



STANDPUNKT

focus 1/25

Februar

Entwicklung nach innen: Das Beispiel Sion



Vincent Kempf

Ingenieur und Stadtplaner, ist Leiter des Amtes für Stadtplanung und Mobilität der Stadt Sion, das auch für Grünflächen, Strassenbeleuchtung und Bestattungszentren zuständig ist.

Dank zunehmenden Angeboten in Bildung, Kultur und Dienstleistungen wächst Sion stark. Zwar verfügte die Stadt nie über grosse Industrieareale, die heute brachliegen und umgenutzt werden könnten; sie will sich aber trotzdem stark nach innen entwickeln. Damit einhergehend soll der öffentliche Raum aufgewertet, Grünflächen gefördert und die Landschaft erhalten werden.

Ein Beispiel: Eine wenig dichte, 60 Hektaren grosse Gewerbezone in der Nähe des Stadtzentrums war Gegenstand eines städtebaulichen Wettbewerbs (Gewinner: Herzog & de Meuron). Der Leitplan Ronquoz21 sieht die Schaffung einer hochwertigen dichten Mischzone und eine Kette von Parks auf einer Fläche von 10 Hektaren vor. Bei der Umwandlung kommen auch Übergangsnutzungen zum Zug. Es entstehen öffentliche Räume und erhaltenswerte Gebäude werden im Sinne der Nachhaltigkeit umgenutzt.

Ein anderes Beispiel für eine Umnutzung ist die städtische Gärtnerei, die eine Fläche von 5 Hektaren nahe dem Stadtzentrum einnahm und nun verlegt wurde, um wertvollen Platz freizumachen.

Neben diesen Umnutzungsprojekten versucht Sion die Innenentwicklung auch auf anderen

Wegen zu erreichen. Die Totalrevision des Zonenplans und der Bauverordnung schafft Verdichtungsmöglichkeiten. Die Stadt achtet dabei darauf, dass mögliche Entwicklungen im Einklang mit dem bereits Gebauten stehen. Das geschieht durch die Einführung verbindlicher Gestaltungsbaulinien, durch den Nachweis, dass Bauprojekte ein Potential für künftige Verdichtungen bewahren, durch Dichteboni zur Förderung bestimmter Funktionen wie öffentliche Parterre-Nutzungen sowie durch den Dichtetransfer innerhalb gleichartiger Nutzungszonen, ohne einzelne Grundstückseigentümer zu benachteiligen. Aufstockungen, die zuerst anhand von Simulationen geprüft werden, sowie das Recht Gebäuden näher zueinander zu bauen, fördert die Entwicklung nach innen zusätzlich. Schliesslich sorgen qualitative Leitlinien und Quartierpläne dafür, die Verdichtung insbesondere in locker bebauten Zonen zu fördern. Parallel zu diesen Ansätzen der Innenentwicklung hat die Stadt durch präzise Zielvorgaben und Renaturierungskonzepte sichergestellt, dass die Rebberge und Naturzonen erhalten bleiben. Zusätzlich wird die Anpassung der Stadt an den Klimawandel durch das ambitionierte Programm AcclimataSion unterstützt. Sion testet die darin formulierten Massnahmen vor Ort und vermittelt sie der Bevölkerung.

Damit eine verträgliche Verdichtung entsteht, hat Sion das Angebot der öffentlichen Verkehrsmittel und der sanften Mobilität vor der Inangriffnahme der städtebaulichen Projekte deutlich erhöht, einhergehend mit einer Neugestaltung von Plätzen und Strassen. Dies ermöglicht es, das Zusammenleben heute und in der Zukunft zu stimulieren.

Liebe Leserin, lieber Leser

Die 10 Millionen-Schweiz ist eine absehbare Realität. Sollen Kulturland und Rückzugsräume der Natur erhalten bleiben, müssen bestehende Siedlungsräume mehr Menschen beherbergen. Diese Innenentwicklung betrifft insbesondere die Städte, da dies hinsichtlich Mobilität und Infrastruktur nachhaltiger ist. Nur, wie soll diese Innenentwicklung aussehen? Bislang konnten viele Städte Brachen oder alte Industriezonen transformieren. Doch welche Möglichkeiten bleiben, wenn diese Reserven ausgeschöpft sind? Das nachhaltige Weiterbauen im Bestand bedarf anderer Ansätze als des Abrisses und Neubaus. Welche Möglichkeiten bieten sich den Städten? Was ist zu befolgen, um die Qualität dieser Räume nicht zu zerstören, sondern gar aufzuwerten? Der vorliegende focus zeigt einige Pisten auf: Caspar Schärer, Generalsekretär des Bunds Schweizer Architektinnen und Architekten legt die Weiterentwicklung von Einfamilienhäusern oder die Transformation von Bürogebäuden nahe. Stadträtin Christa Meier erklärt, wie Winterthur auf diese Herausforderungen reagiert und der Stadtplaner Vincent Kempf beschreibt, wie Sion die innere Verdichtung durch Anpassung der Baureglements ermöglicht und durch Aufwertung der öffentlichen Räume steuert. Wir wünschen Ihnen viel Vergnügen bei der Lektüre unseres Magazins.

Inhalt

Standpunkt 1

Interview 2

Thema 3

INTERVIEW

«Eine dichte Stadt braucht nicht mehr, aber bessere Aussenräume»

Wie steht es um die Innenentwicklung in Winterthur? Gibt es dafür ein spezifisches Programm?

Die Winterthurer Bevölkerung wächst seit zwei Jahrzehnten stetig an, um ein bis anderthalb Prozent pro Jahr. Bisher konzentrierte sich die Innenverdichtung typischerweise auf die Umnutzung ehemaliger Industrieareale. Diese Potenziale sind aber bald ausgeschöpft.

Es ist klar, dass Winterthur weiterwachsen wird. Darum haben wir schon vor vier Jahren «Winterthur 2040» vorgelegt, ein städtebauliches Leitbild mit klarer Haltung zur Innenentwicklung. Verdichtet werden soll nicht beliebig, sondern gezielt dort, wo die Erschliessung optimal ist.

Welche Gegebenheiten seitens Kanton und Bund muss die Stadt vorfinden?

Fast die Hälfte der Stadt Winterthur ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) gelistet. Wie stark der Ortsbildschutz in Konflikt mit der inneren Verdichtung steht, muss sich in den nächsten Jahren zeigen.

Viele Städte beschränken sich in ihrer Innenverdichtung auf Arealentwicklungen; wie ist es in Winterthur?

Mit «Winterthur 2040» haben wir eine Gesamtschau entwickelt, die zugleich Grundlage des neuen Richtplans ist. Ein Höhenentwicklungskonzept legt fest, wo Hochhäuser möglich sind. Und erste Masterpläne regeln die Entwicklung an «Verdichtungs-Hotspots», etwa rund um einzelne Quartierbahnhöfe. Die Erneuerung der Bau- und Zonenordnung (BZO) erfolgt in einem nächsten Schritt. Wir streben keine flächendeckenden Aufstockungen an, wollen aber gezielt dort Verdichtung ermöglichen, wo es städtebaulich Sinn ergibt.

Welche möglichen Pisten kann eine Stadt verfolgen, um die Verdichtung im Bestand voranzutreiben?

Bisher wurde oft Altes abgebrochen um Neues zu bauen. Doch so können wir unsere ehrgeizigen Klimaziele (Netto Null CO₂ bis 2040) nicht erreichen. Denn sehr viel graue Energie ist in der Bausubstanz gespeichert. Gleichzeitig ist Bauen im Bestand komple-



Christa Meier (SP, 52) ist seit 2018 Mitglied der Winterthurer Stadtregierung und leitet das Department Bau und Mobilität. Zu ihren Schwerpunkten gehört die Stärkung des Velo- und Fussverkehrs sowie des ÖV, die Stadtentwicklung sowie grosse Infrastrukturprojekte wie **MehrSpur-Zürich Winterthur** oder das Projekt **Winterthur-Süd**, das die Autobahnumfahrung A1 in den Berg verlegen und einen ganzen Stadtteil neu gestalten will.

xer und manchmal auch teurer als Abbruch und Neubau. Hier prüfen wir Anreizsysteme und wollen als Stadt selbst Vorbild sein. Beispielsweise planen wir die Erweiterung von Schulanlagen ohne Abbruch: Eher setzen wir z.B. einen Klassentrakt auf eine bestehende Turnhalle drauf oder nutzen Bauten um.

Welche Chancen bietet die innere Verdichtung für Winterthur?

Winterthur ist bis anhin sehr flächig gebaut und hat keine besonders dichte Baustruktur. Infrastruktur wie ÖV oder Fernwärme «rentiert» aber besser, wenn die Dichte steigt. Auch kulturelle und gastronomische Angebote profitieren von mehr Einwohnenden.

Gibt es konkrete Beispiele, die zeigen, wie eine Verdichtung sich positiv auf ein Quartier, bzw. letztlich die Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner auswirkt?

Nach dem wirtschaftlichen Niedergang der Firma Sulzer standen Ende der Neunzigerjahre 22 Hektar mitten in der Stadt leer. Heute ist dieses Gebiet fertig entwickelt und sehr belebt. Neue Bürobauten, Lofts, Hochschulgebäude aber auch Kleingewerbe, Kultur und Gastronomie in einem Mix aus historischen und neuen Gebäuden: Das Quartier lebt!

Welche flankierenden Massnahmen sind Ihres Erachtens wichtig, damit die innere Verdichtung die Lebensqualität erhöht und nicht verschlechtert?

Eine dichte Stadt braucht nicht mehr, aber bessere Aussenräume und ein gesundes Stadtklima. Stadtgrün Winterthur hat in den letzten drei Jahren 1000 zusätzliche Bäume gepflanzt. Die Kaltluftkorridore sind im kommunalen Richtplan gesichert. Und ebenso der «Stadtrandpark»: Winterthur ist von einem

grünen Saum umschlossen, der als Erholungs- und Naturgebiet eine grosse Qualität darstellt und den wir schützen und entwickeln wollen.

Damit der Verkehr in einer wachsenden Stadt fliesst, werden Velorouten ausgebaut, der ÖV bevorzugt und der Fussverkehr durch gezielte Beruhigung attraktiv gemacht. Ziel ist eine Stadt, in der man innert weniger Minuten alles erreicht, was man zum Leben braucht – und zwar auch ohne Auto.

THEMA

Entwicklung mit Bestand

Der bestehende Gebäudepark ist kein Hindernis für die Siedlungsentwicklung nach innen, im Gegenteil: Er ist die Ausgangslage für innovative und nachhaltige Transformationen – sei es als Bürogebäude oder als Einfamilienhaus.



Caspar Schärer

Architekt, Publizist und Raumplaner, ist Generalsekretär des Bunds Schweizer Architektinnen und Architekten BSA

«Die Zeit der Landnahme ist vorbei»: Diesen Satz schrieb ich 2014 in der Architekturzeitschrift *werk, bauen + wohnen*. Er beschreibt etwas plakativ, was die damals in Kraft getretene Revision des Raumplanungsgesetzes eigentlich bedeutet. Wenn draussen auf der grünen Wiese nicht mehr neu eingezont werden darf, rückt der bauliche Bestand in den Fokus.

Schon vor der Gesetzesrevision boten sich Industrie- und Gewerbeareale als ideale Gebiete für die Innenentwicklung in den Städten an. In Zürich sind inzwischen praktisch alle grösseren Areale neu beplant oder bebaut. In anderen Städten beginnen Arealentwicklungen teilweise erst, aber es ist absehbar, dass nach 2030 nicht mehr viel davon übrigbleiben wird. Die Bauträgerinnen kommen nicht mehr umhin, auf kleineren und mittleren Parzellen einen Umgang mit den bestehenden Bauten zu finden. Die Städte wiederum müssen sich in ihren Baureglementen für diesen nächsten Schritt der Siedlungsentwicklung nach innen rüsten.

Regulierungs-Opportunitäten

Aber warum überhaupt mit dem Bestand arbeiten? Wäre es nicht einfacher, abzureissen und grösser, besser neu zu bauen? In manchen Fällen mag das zutreffen, wenn die Bausubstanz über Jahrzehnte vernachlässigt wurde und nachgewiesen werden kann, dass Ersatzneubauten umfassende Vorteile bringen. In den meisten Fällen jedoch wird das Potenzial des Gebäudebestands unterschätzt.

Abgesehen vom ökologischen Wert – eine bestimmte Menge an CO₂ wurde bereits «ausgegeben» und der Abbruch produziert Unmengen an Abfall – tragen viele bestehende Häuser zur Identität eines Strassenzugs, eines Quartiers bei.

Der Gebäudepark offeriert etliche Möglichkeiten für die Siedlungsentwicklung nach innen. Gerade die in den vergangenen 50 Jahren erstellten Bauten eignen sich für Transformationen: Es gibt sehr viele davon und praktisch alle müssen nachgerüstet werden. Grosses Potenzial steckt in der Umnutzung von Gebäuden, die gar nicht zum Wohnen bestimmt waren. So bieten sich etwa Büro- und Gewerbebauten als einfach «anzuzapfende» Reserve an. Einerseits stehen in den Städten viele Büroflächen leer, andererseits herrscht fast überall Wohnungsknappheit.

Eine Reihe von Beispielen zeigt, wie innovativ die Umnutzung von Bürogebäuden in eine Wohnnutzung bewerkstelligt werden kann. Sehr erfolgreich ist zum Beispiel der Umbau eines Lagergebäudes zum genossenschaftlichen Wohnhaus «Warmbächli» des Büros BHSF in Bern. Oder in Baden, wo Meier Hug Architekten 78 Eigentumswohnungen in vier Büropavillons einbauten und damit zeigen konnten, dass solche Umnutzungen durchaus für ein mittleres bis gehobenes Marktsegment funktionieren.

Eines der grössten Hindernisse für die Transformation ist die Nutzungsordnung. Sie verbietet mitunter eine Wohnnutzung in Bürozone. Dies lässt sich aber ändern – auch wenn dafür kantonale Gesetze und Verordnungen angepasst werden müssen. Es lohnt sich! Eine weitere «Regulierungs-Opportunität» sind Aufstockungen. Eine fortschrittliche Regelung dazu hat der Kanton Genf hat in enger Zusammenarbeit mit den Planerverbänden erlassen. Zahlreiche Beispiele wie etwa die mehrfach ausgezeichnete Aufstockung um

drei Geschosse an der Rue de Lausanne durch das Architekturbüro Lacroix Chessex zeigen neben der ökonomischen vorteilhaften Komponente deutliche Gewinne bei Architektur und Städtebau. Pauschale Aufstockungen wie sie in einigen Städten gefordert werden, sind jedoch nicht zu empfehlen. Eine gezielte Steuerung des Aufstockungs-Mechanismus bei gleichzeitig attraktiven Anreizen führt zu besseren Lösungen im Sinne des Quartiers und der ganzen Stadt.

Kluge Interventionen

Ein weiteres grosses Potenzial weisen Einfamilienhauszonen auf. Über eine Million Einfamilienhäuser stehen in der Schweiz; in mehr als der Hälfte davon leben nur eine oder zwei Personen. Viele Bewohner:innen würden ihre Häuser gerne für Familien freigeben, aber die Voraussetzungen dafür sind oft schlecht: Die neue Wohnung ist sehr wahrscheinlich viel teurer.

Abhilfe verschaffen kluge Interventionen wie das 2022 eröffnete Quartierzentrum Wesmelin in Luzern, ein multifunktionales Gebäude mit Kleinwohnungen für ältere Bewohner:innen des Quartiers. Eine andere Möglichkeit ist die Verdichtung des Einfamilienhauses selbst. In Zürich-Witikon wollte eine Bauherrin ihr Haus nicht allein bewohnen und liess zwei zusätzliche Wohnungen einbauen. Nun leben dort sechs Personen. Die Webplattform metamorphouse.ch führt weitere Beispiele für gelungene Transformationen von Einfamilienhäusern auf.

Das Fazit: Bestehende Bauten sind in der Regel nicht nur geeignet für die Transformation, sondern auch nachhaltiger als Ersatzneubauten.

Impressum

Herausgeber: Schweizerischer Städteverband SSV, Monbijoustrasse 8, Postfach, 3001 Bern. Telefon: 031 356 32 32, www.staedteverband.ch «focus» abonnieren: info@staedteverband.ch
Redaktion SSV: Benjamin Fröhlich, Léa Pacozzi **Bilder:** Titel: Rolf Siegenthaler; Porträt Seiten 1, 2 und 3: zvg