planungs- und Baugesetzen setzen denn auch deutliche Akzente in dieser Richtung.

### Verdichten ist mehr

Den Boden haushälterisch nutzen bedeutet zuerst einmal, das bereits Vorhandene optimal bewirtschaften, anstatt so gleich Neues zu bauen. Weiter heisst es, schlecht Genutztes so umorganisieren, umnutzen oder intern umbauen, dass wiederum eine intensive Nutzung möglich ist. Heute den Ansprüchen von Familien nicht mehr genügende 3-Zimmer-Wohnungen weisen häufig eine geringe Belegungsdichte

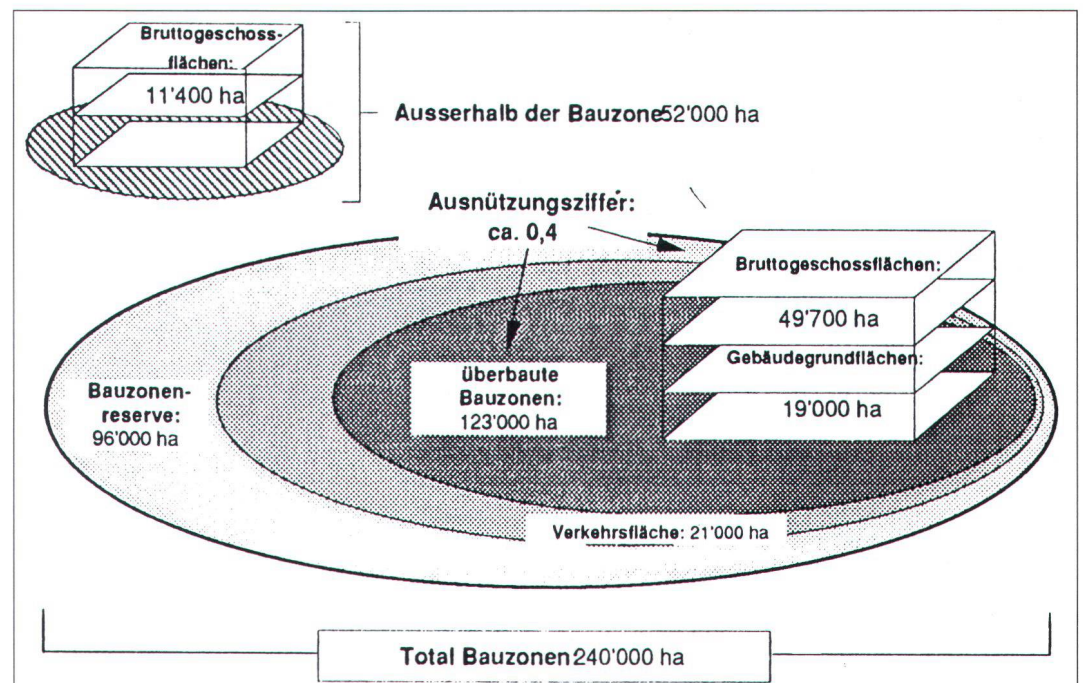
auf. Legt man zwei davon zu einer 4- und einer 2-Zimmer-Wohnung zusammen, so ergibt sich auf derselben Fläche wiederum eine bessere Nutzung<sup>5</sup>. Sodann heisst verdichten, den Sinn und die Notwendigkeit bisheriger Bedürfnisse überdenken: Können ein Schulhaus und eine Turnhalle nicht gleichzeitig auch noch vielfältigen Gemeinde- und Vereinszwecken dienen? Moderne Computerprogramme erlauben heute die einfache Verwaltung auch dichter Benutzungsfolgen. Alle diese Verdichtungsmöglichkeiten müssten schon deshalb im Vordergrund stehen, weil sie wenig kosten und, abgesehen von der Einbusse von ein bisschen Luxus, keine negativen Folgen zeitigen.

Aus der Sicht des Heimatschutzes werden Verdichtungsformen wichtig, die mit grösseren Um- und Ergänzungsbauten, allenfalls auch Neubauten einhergehen. Dazu gehört einmal die bessere Nutzung von Dach- und Untergeschossen sowie von Anbauten. Dort soll – theoretisch gerechnet – ein gesamtschweizerisches Potential von rund 100 Mio. m<sup>2</sup> Brut-

tageschossfläche vorhanden sein<sup>6</sup>. Auch wenn nur ein kleiner Teil davon effektiv wird genutzt werden können, liegt also dort ein beträchtlicher Beitrag zur «Siedlungsentwicklung nach innen». Nun wird diese Umnutzung ebenso wie die Aufstockung von Häusern, der Anbau von Wohnungen und dergleichen bauliche Massnahmen erfordern, die ins Auge springen werden. Es kann einem dann zuweilen schon etwas bange werden, wenn man die architektonische Qualität zahlreicher jüngerer Bauten in der Schweiz bedenkt. Geht die Verdichtung notwendigerweise mit der Zerstörung guter Bausubstanz einher und muss man sich darum konsequent gegen die Verdichtung als Lösung unserer Raumprobleme wenden? Die Frage ist meines Erachtens mit Nachdruck zu verneinen; denn die Alternative besteht realistisch gesehen einzig in einer weiteren ungebremsten Ausdehnung des Siedlungsgebietes.

### Gefragt: Qualität

Dagegen erscheint es dringend



*Siedlungsfläche, Bruttogeschossfläche und Ausnützung laut der NFP-22-Studie  
«Siedlungsbegrenzung Schweiz»*

*Surface habitable, surface brute par étage et degré d'utilisation, selon l'étude PNR 22  
«Siedlungsbegrenzung Schweiz».*

nötig, bei der Verdichtung Qualität zu fordern: Der Umgang mit vorhandener Bausubstanz erfordert meist ungleich mehr architektonische Sensibilität als der Neubau auf der grünen Wiese. Der Umgang mit dem Bestehenden und damit die Eignung zur Durchführung von Verdichtungsmassnahmen liegt offensichtlich nicht jedem Architekten – man verzeihe mir diese Bemerkung als Nichtfachmann. Notwendig erscheint mir deshalb, dass die Kantone, Gemeinden sowie die Fachorganisationen die Verdichtung zwar mit Nachdruck fördern, gleichzeitig aber auch klare Qualitätsanforderungen stellen und durchsetzen. Dies kann beispielsweise durch Einsetzung und Stärkung von unabhängigen Ortsbildkommissionen<sup>7</sup> geschehen. Als wirksamer Qualitätsförderer erweist sich immer wieder auch der Projektwettbewerb. Dieser kann auch in kleinerem Rahmen (eingeladener Wettbewerb) nicht bloss die Gestaltung fördern, sondern dem Bauherrn auch Kosteneinsparungen bringen. Niemand sollte sich mit der Ausrede abspesen lassen, die Dringlichkeit der Siedlungsentwicklung nach innen verbiete Qualitätsansprüche. Das Gegenteil ist wahr: wenn wir unsere Siedlungen durch unüberlegte, anspruchslose Verdichtung zerstören, wird die Bevölkerung vor der Verdichtung die Flucht ins «Grüne» ergreifen und damit alle Bemühungen illusorisch machen. Mit einer blossen Heraufsetzung der Ausnutzungsziffer oder gar ihrer Abschaffung ist die Aufgabe also nicht zu lösen.

### Haupthindernis im Denken

So wie das rasante Siedlungswachstum vor allem Zeugnis unseres erfreulichen Wohlstandes und der damit einhergehenden Ansprüche an Raum und Boden ist, zeigen die Zielkonflikte<sup>8</sup> beim Verdichten, dass wir immer gerne den Fünfer und das Weggli haben möch-

## Densification et aménagement du territoire

# Précautions indispensables

par M. R. Muggli, directeur de l'ASPAN (résumé)

L'explosif développement de la construction durant les dernières décennies fait apparaître aujourd'hui à quel point il est urgent d'utiliser le sol avec parcimonie. Une possibilité se présente: la construction plus dense. Il y a du pour et du contre. Le problème est envisagé ici du point de vue de l'aménagement du territoire.

Depuis 1950, la surface bâtie a plus que doublé en Suisse, pour atteindre 243 000 ha environ. Comparer: la planification alimentaire exige 450 000 ha de bonnes terres cultivables pour nourrir la population en cas de difficultés d'importation. Si l'on n'arrête pas les sacrifices de terrains pour la construction, les pertes seront de 3000 ha par an, donc de 120 000 ha les 40 prochaines années. Dans le canton de Berne, 1 m<sup>2</sup> de terre cultivable disparaît toutes les 7 secondes, ce qui équivaut à la surface du lac de Thoune tous les 8 ans. Rien d'étonnant à ce qu'on ne trouve plus guère en Suisse de paysages dégagés. On peut naturellement se demander si, vu les surplus alimentaires du marché mondial, on ne pourrait pas sacrifier encore des terres cultivables? Non, car cette situation du marché ne peut être que momentanée; ces surplus résultent d'une exploitation abusive des meilleures terres; sans parler des variations climatiques. Une politique responsable de l'aménagement du territoire ne peut tabler que sur des valeurs stables. A l'inverse de cette incertitude, le lotissement des terres cultivables crée des situations définitives.

On est heureux de constater aujourd'hui que tous les milieux politiques ont pris conscience

de la nécessité de construire avec retenue, et d'utiliser les «réserves» qui existent dans les lieux déjà construits. L'ordonnance fédérale sur l'aménagement la souligne, et l'exige des cantons et des communes. Cela est nouveau, et nous change du temps où l'aménagement était surtout conçu comme un plan de développement et de raccordements. Les spécialistes parlent aujourd'hui de «développement de la construction vers l'intérieur», ou de «densification». Si l'on veut éviter des mesures coercitives désagréables, l'utilisation des espaces dans les lieux déjà bâtis est la seule solution. Ces «réserves» sont considérables, comme l'ont montré les études du Programme national de recherche. Il faut donc s'y employer avec énergie et imagination.

Pour la Protection du patrimoine, tous ces travaux de transformation et d'aménagement, voire de constructions nouvelles, seront évidemment de grande conséquence. Rien qu'une meilleure utilisation des combles et des sous-sols représente – théoriquement – une surface d'étages de quelque 100 millions de m<sup>2</sup>. Même si l'on ne réalise qu'une petite partie du possible, cela peut être inquiétant. La destruction probable de substance architecturale commande-t-elle qu'on

s'oppose à la densification? Certes pas, car la seule solution de remplacement serait alors la continuation du développement sans frein des localités. En revanche, il est impérieusement nécessaire que la densification soit de qualité. Ce qui demande beaucoup plus de sens esthétique qu'une construction neuve dans un pré, et tout architecte n'en est apparemment pas capable. Aussi est-il indispensable que les Cantons, les Communes et les organisations professionnelles fassent pression en ce sens. La formule du concours d'architectes, notamment, est une garantie de qualité. En tout cas, personne ne devrait invoquer l'urgence pour faire fi de la qualité.

De même que le «boom» de la construction est avant tout une manifestation de nos exigences de bien-être et de la consommation de terrains qui en résulte, les conflits nés de la densification témoignent du désir d'avoir le beurre et l'argent du beurre. Et l'on peut se demander si, finalement, la réduction du «domaine privé» à laquelle elle équivaut ne va pas soulever moins d'enthousiasme que ne le donnent à croire les slogans. Ce sont les désirs de notre société qui s'opposent aux économies de terrains, beaucoup plus que des mauvaises prescriptions, des bureaucrates obtus ou des accapareurs de terrains, et autres boucs émissaires. Il faut dire nettement qu'on ne pourra pas sauvegarder nos sites naturels et bâtis si chacun veut avoir sa villa et une mobilité sans limites. Il va falloir choisir.

ten. Lassen Sie mich das erläutern: Mit der Konsequenz der Verdichtung, die letztlich halt doch einen Schritt Richtung engeres Zusammenleben und Begnügen mit weniger «Privatraum» bedeutet, dürften weniger Leute einverstanden sein, als oft wiederholte Schlagworte glauben lassen. Solange gemeinschaftliche Eigentumsformen, Stockwerkeigentum oder doch zumindest Reihenhauser statt freistehendes Einfamilienhaus nicht zum allgemeinen «Statussymbol» des verantwortungsvolleren Umgangs mit dem Boden werden, tönen allgemeine Forderungen nach haushälterischer Bodennutzung zwiespältig. Es ist wie beim Umweltschutz: mit der Umweltverträglichkeitsprüfung beginnt man immer am besten bei sich selbst ...

Man darf nämlich nicht aus den Augen lassen, dass das wesentlichste Verdichtungspotential nicht in Städten mit bereits hoher Ausnutzung liegt, sondern in jenen weiten Siedlungsflächen unseres Landes mit einer Ausnutzungsziffer von unter 0,5%. Für die Arbeitsplatzgebiete gilt allerdings etwas anderes: Sie gehören eindeutig an die Knotenpunkte des öffentlichen Verkehrs, der S-Bahnen und der Bahn 2000, was dort durchaus eine intensive Verdichtung zulässt. Es sind also unsere Ansprüche, die zuerst einer haushälterischen Bodennutzung entgegenstehen, und nicht in erster Linie unzweckmässige Vorschriften, sture Bürokraten, Boden hortende Kapitalanleger und dergleichen Sündenböcke. Um so erfreulicher wirken dann gute Beispiele von privater Initiative: So haben zwei Einfamilienhausbesitzer in Frauenfeld ihre Parzellen mit selbständigen Zusatzbauten auf sehr schöne Weise verdichtet und waren damit in der Lage, ihre unterbelegten Häuser freizugeben.

Man wird gut daran tun, Propheten zu misstrauen, die uns alles gleichzeitig versprechen. Es dürfte kaum möglich sein, unsere guten Ortsbilder zu erhalten, die Landschaft zu scho-

nen sowie jedermann ein Einfamilienhaus traditioneller Art und unbegrenzte Mobilität<sup>10</sup> zu günstigem Preis zu verschaffen. In der Frage der Verdichtung – oder besser der Siedlungsentwicklung nach innen – werden wir uns entscheiden müssen.

1 EJP/D/EVD: Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF), Fassung für die Anhörung der Kantone, Juli 1990.

2 Vgl. zu den Zahlen Häberli, Lüscher, Praplan Chastonay, Wyss: Bodenkultur – Vorschläge für eine haushälterische Nutzung des Bodens in der Schweiz, Schlussbericht des Nationalen Forschungsprogrammes Boden, Liebefeld-Bern 1991, S. 15.

3 Baudirektion des Kt. Bern, Raumplanungsamt, Der (un)heimliche Umbruch: Entwicklung von Kulturland und Siedlung im Kanton Bern zwischen 1963 und 1988, Bern 1990.

4 Gabathuler Christian et al.: Siedlungsbegrenzung Schweiz – Möglichkeiten und Grenzen einer Siedlungsentwicklung nach innen, Bericht 57 des Nationalen Forschungsprogrammes Boden, Liebefeld-Bern 1990; Stalder, F. et al., Das Bauen auf der grünen Wiese ist vorbei..., Bericht 26 des Nationalen Forschungsprogrammes Boden, Liebefeld-Bern 1989; Herczog, Andreas, Hubeli, Ernst, Qualifizierte Verdichtung in städtischen Aussenquartieren, Bericht 25 des Nationalen Forschungsprogrammes Boden, Liebefeld-Bern 1988.

5 Schilling Rudolf, Scherer Otto: Die Erneuerung von Grosssiedlungen – Beispiele und Empfehlungen, Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 50, Bern 1991, insbesondere S. 41ff.

6 Gabathuler Christian et al.: Siedlungsbegrenzung Schweiz – Möglichkeiten und Grenzen einer Siedlungsentwicklung nach innen, Bericht 57 des Nationalen Forschungsprogrammes Boden, Liebefeld-Bern 1990.

7 Vgl. die Basler Stadtbildkommission: Heimatschutz 4/90 S. 4.

8 Rast Rudolf: Verdichten: Erneuerung oder Zerstörung?, ein Diskussionsbeitrag zum haushälterischen Umgang mit dem Siedlungsraum = La densification: rénovation ou démolition?, une contribution en vue d'assurer une utilisation mesurée des espaces bâtis. – 58 S., Raumplanung, Materialien; Bundesamt für Raumplanung, Bern 1990.

9 Die Ausnutzungsziffer für reine Wohngebäude beträgt im Mittel der Schweiz nur 0,33; vgl. dazu Gabathuler Christian et al.: Siedlungsbegrenzung Schweiz – Möglichkeiten und Grenzen einer Siedlungsentwicklung nach innen, Bericht 57 des Nationalen Forschungsprogrammes Boden, Liebefeld-Bern 1990; S. 54ff.

10 Zum Bodenverbrauch für Verkehrsanlagen vgl. Hüslér, Willi et al.: Verkehrsflächen der Schweiz: Groberhebung = Surfaces de transport en Suisse: enquête sommaire, Bundesamt für Raumplanung, Bern 1989.

## Siedlungsentwicklung nach innen

# Grosses Verdichtungspotential vorhanden

Christian Gabathuler, dipl. Arch. ETH, Zürich

Die haushälterische Nutzung des Bodens ist ein zentrales Anliegen der Raumplanung. Die im Rahmen des Nationalen Forschungsprogrammes (NFP) 22 durchgeführte Studie «Siedlungsbegrenzung Schweiz» schätzt einerseits die künftige Bodennachfrage für die Bereiche Wohnen und Arbeiten und zeigt andererseits vorhandene Nutzungsreserven auf bereits überbauten Grundstücken und innerhalb von Gebäuden sowie die erforderlichen Strategien. Sie wird im folgenden Beitrag zusammengefasst.

Im Vordergrund dieser Arbeit steht die Identifizierung und Lokalisierung von genügend und zweckmässigen Entwicklungspotentialen im Siedlungsgebiet, die auch einer künftigen Nachfrage gerecht werden können. Vorab wird mittels Modellrechnungen die künftige Nachfrager-Entwicklung für die Bereiche Wohnen und Arbeiten abgeschätzt und werden die vorhandenen Nutzungsreserven auf den bereits überbauten Grundstücken sowie innerhalb der vorhandenen Gebäude ermittelt. Anschliessend wird Bilanz gezogen, mögliche Strategien zur Befriedigung künftiger Nutzflächenansprüche werden aufgezeigt und Hemmnisse für eine zeitgerechte Mobilisierung der ausgewiesenen Reserven identifiziert. Die Bilanz wird für einen Beobachtungszeitraum bis 2010 gezogen.

## Nachfrager-Entwicklung

Als Basis für die Abschätzung der Haushalts- und Beschäftigtenentwicklung wurde von den Bevölkerungsperspektiven (Hauptzenario) des Bundesamtes für Statistik ausgegangen. Gemäss diesen Modellrechnungen wächst der Haushaltbestand in der Schweiz von

1990 bis 2010 um 300 000 bis 500 000 Haushalte und die Beschäftigtenzahl um ca. 235 000 Personen, wovon 170 000 auf das Konto von Büroarbeitsplätzen im 2. und 3. Sektor gehen. Neben dieser rein quantitativen Entwicklung der Nachfrager sind für die präzisere Beurteilung der Flächennachfrage insbesondere auch die massiven Verschiebungen im Altersaufbau der Bevölkerung (hin zu den über 45jährigen sowie vor allem zu den über 65jährigen) bedeutsam. Bei der Nachfrage nach Arbeitsflächen sind zudem die anhaltenden Tertialisierungstendenzen von ausschlaggebender Bedeutung, da diese Verlagerungen sowohl Auswirkungen auf den künftigen BGF-Bedarf (Flächenbedarf/Arbeitsplatz) als auch auf den effektiven Bodenverbrauch (Möglichkeiten zur Mehrgeschossigkeit im Dienstleistungsbereich) haben werden.

Die durchgeführten Modellrechnungen, welche die erwähnten Tendenzen berücksichtigen, zeigen deutlich, dass die Nachfrage im Wohnbereich auch inskünftig als viel bedeutender einzustufen ist als jene nach Arbeitsflächen. Würde