

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 87 (2012)

**Heft:** 5

**Artikel:** Baugenossenschaften leisten einen wichtigen Beitrag zur inneren Verdichtung : Zürich wächst

**Autor:** Argast, Frank / Durban, Christoph / Kurz, Brigit

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-348977>

#### **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:** 04.02.2026

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

Baugenossenschaften leisten einen wichtigen Beitrag zur inneren Verdichtung

# Zürich wächst

Die Wirtschaft brummt, die Bevölkerung nimmt zu. Doch in der Stadt Zürich gibt es kaum mehr Bauland. Gleichzeitig ist das Potenzial für eine dichtere Bebauung gross. Das Amt für Städtebau stellt Regeln und Qualitätsstandards für diesen Verdichtungsprozess auf. Gute Beispiele finden sich nicht zuletzt bei den Ersatzneubauten der Baugenossenschaften.

**Von Frank Argast, Christoph Durban,  
Birgit Kurz**

In Zürich wird wieder dichter gebaut – dies ist gut und richtig! Jahrhundertelang wurde der Stadtkörper innerhalb enger Umgrenzungen umgebaut und aufgestockt. Mit der Schleifung des barocken Befestigungsring

Mitte des 19. Jahrhunderts setzte auch in der Stadt Zürich die Expansion in die Fläche ein. Die Stadt dehnte sich aus und vergrösserte durch zwei Eingemeindungen 1893 und 1934 auch ihr Territorium. Die grossflächigen Stadterweiterungen folgten dem Ideal der Gartenstadt. Resultat waren ausgedehnte, locker überbaute Stadtteile mit

einer niedrigen baulichen Dichte und einem hohen Freiflächenanteil. Sie sind bis heute die Hochburgen des genossenschaftlichen Wohnungsbaus.

## **Innere Verdichtung statt Expansion**

Wie viele Städte erlebte Zürich ab Mitte der 1960er-Jahre Stagnation und Entleerungs-



Foto: Johannes Marx

Um mehr Wohnraum zu schaffen, setzen Zürcher Baugenossenschaften auf eine Verdichtung in hoher Qualität. So zum Beispiel die Familienheim-Genossenschaft Zürich bei ihren Ersatzneubauten Grünmatt, die das Gartenstadtmmodell der Reihenhaussiedlung respektieren. Mehr als 200 zusätzliche Bewohnerinnen und Bewohner finden hier ein Zuhause.



70 zusätzliche Wohneinheiten gewinnt die Vitasana mit dem Ersatz von 36 einfachen 1940er-Jahr-Behausungen. Das Angebot in der Siedlung Luegisland Süd wird sich an einen breiten Mietermix wenden und umfasst auch zwei betreute Wohngruppen. Die neuen Häuser werden den Minergie-P-Standard erfüllen.

tendenzen, während die Agglomerationen immer stärker wuchsen. In den 1990er-Jahren wendete sich das Blatt: Eine Phase der inneren Verdichtung trat ein. Dies entspricht den übergeordneten Planungszielen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und löst ein, was in Raumkonzepten des Bundes und des Kantons seit Jahren

gefordert, bislang jedoch kaum umgesetzt wurde: die Konzentration des Bevölkerungswachstums und die dafür notwendige Siedlungsentwicklung im bereits überbauten Gebiet und insbesondere in den gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen urbanen Verdichtungsgebieten.

Diese Verdichtungsmöglichkeiten wurden insbesondere durch die Revisionen der Bau- und Zonenordnung (BZO) in den 1990er-Jahren geschaffen, die Anpassungen der Bauvorschriften wie auch Um- und Aufzonungen umfassten: Ausnützungsziffern wurden eingeführt und die zusätzlich anrechenbare Nutzung von Dach- und Untergeschossen erlaubt. Bis zur Jahrtausendwende wurden diese Reserven noch spärlich genutzt. Die Transformation der Industriebrachen hatte zwar eingesetzt, in den Wohnquartieren bewegte sich jedoch kaum etwas. Erst der Legislaturschwerpunkt «10 000 Wohnungen in 10 Jahren», der aufgestaute Erneuerungsbedarf und der zunehmende Nachfragedruck vermochten im ersten Jahrzehnt des 21. Jahrhunderts die Reserven zu mobilisieren.

Damit begann die Verdichtung der Stadt des 20. Jahrhunderts. Die bauliche Veränderung vollzieht sich heute primär innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets. An den zahlreichen Ersatzneubauten, die zu einem Grossteil von Wohnbaugenossenschaften stammen, kann diese Entwicklung abgelesen werden. Auf eine abgebrochene Wohnung kommen aktuell etwa zwei neue. In den letzten zehn Jahren wurden in Zürich rund 1,5 Millionen Quadratmeter Wohnfläche neu geschaffen, der überwiegende Anteil in Form von Ersatzneubauten, zu rund 60 Prozent auf Brachflächen und rund 40 Prozent in bestehenden Wohnquartieren.

#### Wachstum als stadtplanerische Herausforderung

Die stadtplanerische Herausforderung ist gross: Seit über zehn Jahren steigt die Bevölkerungszahl in der Stadt Zürich wieder. Sie hat in dieser Zeit um 28 000 auf rund 385 500 zugenommen. Bis ins Jahr 2030 wird ein weiterer Anstieg um bis zu 40 000 Personen prognostiziert. Gleichzeitig ist keine Er-

weiterung des Siedlungsgebietes vorgesehen. Angesichts dieser Tatsachen stellt sich nicht mehr die Frage, ob und wie viel verdichtet werden kann. Die Herausforderung der Stadtplanung besteht vielmehr darin, Wachstum und Verdichtung in gewünschte Bahnen zu lenken und Regeln und Qualitätsstandards für den Verdichtungsprozess zu definieren.

Die Folgen des Wachstums für den städtischen Wohnungsmarkt sind markant. Trotz rund 7000 neu erstellter Wohnungen innerhalb von fünf Jahren beträgt der Leerwohnungsanteil nur 0,07 Prozent. Verstärkt wird die Situation durch einen hohen Nettowohnflächenverbrauch, der heute bei über 40 Quadratmetern pro Person liegt (1980: 32 Quadratmeter). Gleichzeitig liegt der Anteil an Einpersonenhaushalten bei über 50 Prozent – Tendenz steigend. Die grosse Nachfrage erzeugt Verdrängungseffekte: Die Attraktivität der Kernstadt als Wohnort, insbesondere für gut ausgebildete Zuziehende aus dem In- und Ausland, führt zu einer Verteuerung des Wohnraumes und zur Verdrängung weniger zahlungskräftiger Bewohner.

#### Baugenossenschaften sind Vorreiter

Korrektiv auf dem Zürcher Wohnungsmarkt ist der gemeinnützige, das heisst der genossenschaftliche und kommunale Wohnungsbau. Seit 1907 greift die Stadt aktiv und erfolgreich in den Wohnungsmarkt ein. Dies manifestiert sich heute in einem beachtlichen Anteil von 25 Prozent am gesamten

Wohnungsbestand. Der genossenschaftliche Wohnungsbau in der Stadt Zürich hat in den letzten Jahren vor allem durch Ersatzneubauten auf sich aufmerksam gemacht. Diese entstanden zu einem grossen Teil in enger Zusammenarbeit mit der Stadt, die für die Durchführung der Architekturwettbewerbe verantwortlich war. Neben der Hauptaufgabe, zahlbaren Wohnraum zu schaffen, gilt dabei der Leitsatz «Qualität vor Quantität». Wer dichterbauen will, muss höhere architektonische und städtebauliche Standards erfüllen und sparsam im Energie- und Ressourcenverbrauch sein. Von grosser Bedeutung in der Verdichtungsdebatte sind die Genossenschaftssiedlungen auch deshalb, weil hier ein grosses Erneuerungspotenzial besteht.

Die gemeinnützigen Wohnbauträger sind in Zürich denn auch Vorreiter für eine nachhaltige Stadtentwicklung: Die Belegungsdichten sind höher, der Wohnflächenverbrauch pro Kopf niedriger. Auch bei

den Wohnungsgrössen zeichnet sich eine Trendwende hin zu bescheideneren Flächen ab. Und nicht zuletzt die hohen Ansprüche an energetische Gebäudestandards und die Bereitschaft, neue Wege im Energie- und Ressourcenverbrauch zu beschreiten, machen die gemeinnützigen Wohnbauträger zu wichtigen Akteuren im Prozess der Stadtverdichtung.

#### Grosses Potenzial

Innerhalb der Stadtgrenze sind die Bau-landreserven grösstenteils aufgebraucht und die in den 1990er-Jahren begonnene Umnutzung der ehemaligen Industrieareale ist weit fortgeschritten. Eine Überprüfung der Entwicklungsreserven innerhalb der geltenden BZO offenbart jedoch, dass im bestehenden Siedlungsgebiet ein theoreti-sches Verdichtungspotenzial von ungefähr 14 Millionen Quadratmetern Geschossflä- che besteht. Dies ergäbe Raum für zusätzliche rund 150 000 Einwohnerinnen und



Alte Reihenhaussiedlungen bergen besonders viel Verdichtungspotenzial. Im Mattenhof in Schwamendingen wird die Siedlungsgenossenschaft Sonnige Hof anstelle von 138 Häuschen aus den 1940er-Jahren eine moderne Wohnsiedlung mit 377 Einheiten erstellen (davon 60 wieder als Reihenhaus).

Foto: Julian Haller



Einwohner sowie etwa 200 000 Beschäftigte. Diese Reserven können in der Praxis nur über einen längeren Zeitraum und selbstverständlich nie ganz ausgeschöpft werden.

Das Amt für Städtebau hat im Auftrag des Stadtrats gemeinsam mit den anderen planenden Ämtern eine räumliche Entwicklungsstrategie (RES) erarbeitet. Dieses behörderverbindliche Planwerk ist auf den Entwicklungshorizont 2025 ausgerichtet und legt dar, wie mit Wachstum und baulicher Dynamik umgegangen werden soll. Es postuliert eine differenzierte Stadtentwicklung, die topografische und landschaftliche Gegebenheiten, Baukultur und Siedlungsidentitäten berücksichtigt. Festzustellen ist: Die Stadt kann dichter werden, jedoch nicht in jedem Quartier in gleichem Mass. Quartierleitbilder sollen deshalb aufzeigen, wie sich die durch Verdichtung und Erneuerung betroffenen Stadtteile entwickeln sollen.

#### **Nachhaltig, durchmischt und differenziert**

Das Gefüge der Stadt Zürich zeichnet sich aus durch das Nebeneinander von dichten und offenen Räumen sowie durch locker bebaute und durchgrünte Areale. Die Naherholungsräume liegen in guter Erreichbarkeit, das Netz des öffentlichen Verkehrs ist dicht. Die Voraussetzungen für eine generelle Erhöhung der baulichen Dichte sind demzufolge gut. Das Amt für Städtebau begreift diese als Chance und Anstoss, die Stadt weiterzubauen: nachhaltig, durchmischt und räumlich differenziert. Damit dies möglich wird, gelten folgende städtebaulichen Zielsetzungen:

**1. Zunahme von Einwohnern.** Mit der baulichen Verdichtung müssen primär mehr Personen in der Stadt aufgenommen werden können. Dies erfordert aber auch Anpassungen oder den Ausbau der Infrastrukturen (Schulen, öffentlicher Verkehr usw.). Für die effiziente Nutzung von Wohnraum spielen der Flächenkonsum pro Kopf sowie die Personenzahl pro Wohnung eine zentrale Rolle. Durch eine Begrenzung des Flächenverbrauchs und durch Belegungsvorgaben werden auch die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft massgeblich unterstützt. Gleichzeitig bedeutet weniger Flächenkonsum auch weniger Kosten für Erstellung und Unterhalt.

**2. Vielfalt.** Funktional, sozial, räumlich. Die Erhöhung der Flächen sowie der Personendichte muss einhergehen mit einer hohen Nutzungsdiversität (Versorgung, Freizeit, Kultur usw.) und einer sozialen Balance, sowohl auf gesamtstädtischer Ebene als auch innerhalb der Quartiere. Nachfrage und Wahl des Wohn- und Arbeitsortes variieren je nach Lebensphasen, Ansprüchen, Einkommensklassen, Trends usw. Ein breites Angebot an Raum und Nutzungen ist

deshalb unabdingbar. Es belebt ein Quartier und macht es für seine Bewohner attraktiv.

**3. Kurze Wege.** Die Konzentration und die Dichte unterschiedlicher Funktionen sowie die schnelle, sichere und attraktive Verbindung zwischen Wohnen, Arbeiten, Naherholungsräumen und kulturellen Einrichtungen beeinflussen die Lebensqualität in der Stadt. Erst eine hohe Nutzungsdichte ermöglicht kurze und attraktive Gehdistanzen.

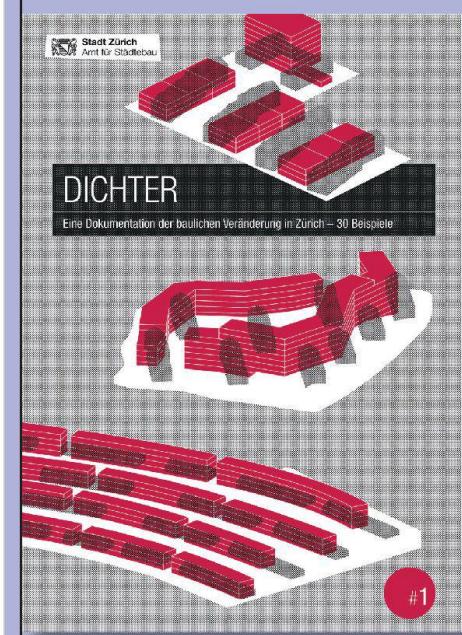
**4. Multifunktionale, gut nutzbare Freiräume.** Ersatzneubauten erzeugen mit dem Zuwachs an Fläche und mit der Erhöhung der Personenzahl hohen Druck auf die Freiräume: Größere Bauvolumen reduzieren und bedrängen den Freiraum, gleichzeitig steht für mehr Personen weniger Freiraum zur Verfügung. Bei der baulichen Transformation ist deshalb einer guten Nutzbarkeit und Strukturierung des halbprivaten und des öffentlichen Freiraumes besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

**5. Anpassungsfähige und flexibel nutzbare Gebäude und Areale.** Wirtschaftliche und gesellschaftliche Veränderungen erfolgen in kurzen zeitlichen Abständen. Gebaute Strukturen hingegen bestehen in der Regel langfristig. Damit diese gut und nachhaltig genutzt werden können, müssen sie vermehrt flexibel, anpassbar oder nutzungsneutral sein.

**6. Effiziente Nutzung öffentlicher und gemeinschaftlicher Infrastrukturen.** Die Erhöhung der verfügbaren Flächen sowie der Personendichte generiert einen Mehrbedarf an Ressourcen und Infrastrukturen. Diese müssen deshalb möglichst effizient und umweltschonend eingesetzt werden. Auf dem Weg zu 2000-Watt-Quartieren stellen das Energiekonzept 2050 und der Energie-Effizienz-Pfad wichtige Instrumente für die strategische Planung bis zur konkreten baulichen Umsetzung dar.

**7. Balance von Alt und Neu.** Die Akzeptanz bei der Stadtbewohnerung gegenüber baulichen Veränderungen und höheren Dichten ist abhängig von der Entwicklungsdynamik und -geschwindigkeit sowie dem Verhältnis von bestehenden und neuen Strukturen. Es muss Ziel der Stadtentwicklung sein, zu jeder Zeit ein ausgewogenes Verhältnis von alten und neuen beziehungsweise von langfristig gewachsenen und sich schnell verändernden Stadtstrukturen sicherzustellen. Im Sinne der jeweiligen Quartiercharakteristik gilt es, identitätsstiftende Stadtstrukturen durch Schutzmassnahmen zu sichern, aber auch neue Identitäten zu fördern.

Stark gekürzte und bearbeitete Version des Einführungskapitels der Publikation «Dichter» (siehe Kasten).



#### **Bauliche Veränderung in Zürich dokumentiert**

Seit den 1990er-Jahren wächst und verdichtet sich die Stadt Zürich kontinuierlich. In der neuen Publikation «Dichter» zeigt das Amt für Städtebau, wie die bauliche Transformation in der Limmatstadt funktioniert. Dokumentiert sind vor allem Ersatzneubauten größerer Wohnsiedlungen, aber auch Beispiele auf ehemaligen Industriearäumen und bisher nicht überbauten Parzellen. Einführende Kapitel klären über die Strategie einer Verdichtung in hoher Qualität auf (vgl. nebenstehenden Beitrag) und illustrieren die Entwicklung anhand von Kartenmaterial. Dreissig Siedlungsbeispiele, illustriert mit Fotos und Plänen der alten und der neuen Bebauung, zeigen die Veränderung von Gebäude- und Wohntypologien auf. Besonders aufschlussreich sind die Zahlenvergleiche alt – neu (Anzahl Wohnungen, Ausnutzungs-ziffer usw.). Sie belegen nicht zuletzt die riesigen Gewinne an Wohnfläche, die Ersatzneubauten ermöglichen.

*Hochbaudepartement der Stadt Zürich, Amt für Städtebau (Hrsg.)  
Dichter.*

*Eine Dokumentation der baulichen Veränderung in Zürich – 30 Beispiele  
86 S., zahlreiche Abb., 25 CHF  
ISBN 978-3-905384-14-7  
Bezug: [www.stadt-zuerich.ch/hochbau](http://www.stadt-zuerich.ch/hochbau), afs@zuerich.ch*