

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design

**Herausgeber:** Hochparterre

**Band:** 2 (1989)

**Heft:** 6

**Artikel:** Mit "Nachverdichten" Qualität schaffen

**Autor:** Stöckling, Peter

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-119016>

### 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:** 13.01.2026

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

Und die Vogel...  
Und das Vogel...

In der Effretikonegg, die durch den Bau eines neuen Wohngebietes im Zentrum der Stadt erweitert wird, befindet sich eine neue Wohnanlage mit einer Reihe von modernen Wohnungen. Die Anlage besteht aus mehreren Etagenwohnungen, die durch Balkone und Terrassen gekennzeichnet sind. Die Architektur ist minimalistisch und modern. Die Wohnungen sind großzügig gestaltet und bieten viel Platz für die Bewohner.

FOTOS: WERNER EBNER



# Mit «Nachverdichten» Qualität schaffen

**«Stadtentwicklung nach innen»** heißt der Weg, für den sich der Stadtrat von Illnau-Effretikon entschieden hat. Als Alternative zu weiteren Einzonierungen sollen die bereits gebauten Gebiete «nachverdichtet» werden. Dabei geht es allerdings nicht nur ums Auffüllen der Areale, sondern ebenso sehr um qualitative Verbesserungen.

Vier Beispiele verschiedener Siedlungstypen mit verschiedenen Möglichkeiten zur Nachverdichtung (von oben nach unten): für eine grössere Blockierung möchte die Stadt Effretikon im Rahmen der 700-Jahr-Feier der Eidgenossenschaft eine Studie in Auftrag geben. – Vorerst nicht mehr als eine Idee: Der Verdichtungsvorschlag im Stadtzentrum. – Politisch bereits am weitesten fortgeschritten: Für die Überbauung mit Blöcken und Hochhäusern will sich die Stadt finanziell an den Planungsarbeiten für einen Gestaltungsplan beteiligen. – Ebenfalls erst eine Idee: Qualitative Verdichtung auch im EFH-Gebiet.

Um das zu erreichen, sieht der Effretiker Stadtrat grundsätzlich zwei Wege:

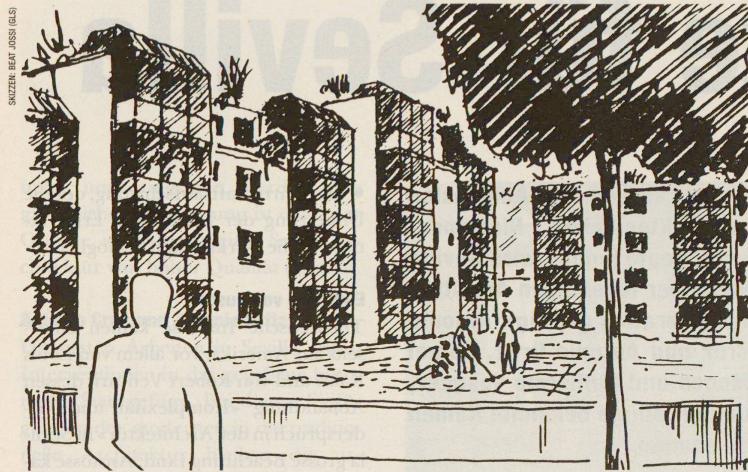
- die Expansion nach aussen durch die Einzonierung weiterer Baugebiete oder
- die Verdichtung der bereits überbauten Gebiete, die Entwicklung nach innen.

Die Behörde entschloss sich für diesen zweiten Weg, nachdem sie sich an einer Klausurtagung nicht nur «sachpolitisch» mit dem Thema befasst, sondern sich in Gegenwart des Autors ausführlich mit den Thesen des Buches «Rückbau – Wiedergutmachung» von Rudolf Schilling auseinandergesetzt hatte. Diese eher unübliche Methode der politischen Meinungsbildung verdient, en passant, zweifellos eine Ehrenmeldung.

## 300 000 m<sup>2</sup> Reserve

Auch die technischen Voraussetzungen für das Modell Verdichtung sind





gegeben: Nach den Berechnungen von Ortsplaner Alwin Suter besteht mit einer Verdichtung innerhalb der Bauzonen eine Reserve von 300 000 m<sup>2</sup> Geschossfläche, mehr als der geschätzte Bedarf für die nächsten 20 Jahre.

Nun stellt sich die Frage, was mit «Verdichten» denn genau gemeint bzw. eben nicht gemeint ist: Verdichten heisst

- nicht Abbruch bestehender Bauten und Neubau grösserer Volumen an deren Stelle, sondern
- Schliessen von Baulücken, Anbauen, Verlängern, Aufstocken bestehender Gebäude, z.B. mit Attikawohnungen, oder
- Integration bestehender Gebäude in grössere Bauten.

«Nun kann und darf es aber nicht die Absicht sein, das vorhandene Sied-

lungsgebiet einfach möglichst eng vollzustopfen. Verdichtung hat vielmehr nur einen Sinn, wenn sie gleichzeitig zu einer Verbesserung der Besiedlung führt, wenn dadurch neue Qualitäten entstehen: höhere Wohnqualität, eine bessere Ausstattung der Besiedlung mit privaten und öffentlichen Dienstleistungen, ein besseres Siedlungsbild», heisst es in der Absichtserklärung des Effretiker Stadtrates.

Die «neue Politik» des Effretiker Gemeinderates ist noch zu neu, als dass bereits über konkrete Ergebnisse berichtet werden könnte. Das Echo bei den Grundeigentümern, die alle vom Gemeinderat angeschrieben und informiert worden sind, war jedenfalls positiv. Als Vorgabe diente dabei eine Liste von Ideenskizzen des Ortsplanners. Das Konzept der Nachverdichtung bringt namentlich bei grösseren, geschlossenen Überbauungen zweifellos auch einen ökonomischen Anreiz. Die Gemeinde ist sich aber im klaren darüber, dass die ganze Übung nicht einfach eine Aufzonungswelle sein darf: Mit Gestaltungsplänen muss der Nachweis erbracht werden, dass auch für die Wohn- und Siedlungsqualität etwas herausschaut, eine Art «Natural-Mehrwertabschöpfung», wie sich Alwin Suter ausdrückt.

## **Effretikon – ein typischer Fall**

Effretikon ist eine typische Agglomerationsgemeinde: Von 1960 bis 1975 wuchs die Einwohnerzahl von 6000 auf 15 000, die Ansammlung von 18 Dörfern und Weilern wurde statistisch zur Stadt, ohne dass jedoch die entsprechende urbane Infrastruktur mit entstand. Seit 1975 wuchs der Wohnungsbestand kontinuierlich um jährlich rund 1000 Einheiten. Damit konnte der steigende Flächenbedarf pro Einwohner – mit 51 m<sup>2</sup> pro Einwohner genau im kantonalzürcherischen Schnitt – aufgefangen werden, die Bevölkerungszahl blieb konstant. Eine Situation also, wie sie im Umfeld jeder grossen Schweizer Stadt anzutreffen ist.

Für die nächsten Jahre ist wieder ein stärkeres Wachstum absehbar: Effretikon, das bei 2500 Arbeitsplätzen 3000 Wegpendler zählt, liegt an der Zürcher S-Bahn, wird also sowohl als Wohn- wie auch als Arbeitsort nochmals attraktiver. Ein erster Schritt in dieser Richtung ist bereits getan: der Computerkonzern NCR wird seinen Hauptsitz Schweiz mit 500 Arbeitsplätzen nach Effretikon verlegen.

### **Es tut sich etwas**

Für ein erstes solches Projekt ist der Gestaltungsplan in Vorbereitung: Aus 30 sollen im Rahmen der ohnehin notwendigen Sanierung 34 Genossenschaftswohnungen werden. Für vier Arealtüberbauungen mit relativ einfachen Grundeigentumsverhältnissen sind unter Beteiligung der Stadt Studien in Auftrag gegeben worden; eine weitere Studie hat die Gemeinde selber veranlasst. Daneben haben auch Hauseigentümer aus «sozialen» Motiven – niedrige Mietzinse – negativ reagiert: Sie wollen sich aufs blosse Sanieren ohne gleichzeitige Qualitätsverbesserung beschränken.

Für sein erklärtes Ziel, eine aktiveren Bodenpolitik zu betreiben, hat auch der Stadtrat einen Rückschlag erlitten: Die Erhöhung der Ausgabenkompetenz für Landkäufe von 500 000 auf 2 Mio. Franken wurde abgelehnt.

Die Grundsatzdiskussion steht allerdings noch bevor: Zurzeit erarbeitet eine Kommission des Stadtrates ein «Leitbild Effretikon 1990», das die Planung auf den neuesten Stand bringen soll. Da im Zusammenhang mit dem Nachverdichtungskonzept anspruchsvolle Aufgaben auf die Baubehörden zukommen, denkt man daran, bei dieser Gelegenheit eine ständige und qualifizierte Bau- und Planungskommission zu schaffen, wie es sie im Finanzbereich ja längst gibt.

PETER STÖCKLING

