

# Ein Stockwerk mehr schafft Platz für weitere 100 000 Einwohner

Die Städte könnten einen guten Teil der Zuwanderung schlucken, wenn sie mehr in die Höhe bauen würden. Dies zeigt eine neue Studie.

## Von Stefan Häne

Mehr als 8 Millionen Menschen leben heute in der Schweiz. Doch Platz hätte es für weit mehr: Ökonom Reiner Eichenberger spricht von 10 Millionen Einwohnern (TA von gestern). Eine realistische Zahl? Heute umfassen die Bauzonen landesweit rund 230 000 Hektaren. Gegen ein Fünftel davon ist noch nicht überbaut. Der Bund schätzt, dass diese Reserven für weitere 1 bis 1,7 Millionen Einwohner reichen. Dies ist freilich nur ein theoretischer Wert, denn viele Bauzonenreserven liegen an schlecht erschlossenen, wenig attraktiven Orten und sind daher weit grösser als die vermutete künftige Nachfrage, etwa im Wallis. Das revidierte Raumplanungsgesetz, das am 3. März an die Urne kommt, will diese Mängel beheben: Grosse Bauzonen sollen verkleinert, bestehende Baulandreserven besser genutzt werden.

Grosses Potenzial liegt aber auch in bereits überbauten Gebieten der Städtebrach; dies zeigte eine neue Studie der Hochschule für Wirtschaft Zürich. Ob schon die Schweizer Bevölkerung seit Jahrzehnten wächst, verharren die sechs grössten Städte - Zürich, Genf, Basel, Bern, Lausanne und Luzern - seit den 80er-Jahren bei rund einer Million Einwohnern. Erst seit einigen Jahren zeichnet sich ein Trend zur Reurbanisierung

## So vielen Einwohnern bietet ein neues Stockwerk Platz

	Einwohner 2011	Einw. pro Stockwerk mehr*	Anteil am Bevölkerungswachstum**
Zürich	385 468	29 420	20%
Basel-Stadt	169 813	25 391	640%
Bern	131 702	26 545	75%
Winterthur	104 848	7 932	5%
St. Gallen	75 802	5 472	21%

\* ohne Altstadt, bereits 4-stöckig gebaut

\*\* bezieht sich auf prognostiziertes kantonales Bevölkerungswachstum bis 2025

TA-Grafik ek./Quelle: Hochschule für Wirtschaft HWZ

ab. Entwicklungsraum in den Städten bieten heute letzte grüne Wiesen und Areale, die zuvor Gewerbe und Industrie genutzt haben. Doch auch diese Flächen würden bis in zehn Jahren ausgeschöpft sein, mahnen die Autoren und plädieren dafür, die Reserven in die Höhe auszunutzen - nicht mit dem Bau neuer Hochhäuser, sondern mit sanfter Aufstockung. Ein zusätzliches Stockwerk in viergeschossigen Wohnzonen schüfe Platz, um in den fünf untersuchten Städten gegen 100 000 neue Einwohner aufzunehmen - und dies, ohne die Altstadtkerne anzutasten.

## Grosse Skepsis in den Städten

Vom TA befragte Stadtplaner halten die Studie für ein spannendes Denkmodell - das aber nicht umsetzbar ist. Rainer Volman vom Stadtbasler Planungsamt warnt vor «städtebaulich unschönen Ergebnissen», wenn etwa in einer Häuserreihe sich nur ein Hausbesitzer dazu entschliesse, ein Stockwerk höher zu bauen. Das Hauptproblem ortet er in den Besitzverhältnissen: Viele Gebiete der Stadt hätten sehr kleine Parzellen, die auf eine dichte Bebauung mit Reiheneinfamilienhäusern zugeschnitten seien.

Ein Wechsel zu grösseren Mehrfamilienhäusern erfordere dann in der Regel die Zusammenarbeit mehrerer Eigentümer. «Ein erfahrungsgemäss schwieriges, langwieriges Unterfangen», so Volman. Auch in den urbaneren Stadtteilen mit geeigneten Parzellengrössen gibts Hindernisse: Dort setzen laut Volman oft Mindeststandards zur Belichtung von Wohnungen eine Grenze für die weitere Aufstockung der Gebäude. Die Berner Stadtplaner sehen das gleich und regen an, bei Ersatzneubauten die Geschossflächenreserven besser auszunutzen.

Skepsis herrscht auch in Zürich. Der Stadtrat lehnt es ab, alle zweigeschossigen Wohnzonen aufzustocken, wie dies die Grünliberalen vorgeschlagen haben. Generell aufzustocken, widerspreche der Idee einer sanften Verdichtung, sagt Stadtrat André Odermatt (SP) und weist auf die Bau- und Zonenordnung, die Reserven für mehr als 100 000 zusätzliche Einwohner bietet. Odermatt strebt quartierspezifische Lösungen an, welche die charakteristischen Bau- und Freiraumstrukturen erhalten. «Sonst verlieren wir genau das, warum so viele Menschen nach Zürich ziehen wollen: die Wohn- und Aufenthaltsqualität.»

Tages-Anzeiger 22.1.2013