Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber: Hochparterre
Band: 5 (1992)
Heft: 1-2

Artikel: Spezial-Dossier : der Fall Illnau-Effretikon
Autor: Keller, Rodolfo / Loderer, Benedikt / Suter, Alwin
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-119571

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

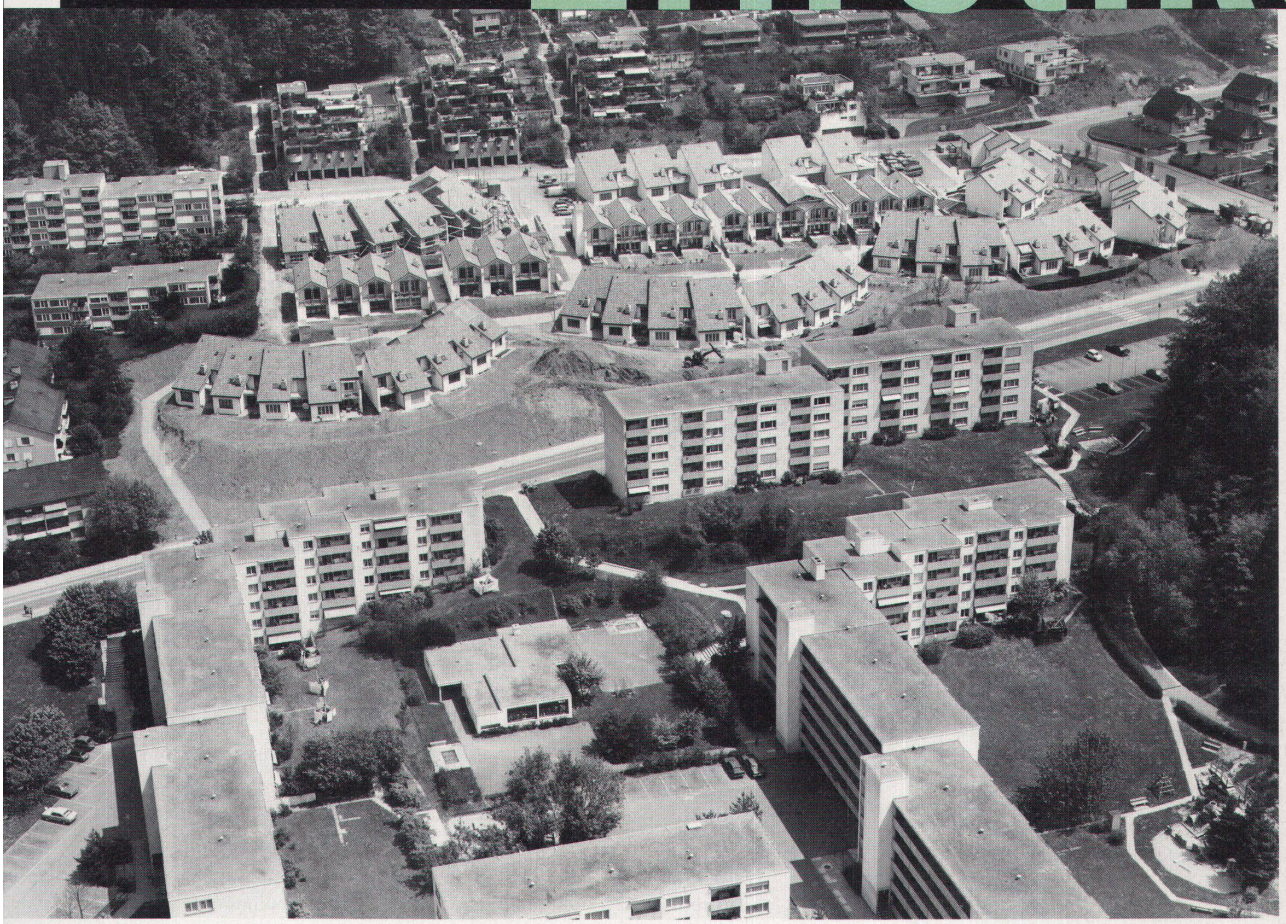
Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans 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: 02.10.2025

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

Der Fall Illnau-Effretikon



In Effretikon finden sich alle Bebauungsmuster der letzten Jahrzehnte, ein Ballenberg der Nachkriegsarchitektur. Späte fünfziger Jahre (links), sechziger Jahre (vorn), siebziger Jahre (hinten). Aufnahme Mai 1980.

Spezial-Dossier

Das Verdichten – eine Modeerscheinung?

Die Diskussionen in Illnau-Effretikon und mit ihnen das Engagement der Behörden nahmen ihren Anfang, wie so oft in der schweizerischen Politik, bei einem heraufziehenden Sachzwang. In der zweiten Hälfte der achtziger Jahre warf die immer näher rückende Eröffnung der S-Bahn ihre Schatten voraus. Die Nachfrage nach Wohnraum stieg, die Baulandpreise kletterten, und das in den siebziger Jahren bewusst eng dimensionierte Baulandangebot verknappte sich immer mehr. Die Inbetriebnahme der S-Bahn liess befürchten, dass sich die Situation noch entsprechend verschärfen werde. Der daraus entstehende Druck nach weiteren, grosszügigen Einzonungen einerseits und der Widerstand breiter Bevölkerungsschichten gegen zusätzliche Verbetonierungen anderseits liessen eine Patt-Situation befürchten, bei der die Behörden zwischen den sich widersprechenden Ansprüchen zerrieben würden.

Die damals gerade anlaufende Diskussion um die bauliche Nachverdichtung zeigte einen verlockenden Ausweg aus der ungemütlichen Lage. Die bauliche Nachverdichtung bestehender Quartiere schien eine einleuchtende, attraktive Lösung zur Schaffung von weiterem Wohnraum und gleichzeitiger Verbesserung der städtebaulichen Qualitäten.

Diese Überlegungen flossen ein bei der Teilnahme der Stadt Illnau-Effretikon am Wettbewerb «Zürich morgen». Die Wettbewerbseingabe für den Bereich Umwelt trug den Titel «Pilotstudien ökologische Stadtentwicklung». Mit dem schliesslich zugesprochenen Preis von 4000 Franken und dem Projektbeitrag von

50 000 Franken trug die Jury des Wettbewerbs wesentlich dazu bei, dass die Stadtbehörden mit viel Engagement und Optimismus verschiedenste Projekte für die Nachverdichtung angingen.
Heute, vier Jahre nach den ersten Ideen, ist die Stimmung weniger euphorisch, die Erwartungen sind zurückgestutzt. Wie in manchen Bereichen zeigt sich auch hier, dass der Teufel im Detail steckt. Im Gegensatz zum bekannten und bewährten Vorgehen beim Bauen auf der grünen Wiese mussten und müssen alle Beteiligten nach wie vor sehr viel lernen und neue Wege suchen. Gute Projekte für die bauliche Nachverdichtung bedingen nicht nur ein Engagement der Liegenschaftenbesitzer und der Behörden, sondern auch phantasievolle Architekten und gesprächsbereite Bewohner.
In der Zwischenzeit hat das Anliegen der baulichen Nachverdichtung eine noch viel grössere Aktualität gewonnen. Die Entwicklung der Baulandpreise, Baukosten und Hypothekarzinsen hat dazu geführt, dass Bauen auf der grünen Wiese praktisch nicht mehr finanzierbar ist. Gute Projekte der Nachverdichtung sind eine der möglichen Antworten auf die sich verschärfende Wohnungsnot und die explodierenden Mietpreise. Die Aufgabe ist durch die neuen wirtschaftlichen Zwänge nicht einfacher, aber umso dringlicher geworden. Ich hoffe deshalb, dass in den nächsten Jahren möglichst viele der vorgestellten Ideen praktisch umgesetzt und realisiert werden können.
Allen, die durch Ideen und Anregungen, durch Einwände und Kritik, aber auch durch finanzielles Engagement bei den bisherigen Anstrengungen mitgeholfen haben, möchte ich herzlich danken. Speziell zu erwähnen sind hier der Kanton Zürich und die Jury zum Wettbewerb «Zürich morgen». Zusätzlich zum bereits erwähnten Projektbeitrag haben sie die Herausgabe der vorliegenden Dokumentation ermöglicht und damit einen ganz wesentlichen Beitrag geleistet, dass die bauliche Nachverdichtung nicht ein utopisches Schlagwort bleibt, sondern einen Beitrag zur Verbesserung unserer Baustrukturen und Linderung der Wohnungsnot leisten wird.

Rodolfo Keller,
Stadtpräsident

Von der Theo

Von Alwin Suter

«Haushälterischer Umgang mit dem Boden»: So lautet das wichtigste Ziel der Schweizer Raumplanung. Was häufig gutgemeinte Theorie bleibt, wird in Illnau-Effretikon am praktischen Beispiel ausprobiert.

Die Stadt Illnau-Effretikon ist in den sechziger Jahren besonders im Ortsteil Effretikon fast explosionsartig von 7000 auf 13 000 Einwohner gewachsen. Nach 1972 stand ein neuer Zonenplan zur Diskussion, der für über 30 000 Einwohner Land einzonen wollte. Als Reaktion auf diese stürmischen Entwicklungsjahre wurde nach intensiver politischer Auseinandersetzung mit einem neuen Planungskonzept 1975 eine drastische Trendwende beschlossen. Das «Planungskonzept 75» sprach nicht von neuen Einzonungen, sondern führte im Gegenteil zu Auszonungen oder zumindest zu einer Etappierung der damals verbleibenden Bauzonen. Nachdem die unüberbauten Baulandreserven langsam zur Neige gehen, überlegte sich der Stadtrat, wie die künftigen, weiterhin steigenden Flächenansprüche der heutigen und kommenden Einwohner gedeckt werden können. In einem Grundsatzentscheid hatte er sich 1988 für die «Entwicklung nach innen» entschieden. Das bedeutet: Statt neues Land einzuzonen, sollten die bereits überbauten Gebiete besser genutzt werden. Im Rahmen des «Leitbildes 1990 für die bauliche Entwicklung der Stadt» wurde dieser Grundsatzbeschluss genauer umschrieben und dem Grossen Gemeinderat vorgelegt. Er fand breite Zustimmung.

1. Noch nicht eingezonte Gebiete sollten möglichst lange unüberbaut freigehalten werden. So bleiben sie nicht nur für die Landwirtschaft und die Naherholung der Bevölkerung erhalten, sondern auch die enge Verzahnung von Baugebiet und Landwirtschaftsgebiet, eine wesentliche Siedlungsqualität der Gemeinde, kann gesichert werden.
2. Durch das Nachverdichten bereits überbauter Gebiete müssen vorhandene Qualitäten verbessert oder neue geschaffen werden. Das Ziel: Nicht einfach mehr, sondern besser, namentlich:
   - höhere Wohnqualität;
   - Wertsteigerung der Bauten (Wärmedämmung, Energieverbrauch; Lärmschutz);
   - attraktivere Aussenräume;
   - ökologische Aufwertung;
   - Verkehrsberuhigung;
   - bessere private und öffentliche Dienstleistungen (Bus, Läden).
3. Die vorhandene, gut ausgebaute Infrastruktur soll besser genutzt werden, und zwar nicht nur die technische Infrastruktur wie Wasser, Abwasser, Strom, sondern auch die Ausstattung mit Schulhäusern, Kindergärten und weiteren öffentlichen Bauten.

Dieser Grundsatzbeschluss des Stadtrates von Illnau-Effretikon wurde in den Medien verbreitet und hat ein überaus positives Echo ausgelöst. Zusätzlich hat der Stadtrat allen Grundeigentümern eine einfache und leicht verständliche Broschüre zugestellt, welche die Ziele erläutert und mit Bei-

e zum praktischen Beispiel

spielen zeigt, was Nachverdichtung bedeutet. Die Grundeigentümer wurden ermuntert, sich eigene Gedanken zu machen. Viele haben reagiert und studieren zur Zeit Möglichkeiten, wie sie auf die Anregung der Stadt eintreten könnten. So werden Anbauten, Vorbauten, Aufstockungen, das Schliessen von Zwischenräumen usw. geprüft und mit den Behörden besprochen. Die Kreativität der Bauherren und Architekten ist gefragt. Der Anstoss ist gegeben. Der Weg ist jedoch steinig, und die gegenwärtige Wirtschaftslage mit den hohen Zinsen wirkt bremsend.

Quantitative Überlegungen

Innenentwicklung und Nachverdichtung bedeuten nicht einen Entwicklungsstop, sondern das Umlenken der kommenden Entwicklung in schon teilweise überbaute Gebiete.

Die zulässige bauliche Dichte in der Wohnzone von Effretikon bewegt sich gemäss Zonenplan zwischen einer Ausnützungsziffer von 30 und 60 Prozent. Die effektiv gebaute Dichte dürfte im Schnitt 40 Prozent betragen. Das bedeutet, dass die Infrastruktur oft nicht voll ausgelastet ist.

In einigen Quartieren wurde untersucht, wieviel Nachverdichtung durch Zusammenbauen, Aufstocken, Vor-, An- und Ergänzungsbauten usw. möglich ist.

Diese Studien erfolgten im Massstab 1:500 unter Beachtung einer vernünftigen Gebäudetiefe von 12 bis 14 m sowie der Besonnungsverhältnisse. Die bestehenden Gebäude und ihre Stellung zueinander wurden ebenfalls berücksichtigt. Das Ergebnis waren Nachverdichtungsmöglichkeiten zwischen 15 und 30 Prozent.

Die in den ausgewählten Quartieren gewonnenen Erkenntnisse wurden auf das gesamte Gemeindegebiet übertragen. Bei einer realistischen Abschätzung der Kapazitäten ergibt sich folgendes Bild:

+ Auffüllen von Baulücken 150 000 m² BGF
+ Nachverdichtungspotential 150 000 m² BGF
+ insgesamt stehen somit zur Verfügung: 300 000 m² BGF

In den nächsten 10 bis 15 Jahren werden rund 250 000 m² BGF benötigt. Das entspricht dem voraussichtlichen Wachstum der Bevölkerung und den zunehmenden Flächenansprüchen bis ins Jahr 2005. Dazu ein Vergleich: Für 150 000 m² BGF, wie sie durch Nachverdichtung möglich sind, müsste bei einer mittleren Ausnützungsziffer von etwa 40 bis 50 Prozent rund 40 ha Landwirtschaftsland eingezont werden. (BGF = Bruttogeschossfläche. Für eine mittlere 4-Zimmerwohnung rechnet man mit rund 100 m² BGF. Das Verdichtungspotential von Effretikon entspricht also ungefähr 3000 Wohnungen.)

Das Altersleitbild

Ein Hauptmotor für den weiterhin steigenden Wohnflächenbedarf pro Einwohner ist die dramatisch ansteigende Überalterung der Bevölkerung. «In den nächsten 20 Jahren nehmen in Illnau-Effretikon die 65- bis 79jährigen um 85 Prozent zu, die über 80-jährigen jedoch nur um 25 Prozent» (Altersleitbild 1990). Die vielen Betagten möchten so lange wie möglich in ihrer Wohnung, zumindest aber in ihrer vertrauten Umgebung bleiben können. Das Altersleitbild verfolgt daher folgende Ziele:

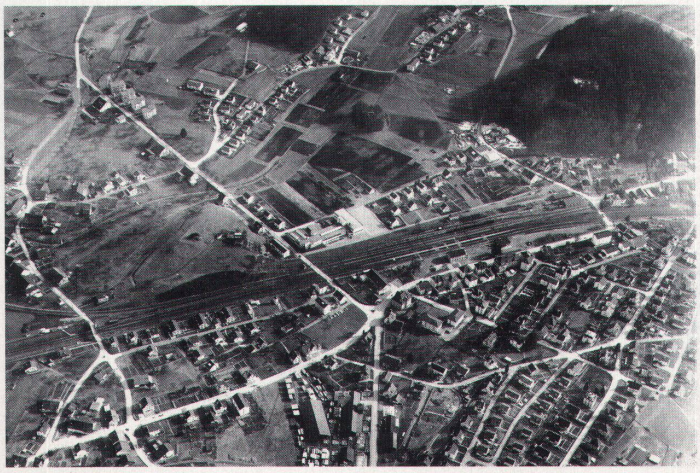
- Neu- oder Umbau einer ausreichenden Zahl von altersgerechten Wohnungen in allen Quartieren, um den Bewohnern das frühzeitige Wechseln aus einer grösseren in eine kleinere, aber altersgerechte Wohnung zu fördern,
- Aufbau von mehreren Alterszentren in allen Quartieren als Stützpunkt für die Altersbetreuung inklusive Spitex.

«Lebendige, durchmischte Quartiere sind eine der besten Voraussetzungen, die Betagten am gesellschaftlichen Leben teilhaben zu lassen. Die Einrichtungen für Betagte sollen auch andern Bevölkerungsschichten zur Verfügung stehen. Ausgrenzungen und Gettoisierung sind zu verhindern» (Altersleitbild).

Klippen der Nachverdichtung

Die Nachverdichtung in bereits überbauten Gebieten wirft neben den städtebaulich-gestalterischen auch planerische und damit rechtliche Fragen auf. Dazu

Im Jahr 1950 hatte Illnau-Effretikon 4344 Einwohner, 1960 bereits 5160 oder 42 Prozent mehr. 1970 waren es 13 586 oder 313 Prozent mehr als zwanzig Jahre zuvor. Allein in den sechziger Jahren hatte sich die Einwohnerzahl mehr als verdoppelt. Luftaufnahme März 1959 links und Mai 1980 rechts.



Von der Theorie zum praktischen

kommen ökonomische und dadurch auch soziale Probleme.
Einige Proben aus der Praxis:

- Werden Flachdächer durch Schrägdächer saniert, verändert sich das Erscheinungsbild eines Quartiers. Nicht minder gravierend für das Ortsbild können Aussenisolationen mit Kunststoffplatten sein. Werden darüberhinaus auch noch Kastenfenster und Wintergärten in die Überlegungen einbezogen, wird die Einpassung ins Ortsbild nicht einfacher. Der Charakter einer Nachbarschaft wird verändert. Es braucht Bauherrschaften und Architekten, die dies verantwortungsbewusst tun. Anders herum: Nachverdichten heisst immer auch Gestalten.
- Der Ausbau von Dachstöcken und Anbauten sprengen oft den Rahmen der zulässigen Ausnützung.
- Nachverdichten durch Aufstockungen, durch An- oder Vorbauen verändert die Gebäudeabmessungen. Neben den gestalterischen Fragen stellen sich rechtliche Probleme: Überschreiten der Höhe, der Länge, der Breite, Unterschreiten der Abstände. Die Nachbarn müssen miteinbezogen werden, wenn man nicht Einsprachen provozieren will.
- Nachverdichten bedeutet oft einen Verlust an Grünflächen. Teilweise lässt sich dies kompensieren, wenn gleichzeitig die Verkehrsfläche reduziert werden kann, zum Beispiel durch unterirdische Parkierung oder die Reduktion der Strassenbreite. Auch hier darf neben der quantitativen Betrachtung die qualitative nicht zu kurz kommen.
- Ein veränderter Verkehrsablauf und die höhere Nutzung kann zu Mehrverkehr führen. Hier können Verkehrsberuhigungsmassnahmen Abhilfe schaffen.
- Durch Nachverdichten ergibt sich oft auch eine bessere Durchmischung von Wohnen und Arbeiten. Gerade Ergänzungsbauten längs von Strassen eignen sich nicht ohne weiteres für reinen Wohnungsbau. Hier kann Platz für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe geschaffen werden. Wiederum stellen sich rechtliche Fragen, aber auch erschliessungstechnische Probleme.
- Während die gestalterisch-technischen und rechtlichen Probleme lösbar sind, werfen die ökonomischen Folgen für die Mieter schwerwiegendere Fragen auf. Sind die Mieter bereit und in der Lage, die Kosten zu tragen, oder müssen sie die Wohnungen verlassen? Sind sie überhaupt an derartigen Verbesserungen interessiert? Wie können sie beteiligt werden? Es setzt einiges an Solidarität voraus, sich sein Wohnumfeld verdichten zu lassen, um andernorts eine Wiese frei zu halten.
- Sofern die vorgesehenen Veränderungen zu Mieterwechsel führen, hat dies in der Regel auch Konsequenzen für das soziale Gefüge. Wie weit dies tragbar, erwünscht oder allenfalls unerwünscht ist, muss im Einzelfall beurteilt werden.

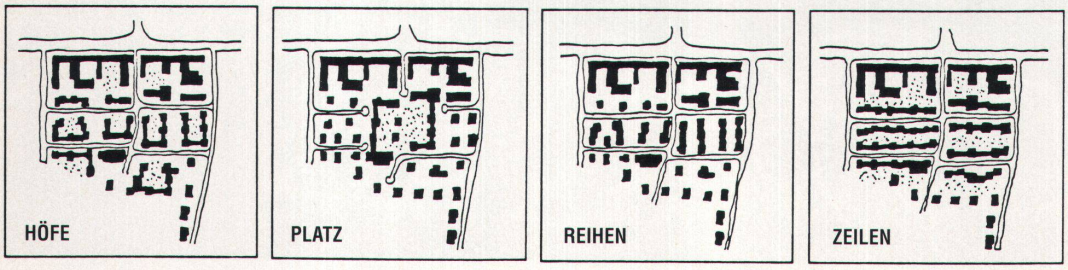
Zonenplan – Gestaltungspläne

Nachverdichten heisst meist mehr bauen wollen als heute rechtlich zulässig ist. Gerade Arealbebauungen wie zum Beispiel die Siedlung Rappenstrasse und das Wattquartier eignen sich recht gut für bauliche Ergänzungen. Es scheint naheliegend, das Mass der Nutzung generell anzuheben, z.B. die Ausnützungsziffern zu erhöhen. Diese einfache Lösung führt jedoch nur selten zum Ziel.
Nachverdichten ist architektonische und städtebauliche Massarbeit. Es gibt keine Patentrezepte. Im einen Fall sollen zusätzliche Geschosse, im anderen längere Gebäude, Vorbauten oder sogenannte Rucksäcke ermöglicht werden. Es ist offensichtlich, dass eine erhöhte Ausnützung allein gar nicht ausreicht, um die Innenentwicklung in qualitativ vertretbare Bahnen zu lenken. Ungeeignet sind auch eine generelle Freigabe der Ausnützung durch Abschaffung der Ausnützungsziffer. In der Regel sind für die Nachverdichtung massgeschneiderte Erlasse unumgänglich. Dies um so mehr, als eine höhere Dichte immer auch nach mehr Gestaltungsqualität ruft. Drei Stufen scheinen sinnvoll:

a) Eine einfache, nicht zu dichte Grundordnung für die ganze Gemeinde (Zonenplan und Bauordnung);
b) Städtebauliche Konzepte für die Nachverdichtung geeigneter Quartiere (Quartierrichtplan);
c) Gestaltungspläne oder Sonderbauvorschriften für Teilgebiete als Rechtsgrundlage für die erhöhte bauliche Dichte und zur Sicherstellung der erhöhten Anforderungen.

Qualität der Baubehörden

Nachverdichten erfordert aktive Baubehörden, welche die Vorschläge phantasievoller Architekten und Bauherren beurteilen können. Sie müssen allenfalls auch Gegenvorschläge unterbreiten, kurz: Sie müssen dialogfähig und ihrerseits kreativ sein.
Dies sind Fähigkeiten, über welche die «Normalbaubehörde», die anhand einer mehr oder weniger umfassenden Checkliste Baugesuche prüft, nicht ohne weiteres verfügt. Dazu ein Beispiel: Im Zentrum von Effretikon wurde ein Baugesuch für ein Geschäftshaus eingereicht. Die Baubehörde liess auf Kosten der Stadt eine städtebauliche Studie ausarbeiten um aufzuzeigen, wie sich dieser Stadtteil langfristig entwickeln könnte. Die Gegenüberstellung



Auch für Einfamilienhausquartiere und Gebiete mit lockerer Bebauung gilt der Grundsatz der Nachverdichtung. Sie wird nur gelingen, wenn ordnende Vorstellungen vorhanden sind. (Siedlungsleitbild 1990)

Beispiel

von Projekt und städtebaulicher Idee führte zu einer Überarbeitung des Projektes, welche auch von der Bauherrschaft nun positiv beurteilt wurde.
Als Fazit ergibt sich, dass eine Baubehörde, die ihre Aufgabe kompetent erfüllen will, nicht nur verwalten darf, sondern auch aktiv gestalten muss.
Dazu benötigt sie in der Regel gewisse finanzielle Mittel und meist auch externe Fachleute als Berater. Der Grosse Gemeinderat der Stadt Illnau-Effretikon hat zur Förderung der Nachverdichtung einen Kredit von 100 000 Franken bewilligt. Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde ist gegeben. Bereits bestehen mehrere Entwürfe für private Gestaltungspläne. Noch wenig entwickelt sind die städtebaulichen Konzepte.

Mitwirken der Grundeigentümer und Mieter

Nachverdichten ohne das Mitmachen der Grundeigentümer ist undenkbar. Sie müssen die Chancen erkennen, wie ihre Liegenschaften durch eine kreative Leistung aufgewertet werden können. Sie müssen aber auch ihre Verantwortung wahrnehmen und im Gespräch mit der Baubehörde ein allseits vertretbares Optimum anstreben. Dabei wird zu prüfen sein, inwieweit die Mieter als Gesprächspartner miteinbezogen werden sollen.
Wenn Nachverdichten in Illnau-Effretikon heute kein Fremdwort mehr ist, liegt dies an einer sehr engagierten und für diese Fragen aufgeschlossenen Behörde. Bleibt zu hoffen, dass der Elan anhält. Was hier geschieht, geschieht im Interesse eines sorgfältigen und haushälterischen Umgangs mit unserem Boden. ■

Effretikon is almost right

Naturschutzgebiet Örmis

Illnau-Effretikon verdaut den Wachstumsschock. Er brach in Form von Grossüberbauungen oder von Hüslihalden ein. Doch täuschen wir uns nicht. Sobald der Stadtwanderer die Linien der Eisenbahn und Hauptstrassen verlässt, wird es landwirtschaftlich. Das Gebilde, das sich Stadt nennt, ist eigentlich eine Schweiz im kleinen. Es gibt einen ökonomischen Wasserkopf in Effretikon, eine historische Hauptstadt in Illnau und dazwischen Waldhügel und freies Feld. Jedes Dorf oder jeder Weiler setzt sich ab, sie sind die Kantone der Effretiker Eidgenossenschaft. Das ganze Gebilde ist recht künstlich, ein Ergebnis der Geschichte. Es ist ein Spaziergängerland. Von keiner Wohnung sind es mehr als zehn Minuten bis zum nächsten Wald.
In diesem Land wohnen die normalen Leute. Gewöhnliche Schweizer, die sich klug regieren lassen. Sie misstrauen dem Aussergewöhnlichen, umso aussergewöhnlicher ist es da, dass in ihrer Gemeinde das Aussergewöhnliche geschieht. Es ist nämlich nach des Stadtwanderers Wissen die einzige Gemeinde in der Schweiz, die das Verdichten zum Siedlungsleitbild erhoben hat. Vom haushälterischen Umgang mit dem Boden reden alle, auf jede Parteifahne ist dieser Grundsatz eingestickt. Doch daraus Konsequenzen zu ziehen, davor schrecken die Regierungen aller Stufen zurück. Diese Pioniergemeinde sieht sehr bieder aus. Die architektonischen Höhepunkte sind zwei Kirchtürme. Jener von Illnau, eher ein Wehr- denn ein Kirchturm, und jener von Effretikon, Ernst Gisels berühmte «Seelenabschussrampe». Beide stehen sie höchst eindrucksvoll auf einem Hügel. Der Rest ist Durchschnitt, die Schulhäuser zum Teil darüber, die Wohnbauten zuweilen darunter. Kein einziges Einfamilienhaus, das an der schweizerischen Architekturgeschichte mitgeschrieben hätte.
Wenn Effretikon so gewöhnlich ist, so lässt sich der Schluss ziehen: Effretikon ist überall. Daraus ergibt sich, dass alle übrigen Effretikons der Schweiz ähnliche, ihnen entsprechende Verdichtungsleitbilder ebenfalls entwickeln könnten. Was

nichts anderes heisst als: Verdichtung ist so gewöhnlich, dass sie Gewohnheit sein müsste.
Doch das Gewöhnliche bringt kein Prestige. Die Architekten und Planer möchten eigentlich die Effretikons umbauen. Räumliche Hierachie und Geschlossenheit schweben ihnen vor, kurz: Sie möchten aus der Agglomeration Architektur machen. Die Bewohner allerdings stellen sich taub. Ihnen gefällt das so viel geschmähte Abstandsgrün. Sie schätzen es wenig, wenn sie von den Fachleuten hören müssen, die Art, wie sie wohnen, sei ein grundsätzlicher Planungsfehler.
Irgendwo fehlt den Architekten der Realitätsbezug. Sie haben im Gegensatz zu den Bewohnern die Agglomeration noch nicht akzeptiert. Immer noch denken sie an Italien, wenn sie von Stadt reden, nicht an Effretikon, wenn sie von Plätzen schwärmen, sehen sie den Campo von Siena vor sich und nicht den Effimärt.
Doch bringt es nichts, weiterhin zu behaupten, die Effretikons seien Unorte, Felder willkürlicher Überbauung, die zu beachten sich kaum lohnt. Die Agglomeration kann nicht länger als die dunkle Folie gelesen werden, vor der sich die Schönheiten der möglichst alten Städte vorteilhaft abheben. Die Ästhetik der Agglomeration ist erst noch zu schreiben. Ihre Schönheit zu entdecken, ist eine der zeitgenössischen Aufgaben. Und wer als Stadtwanderer durch Effretikon geht, der hat seine Mühe, die Überbauungen so abgrundtief hässlich zu finden, wie er sich das vorgenommen hat.
Die Ablehnung der Agglomeration beruht auf Blindheit. Sie will nicht sehen, dass auch die historische Stadt Teil der Agglomeration ist. Wo ist das Zentrum von Illnau-Effretikon? Tags vielleicht an der Bahnhofstrasse, abends im Niederdorf von Zürich? Alle leben wir heute in der Agglomeration, alle sind wir Agglomeriten.
Darum müssen wir auch von den Agglomeriten lernen. Wenn der amerikanische Architekturkritiker Robert Venturi sagte: «Main street is almost right», so sollten wir das mit: «Die Agglomeration stimmt beinahe» übersetzten. Im «beinahe» aber liegt viel, Aufforderung vor allem. Keine Verdichtung ohne Verbesserung der Lebensqualität: Das bedeutet aber, dass wir die Qualitäten sehen lernen. Wir müssen die Bewohner fragen. Dies nicht, um ihnen nach dem Maul zu verdichten, sondern um herauszufinden, wo sie der Schuh nicht drückt. Eines aber ist offensichtlich. Wenn Verdichtung das Wachsen ins Korsett bedeutet, so wird es nicht ohne Beeinträchtigungen gehen. Wo mehr Ansprüche auf gleichem Raum zusammentreffen, wird der Anteil der einzelnen notwendigerweise kleiner. Wir werden uns daran gewöhnen müssen. Das gilt auch für den Stadtwanderer. ■

Massarbeit

Verdichten ist ein langwieriges Geschäft, neben viel Überzeugungsarbeit braucht es auch ein aufwendiges Planungsverfahren. Nach rund vier Jahren Planung sind in Effretikon noch wenig gebaute Ergebnisse zu besichtigen. Und einige der Projekte werden wohl gar nie realisiert werden. Trotzdem: Die Verdichtung ist unterwegs. Hier einige Beispiele.

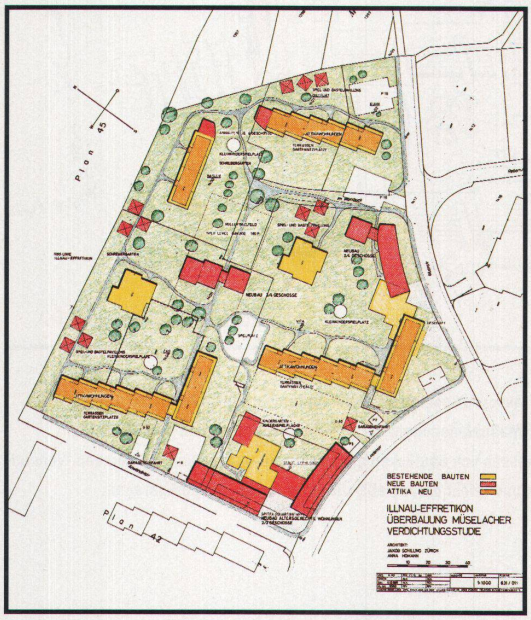
Von Benedikt Loderer,
Chefredaktor «Hochparterre»

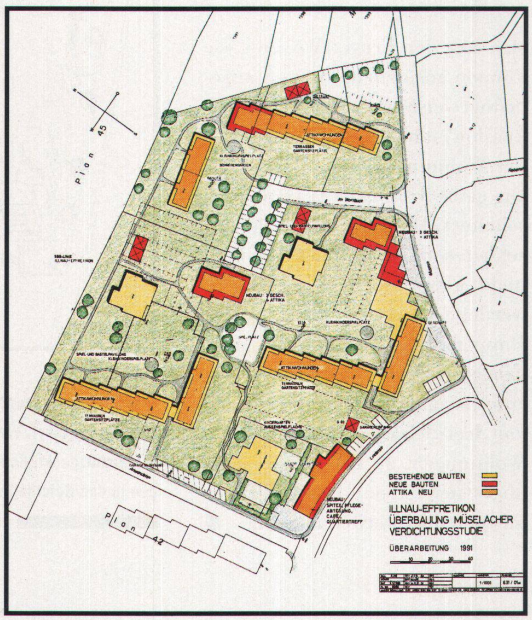
Das Wattquartier

Das bearbeitete Gebiet ist Teil einer Grossüberbauung «klassischen» Zuschnitts der sechziger Jahre (gebaut 1968 bis 1972, Architekten: Bernhard und Eugen Gerwer, Zürich). Zwei Hochhäuser mit 13 Geschossen und 4- bis 6-geschossige, gestaffelte Blöcke, ein Kindergarten und ein Ladengebäude sind im Grün verteilt. Im Zentrum des Feldes die Hochhäuser, in gebührendem Abstand dazu die Winkel der Blöcke. Die 232 Wohnungen gehören hauptsächlich Versicherungen und Pensionskassen. Die Bewohner schätzen die Siedlung, sie ist weder von bautechnischen Mängeln noch Vermietungsproblemen geplagt.
Zum Verdichtungsprojekt führten neben dem Siedlungs- und Altersleitbild des Stadtrates auch

Das Wattquartier 1991 mit seinen Hochhäusern und Grünräumen. Im Bild rechts der Kindergarten. Links daneben soll der Altersstützpunkt entstehen.

von Fall zu Fall: Verdichten in Effretikon





Wirtschaftlichkeitsüberlegungen. Wenn man bedenkt, dass 1990 ein Quadratmeter erschlossenes Bauland rund 2000 Franken kostet und rund 130 m² pro Wohnung notwendig sind (AZ rund 80 Prozent), dann belastet der Landpreis eine Wohnung von rund 100 m² mit 260 000 Franken. Das dürfte etwa gleichviel sein wie der Bau der Wohnung heute kosten würde. Das entspricht einer Zinsbelastung von rund 3400 Franken im Monat, wovon die Hälfte, nämlich 1700 Franken, allein aus den Bodenpreisen. Das heisst: Wohnungen zu vernünftigen Preisen können nur dort gebaut werden, wo das Land «gratis» ist. In der Mietkostenrechnung kann (und muss) bei Nachverdichtung das Land mit Null eingesetzt werden. Der erste Vorschlag fand bei den Bewohnern wenig Gnade, war aber Anstoss zur Gründung eines Quartiervereins. Einzig der Altersstützpunkt war unbestritten. Der zweite, zurückhaltendere Vorschlag wird zurzeit weiterverfolgt. Frühestens Ende 1992 könnte der Gestaltungsplan verabschiedet werden.

Die Ausnützung wird für die Privaten Eigentümer durch Neubauten und Attikas um rund 26 Prozent erhöht. ■

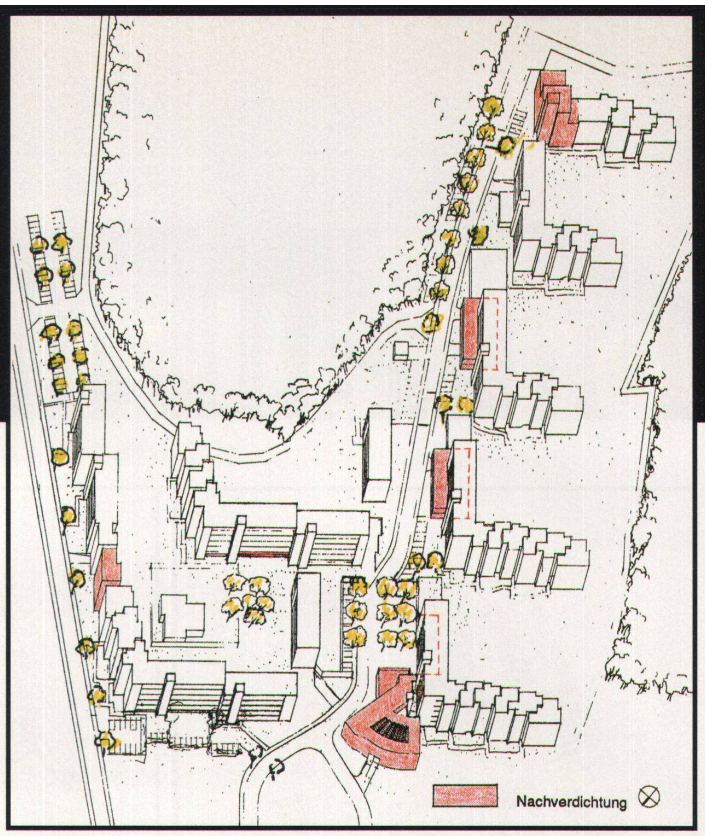
Verdichtungsvorschlag des Architekten Jakob Schilling. Links der Stand im Mai 1990, rechts im November 1991. Die Eingriffe sind bescheidener geworden. Unten rechts befindet sich der Altersstützpunkt der Gemeinde. 20 oberirdische Parkplätze werden abgeschafft, dafür entstehen 92 unterirdische neu. In den Freiflächen sind Spiel- und Bastelpavillons vorgesehen.

Überbauung Rappenstrasse

Die Generalunternehmung Karl Steiner AG baute in Zusammenarbeit mit Architekt Hans Müller in den Jahren 1966 bis 1968 die Überbauung Rappenstrasse, die sie anschliessend drei Baugenossenschaften verkaufte (Allgemeine Baugenossenschaft Zürich, ABZ; Arbeiter-Siedlungsgenossenschaft Zürich, ASIG; Gemeinnützige Baugenossenschaft Röntgenhof Zürich, GBRZ).

Charakteristisch sind die sich nach Süden öffnenden Gartenhöfe, die meist noch mit dem Waldrand in Verbindung stehen. «Demgegenüber leidet der Eindruck der Siedlung an einem unwirtlichen und chaotisch zergliederten Strassenraum», urteilt eine Dokumentation der Architekten Guhl Lechner Partner vom November 1990. In einigen der Winkelblöcke sind im Erdgeschoss Spielhallen eingerichtet, die kaum vernünftig genutzt werden, weil sie zu niedrig sind und Kinder naturgemäss Lärm machen. Der private Gestaltungsplan, der kurz vor seiner Genehmigung durch das Stadtparlament steht, sieht vier Eingriffe vor: Altersstützpunkt, Schliessen von Baulücken, Wohnungseinbauten in den Spielhallen und Erweiterung des unterirdischen Parkplatzangebots, damit die Autos von der neu verkehrsberuhigten Strasse verschwinden. ■

Massarbeit von Fall zu Fall



Überbauung Rappenstrasse: Axonometrie, Stand November 1990 (Architekten Guhl Lechner Partner). Vier Maßnahmen sieht der private Gestaltungsplan vor: Unten der Altersstützpunkt, Schliessen von Baulücken ganz links und rechts oben, Einbau von Wohnungen in den Spielhallen und (nicht dargestellt) die Erweiterung der Parkgaragen.

Weiherstrasse

Die Überbauung Weiherstrasse des Architekten Edwin Hässig, Zürich, 1971-73 gebaut, ist ein Beispiel für das Modell «Crèmeschnitte». Lärmexponiert stehen die einzelnen Blöcke ohne erkennbare gegenseitige Beziehung nebeneinander. Die Bauten sind sanierungsbedürftig Die Stadt Illnau-Effretikon ergriff die Initiative für eine Verdichtungsstudie (Architekten Guhl Lechner Partner). Nicht nur Bauverhinderungs-, sondern auch Bauförderungsbehörde muss die Bauverwaltung nach Effretikoner Meinung sein. Die Studie beschäftigte sich mit der Frage: Wo und wie können zusätzliche Bauten angeordnet werden? Ebenfalls zur Diskussion standen die Grundrisse der Wohnungen.

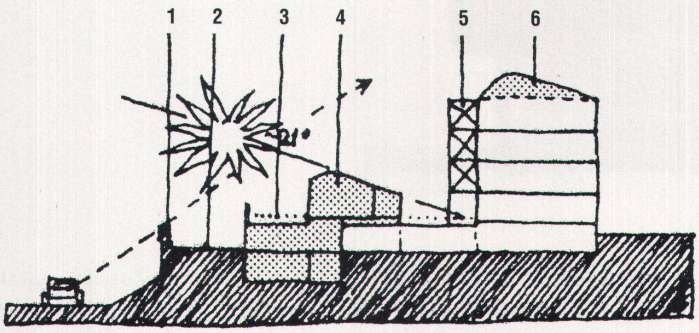
Die ganze Übung ist vorläufig gescheitert. Die Interessen der verschiedenen Eigentümer konnten nicht unter einen Hut gebracht werden. Hier (wie auch an der Rappenstrasse) zeigte sich, dass Eingriffe in die Grundrisse, wie zum Beispiel das Zusammenlegen von drei kleinen zu zwei grösseren Wohnungen, zu teuer sind, ganz abgesehen davon, dass die Mieter ausquartiert werden müssen. ■

Blick in einen der Gartenhöfe. Rechts die Spielhallen, in die Wohnungen eingebaut werden (links).
Wo heute der Parkplatz liegt, soll der Altersstützpunkt entstehen (rechts).

Stadtreparatur

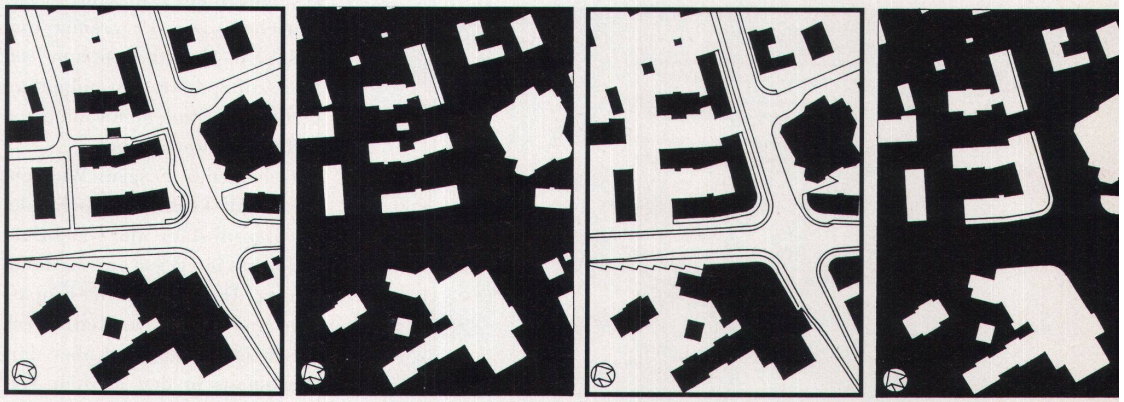
Nachverdichten soll die Qualität steigern, also auch die der städtebaulichen Räume. Die zentrale Kreuzung in der Mitte von Effretikon ist heute wenig attraktiv, genauer: eine Fläche der Verkehrsverknüpfung mit Rotlicht. Für die eine Hauptachse, die Rikonerstrasse gilt das Leitbild «Boulevard»: Zwischen Fahrbahn und Trottoir soll eine Baumreihe stehen, und wo es möglich ist, sollen im Erdgeschoss Arkaden eingebaut werden. Die ersten Meter sind verwirklicht: Ein Neubau der EKZ von Architekt Johann Frei, Winterthur. Im Auftrag der Stadtverwaltung untersuchte Frei auch die Kreuzung als ganzes. Ziel: Es sollen wieder klar definierte Strassenräume entstehen. Auf private Initiative geht die Studie zurück, die der Architekt Nello Zambrini aus Effretikon bearbeitet. Im Auftrag der Siska, Heuberger Holding AG, Winterthur, Mitbesitzerin des Effimärts auf der gegenüberliegenden Strassenseite. Das Einkaufszentrum Effimärt bildet ein unübersichtliches Konglomerat und hat gegen die Gestenrietstrasse hin eine höchst abweisende Fassade. Diese zweite Hauptachse wird auf der Effimärt-Seite von einem eingeschossigen, überall geschlossenen Sägeblatt in Sichtmauerwerk begleitet. Die Fussgänger ziehen es vor, die andere Strassenseite zu benützen. Dieser unansehnlichen Fassade soll eine Arkade vorgesetzt werden, darüber strassenseitig vier Bürogeschosse plus Attika. Hofseitig sind gleich hohe Wohnbauten vorgesehen. ■

QUERSCHNITT



Das wäre möglich gewesen: Verdichtungsstudie, Querschnitt der Variante «Ergänzende Neubauten»: 1. Schallschutz, 2. Vorgarten, 3. Terasse, 4. Reihenhaus 5. Balkonausbau 6. Neues Dach (Studie Architekten Guhl Lechner Partner).

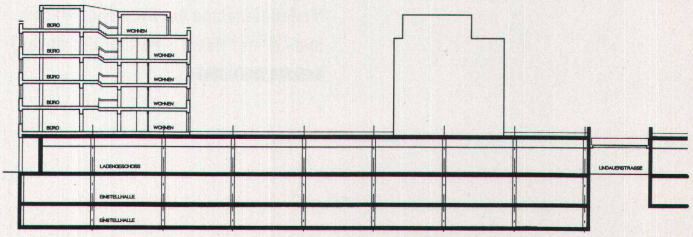
Die Überbauung Weierstrasse, Zustand 1991. Verdichtung gescheitert.



Prinzip «Boulevard» für die Rikonerstrasse. Zwischen Fahrbahn und Trottoir eine Baumreihe und die Arkade im Erdgeschoss sind für die ersten Meter verwirklicht.

Die Kreuzung Rikoner-/Gestenrietstrasse in Effretikon. Heutiger Zustand mit Effimärt (oben links) und mögliche Verdichtung (oben rechts)
Querschnitt durch den Effimärt (schwarz) mit geplanter Arkade und Aufstockung

QUERSCHNITT



Das neue Stadthaus von Illnau-Effretikon, Projekt der Architekten Schwarz & Meyer, Zürich, Stand Herbst 91. Die Halle im Erdgeschoss enthält die Dienstleistungen für das Publikum, in den Obergeschossen befinden sich die Büros der Gemeindeverwaltung.

Verdichten durch Neubauten

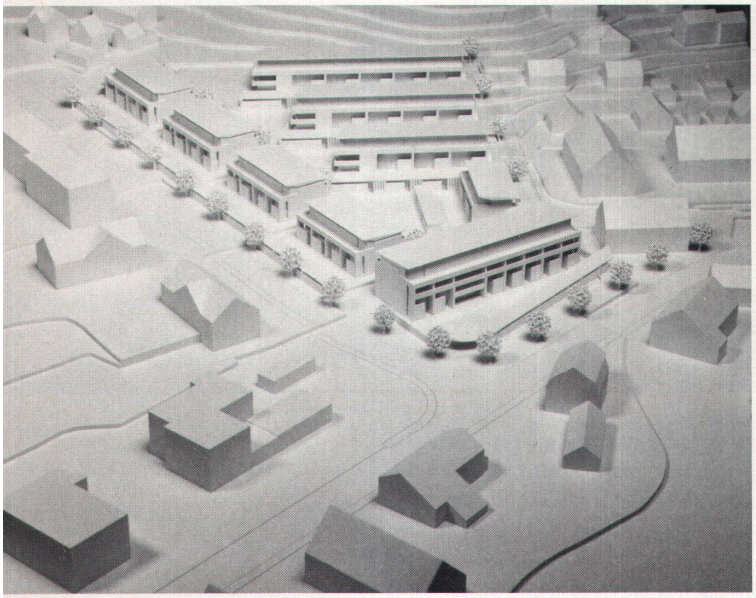
Die Stadt Illnau-Effretikon baut sich ein Stadthaus. Auf einem Gelände neben dem Effimärt, auf dem heute ein bescheidenes Wohnhaus und die Baracke der Stadtbibliothek stehen, wird das Zentrum der Stadtverwaltung entstehen. In der Volksabstimmung am 1. September 1991 fand das Projekt der Architekten Oliver Schwarz und Thomas Meyer, Zürich, eine erstaunlich deutliche Zustimmung (2208 Ja gegen 1471 Nein).

Auch «Moosburg» gehört in die Abteilung verdichtetes Bauen. Heute finden wir dort teilweise freies Feld, daneben den alten Kern eines Weilers. Die Stadt hat für dieses Gebiet einen Projektwettbewerb auf Einladung ausgeschrieben. Das Programm umfasst ein Quartierzentrum mit Altersstützpunkt, Wohnbauten, Ateliers, Studentenwohnungen und Kleingewerberäume.

Entscheidende Fragen: Wie geht der Architekt mit der vorhandenen Bausubstanz um, was bricht er ab, was integriert er, was dominiert er? Diese Fragen der Einpassung sind bei diesem Wettbewerb entscheidend. Sie sind aber darüberhinaus in den meisten Verdichtungsprojekten gestellt. Verdichten ist Massarbeit für beides, für neu und alt.

Die Überbauung «Hagen Süd» in Illnau ist ein weiteres Beispiel für verdichtetes Bauen. Das Baukonsortium will mit dem Projekt der Peter Hänni + Partner , Architekten in Effretikon, eine Siedlung mit 44 Maisonette-Reiheneinfamilienhäusern und 25 Geschosswohnungen verwirklichen.

Um Verdichten durch Neubau geht es auch in der Überbauungsstudie «Längg» in Unterillnau. Die Kernzone des alten Dorfs stösst unmittelbar an eine Industriezone. Der Zusammenprall von Industriecontainern mit der erhaltenswerten ehemals bäuerlichen Bausubstanz zeichnet sich ab. Auf Initiative der Stadt sind zurzeit die Planer und Architekten daran, eine Konsenslösung zu entwickeln. Durch Landabtausch und Einschieben einer Übergangszone fürs Wohnen soll der



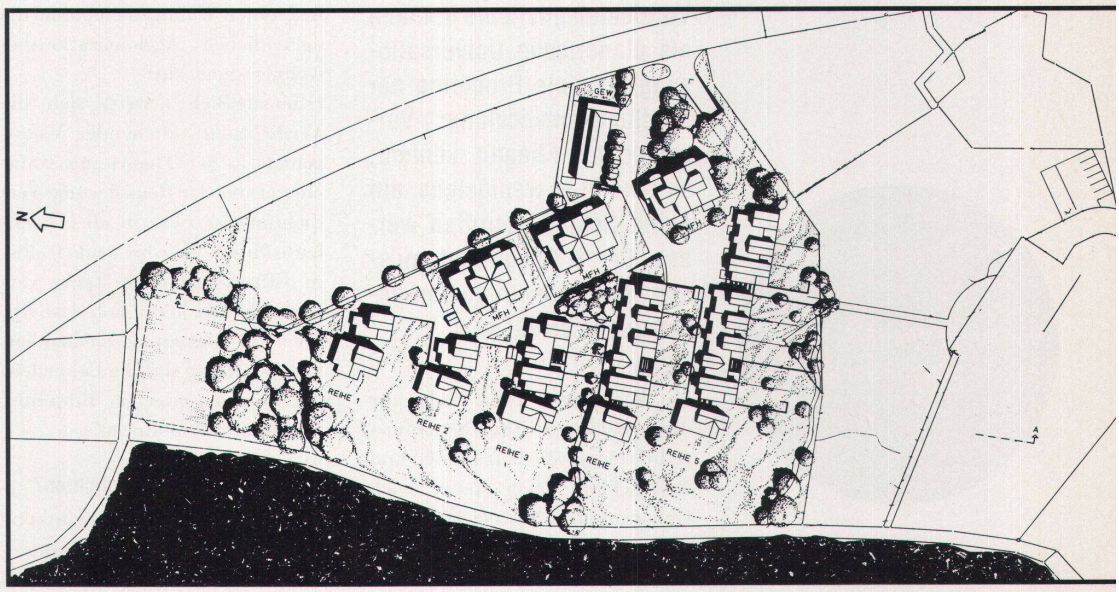
Ein Beispiel für verdichtetes Bauen: Modellaufnahme der Siedlung «Hagen Süd» (Peter Hänni + Partner, Effretikon)

Zusammenstoss vermieden werden. Auch hier ist ein Alterszentrum vorgesehen. Das Ziel der Studie ist es, nicht einfach den Landabtausch zu organisieren und neue Zonen festzulegen, sondern auch architektonisch-städtebauliche Vorstellungen zu entwikkeln. Erst aufgrund einer gelungenen Anordnung der Baumassen kann der Planungsprozess erfolgreich sein. Verdichten heisst immer auch entwerfen.

Ebenfalls ein Fall von Verdichtung durch Neubau ist die Siedlung «Bol». Hier handelt es sich allerdings nicht nur um ein Projekt, sondern um eine bereits

Massarbeit von Fall zu Fall

Situationsplan der Überbauung «Bol» der Architekten Guhl Lechner Partner, Zürich. Oberhalb der Fussgängerachse mit ihren Dreiecksplätzen liegen die viergeschossigen Gebäude mit Wohnungen, unterhalb die Zeilen mit den Reiheneinfamilienhäusern.



realisierte Überbauung: Anschauungsunterricht im Gelände, nicht nur auf dem Planpapier. Auf einem annähernd dreieckigen Grundstück, das die Gemeinde der Baugenossenschaft Bol verkaufte, entstand ein dicht gebautes Ensemble, dessen Rückgrat die Erschliessung für die Fussgänger mit drei dreieckigen Plätzen

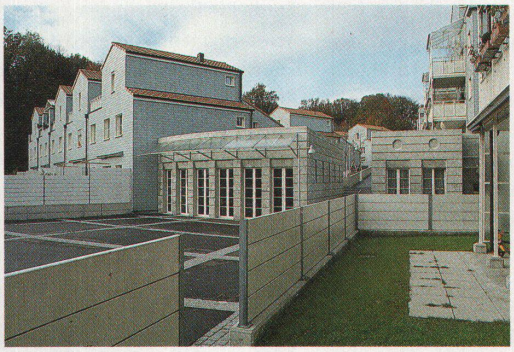
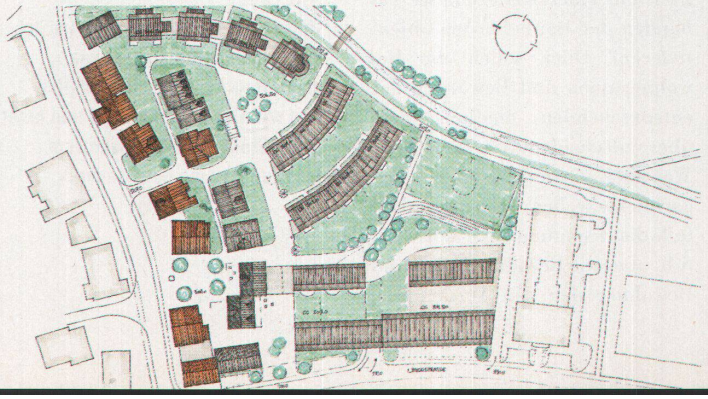


Bild links: Blick in einen der drei Plätze, rechts die Geschosswohnungen, links die Hauszeilen. Bild Mitte: Der unterste der Plätze. In der Mitte der Gemeinschaftsraum im eingeschossigen Pavillon. Bild rechts: Trotz der Dichte sind privat nutzbare Aussenräume ausgeschieden.

bildet. Der Waldabstand zwang zur Konzentration. Über das ganze Grundstück gerechnet ist die Ausnützung zwar nur 50 Prozent; im überbauten Bereich wird sie aber wesentlich dichter. Den Wettbewerb von 1986 gewannen die Architekten Guhl Lechner Partner, die das Projekt im Auftrag der selbstverwalteten Baugenossenschaft 1987 bis 1989 auch ausführten. Die Siedlung enthält 7 Einfamilienhäuser, 16 Reihenhäuser, 20 Geschosswohnungen, einen Gewerbetrakt (560 m² Nutzfläche), den Gemeinschafts- und ebenerdige Bastelräume sowie 74 unterirdische Abstellplätze. ■



Überbauungsstudie «Längg» in Unter-illnau. Links der alte Dorfkern, unten bestehende und zukünftige Industriebauten. Eine neue Wohnüberbauung soll zwischen diesen beiden Zonen vermitteln. Nicht bloss Grundstückverwertung, sondern ein architektonisch-räumliches Konzept ist das Ziel. (Fuchs + Kis, Architekten ETH, Illnau, und Atelier Stu, Bassersdorf)

Verdichten

Von Brigit Wehrli-Schindler, lic.phil. Soziologin

Verdichten gilt heute beinahe als planerische Universallösung für viele Probleme der Siedlungsentwicklung: Verschiedene Fliegen können, so scheint es wenigstens, auf einen Schlag getroffen werden. Damit das gelingt, müssen aber auch einige Voraussetzungen erfüllt sein.

Mit Verdichten sollen nicht nur die zusätzlichen Raumbedürfnisse befriedigt werden: Planer und Architekten sehen darin auch Chancen für «Nachverbesserungen» bestehender Bauten und Siedlungen im Sinne der «Wiedergutmachung» früher gemachter Sünden (Rudolf Schilling).

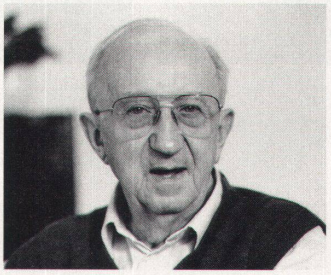
Das Ausnützen bestehender Reserven oder gar das Aufzonen in Wohngebieten, noch vor wenigen Jahren von denselben Planern und Architekten als Spekulation bezeichnet, wird heute unter dem Titel des haushälterischen Umgangs mit Boden in der Agglomeration als die Lösung angepriesen. Schliesslich will man ja auch nur sogenannt «qualifizierte Verdichtung» ermöglichen. Doch wer bestimmt denn, was als qualifiziert gelten soll und was nicht? Lässt sich diese Frage gar, wie es Würmli, Hübschle und Bucher in ihrer Studie für das Nationale Forschungsprogramm 25, «Stadt und Verkehr», vorschlagen, systematisch mit einer Kriterienliste zuhanden der Baubehörden objektivieren? Oder sollen die Bewohnerinnen und Bewohner der entsprechenden Siedlung darüber entscheiden, was sie wollen? Was aber, wenn diese am liebsten gar nichts wollen? Hat man allenfalls die Rechnung ohne den Wirt, d.h. ohne die Bewohnerinnen und Bewohner der von Verdichtung bedrohten Wohngebiete, ohne die «glücklichen Agglomerationsbewohner» gemacht?

Offensichtlich erweist sich die Verdichtung bestehender Wohngebiete in der Theorie als einfacher als bei der Realisierung: Verdichtung ist zwar in aller Fachleute Mund, aber bis heute (selbst in Effretikon) noch kaum verwirklicht. Es lohnt sich deshalb, über die Hemmnisse nachzudenken. Wo liegen sie? Bei Behörden, Eigentümern oder gar Bewohnerinnen und Bewohnern?

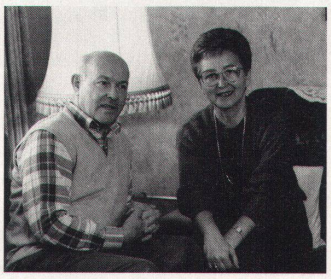
Vom Erneuern zum Verdichten?

Während man mit Umnutzung oder Neuüberbauung von ausgedienten Industriearealen, von wenig strukturierten Altbaumischgebieten und überflüssig gewordenen Militäranlagen relativ problemlos zu einer innerstädtischen Nutzungsverdichtung gelangen kann, sind die Möglichkeiten in bestehenden Wohnquartieren wie hier in Effretikon nicht nur quantitativ weniger ergiebig, sondern gleichzeitig auch schwieriger zu realisieren.

Wenn ohnehin eine bauliche Erneuerung ansteht, ist der Zeitpunkt für ein Nachdenken über die Qualitäten einer Siedlung gekommen. Dies ist heute im besonderen bei den Überbauungen aus der Hochkonjunktur der sechziger und siebziger Jahre der Fall. Man stellt sich (und im guten Falle auch den Bewohnerinnen und Bewohnern) die Frage, was im Zug der Erneuerung verbessert werden könnte. Und neuerdings auch, wo man wie verdichten könnte. Verbessern und Verdichten werden so oft in einem Atemzug genannt, bedingen einander aber gegenseitig nicht. So lässt sich bei einer Erneuerung durch bauliche Ergänzungen (wie etwa Wintergärten, Balkonvergrösserungen, Dachausbauten, zusätzliche Gebäude für Gemeinschafts- und Bastelräume) die Wohnqualität für die Bewohner verbessern. Dies erhöht wohl die bauliche Dichte, nicht aber die Bewohner-



Fritz Läubli:
«Mir passt es, wie es heute ist. Ich finde, man sollte auch etwas freien Raum haben. Schliesslich sind wir hier auf dem Land und nicht in der Stadt. Das Alterszentrum dagegen ist eine gute Sache.»



Maria Wobmann:
«Beim ersten Vorschlag waren wir wegen der vielen Nachteile dagegen. Den zweiten haben wir positiver beurteilt, da keine Attikawohnungen geplant sind und er ausgewogener ist.»

–nur wenn die Betroffenen mitmachen

dichte. Analysiert man bereits stattgefundene Erneuerungen von grösseren Siedlungen, so zeigt sich, dass zwar bauliche Veränderungen und Verdichtungen stattgefunden haben, diese aber nur den bisherigen Bewohnerinnen und Bewohnern zugute kamen. Die Bewohner sind zufrieden, sie haben jetzt mehr Nutzfläche – die Bewohnerdichte aber ist dadurch eher noch gesunken. Also sicherlich keine Verdichtung im Sinn des haushälterischen Umgangs mit dem Boden.

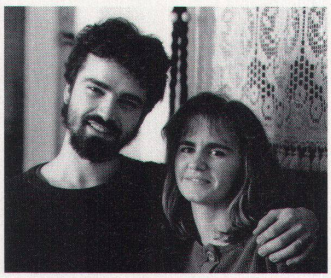
Verdichten = Verbessern?

Allerdings gibt es auch Verdichtungsprojekte, bei denen Raum für zusätzliche Wohn- oder Gewerbenutzungen geschaffen werden soll. Die Genossenschaften nehmen in der Regel einen klaren Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum für ein Verdichtungsprojekt zum Anlass, der dann auch durch Aufstocken oder durch neue An- und Zwischenbauten befriedigt wird. (Interessante Beispiele dafür finden sich bei der Eisenbahnergenossenschaft Luzern oder der Baugenossenschaft Halde Zürich.) Bei vielen Vorhaben in privaten Agglomerationssiedlungen der Hochkonjunktur hingegen wird die Verdichtungsnotwendigkeit mit einer architektonisch-ideologischen Argumentation begründet: Verdichten – so heisst es euphorisch – bietet die Chance, die Überbauung zu verbessern, indem neue urbane Dichte geschaffen wird. Hier entzweien sich oft die Meinungen der Architekten und diejenige der Bewohner: Die Leute, die bewusst aus der Stadt in die Agglomeration gezogen sind, um eben nicht in urbaner Dichte zu leben, zeigen sich von dieser Idee meist nicht sonderlich begeistert. Denn sie können ja städtische Dichte jederzeit haben: In 10 Minuten sind sie mit der S-Bahn in der Stadt. Effretikon ist zum Zürcher Aussenquartier geworden. Haben seine Bewohnerinnen und Bewohner das Bedürfnis nach urbaner Dichte auch in ihrem eigenen Quartier? So sehen Fachleute und Bewohner der betroffenen Siedlungen die Dinge oft recht unterschiedlich: Die Bewohner haben wenig Verständnis dafür, wenn sich die Architekten fast für ihre früher begangenen Sünden entschuldigen und an den Siedlungen nur Negatives sehen. Und sie sind auch nicht begeistert, wenn man ihre geliebten Grünflächen als «steriles Abstandsgrün» bezeichnet und neuen Zwischenbauten (für Büros und Gewerberäume, die endlich das Wohnghetto auflockern sollten...) opfern will. Die Wahrnehmung derselben Wirklichkeit ist oft völlig verschieden, je nach dem, ob sie von den Leuten gesehen wird, die darin leben, oder von Architekten, die sich heute mit derselben Vehemenz von ihren damaligen Ideen lossagen, wie sie diese damals vertreten haben.

Effretikon: Motivation auf der Bürgerebene

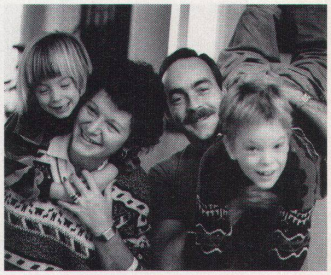
In Effretikon ist man klüger an das Thema Verdichtung herangegangen. Die politischen Behörden haben sich anhand von Projektstudien zuerst generell mit dem Thema Verdichtung auseinandergesetzt und anschliessend versucht, den Bewohnern als Bürgerinnen und Bürger die Probleme darzulegen. Es scheint, dass es gelungen ist, den Bewohnern klar zu machen, dass es sich bei der qualifizierten Verdichtung nicht um einen neuen «Planungs-Spleen», sondern um ein Gebot der Stunde handelt. Bei konkreten Projekten, wie etwa im Wattquartier oder in der Rappenhalde, wo sie mit in die Planung einbezogen werden, ist es gelungen, die Bewohner aus anfänglicher Opposition zur konstruktiven Mitwirkung an den Projektdiskussionen zu bewegen.
Ein Einwand der betroffenen Bewohnerinnen und Bewohnern bleibt stets die Frage: Weshalb gerade bei uns? Weshalb nicht in Quartieren mit niedrigerer Dichte? In Effretikon wie anderswo

Ursula Zingg:
«So, wie es bei uns geplant ist, können wir uns teilweise mit der Verdichtung einverstanden erklären. Vor allem der Altersstützpunkt ist zu befürworten.»



Jeanine Hüppi und Mauricio Schirinzi:
«Wir beurteilen das vorgestellte Projekt als eine sinnvolle Ergänzung des Quartiers. Einzig der Verlust der gedeckten Spielplätze sollte nachmals überdacht werden. Wir halten es für eine zukunftsweisende Idee, dass die älteren Mitbewohner in ihrer vertrauten Umgebung bleiben dürfen.»

Robert Müller:
«Grundsätzlich bin ich für Verdichtung bei geeigneten Objekten und mit kompetenten Planern. Die vorliegende Studie ist aber nicht akzeptabel. Sie würde den grosszügigen Aussenraum, den wir den Hochhäusern verdanken, erheblich beeinträchtigen. Vor allem aber dürfen die bestehenden Wohnungen nicht verteuert werde.»



Erich/Edith Müller:
«Denken Sie auch an die Kosten. Ich glaube nicht an eine Verdichtung ohne Mietzinserhöhungen.»

Verdichten – nur wenn die Betroffenen mitmachen

sind nicht die Quartiere mit der geringsten baulichen Dichte Gegenstand von Verdichtungsprojekten. Der Grund dafür ist offensichtlich: Die geringste Dichte haben die Einfamilienhausquartiere, dort sind die Hemmnisse gegenüber einer Verdichtung noch viel grösser. Also werden Verdichtungsprojekte in jenen Gebieten gemacht, in denen die Behörden oder die Planer am ehesten aktiv werden können: Vorzugsweise dort, wo sie es nur mit ein paar wenigen Grundeigentümern (Genossenschaften, Pensionskassen etc.) als Gesprächspartner zu tun haben.

Die Bewohner ernst nehmen

Was bedeuten nun konkret die Verdichtungssprojekte für die betroffenen Bewohner von Effretikon? In den bestehenden Studien und Projekten wurde bisher vor allem geklärt, wo, wie und wieviel verdichtet werden könnte. Offen sind aber noch die wichtigen Fragen der Nutzung, die während des Planungsprozesses zusammen mit den Bewohnern geklärt werden müssen:

- Wie viel Verdichtung verträgt das Quartier, ohne dass die Wohnqualität der heutigen Bewohner darunter leidet?
- wofür oder für wen soll verdichtet werden? Welches sind die künftigen Nutzungen? Inwieweit verändert die Verdichtung die bestehende Bewohnerstruktur und das soziale und räumliche Klima?

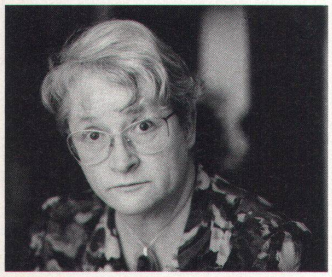
Als ein Ziel des Verdichtens wird immer wieder eine sinnvolle Nutzungsmischung genannt. Was aber wird eigentlich darunter verstanden ? Was ist wo «sinnvoll»? Diese Frage muss für jeden Fall wieder gemeinsam mit den Bewohnern neu geprüft werden. Grundsätzlich bieten sich folgende Nutzungen an, deren Bedeutung von Fall zu Fall unterschiedlich gewichtet werden muss:

- zusätzlicher Wohnraum für neue Bewohner;
- Altersstützpunkt mit Spitex und Alterswohnungen für das Quartier;
- Büro- oder Gewerbenutzung, jedoch nur, wenn erwiesenermassen ein quartierbezogener Bedarf besteht.

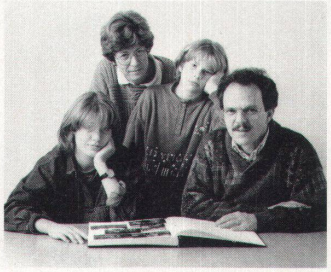
Statt partout das Postulat der Durchmischung von Wohnen und Arbeiten auf kleinstem Raum in jeder Agglomerationssiedlung realisieren zu wollen, gilt es, vermehrt auf die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner zu hören. Offensichtlich sind die Leute in der Agglomeration tatsächlich auch ohne Arbeitsplätze im Quartier glücklich. Nachdem zurzeit auch die Nachfrage nach Gewerberäumen stark zurückgegangen ist und dafür in nächster Zukunft sicher kein Verdichtungsbedarf mehr besteht, sollte umso mehr die Wohnnutzung im Vordergrund stehen. Wer aber sollen die neuen Bewohner sein ? Praktisch alle grösseren Wohnüberbauungen in der Agglomeration leiden darunter, dass die Bevölkerung altersmässig sehr einseitig zusammengesetzt ist. Hier stellt die Verdichtung eine Chance für die Verbesserung der demographischen Durchmischung und zur Befriedigung von (vielleicht nicht ausdrücklich genannten) Quartierbedürfnissen dar: So könnten Alterswohnungen für die Quartierbevölkerung und/oder ein Quartierstützpunkt mit Spitex verwirklicht werden. Vorschläge in dieser Richtung finden sich denn auch in den beiden Verdichtungsprojekten Rappenhalde und Wattquartier. Der Anteil Altershaushalte wird auch in der Agglomeration rapid ansteigen. Es ist wohl nicht mehr sinnvoll, grosse Altersheime auf der grünen Wiese neu zu bauen, wenn sich der benötigte Wohnraum zumindest teilweise in den Quartieren verwirklichen lässt.

Jede Massnahme zur Verdichtung stellt einen Eingriff in die soziale und räumliche Struktur des Quartiers dar. Er sollte deshalb nur unter Mitwirkung der Bevölkerung stattfinden, die im Gegenzug auch übergeordnete Interessen mit berücksichtigen muss. Es ist zu hoffen, dass die Projekte in Effretikon hier wegweisend sein werden.

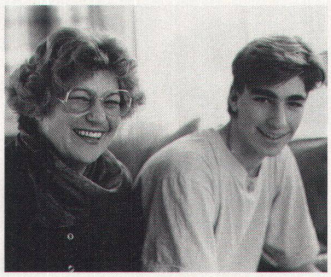
Nachdem heute die Motivation für Verdichtung nicht in der wirtschaftlichen Expansion, sondern im Wohnungsmangel begründet liegt, sei zum Schluss die ketzerische Frage erlaubt: Liesse sich wohl auch verdichten, indem einige der rund 500 000 m² leerstehenden Büroflächen in der Agglomeration Zürich (darunter auch einige in Effretikon) in Wohnungen umgewandelt würden? Denn Umnutzen von bestehendem ungenutztem Raum wäre wohl immer noch der haushälterischste Umgang mit dem Boden. ■



Heidi Moor:
«Unsere Überbauung ist für die Verdichtung nicht besonders geeignet. Nachträgliche Änderungen halte ich für ungeschickt.»



Heinrich Ochsé:
«Sicher ist es schön, wenn die Leute auch im Alter in ihrem Quartier bleiben könnne. Ob dazu das bisschen grün auch noch überbaut werden muss, oder ob bestehender Wohnraum den neuen Bedürfnissen angepasst werden kann, sollte man prüfen.»



Margot Bryner:
«Aus unserer 3½-Zimmer-Wohnung würde durch Anbau eine 5-, evtl. 6-Zimmerwohnung gemacht. Diese wäre für uns zu gross und die Miete zu teuer.»

«Die Planer müssen mit den Augen der Bewohner sehen»

Interview mit Rodolfo Keller
von Benedikt Loderer

«Hochparterre» (HP): Illnau-Effretikon ist meines Wissens die einzige Gemeinde in der Schweiz, die die Verdichtung zum politischen Programm gemacht hat. Was ist der Grund dafür?
Rodolfo Keller (RK): 1971, an einer denkwürdigen Gemeindeversammlung, wurde beschlossen, nicht mehr zu wachsen. In den folgenden Jahren wuchs der Druck durch den Bau der S-Bahn. Dieser Druck von aussen ist der eine Grund.
Der zweite war das Buch von Rudolf Schilling («Rückbau und Wiedergutmachung»), das 1987 herauskam. Wir haben Schilling zu einer Klausurtagung mit dem Stadtrat eingeladen. Das war der Anfang der neuen Politik.

HP: Wie ging der Stadtrat vor?
RK: Wir haben unsere Ideen im Stadtrat entwickelt und von oben her in Gang gesetzt. In Zusammenarbeit mit Rudolf Schilling und dem Ortsplaner haben wir dem Stadtparlament ein fertiges Konzept vorgelegt. Gleichzeitig haben wir mit einer Broschüre alle Grundeigentümer informiert.

HP: Wer hat das Konzept unterstützt, wer war dagegen?
RK: Im Parlament gab es keine Opposition. Die grösste Skepsis herrschte bei der Bauwirtschaft und den Grundeigentümern. Diese Leute fanden Nachverdichtung zwar eine gute Idee, aber leider nicht machbar. Sie meinten, es wäre klüger, nach dem bewährten Rezept einzuzonen und auf der grünen Wiese zu bauen.

HP: Gab es je eine Volksabstimmung über das Verdichtungskonzept?
RK: Seit 1975 das Volk den Grundsatz des Nicht-mehr-wachsen-Wollens angenommen hat, ist für uns als Behörde der politische Auftrag gegeben.

HP: Wichtig ist auch das Alterskonzept der Gemeinde, das ursprünglich nicht zum Verdichtungskonzept gehörte.
RK: Wie allen Gemeinden der Schweiz steht uns eine starke Zunahme der Betagten bevor. Mit den üblichen Lösungen wie Vergrösserung oder Neubau von Altersheimen geht es nicht weiter. Wir können das Personal weder finden noch zahlen. Darum müssen wir Alterswohnraum mitten in den Quartieren selbst schaffen. Mitten im Quartier bedeutet aber meistens Nachverdichtung. So sind beide Ideen zusammengewachsen und bilden eine Einheit. Das Altersleitbild ist auch der populärste Teil unserer Politik.

HP: Rund fünf Jahre haben Sie nun geplant. Was haben Sie erreicht?
RK: Erreicht haben wir, dass die Grundidee politisch akzeptiert ist, dass wir im Stadtparlament die notwendigen Gestaltungspläne durchbringen, dass einige Grundeigentümer an Projekten arbeiten. In den davon betroffenen Quartieren haben wir eine kritische Auseinandersetzung in Gang gebracht. Und vor allem: Fragen nach der Zukunft der Stadt sind wieder ein Thema geworden.

HP: Die Projekte, die am weitesten sind, sind alles Vorhaben mit wenigen grossen Grundeigentümern. Sie betreffen Siedlungen, die heute schon dichter bebaut sind als andere. Verdichten Sie nicht am falschen Ort? Wären nicht Einfamilienhausquartiere geeigneter?
RK: Die Siedlungen aus der Hochkonjunktur eignen sich besser, weil sie grosse Hausabstände haben, aber auch in den Einfamilienhauszonen gibt es ein reges Interesse. Nur geht es dort um kleinere Eingriffe wie Anbauten oder Aufstocken. Wir haben darum alle Bauzonen aufgeteilt in Gebiete, die wir mit Gestaltungsplänen nachverdichten möchten und solche, in denen es eher auf individueller Basis geschehen wird, zum Beispiel in Einfamilienhausquartieren.

HP: Welche Überraschungen haben Sie angetroffen?
RK: Die grösste war festzustellen, dass die Einwohner von Effretikon mit ihrer Umgebung sehr zufrieden sind und dass sie sich damit identifizieren. Sie wünschen im allgemeinen keine städtische Verdichtung. Die Kritik der Fachleute widerspricht den Werten der Bewohner.
Wir haben auch lernen müssen, die Bevölkerung von Anfang an in den Planungsprozess einzubinden. Da haben wir bei den ersten Projekten Fehler gemacht. Wenn wir mit der Verdichtung auch eine Verbesserung der Wohnqualität erreichen wollen, so müssen wir diese mit den Augen der Bewohner sehen, nicht mit jenen der Fachleute. Das braucht eine intensive Auseinandersetzung. Diese darf nicht über die üblichen politischen Kanäle laufen, sondern muss im Quartier selbst stattfinden.

HP: Kann sich ein Gemeindepräsident mit Verdichtung politische Lorbeeren holen?
RK: Kaum, jedenfalls nicht kurzfristig. Jeder neue Weg, der die ausgefahrenen Geleise verlässt, erntet zuerst Skepsis. Vom Aufwand, der nötig ist, ist es politisch keine lohnende Arbeit. Das darf aber nicht der Massstab sein, denn wenn wir die Wohnbedürfnisse der Zukunft betrachten, namentlich jene der Betagten, dann scheint mir klar, dass eine Entwicklung nach aussen keine Lösung mehr ist.

HP: Die Gretchenfrage bleibt: Wird nicht trotzdem wieder eingezont? Dann wäre ja die Verdichtungspolitik gescheitert.
RK: Nur schon von den Rahmenbedingungen des Kantons her wird es keine nennenswerten Einzonungen mehr geben. Der Siedlungsraum ist gegeben. Wie es innerhalb dieses Rahmens weitergeht, hängt sehr stark davon ab, wie die ersten Projekte nun herauskommen. Entscheidend wird aber auch die Politik des Kantons sein. Ist er gewillt, wirklich Schwerpunkte zu setzen und die Zersiedlung zu stoppen? Oder bleibt es beim Trend zu Standorten mit schlechter Erschliessung und tiefen Landpreisen? Wir werden als Stadtregierung in Effretikon unsere Politik weiterführen. ■

Verdichten ist, w

Die Ansprüche an den Boden wachsen. Die «fast speed»-Gesellschaft setzt immer schneller um. Die Umwelt gerät in Atemnot. Die Abgrenzungskriege zwischen Bauland und Landwirtschaftszone sind ausgestanden. Die Stadt- und Agglomerationsgemeinden wachsen in ihr Baulandkorsett. Es wird enger in der Schweiz. Ohne Nutzungsverdichtung sind die wachsenden Ansprüche nicht mehr erfüllbar. Verdichtung = Wachstum im Korsett. Welche Art Wachstum aber?

Von Rudolf Rast
dipl. Arch. ETH SIA
Planer BSP

Beim Begriff «Verdichtung» denkt
- der Politiker an mehr Arbeitsplätze, mehr Wohnbevölkerung, mehr Steuerzahler»;
- der Anlageberater an die Verdichtung der Bruttorendite;
- die Soziologin an die Risiken sozialräumlicher Veränderungen;
- der Investor an die Aufstockung der Citybereiche;
- der Stadtplaner an stadträumliche Reparaturen;
- die Quartierbewohnerin «Ja schon...aber nicht hier»;
- der Wohnungssuchende an den neu entstehenden Wohnraum.

Alle scheinen des Dichters Freiheit zu beanspruchen, wenn es um den Begriff «Vedichtung» geht.

Für die Planer allerdings hat Verdichtung einen einigermassen klaren Inhalt, wenn auch die Palette der Verdichtungsmöglichkeiten vielfältig ist.

1. Verdichten durch bessere Bewirtschaftung. Der im Raumplanungsgesetz geforderte haushälterische Umgang mit dem Boden beginnt mit der bessern Nutzung des bereits Überbauten. Verdichtung heisst also: Intensiver brauchen, was wir schon haben. So hat das Hochbauamt des Kantons Bern für die Universität nachgewiesen, dass statt der geforderten Neubauten das bestehende genügt. Dank einem speziellen Computerprogramm können die vorhandenen Hörsäle intensiver belegt werden.

2. Verdichten durch Umbau. Das Bestehende besser nutzen heisst es auch umnutzen. Durch Umbauen können neue Nutzungen eingefügt oder bestehende erweitert werden. Auf die von Fall zu Fall verschiedene Nutzungsdurchmischung ist sorgfältig zu achten. Zwei Beispiele: Die einstige Schokoladenfabrik Tobler in Bern wird zurzeit in ein Universitätsgebäude umgebaut. Oder aus der ehemaligen Mühle Tiefenbrunnen in Zürich ist ein multikulturelles Zentrum geworden.

3. Verdichten durch Nachverdichten. Das heisst bauliche Ergänzung des Bestehenden. Dabei bleibt die vorhandene Hauptnutzung und die bestehende Bausubstanz überwiegend erhalten. Die Stichworte sind: Aufstocken, Dachausbau, Anbau, Gebäuderucksack, Ergänzungsbauten. Zwei Beispiele: die Überbauungen Rappenstrasse und Wattquartier in Effretikon (siehe vorhergehende Seiten).

4. Verdichten durch Neubau. Neubauten innerhalb des Siedlungsgebietes oder Abbruch von bestehenden Gebäuden und Neuüberbauung des Grundstücks sind ebenfalls eine Möglichkeit. Sie hat ihren eigenen Begriff: «Verdichtetes Bauen». Die Siedlung Bol in Effretikon zum Beispiel.

Facts from Switzerland

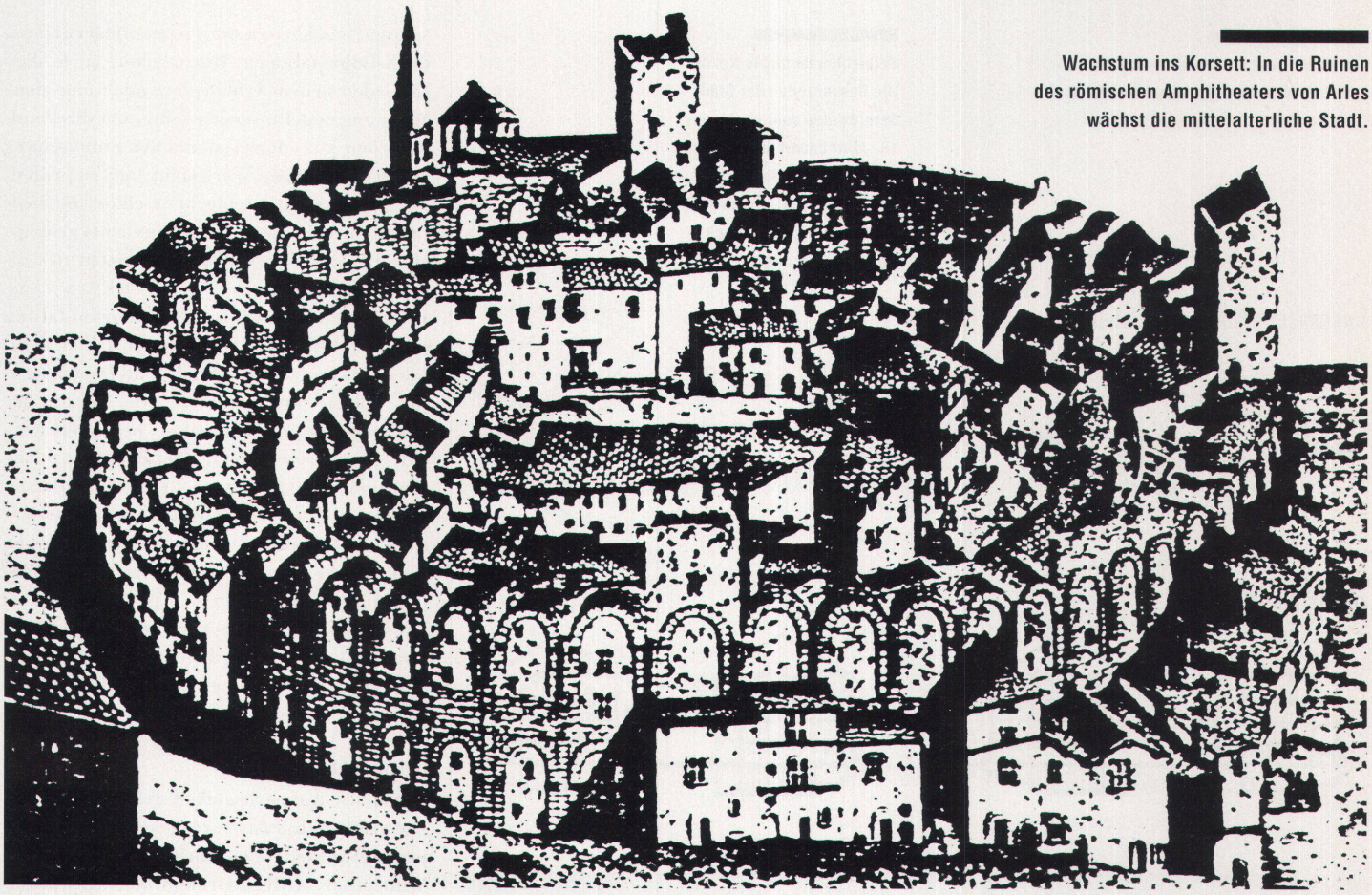
Heute reden alle von Verdichtung, aber getan haben wir bisher das Gegenteil. Während der letzten 40 Jahre haben wir in der Schweiz gleichviel gebaut wie vorher seit den Römern insgesamt. Zwar haben wir baulich expandiert und verdichtet – nutzungsmässig aber gleichzeitig verdünnt. Seit 1950 haben wir in der Schweiz:
- die Wohnfläche pro Person um 66 Prozent gesteigert, von rund 25 m^2 pro Person auf 45 m^2;
- Die Bruttogeschossfläche pro Büroarbeitsplatz verdoppelt, von rund 15 auf 30 m^2;
- die Verkehrsfläche auf 131 m^2 pro Bewohner angehoben.

Wie das? Der wachsende Wohlstand steuerte den Flächenbedarf, anders herum: Wir konnten es uns leisten. Mit 21 000 US-Dollar pro Kopf und Jahr (1989) führten wir die Tabelle der Grossverdiener an.

Allerdings geriet die Aufwärtsentwicklung ins Stocken. Die Preise des gehandelten Baulands stiegen seit 1988 um 100 Prozent, und die einstige Tiefzinsinsel Schweiz ist im Begriffe abzuschmelzen. Die wirtschaftlichen Bedingungen haben sich verschlechtert, die Baukonjunktur

enn man...

Überlegungen zum haushälterischen Umgang mit dem Siedlungsraum



Wachstum ins Korsett: In die Ruinen des römischen Amphitheaters von Arles wächst die mittelalterliche Stadt.

wird schwächer und der Wohnungsbau stagniert. Diese Pause gilt es zu nutzen. Zum Nachdenken über modellhafte Verdichtungsmöglichkeiten. Denn wir werden uns in Zukunft nicht mehr alles leisten können.

Verdichtung als Chance

Das wirtschaftliche Überleben unserer Zentren und die Lebensqualität unserer Agglomerationen hangen wesentlich davon ab, ob es uns gelingt, durch Verdichtung mehr Qualität und nicht bloss Quantität zu erreichen. Besser, nicht nur mehr. Hier müssen wir eine Chance nutzen, hier hat das Schlagwort vom qualitativen Wachstum einen Sinn. Umgekehrt gilt daher als oberstes Gebot: Keine Verdichtung ohne Steigerung der Lebensqualität.

Jede Verdichtungsmassnahme muss für die heutigen und künftigen Bewohner und Benutzer unter dem Strich Verbesserungen bringen. Das heisst:

- Korrektur baulicher Fehlleistungen, Stadt- und Agglomerationsreparatur;
- Verbesserung der Erschliessung, hauptsächlich durch den öffentlichen Verkehr;
- lebendigere Nutzungsdurchmischung;
- besserer Schutz gegen Lärm und schlechte Luft;
- Schaffen von Erholungsräumen innerhalb des Siedlungsgebiets.

Kurz: Es geht um das Schaffen oder Wiederherstellen von Orten, mit denen sich die Menschen identifizieren können, mit einem Wort Bau von Heimat.

Wiederherstellung der räumlichen Ordnung

Für die Städtebauer und Architekten steht die räumliche Ordnung im Vordergrund. Sie hat zwei Ebenen, die der Verteilung und jene der öffentlichen Räume.

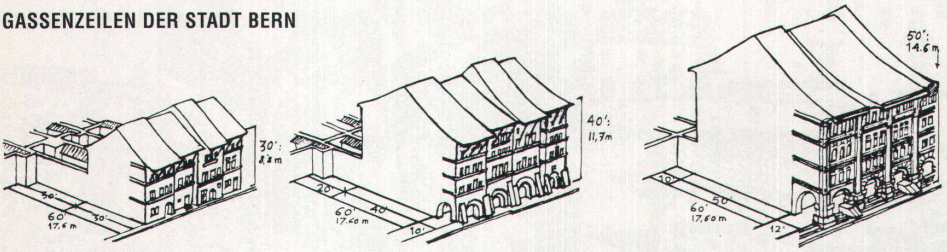
Verteilung wiederum meint ein ausgewogenes Verhältnis von Zentrum und Peripherie, was soll wo stattfinden? Welche Funktionen kann zum Beispiel das Einkaufszentrum Effimärt, welche die Zentren von Zürich oder Winterthur übernehmen? Wie weit könnten durch längere Öffnungszeiten die bestehenden Strukturen besser genützt werden und damit zusätzliche Neubauten verhindert werden? Welches sind aber auch die Auswirkungen der Einkaufszentren auf der längst nicht mehr grünen Wiese? Eine übermässige Konzentration, auch des kulturellen Lebens und der Freizeit, auf die Zentren ist problematisch, darum müssen solche Angebote in den Agglomerationen verdichtet werden. Die Naherholungsräume sollten ohnehin zu Fuss erreichbar sein.

Mit zu diesen Gleichgewichtsüberlegungen gehört, dass nur solche Gebiete verdichtet werden dürfen, die mit dem öffentlichen Verkehr

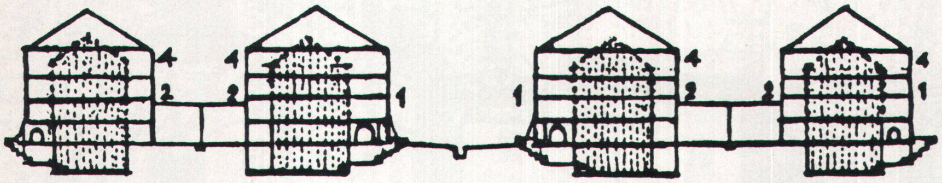
Verdichten ist, wenn

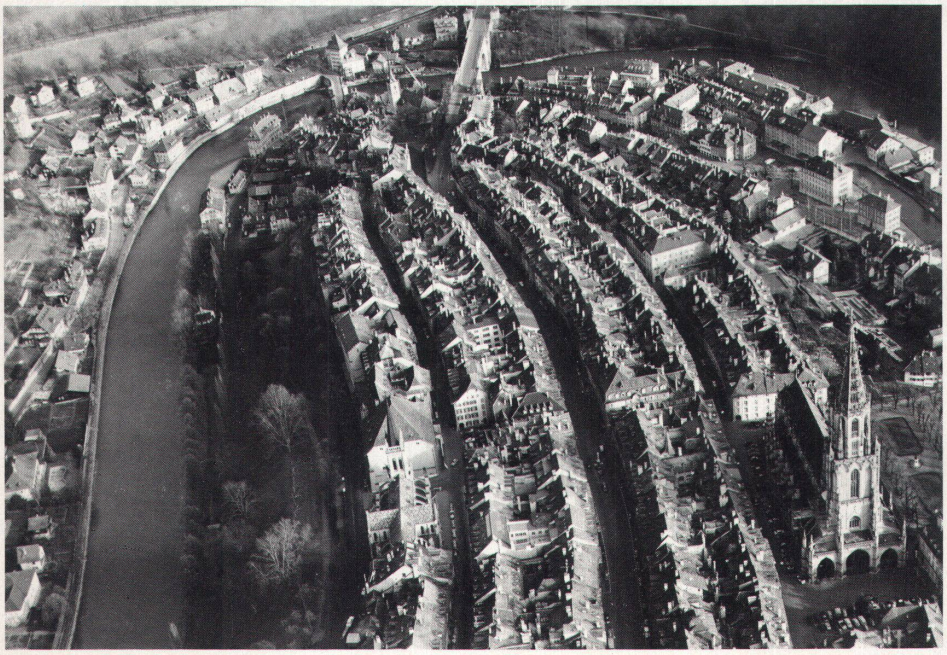
Verdichten ist nichts Neues. Die Gassenzeilen der Stadt Bern wurden vom 13. bis ins 18. Jahrhundert schrittweise verdichtet. Zustände um 1400, 1600 und 1800 und Querschnitt (Zeichnungen Professor Paul Hofer)

GASSENZEILEN DER STADT BERN



QUERSCHNITT





sehr gut erschlossen sind, namentlich rund um die S-Bahnstationen. Hinzu gehört auch, dass für jeden neuen Arbeitsplatz auch eine neue Wohnung erstellt werden sollte, um die Pendlerströme zu reduzieren und der Entmischung entgegenzuwirken. Wäre nicht auch zu prüfen, ob abgelegene und schlecht erschlossene Siedlungsgebiete im Sinne des Verursacherprinzips eine Erschliessungsabgabe zugunsten des öffentlichen Verkehrs leisten müssten?

Der öffentliche Raum hat in den letzten Jahren schwer gelitten. Ihn wiederherzustellen ist eines der Hauptziele der Stadt- und Dorfreparatur. Alleen und Arkaden, wie sie an der Rikonerstrasse in Effretikon begonnen wurden, sind eine der Möglichkeiten, einen Strassenraum neu zu fassen. Zum öffentlichen Raum gehört auch der Gedanke des Ensembleschutzes. Damit sind Quartiercharakteristiken gemeint, die bei der Verdichtung nicht beeinträchtigt werden dürfen. Das Neue muss in Grösse und Bautypus zum bestehenden Ensemble keinen überdimensionalen Hauptdarsteller, sondern einen neuen diskreten Mitspieler hinzufügen.

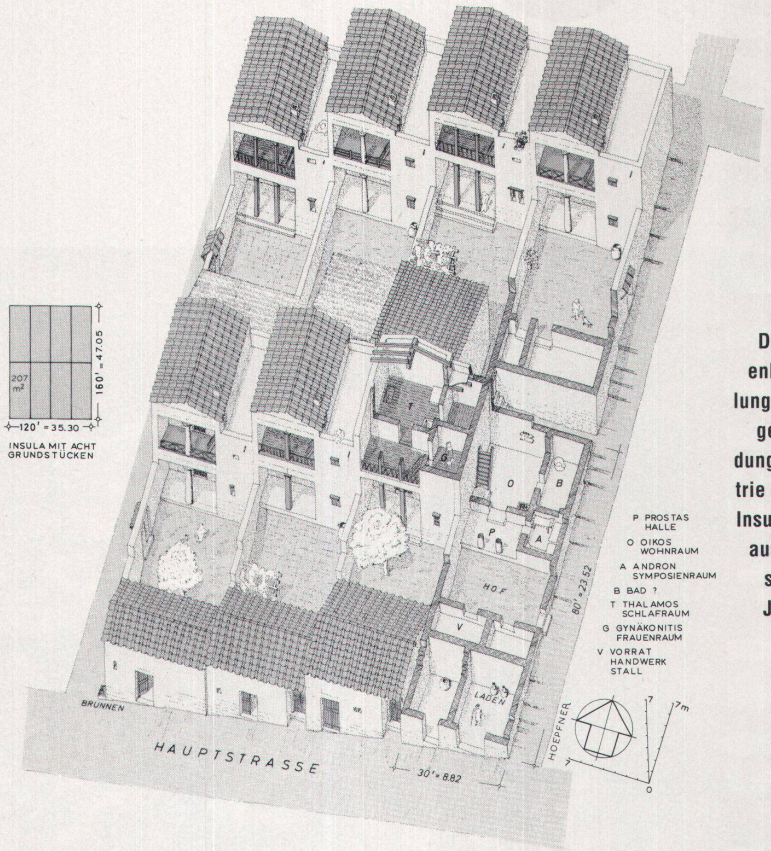
Industrieareale

Besondere Aufmerksamkeit der Vedichter ziehen grössere Industrieareale auf sich. Die drei prominentesten der Schweiz sind Sulzer in Winterthur, ABB in Örlikon und ABB in Baden. Auch Bahngelände, Bahnhofbereiche, unternutzte Lagerflächen und Autobahnüberdeckungen stehen zur Diskussion. Normalerweise sind Industrie- und Gewerbeflächen nicht besonders intensiv genutzt. In der Region Biel zum Beispiel sind nur gerade 25 Prozent der Grundstücke mehr als eingeschossig überbaut. Die Produktion wird von den zentralen Standorten ins Um- oder Ausland verlagert, und zurück bleiben wertvolle Grundstücke, die auf eine neue Nutzung warten. Hier liegt ein grosses Verdichtungspotential brach. Dieses gilt es zu nutzen. Trotzdem sollte aber jede Region oder Gemeinde eine eiserne Reserve im eigenen Besitz horten. Mit diesem Land kann auf besondere Fälle reagiert werden. Sei es für die Ansiedlung eines willkommenen Betriebs, sei es für ungeliebte, aber unausweichliche Einrichtungen wie Recyclinganlagen.

Eine der Möglichkeiten sind Gewerbeparks. Durch mehrere Betriebe unter einem Dach

man...

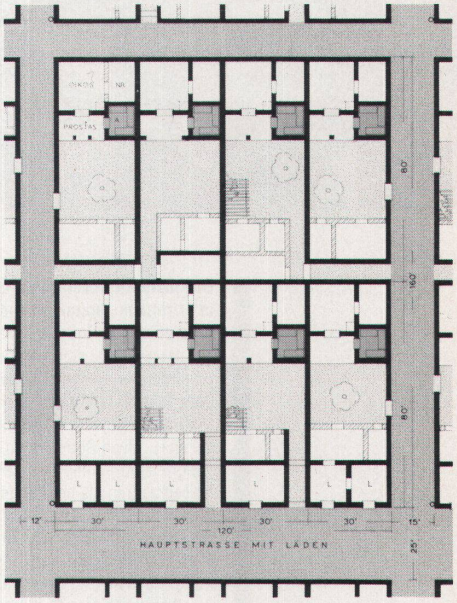
wird die Infrastruktur besser ausgenutzt und die Betriebskosten sinken. Zudem werden durch flexible Baustrukturen das Zügeln und das Anpassen an neue Betriebe erleichtert.
Die Behörden sollten wissen, was auf sie zukommt. Darum müssen sie das Verdichtungspotential in ihrem Zuständigkeitsbereich erfassen und berechnen. Selbstverständlich gehört dazu die Abstimmung auf die regionalen und kantonalen Richtpläne.
Dazu gehört auch ein aktives «Projektmanagement in Sachen Bodenpolitik» der öffentlichen Hand. Gemeint ist eine gezielte Zusammenarbeit zwischen Kanton, Planungsregion und Gemeinden, aber auch der Wirtschaftsföderung und den privaten Investoren. Es gilt, Prioritäten zu setzten. Auf die Fragen: was braucht es wirklich? und: wohin damit? müssen Antworten gefunden werden. Aktive Bodenpolitik braucht neben politischem Willen vor allem Geld. Darum ist ein Fonds zu äufnen, der die Bodenpolitik finanziert.
Das Eigentum ist gewährleistet, so steht es in der Bundesverfassung. Allerdings macht Verdichtung aus Eigentum meist mehr als vorher. Grössere Nutzung führt zu höheren Grundstückwerten, die dessen Eigentümer beim Verkauf realisieren kann. Das ganze heisst Mehrwert, und der wird durch planerische Massnahmen der öffentlichen Hand geschaffen. Das Gegenstück dazu heisst Mehrwertabschöpfung, für die im Raumplanungsgesetz zwar eine Grundlage, aber nur in wenigen Kantonen ein entsprechendes Ausführungsgesetz besteht.
Doch können bei Um- und Aufzonungen, wie sie Verdichtungen in den meisten Fällen zur Voraussetzung haben, privatrechtliche Vereinbarungen zwischen öffentlicher Hand und privaten Eigentümern abgeschlossen werden. Mit einem Teil des Mehrwerts sollen Defizite ausgeglichen werden, zum Beispiel beim Bau von öffentlichen Verkehrslinien, für Wohnanteilfestlegung, Gewerbeerleichterungen oder die Verpflichtung, Wohnungen zu den Bedingungen des Wohn- und Eigentumsförderungsgesetzes des Bundes (WEG) zu bauen. Der direkt oder durch Auflagen indirekt abgeschöpfte Mehrwert soll jedoch dem Projekt zugute kommen, bei dem er entstanden ist. Die Sanierung der notleidenden Gemeindekassen durch eine generelle Mehrwertabschöpfung kann nicht Zweck der Übung sein.



Das Reiheneinfamilienhaus, das zur Abteilung verdichtetes Bauen gehört, ist eine Erfindung der Antike. Isometrie und Grundriss einer Insula mit acht Häusern aus Priene im griechischen Kleinasien (4. Jahrhundert v. Chr.).

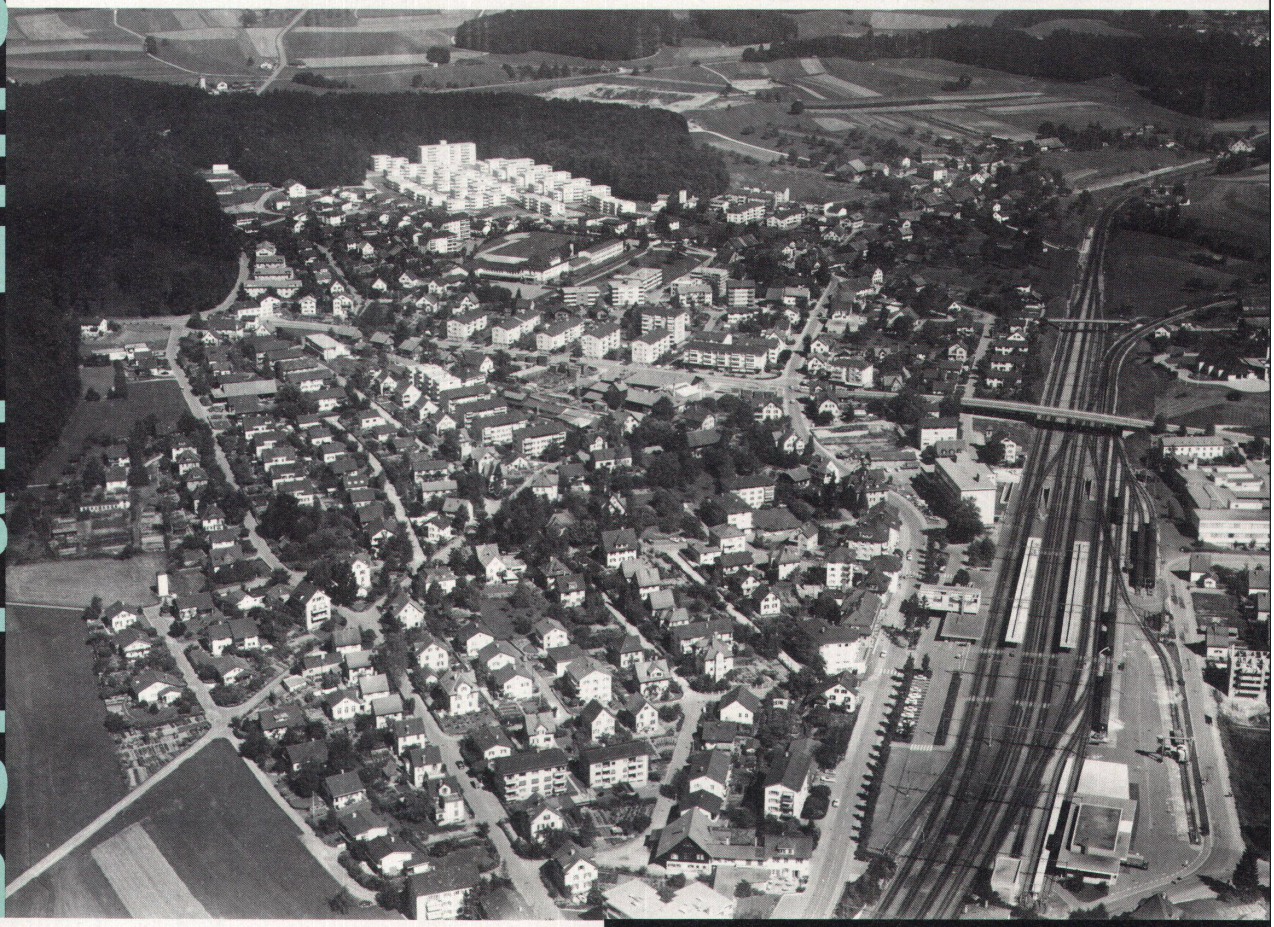
Bauen heisst nicht nur Neubauen

Verdichtung will gelernt sein. Bis vor kurzem hiess Bauen Neubauen. Alle Beteiligten müssen umlernen. Schauten wir bisher nach aussen, so blicken wir nun nach innen. Das setzt zuerst einmal voraus, dass wir das Vorhandene ernst nehmen. Die Dorf- und Stadträume, die Quartier- und Siedlungsstrukturen, die Strassengevierte und Platzräume, die Bausubstanz und die Bautypologien, mit all dem müssen wir einen neuen vernünftigen Umgang finden. Die Aufgaben haben sich radikal gewandelt. Nicht mehr der Zweck des Gebäudes führt zu seiner neuen Form, sondern welcher neue Zweck könnte der vorhandenen Form entsprechen, heisst nun die Frage. Verdichtung fragt immer: Was ist im gegebenen Fall möglich? Sie setzt keine Zwecke, sie findet sie.
Immer noch gilt der Grundsatz: Keine Verdichtung ohne Steigerung der Lebensqualität. Das stellt hohe Ansprüche an Behörden, Grundeigentümer, Bauherren, Architekten und Planer. Die unterschiedlichen Interessen müssen unter einen Hut gebracht werden. Dass dabei immer auch noch Mieter und Bewohner mitbetroffen sind, macht die Sache nicht einfacher. Es gibt keine Patentlösungen und keine Rezepte. Jede Verdichtung ist ein Fall für sich und muss eine ihr eigene Lösung finden. In Illnau-Effretikon stehen wir erst am Anfang. ■



Der Fall Illnau-Effretikon

Spezial-Dossier



Die Texte im Dossier «Verdichten in Effretikon» stammen von: Stadtpräsident Rodolfo Keller, der das Editorial schrieb und im Gespräch mit Benedikt Loderer über seine Erfahrungen berichtet («Mit den Augen der Bewohner sehen»). Alwin Suter («Von der Theorie zum praktischen Beispiel») ist seit Jahren als beratender Planer für Illnau-Effretikon tätig, wo er auch (in einem der ländlichen Weiler) wohnt. Von Beruf Kulturingenieur, ist Suter Teilhaber des Planungsbüros Guhl Lechner Suter in Zürich. Über das Zusammenspiel von Planern und Wohnern («Nur wenn die Betroffenen Mitmachen») hat sich die Soziologin Brigit Wehrli-Schindler Gedanken gemacht, während der planungstheoretische Hintergrund («Verdichten ist, wenn man...») von Rudolf Rast aus Bern stammt. Planer und Architekt Rast ist auch Autor der Schrift «Verdichten: Erneuerung oder Zerstörung?», die 1990 vom Bund herausgegeben worden ist. Weitere Schriften zum Thema: «Rechtliche Aspekte der Siedlungserneuerung», herausgegeben vom Bundesamt für Konjunkturfragen, «Die Erneuerung von Grossiedlungen», Bd. 50 der Schriftenreihe Wohnungswesen des BA für Wohnungswesen. Und nicht vergessen sei das Buch «Rückbau und Erneuerung» von Rudolf Schilling (1987, Verlag Birkhäuser, Basel), das die Diskussion auf breiter Basis richtig ausgelöst hat.

Die Fotos stammen von: Flugbild Comet (Titelbild), Flugbild Werner Friedli (Rückseite), «Leitbild 1990» («Von der Theorie...»), Katri Burri («Stadtwanderer»), Hannes Rickli (Farbbilder zu «Massarbeit...»), Hans Gissinger (Modell Stadthaus), Ursula Markus (Porträts der Betroffenen), Swissair Foto («Verdichten ist,wenn man», Luftaufnahme von Bern).

HOCH PARTERRE
Die Illustrierte für Gestaltung und Architektur

Spezialdossier zu Hochparterre Nr. 1/2, entstanden in Zusammenarbeit mit der Stadt Illnau-Effretikon und mit einem finanziellen Beitrag des Kantons Zürich im Rahmen des Wettbewerbs «Zürich morgen» • Hochparterre AG, Industriestrasse 57, 8152 Glattbrugg • Redaktion: Benedikt Loderer (Chefredaktor), Amy Becraft (Art Direktion), Katri Burri (Bildredaktion), Peter Stöckling (Produktion) • Telefon: 01/ 811'17'17 • Druck: Gasser AG, 7007 Chur • Litho: Litho Reno, 9001 St. Gallen • Wiedergabe von Artikeln und Bildern, auch auszugsweise, nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Redaktion. Für unverlangte Zusendungen wird von Redaktion und Verlag jede Haftung abgelehnt.