

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen  
**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten  
**Band:** 101 (2014)  
**Heft:** 4: Die Achtziger heute = Les années 80 aujourd'hui = The eighties today

**Rubrik:** Raumplanung

#### 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](#)

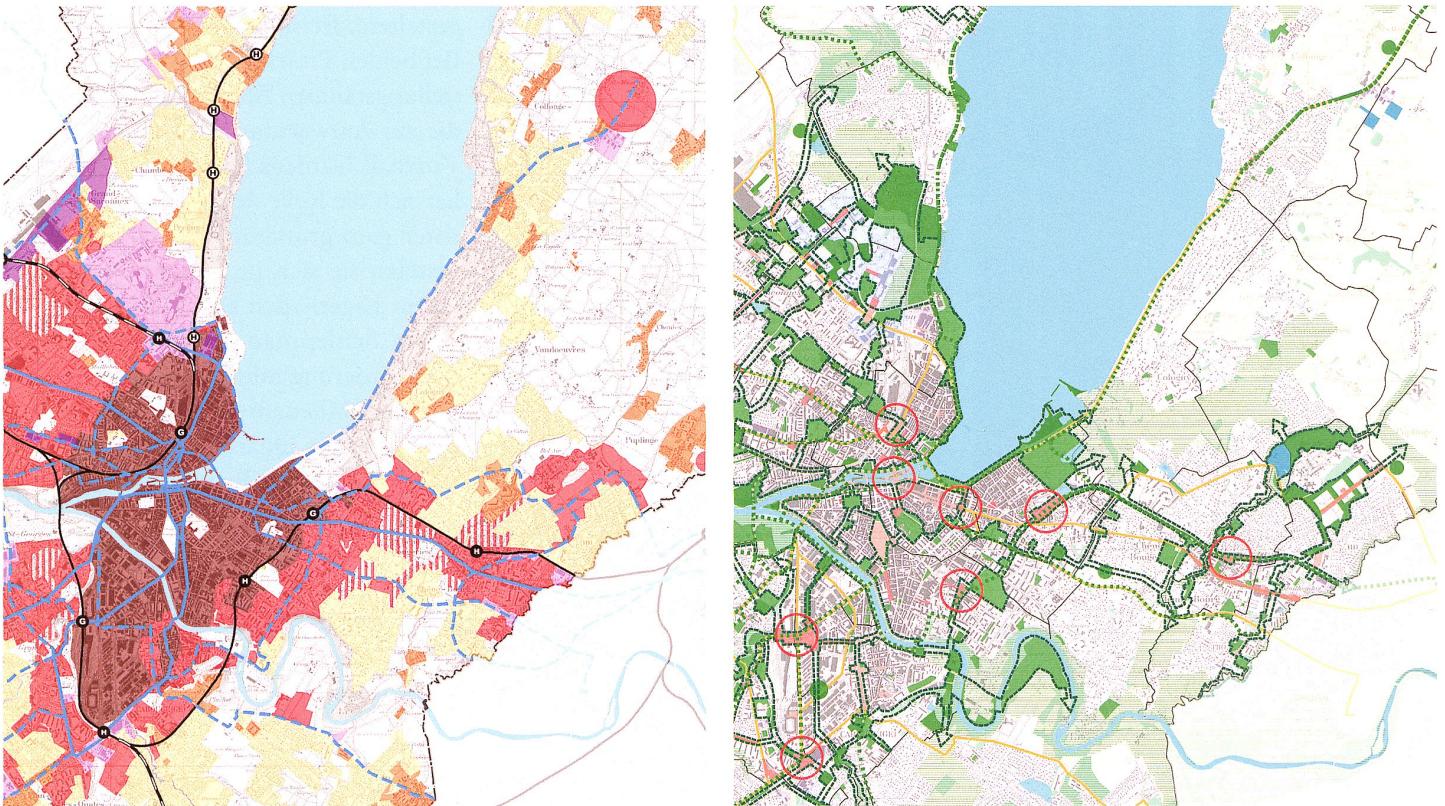
#### Terms of use

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>**

## Kontrastierende Stadtvisionen



### Neue Planwerke für Genf und Zürich

Genf – in seiner baulichen Entwicklung seit Jahrzehnten durch gesetzliche und bürokratische Hindernisse eingeengt – und Zürich, das auf 15 Jahre eines anhaltenden Bau- und Verdichtungsbooms zurückblickt, haben neue Rahmenbedingungen für ihre bauliche Entwicklung definiert. In Genf ist der Plan Directeur 2030 in Kraft – in Zürich wird der Entwurf zur neuen Bau- und Zonenordnung kontrovers diskutiert.

Die zugrundeliegende Vision und die Anliegen der beiden Planwerke könnten kaum unterschiedlicher sein: Genf will Raum schaffen für 100 000 neue Einwohnerinnen und Einwohner und 50 000 Arbeitsplätze. Der Plan Directeur soll die bestehenden Blockaden aufbrechen und neue Entwicklungsschwerpunkte schaffen –

auch auf der grünen Wiese. Einfamilienhausquartiere werden ebenso wie Transformationsgebiete aufgezont. Detaillierte Regelungen stellen Qualität, Urbanität und Durchmischung sicher. In Zürich dagegen werden die Verdichtungsmöglichkeiten eingeschränkt. Um vertraute Silhouetten und lieb gewordene Quartierbilder zu erhalten, wurden neue Schutzzonen definiert und erlaubte Geschosszahlen reduziert. Das in der konkreten Anwendung viel kritisierte «Zürcher Untergeschoß» (vgl. «Städtisches Hochparterre» in wbw 6–2013, S. 45) wird praktisch abgeschafft. Daneben gibt es aber auch viele interessante neue Festlegungen, etwa zum Schutz des produktiven Gewerbes in den letzten Industriezonen. Wir anerkennen die städtebauliche Sorgfalt in dem neuen Regelwerk, kritisieren aber die fehlende Wachstums- und Erneuerungsperspektive. Sie schliesst all jene aus, die noch keine Wohnung in Zürich haben – die Jungen und die Neuzuziehenden. — dk

Links: Verdichtungsgebiete in Genf entlang der neuen Bahnlinie CEVA Richtung Annemasse. Braun: hohe, rot: mittlere Dichte mit minimaler Ausnützungsziffer. Schraffiert: Verdichtung von Einfamilienhaus-Zonen.  
Rechts: Grünflächen, Grünverbindungen und öffentliche Räume im Osten der Stadt Genf.  
Rot: Knotenpunkte des öffentlichen Verkehrs.  
Pläne: République et Canton de Genève,  
Office de l'urbanisme

## Genf: Qualifiziert verdichten

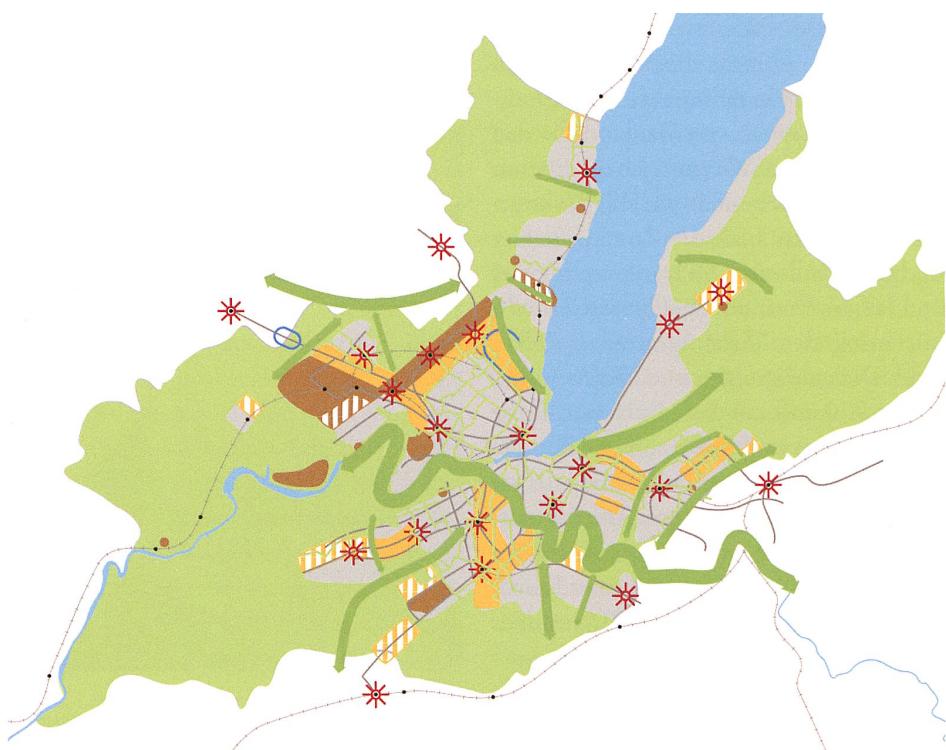
Yves Dreier

«Envies» – Lust oder Wünsche, so heisst die Informationsbroschüre für die Stadtbevölkerung zum Plan Directeur Cantonal (Richtplan) Genève 2030. Die Wünsche sind vielfältig: engagiert und sozial, urban und zugleich bedacht um die natürlichen Lebensräume, aber auch innovativ – und doch aus der Kontinuität früherer Planwerke heraus entwickelt.

In einem Territorium, das für seinen begrenzten Raum, hohe Dichte, Wohnungsmangel, geringe Bauzonenreserven und eine umständliche Verwaltungspraxis bekannt ist, erscheinen die Zielvorstellungen des Masterplans fast unerreichbar: 100'000 neue Einwohner sollen Platz finden, um einem Bevölkerungswachstum von mehr als 1 Prozent pro Jahr Rechnung zu tragen und den gegenwärtigen Entwicklungsrückstand aufzuholen, der die Attraktivität der Region zu beeinträchtigen droht. Dies erfordert den Bau von 50'000 neuen Wohnungen bis 2030 – mehr als 2500 pro Jahr, wovon 20 Prozent Mietwohnungen im gemeinnützigen Wohnungsbau. Jeder neuen Wohnung entspricht zudem ein neuer Arbeitsplatz in den städtischen Zentren.

### Sternförmiges Stadtmodell

Die Planungsgrundsätze und -instrumente des neuen Plan Directeur sind vielfältig und ambitioniert. Sie beruhen auf der metropolitanen Vision des Projekts für die grenzüberschreitende Agglomeration «Le Grand Genève». Sie entsprechen dem Geist des Wachstums, der die Region



Genf, Plan Directeur Cantonal, Schematische Darstellung der Entwicklungsziele, Verdichtungsgebiete (braun, gelb und schraffiert), der lokalen Zentren (Sterne) und der Grünräume

antreibt, und stärken die regionale und lokale Verdichtung entlang der Strassenachsen sowie an den Knoten des öffentlichen Verkehrsnetzes, insbesondere rund um die Stationen der neuen Bahnlinie CEVA (Cornavin-Eaux-Vives-Annemasse). Der Plan Directeur sieht den Einsatz zweier Prinzipien vor: einerseits die eigenständige Stadterneuerung, andererseits die kontrollierte Erweiterung-Verdichtung-Umnutzung. Diese städtebaulichen Prinzipien gelten ebenso für das bestehende Stadtgebebe, zum Beispiel für das Entwicklungsgebiet PAV (Praille Acacias Vernets), als auch für die vorstädtischen Zentren und die neuen Baufelder der «Grands Projets». Daraus resultiert ein dichtes zusammenhängendes Gewebe, welches ein sternförmiges Stadtmodell anstrebt und damit

eine enge Verbindung zwischen der Bebauung und den radialen Grün- und Landwirtschaftsflächen garantiert.

Ein neues Instrument, um die angestrebte Verdichtung zu erreichen, ist die Vorgabe von minimalen – statt maximalen – Ausnützungsziffern für Entwicklungsgebiete, die von 0,8 bis 2,5 reichen, bei Gebäudehöhen zwischen 10 und 24 Metern. Diese Minima sind für die Gemeinden und die Grundeigentümer verbindlich. Die Möglichkeit der Verdichtung ist an strikte Voraussetzungen geknüpft. Erforderlich sind Architekturwettbewerbe sowie Quartier-Bebauungspläne, die eine Durchmischung von Wohnungen, Gewerbe und Büros sowie geeignete Erdgeschossnutzungen ebenso sicherstellen wie eine gute Organisation des öffentlichen

Raums und die Vernetzung der Grünflächen. Hinzu kommt die Schaffung von kantonalen wie kommunalen Investitionsfonds zum Erwerb von Bauland für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Ebenso grosse Aufmerksamkeit wie die Wohngebiete geniessen auch die Zonen für Gewerbe und Industrie. Sie werden verdichtet und aufgewertet, um eine bessere Durchmischung der Nutzungen zu erzielen. Auch Dienstleistungen und Wohnen sind dort in Zukunft möglich. Es ist nun Sache der Investoren und Planer, urbane Formen zu entwickeln, welche die funktionale wie soziale Vielfalt begünstigen. Die Herausforderung besteht darin, eine Gemeinschaft von Nutzern im Geist jener Koexistenz zu entwickeln, die das Zusammenleben in einer Stadt charakterisiert.

Es ist wichtig zu betonen, dass die Situation in Genf in vielerlei Hinsicht jener der Zürcher Stadtplanung und Stadtentwicklung am Ende der 1990er Jahre gleicht, als es darum ging, eine lange Stagnationsperiode zu überwinden. Dieser Vergleich ist durchaus positiv gemeint und verspricht für Genf intensive Debatten über Fragen der Bauhöhe, die Verdichtung der Einfamilienhauszonen, die Anwendung des neuen Raumplanungsgesetzes auf geplante Einzonungen, die Begrenzung des Wohnflächenkonsums sowie die kommunale Steuerreform. —

---

Aus dem Französischen  
von Suzanne Leu



Teilrevision der BZO Zürich im Quartier Oerlikon.  
Blau: Gebiete mit obligatorischem Gewerbeanteil. Gelb mit vertikaler Schraffur: Strassenzüge mit erhöhter Ausnutzung und Wohnverbot im Erdgeschoss. Gelb mit horizontaler

Schraffur: Die neue Wohnzone 3b mit reduzierter Geschosszahl bei Arealüberbauung. Grün: Modifizierte Freihalte- bzw. Erholungszonen. Plan: Stadt Zürich, Amt für Städtebau

## Zürich: Wachstum beschränken

Andreas Wirz

Seit der letzten Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) 1999 wurde in der Stadt Zürich sehr viel neu gebaut. Die aktuelle Revisionsvorlage des Hochbaudepartements nimmt jetzt Verdichtungsmöglichkeiten zurück. Sie fördert das Gewerbe und den gemeinnützigen Wohnungsbau – Nutzungsarten, welche im boomenden Zürich stark unter Druck geraten sind. Zudem werden städtebaulich-gestalterische Korrekturen vorgenommen. An wichtigen Straßen und Plätzen wird Wohnen im Erdgeschoss zugunsten von Publikumsnutzungen untersagt, und das halb eingegrabene, sogenannte «Zürcher Untergeschoss» wird abgeschafft. Höhensprünge, die in bestehenden Wohnzonen durch die Anwendung der Arealüberbauung entstehen können, sollen

mittels einer neu eingeführten Zone W3b verhindert werden, und neu wurden einzelne Baumschutzgebiete etabliert. Dagegen fehlen Hinweise auf die Berücksichtigung übergeordneter Themen wie zum Beispiel die neu entstandenen Stadträume im Limmat- und Glatttal, die sich in der Behandlung der Stadtrandgebiete manifestieren müssten.

In Zürich gibt es kaum mehr unbebaute Parzellen, die meisten ehemaligen Industriearale sind bereits umgenutzt, und Einzonungen sind wegen des Kulturlandschutzes nicht mehr möglich. Soll die hohe Nachfrage nach Wohnraum befriedigt werden, muss dieses Wachstum im Bestand mittels Verdichtung erfolgen. Das Amt für Städtebau argumentiert im Erläuterungsbericht zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, dass theoretische Wachstumsreserven für die nächsten 15 Jahre für 115 000 Einwohnerinnen und Einwohner und 175 000 Arbeitsplätze vorhanden seien. Diese Reserven befinden sich allerdings vorwiegend im Bestand und

sind – wenn überhaupt – nur durch Aufstockungen oder Ersatzneubauten realisierbar. Die neue BZO postuliert die «kooperative Planung» als Instrument für die Verdichtung im Wohnungsbau. Damit kann zwar das Ausnützungsmass der geltenden Zone überschritten und die Zweckbestimmung der Gebäude geändert werden. Als Entschädigung für eine wertvermehrnde Um- oder Aufzonung ist ein angemessener Mindestwohnanteil für preiswertes Wohnen nach dem Grundsatz der Kostenmiete, eine städtebauliche Aufwertung und eine qualitätsvolle bauliche Verdichtung sicherzustellen. Wie, in welchen Anteilen und mit welchen Schwerpunkten dies geschehen soll, ist Verhandlungssache und liegt im Ermessen der Verwaltung. Konflikte und Widersprüche sind dabei vorprogram-

miert. Der Bauvorsteher André Odermatt hat bekräftigt, dass er gegenüber Aufzonungen im Gebeiet W2 aufgeschlossen ist. Für die Genossenschaften ist das ein möglicher Weg, auch wenn er beschwerlich und von Unwägbarkeiten begleitet ist. Aber für kleine, private Eigentümer ist dieses Verfahren zu anspruchsvoll.

Die Zürcher Bau- und Zonenordnung wurde 1946 eingeführt und seither mehrfach angepasst und revidiert. Damit wurde das Regelwerk zunehmend komplexer und schwieriger handhabbar. Die Einführung von neuen Quartiererhaltungs- und Kernzonen zum Schutz historischer Baubestände trägt nun das ihrige bei. Planende sind zunehmend der Verwaltung ausgeliefert, die Verfahren werden langwierig, risikobehaftet und kostspielig. Selbst der Ver-

waltung fällt es schwerer, widerspruchsfreie Bauentscheide zu formulieren.

Im Streben nach dem maximal erzielbaren Ertrag wirken die Beschränkungen der Bau- und Zonenordnung als Instrument zur Reduktion des Bodenpreises und zum Schutz von unter Druck stehenden Nutzungsarten. Die Stossrichtungen, gemeinnütziges Wohnen und Gewerbe zu privilegieren und Mehrausnutzung nur gegen einen Beitrag zum Gemeinwohl zu gewähren, sind darum richtig. Auch die städtebaulichen Korrekturen sind nachvollziehbar. Die damit einhergehenden Ausnützungsverluste und das Festhalten am klassischen Stadtmodell, das an der Stadtgrenze Einfamilienhäuser an die verdichtete Nachbargemeinde anstossen lässt, sind allerdings unverzeihlich. —

**MEHR AUS HOLZ.**

**E EGGER**



20 neue Dekore in 7 Strukturen inspirieren zu ganz neuen Raum- und Objektinszenierungen.  
[www.egger.com/zoom-video](http://www.egger.com/zoom-video)

**ZOOM**  
EINFACH JEDEN TAG