

Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 64 (1989)

Heft: 4

Artikel: Nachverdichtung in Illnau-Effretikon

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-105661>

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: 21.02.2026

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

Stadtentwicklung nach innen statt nach aussen

im Bericht der Expertenkommission „Nachverdichtung“ im Rahmen des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Kanton Zürich (RÖP) wird die Stadt Illnau-Effretikon als Beispiel für die „Nachverdichtung“ genannt. Die Stadt Illnau-Effretikon ist eine der wenigen Städte im Kanton Zürich, die eine solche Entwicklung vorweisen können.

Die Stadt Illnau-Effretikon mit ihren rund 15 000 Einwohnern wird ab 1990 mit der S-Bahn noch besser ins regionale und überregionale Verkehrsnetz integriert. Diese Steigerung der Verkehrsgunst macht Effretikon als Arbeits- und Wohnort noch attraktiver. Der Wohnflächenbedarf pro Einwohner hat sich in den letzten Jahren laufend erhöht und wird noch weiter steigen. Damit wird die Nachfrage nach Wohnungen und Gewerberäumen zunehmen. Diese Tatsache beschäftigen naturgemäß die Stadtbehörden und werfen die Frage auf: Wie begegnet man diesem Siedlungs- und Entwicklungsdruck?

Grundsätzlich gibt es zwei Möglichkeiten:

1. Die Einzonung weiterer Gebiete, also die Expansion des Siedlungsgebietes: Entwicklung nach aussen;
2. Verdichtung der bereits überbauten Gebiete, also Intensivierung der Besiedlung: Entwicklung nach innen.

Der Stadtrat von Illnau-Effretikon will vorerst auf neue (weitere) Einzonungen verzichten und die sogenannte Nachverdichtung im bereits überbauten Gebiet fördern.

Was heisst Nachverdichten?

Unter Nachverdichten versteht man das Schliessen von Baulücken, das Anbauen, Verlängern, Zusammenbauen, Aufstocken bestehender Gebäude, die Integration bestehender Gebäude in grössere neue Bauten.

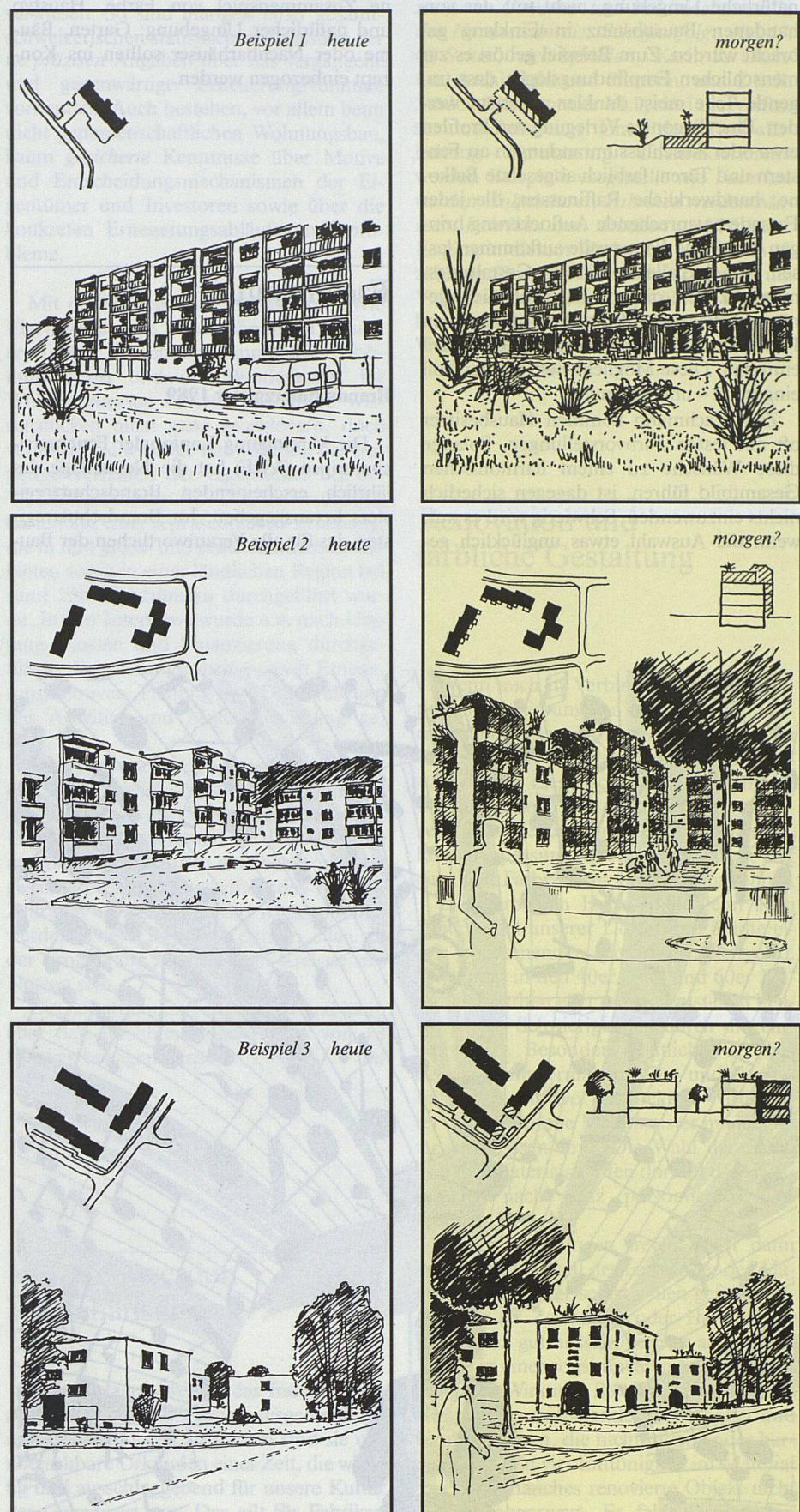
Nachverdichten heisst nicht, bestehende Bauten abzubrechen und durch Neubauten mit grösserem Bauvolumen zu ersetzen. Es kann auch nicht darum gehen, das vorhandene Siedlungsgebiet möglichst eng zu überbauen.

Nachverdichten hat dann einen Sinn, wenn damit eine Aufwertung der Siedlung erreicht wird, wenn neue Qualitäten entstehen, die Wohnlichkeit erhöht und das Siedlungsbild ganz allgemein verbessert wird.

Die Nachverdichtung ermöglicht, innerhalb des bereits bebauten Gebietes zusätzliche Nutzungen für Wohnen und Gewerbe zu schaffen. Für Illnau-Effretikon bedeutet dies – neben der Ausschöpfung der heutigen Bauzonen – einen Nutzungsgewinn, der etwa dem Flächenbedarf von 1000 Wohnungen entspricht.

Auf diese Weise werden noch unverbaute Gebiete, Boden und Landschaft geschont, die vorhandene Infrastruktur besser genutzt und die Voraussetzungen für die

Nachverdichtung in Illnau-Effretikon



Bedienung mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie die Versorgung mit öffentlichen und privaten Dienstleistungen verbessert.

Renovieren, Verbessern, Nachverdichten

Die Verantwortlichen in Illnau-Effretikon wissen, dass eine Stadtentwicklung nach innen nur dann realisierbar ist, wenn eine intensive Zusammenarbeit zwischen Bauherren, Bevölkerung und Behörden stattfindet. Der heutige Zeitpunkt erscheint dafür ausgesprochen günstig: Viele Bauten, die in den sechziger und siebziger Jahren unter dem Zwang eines starken Bevölkerungszuges und unter Zeitdruck entstanden, sind heute verbesserungs- und sanierungsbedürftig.

Renovations- und Sanierungsobjekte sollten deshalb auch darauf geprüft werden, ob sie nicht eine Chance für Nachverdichtungskonzepte darstellen. Diese könnten im Rahmen des geltenden Rechtes mittels des privaten Gestaltungsplanes, verbunden mit einer partiellen Erhöhung der Ausnützungsziffer, ermöglicht werden, wenn sie zu einer Aufwertung der Bebauung führen.

Bearbeiter der Studie:
Alwin Suter, Planer BSP, Zürich

Generativer Planungswettbewerb der Hypothekar AG, Jura, Zürich, 2000. Der Wettbewerb geht von der Hypothekar AG aus und zielt darauf ab, die bestehende Bebauung im Bereich der Jurastrasse zu optimieren und zu erneuern.

Beispiel 1
Terrain anheben, um die Autos unterirdisch zu versorgen, um den Außenraum für Spiel und Aufenthalt im Freien attraktiv zu machen, um die Umgebung des Gebäudes zu gestalten und zu beleben.

Erdgeschoss vorbauen, um grössere Wohnungen anbieten zu können, um für die darüberliegende Wohnung eine Terrasse zu schaffen, um mehr Wohnraum und ein vielfältiges Angebot an verschiedenen Wohnungen zu erhalten.

Beispiel 2
Aufstocken, um zusätzliche Wohnfläche zu erhalten, um gleichzeitig Schäden am Dach zu beheben, um einen Teil des Daches in eine grüne Dachlandschaft zu verwandeln.

Vorbauen, um den Wohnungen einen Wintergarten anzubieten, der im Sommer bei geöffneter Verglasung als Balkon, im Frühling und Herbst als erweiterter Innenraum und im Winter als Wärmepuffer dient.

Terrain anheben, um der Erdgeschosswohnung einen direkten Ausgang ins Freie anzubieten und so aus einem verlassenen Außenraum einen attraktiven Wohnhof zu gestalten.

Beispiel 3
Verlängern, um zusätzliche Nutzfläche zu erhalten, um den Strassenraum stärker zu fassen, um den Wohnhof besser vom öffentlichen und immisionsreichen Strassenraum abzuschirmen.

Beispiel 4
Zusammenbauen, um den öffentlichen Strassenraum vom Wohnbereich zu differenzieren und ihn von den Immissionen abzuschirmen, um sowohl den Platz wie auch den Hof für den Aufenthalt und die Kommunikation einladend zu gestalten, um zusätzliche Nutzfläche für Wohnen und Gewerbe zu schaffen.

Beispiel 5
Lücke schliessen, um das Angebot an Nutzung zu erhöhen, um den Strassenraum aufzuwerten und ihn vom privaten Außenbereich für die Wohnungen zu unterscheiden, um wertvolles Land nicht einfach dem ruhenden Verkehr zu überlassen.

Beispiel 6
Anbauen, um zusätzlichen Industrie- und Gewerberaum zu erhalten, um die vorhandene Infrastruktur – Erschliessung, Werkleitungen – besser zu nutzen.

Aufstocken, um gleichzeitig Schäden am Dach zu beheben, um das vorhandene Nutzungspotential nicht brachliegen zu lassen.

