

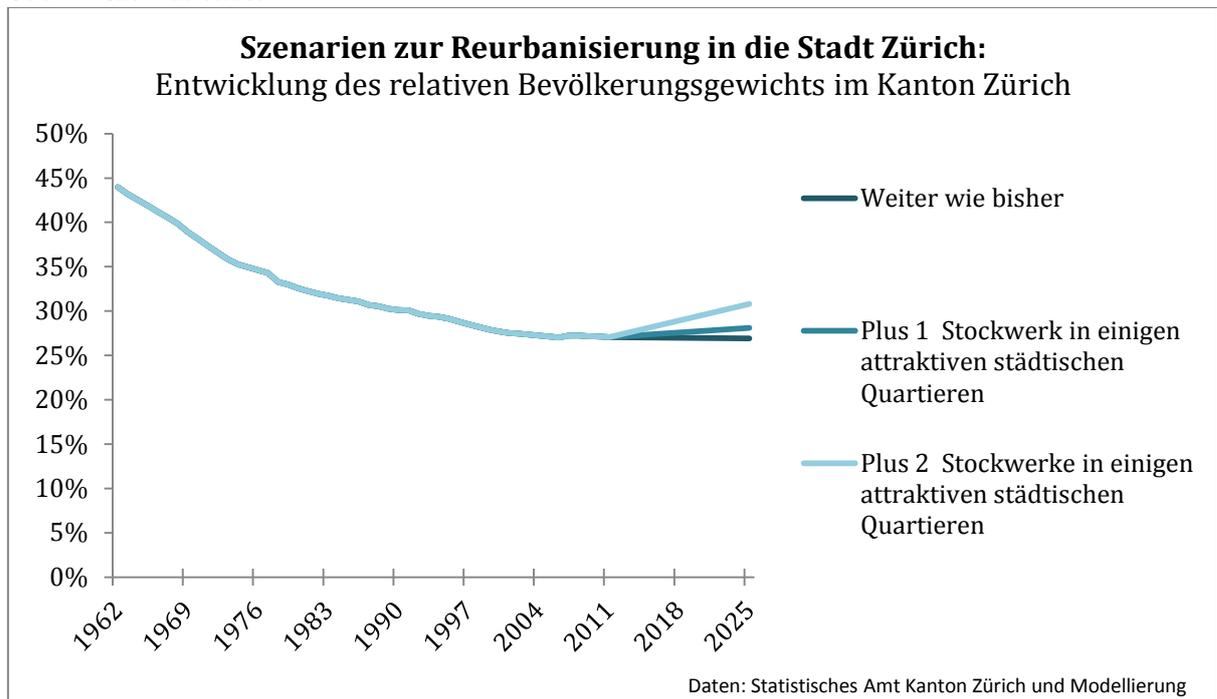
Faktenblatt: Verdichtung der städtischen Wohnbevölkerung

Modellierung des Potenzials durch 2 zusätzliche Wohngeschosse in attraktiven städtischen Quartieren

Aufstockungen bringen die Chance zur Trendwende

In den letzten Jahren wurde das Wohnen in Städten wieder sehr begehrt. Diese Entwicklung zu mehr städtischem Wohnen birgt auch die Chance in sich, Kulturland und Naherholungsräume zu erhalten, die überlastete Transportinfrastruktur in den Stosszeiten zu entlasten und einen weiteren Schritt in Richtung 2000-Watt-Gesellschaft zu vollziehen. Dem gesellschaftlichen Wunsch steht aber ein begrenztes Angebot an Wohnungen in Städten gegenüber. Eine deutliche Trendwende zur Reurbanisierung hat deshalb noch nicht stattgefunden.

Selbst wenn bis im Jahr 2025, beispielsweise in der Stadt Zürich, alle realistisch nutzbaren Wohnflächenreserven gebraucht werden, kann keine Trendwende erreicht werden. Das heisst, dass sich das Bevölkerungswachstum nach wie vor stark auf kleinere Städte und Agglomerationsgemeinden ausserhalb der grossen Städte verteilen wird. Die vorliegende Studie zeigt nun, dass eine deutliche Trendwende theoretisch möglich wäre, wenn einige attraktive innerstädtische Quartiere um zwei Stockwerke wachsen dürften, sei dies über Aufstockungen oder Ersatzneubauten.



Weichen stellen für die Entlastung der Agglomeration

Eine «sanfte» Aufstockung hat erheblich Potenzial und ist in der Bevölkerung akzeptiert: Ein zusätzliches Stockwerk in bereits 4-stöckig gebauten zürcherischen Stadtkreisen könnte in etwa die Wohnbevölkerung von Dübendorf oder Uster aufnehmen oder rund 20 Prozent des zukünftigen kantonalen Bevölkerungswachstums. Damit in 5 bis 10 Jahren nicht noch mehr grüne Wiesen verbaut werden müssen und täglich noch mehr Zeitverlust und Umweltbelastung in der überforderten Transportinfrastruktur entsteht, müssen allerdings heute die planerischen Weichen für die Rückkehr der Wohnbevölkerung in die Städte gestellt werden.

Auch aus gesellschaftlicher Sicht stehen die Zeichen in den Städten gut: Die Akzeptanz von «sanftem» höherem Bauen ist dort gut, wo die Nachfrage nach Wohnraum am grössten ist. Nämlich an zentralen, innerstädtischen und von Wohnen und Arbeiten durchmischten Lagen, allerdings ausserhalb der historisch geschützten Altstadtzone.

Werden an jenen akzeptanzorientierten Lagen zwei zusätzliche Wohngeschosse zugelassen, kann dies zur Trendwende und damit zur Reurbanisierung führen. Der planerische Handlungsbedarf ist jedoch dringend; denn eine erfolgreiche Umsetzung hängt von vielen einzelnen Eigentümern ab, ist finanziell und baulich anspruchsvoll und erfordert damit Zeit.

Modellrechnung: Theoretisches Volumen an zusätzlichen Stadtbewohnern über höheres Bauen

	Einwohner 2011	Einwohner pro zusätzlichem Stockwerk (Lage bereits 4-stöckig gebaut, ohne Altstadt)	Ein Stockwerk entspricht etwa (In Klammer: Einwohner)	Kantonale Zuwanderungsprognose 2011 bis 2025	Anteil an kantonalen Zuwanderung, der in ein städtisches Stockwerk passen würde
Zürich	385'468	29'420	Uster (32'577), Dübendorf (25'074)	Plus 145'022 Einwohner	20%
Basel-Stadt	169'813	25'391	Riehen (20'599), Allschwil (19'716)	Plus 3'970 Einwohner	640%
Bern	131'702	26'545	Köniz (38'936), Ostermundigen (15'702)	Plus 35'324 Einwohner	75%
Winterthur	104'848	7'932	Kilchberg (7'570), Langnau a.A. (7'218)	Plus 145'022 Einwohner	5%
St.Gallen	75'802	5'472	Walenstadt (5'428), Wartau (5'084)	Plus 25'731 Einwohner	21%

Daten:

- Einwohner: Städtische statistische Ämter
- Zuwanderungsprognose: Kantonale statistische Ämter
- Personen pro Stockwerk: Modellierung aus der Studie

