

## Die Potenziale der Städte im Visier

**P. S.** · Bis anhin haben die Gegner der RPG-Revision als eigene Denkanstösse vague bauliche Verdichtungen ins Feld geführt. Nun hat der Schweizerische Gewerbeverband eine Studie präsentiert, die das Potenzial von einem oder zwei zusätzlichen Wohngeschossen an attraktiven Lagen in Schweizer Grossstädten ermittelt. Die Analyse des Instituts der Schweizerischen Immobilienwirtschaft hält den Finger auf einen Punkt, dem bis anhin kaum Aufmerksamkeit geschenkt wurde: den relativen Bedeutungsverlust der Kernstädte in den vergangenen Jahrzehnten. So verharrt die kumulierte Einwohnerzahl der sechs grössten Städte seit 1980 bei einer Million, obwohl die Bevölkerung in der Schweiz seither kontinuierlich zugenommen hat. Das absolute Bevölkerungswachstum der Grossstädte seit 10 Jahren reicht nicht aus, um

ihr relatives Gewicht zu halten bzw. zu vergrössern. Lediglich Winterthur ist eine Trendwende gelungen.

Ein zusätzliches Stockwerk in den Grossstädten würde Raum schaffen für eine zusätzliche Bevölkerungszahl in der Grössenordnung einer Vorstadt bzw. eines Vorortes. In Zürich, Bern und Basel fänden zwischen 25 000 und 30 000 Menschen mehr Wohnraum, und in Winterthur und St. Gallen wären es zwischen 5000 und 8000. Bei zwei zusätzlichen Geschossen würde sich diese Zahl verdoppeln. Von den bis 2025 erwarteten Zuwanderungen in die jeweiligen Standortkantone könnten zusätzliche Stockwerke auffangen: 640 Prozent in Basel, 75 Prozent in Bern, 25 Prozent in Zürich und Winterthur zusammen und 21 Prozent in St. Gallen.

*Weiterer Artikel, Seite 20*

## Höher bauen in Zürichs Innenstadt

*Schweizerischer Gewerbeverband präsentiert in Studie Vorschläge zur Verdichtung*

**tox.** · Die Bevölkerungszahl der Stadt Zürich hat in den letzten Jahren wieder zugenommen auf über 390 000, was gemeinhin als Reurbanisierung gefeiert wird. Dies ist aber nur die halbe Wahrheit. Während nämlich 1962 noch fast 45 Prozent der kantonalen Bevölkerung in Zürich wohnten, waren es im Jahr 2011 nur noch 33 Prozent. Eine im Auftrag des Schweizerischen Gewerbeverbands verfasste Studie präsentiert Vorschläge, wie das Bevölkerungswachstum künftig wieder vermehrt in die Stadt gelenkt werden könnte.

Zürich sei in den letzten Jahren vor allem in den ehemaligen Industriequartieren von Zürich-West, Neu-Oerlikon, Altstetten, Affoltern und Seebach gewachsen, heisst es in der Studie, die vom Swiss Real Estate Institute und von Zimraum Raum + Gesellschaft verfasst

wurde. In der Innenstadt hingegen wohnten heute weniger Menschen. Die Industrieflächen seien aber bald aufgebraucht. Somit sei unklar, wo künftig noch Wohnungen gebaut werden könnten. Statistik Stadt Zürich prognostiziert bis 2025 ein Bevölkerungswachstum von weiteren 60 000 Personen. Bei aller Vorsicht gegenüber Langfristprognosen muss man davon ausgehen, dass der Druck auf den Zürcher Wohnungsmarkt vorderhand anhält.

Gemäss dem Zürcher Amt für Städtebau verfügt die Stadt Zürich zwar über Flächenreserven, die bis 2025 den Bau von Wohnraum für 23 000 Einwohner ermöglichen. Laut der Gewerbeverbands-Studie liegen diese Reserven aber grösstenteils am falschen Ort: in den grünen Aussenquartieren. Dort stösst einerseits bauliche Verdichtung

auf eine geringere Akzeptanz, wie eine von der Koautorin der Studie durchgeführte Umfrage ergab. Zudem werde der Wohnraum vor allem an innerstädtischen und gut erschlossenen Lagen nachgefragt.

Um Nachfrage und Angebot besser in Einklang zu bringen, schlagen die Autoren vor, in den relativ dicht bebauten Stadtkreisen 4, 5 und 3 um ein oder zwei Stockwerke höhere Bauten zuzulassen. Für die Einzugsgebiete der S-Bahnhöfe schwebt ihnen das Gleiche vor. Stocke man in diesen Gebieten um eine Etage auf, so könnten in der Stadt theoretisch 41 000 neue Einwohner Platz finden. Mit der gleichen Klappe schaffe man überdies ökonomische Anreize für Sanierungen oder Ersatzneubauten, was Zürich auch der 2000-Watt-Gesellschaft etwas näher brächte.