

ARCHITEKT ROLF STALDER



Vision

Essay Nr. 9 vom 9. September 2024

Die Schweizer Zonen für „Gehäusel“: Ein provokativer Reformvorschlag zur Verdichtung

Architekt Rolf Stalder AG

Helsinki-Strasse 7,
4142 Münchenstein
rolf.stalder@rolfstalder.ch
+41 79 415 35 01

Rolf Stalder
Architekt

Julia Schaffer
Geschäftsführerin &
Visionärin

www.rolfstalder.ch

Einleitung

Die Schweizer Einfamilienhauszonen sind ein Relikt vergangener Planungsansätze: großzügige Grundstücke, auf denen oft nur ein oder zwei Haushalte leben, nehmen enorme Flächen in Anspruch und verschlingen Unmengen an Infrastrukturressourcen.

Gleichzeitig wächst der Druck auf das Land – Wohnraum wird knapper, Grünflächen werden verbraucht, und die Kosten für Straßen, Werkleitungen und Erschließung steigen dramatisch.

Die Zeit ist reif für einen radikalen Wandel in der Raumplanung, und die Lösung lautet Verdichtung. Aber nicht nur im klassischen Sinn.

Wir brauchen eine mutige und provokante Gesetzesänderung, um die Einfamilienhauszonen für die Zukunft zu transformieren.

Ein Vergleich der Flächennutzung: Einfamilienhauszonen versus Städte

Ein Blick auf die statistischen Unterschiede zwischen Einfamilienhauszonen und städtischen Gebieten zeigt eindrucksvoll die Ineffizienz der Flächennutzung in den ländlichen Wohngebieten.

In einer typischen Schweizer Einfamilienhauszone nimmt ein Haus oft zwischen 400 und 600 m² Land ein. Das bedeutet, dass auf einer Fläche von 1'000 m² lediglich ein oder zwei Haushalte mit insgesamt **2 bis 6 Personen** leben. Diese geringe Bevölkerungsdichte ist ein Problem, insbesondere angesichts der steigenden Nachfrage nach Wohnraum und dem zunehmenden Druck auf die verbleibenden Grün- und Landwirtschaftsflächen.

Im städtischen Kontext hingegen sieht die Situation ganz anders aus. Hier können auf 1'000 m² Wohngebäude mit mehreren Stockwerken gebaut werden, die zwischen **30 und 100 Menschen** beherbergen.

Das bedeutet, dass in urbanen Gebieten fünf- bis zehnmal so viele Menschen auf derselben Fläche wohnen können wie in Einfamilienhauszonen.

Hohe Infrastrukturkosten in Einfamilienhauszonen

Die geringe Bevölkerungsdichte in Einfamilienhauszonen führt auch zu einer ineffizienten Nutzung von Infrastruktur. Straßen, Gehwege, Beleuchtung, Entwässerungssysteme und Werkleitungen müssen über große Entfernungen verlegt werden, um relativ wenige Haushalte zu erschließen.

Die Kosten pro Person oder Haushalt sind hier ungleich höher als in städtischen Gebieten, wo auf kleiner Fläche eine größere Zahl von Menschen von der gleichen Infrastruktur profitieren kann.

Keine Grenzabstände mehr: Mehr Freiheit, mehr Raum

Was wäre, wenn wir die strengen Bauvorschriften, die bisher die Grenzabstände diktieren, einfach streichen? Stellen Sie sich vor, Sie könnten bündig (ohne Öffnungen) an die Grundstücksgrenze 4 Meter hoch und ab 3 Meter von der Grenze entfernt 7 Meter respektive 11 Meter hoch bauen.

Die Fläche, die heute von Rasenstreifen oder Zäunen eingenommen wird, könnte für Wohnraum genutzt werden. Natürlich muss der Brandschutz gewährleistet sein – Bauteile, die näher als drei Meter an der Grenze stehen, müssten aus nicht brennbaren Materialien bestehen. Aber die Idee, die Bebauungsgrenzen aufzuheben, gibt den Eigentümern eine völlig neue Freiheit in der Nutzung ihres

Reduzierte Strassenabstände: Mehr Raum für das Wesentliche

Der zweite Vorschlag: Die vorgeschriebenen Abstände zur Straße, die üblicherweise fünf Meter betragen, sollten auf drei Meter reduziert werden. Warum so viel Raum für Vorgärten verschwenden, wenn dieser Platz viel besser für Wohnzwecke genutzt werden könnte?

Diese Änderung würde nicht nur die Effizienz der Flächennutzung erhöhen, sondern auch den Strassenraum beleben und das Straßenbild verdichten.

Weg mit den Bebauungsziffern:

Bisher schränken Bebauungsziffern ein, wie viel auf einem Grundstück gebaut werden darf. Sie zementieren eine unproduktive Nutzung von Land, die der Realität des modernen Wohnbedarfs nicht gerecht wird. Warum sollten wir nicht so viel bauen dürfen, wie es das Grundstück erlaubt? Solange die Gebäudehöhe auf maximal zwei Vollgeschosse, zuzüglich eines Attika- oder Satteldachgeschosses begrenzt bleibt, sollte jeder Eigentümer die Freiheit haben, das Potenzial seines Grundstücks voll auszuschöpfen.

Eine einfache, klare Regelung

Statt eines Dickichts von Bauvorschriften sollte das Gesetz nur noch aus wenigen klaren Regeln bestehen:

1. **Maximale Gebäudehöhe von drei Stockwerken** (an Grenze Fassadenhöhe 4 Meter, ab 3 Meter von Grenze 7 Meter und 11 Meter Gebäudehöhe): Dies stellt sicher, dass die Nachbarschaften einen menschlichen Maßstab behalten und keine übermäßige Verdichtung entsteht.
2. **Fensterflächen von mindestens 15% der Raumfläche:** Tageslicht ist essentiell für Wohnqualität, und diese Regel sorgt dafür, dass alle Wohnräume ausreichend mit Tageslicht beleuchtet sind.
3. **Brandschutz durch nicht brennbare Materialien an der Grenze:** Wo Häuser nahe beieinander stehen, muss der Brandschutz gewährleistet sein. Eine einfache, aber effektive Maßnahme, um Sicherheit und Nachbarschaftsschutz zu gewährleisten.
4. **Mindestens 20% der Grundstücksfläche muss Grünfläche bleiben:** Damit das urbane Grün nicht zu kurz kommt, soll ein Fünftel jeder Parzelle für intensive Begrünung reserviert sein. Diese Flächen sorgen für Erholung, verbessern das Mikroklima und tragen zur Biodiversität bei.
5. **Pflanzpflicht für hochstämmige Bäume:** Pro 120 m² Landfläche muss ein hochstämmiger Baum gepflanzt werden, um das Quartier zu kühlen und das Stadtbild zu begrünen. An den Straßenfronten muss alle fünf Meter ein hochstämmiger Baum stehen, um eine grüne Strassenlandschaft zu schaffen. Die hochstämmigen Bäume entlang des Strassen- respektive Trottoir-Randes dürfen ab einer Höhe von 4 Meter ab oberkannte Strassenniveau die Strasse mit der Baumkrone überragen.

Das Potenzial der Einfamilienhauszonen

Diese Vorschläge zielen auf das enorme Verdichtungspotenzial ab, das in den Einfamilienhauszonen schlummert. Einfamilienhäuser beanspruchen riesige Flächen, ohne diese effizient zu nutzen. Mit neuen Regelungen könnten diese Flächen nicht nur effizienter genutzt, sondern auch nachhaltiger gestaltet werden.

Durch die Aufhebung von Bebauungsziffern, die Lockerung von Grenzabständen und die Reduzierung der Strassenabstände wird es möglich, mehr Wohnraum zu schaffen, ohne neues Bauland zu beanspruchen.

Ökonomische und ökologische Vorteile

Die vorgeschlagenen Maßnahmen hätten nicht nur ökonomische Vorteile, sondern auch ökologischen Nutzen. Weniger Flächenverbrauch bedeutet weniger Infrastrukturkosten, und mehr Grünflächen und Bäume tragen zur Verbesserung des Stadtklimas bei.

Die Pflicht zur Pflanzung von Bäumen entlang der Straßenfronten und auf den Grundstücken schafft ein angenehmeres, grünes Quartier und fördert die Biodiversität. Gleichzeitig bleibt wertvolles Landwirtschafts- und Grünland erhalten, das für die Nahrungsmittelproduktion und die Erholung unerlässlich ist.

Fazit: Ein radikaler, aber notwendiger Schritt

Die Zeit für vorsichtige Kompromisse ist vorbei. Jetzt müssen wir die gesetzlichen Rahmenbedingungen schaffen, die eine echte, nachhaltige und zukunftsfähige Verdichtung ermöglichen.

Die Schweizer Zonen für „**Gehäusel**“ – also Einfamilienhauszonen – bieten das größte Potenzial, um die Raumplanung zu revolutionieren und den dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Verdichtung ist nicht nur ökologisch notwendig, sondern auch ökonomisch vernünftig. Mit der Reform der Bauvorschriften könnten wir einen radikalen, aber notwendigen Schritt in Richtung einer nachhaltigen und lebenswerten Zukunft machen.

Kritik und Ängste:

Die Herausforderungen der Reform und wie man ihnen begegnet

Natürlich wird ein so radikaler Reformvorschlag nicht ohne Widerspruch bleiben. Es ist zu erwarten, dass Kritiker Bedenken äußern, dass die Umgestaltung der Einfamilienhauszonen negative Auswirkungen auf die Lebensqualität und den Wert dieser Gebiete haben könnte.

Die häufigsten Befürchtungen lassen sich auf einige zentrale Punkte reduzieren: „Villenquartiere werden verschandelt“, „Es zieht der Pöbel ein“, „Der Wert der Immobilien fällt“, „Stau und Verkehrsprobleme nehmen zu“. Diese Kritikpunkte sind jedoch bei näherer Betrachtung wenig fundiert oder können durch gezielte Maßnahmen entschärft werden.

„Die Quartiere verkommen zu Slums“

Eine der größten Ängste ist, dass durch die Lockerung der Bauvorschriften ein „Wildwuchs“ entsteht und die Einfamilienhausquartiere in Slums verwandelt werden. Doch diese Sorge ist unbegründet. Der vorgeschlagene Rahmen für die Verdichtung ist klar definiert: Es wird nicht beliebig gebaut, sondern innerhalb fester Regeln, die die Gebäudehöhe, Grünflächenanteile und Bepflanzung vorschreiben. Durch diese Vorgaben bleibt das architektonische und ästhetische Niveau der Quartiere gewahrt. Eine wohlüberlegte Verdichtung bedeutet nicht, dass chaotische oder unschöne Bebauung stattfindet, sondern dass das vorhandene Potenzial effizient und planvoll genutzt wird.

Zudem sorgen die Grünflächenregelungen und die Pflanzpflicht von Bäumen entlang der Straßen dafür, dass das Stadtbild nicht „verschandelt“ wird, sondern vielmehr grüner und lebenswerter gestaltet werden kann. Verdichtete Quartiere müssen keineswegs mit einer sinkenden Wohnqualität einhergehen.

Im Gegenteil: Sie bieten die Chance, lebendigere, ökologischere und sozial vielfältigere Stadtteile zu schaffen.

„Der Pöbel zieht ein und der Wert der Immobilien sinkt“

Ein weiterer Kritikpunkt ist die Befürchtung, dass durch die Verdichtung und die damit verbundene Möglichkeit, mehr Menschen in diese Gebiete zu ziehen, sozial schwächere Gruppen Einzug halten und damit der Wert der Immobilien sinkt. Diese Annahme ist problematisch, weil sie soziale Durchmischung als etwas Negatives darstellt. Tatsächlich zeigt die Forschung, dass Quartiere, die eine gesunde soziale Durchmischung aufweisen, langfristig stabiler und lebenswerter sind. Monokulturen aus rein wohlhabenden Bewohnern bergen eher das Risiko sozialer Isolation und fehlender Dynamik.

Die Wertentwicklung von Immobilien hängt weniger von der Anzahl der Bewohner oder deren sozialem Status ab, sondern vielmehr von der allgemeinen Attraktivität der Wohngegend. Quartiere, die gut durchmischt sind, eine starke Infrastruktur haben, über Grünflächen verfügen und ökologisch nachhaltig gestaltet sind, ziehen langfristig mehr Interessenten an. Eine durchdachte Verdichtung kann also den Wert der Immobilien sogar steigern, anstatt ihn zu senken.

„Verkehrschaos und Stau werden zunehmen“

Es wird oft argumentiert, dass eine höhere Bevölkerungsdichte automatisch mehr Verkehr und damit Stau bedeutet. Diese Befürchtung lässt sich durch intelligente Planung und moderne Mobilitätskonzepte entschärfen. Verdichtete Quartiere profitieren in der Regel von **besserer Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr** und können durch den Ausbau von Fahrrad- und Fußwegen den Autoverkehr verringern. Zudem ermöglichen die Nähe zu Dienstleistungsangeboten und eine gute Infrastruktur, dass die Bewohner weniger auf das Auto angewiesen sind.

Darüber hinaus zeigt die Erfahrung aus bereits verdichteten städtischen Gebieten, dass durch die Kombination aus Mobilitätsangeboten und Nahversorgung der Verkehr häufig sogar sinkt, da die Bewohner ihre Ziele schneller und umweltfreundlicher erreichen können. Die Schaffung von dichter besiedelten, aber gut durchdachten Quartieren trägt zur Verringerung von Verkehrsproblemen bei, anstatt sie zu verschärfen.

„Der Charakter der Villenquartiere geht verloren“

Viele befürchten, dass die Verdichtung den Charakter der typischen Einfamilienhausquartiere zerstören könnte. Doch auch hier gilt: Eine durchdachte und wohlgeplante Verdichtung muss nicht den Charme oder die Besonderheit eines Quartiers vernichten. Im Gegenteil, durch die Einführung klarer Regeln, wie zum Beispiel der Höheneinschränkung auf zwei + Stockwerke und der Begrünungspflicht, bleibt der Charakter dieser Viertel erhalten, während sie gleichzeitig moderner und nachhaltiger werden.

Durch eine gezielte Umgestaltung kann das Quartier sogar an Attraktivität gewinnen, etwa durch die Schaffung öffentlicher Räume, mehr Grünflächen und besserer Infrastruktur. Verdichtete Quartiere sind nicht gleichbedeutend mit einer Verschlechterung der Wohnqualität. Sie bieten die Chance, bestehende Stadtteile weiterzuentwickeln und den Bedürfnissen einer wachsenden Bevölkerung anzupassen, ohne dabei ihre Individualität zu verlieren.

Fazit: Chancen überwiegen die Risiken

Jede Reform bringt Unsicherheiten mit sich, und es ist natürlich, dass Bedenken geäußert werden. Doch die Befürchtungen, die mit einer Verdichtung der Einfamilienhauszonen verbunden sind, basieren oft auf veralteten Denkmustern und falschen Annahmen. Mit klaren Regeln, intelligenter Planung und einem Fokus auf Nachhaltigkeit kann eine solche Reform sowohl ökonomisch als auch ökologisch große Vorteile bieten. Die Einfamilienhausquartiere würden nicht verschandelt, sondern modernisiert und an die Bedürfnisse des 21. Jahrhunderts angepasst. Statt Verfall und „Slumbildung“ könnte eine neue Form des städtischen Lebens entstehen, die Grünflächen, Wohnqualität und soziale Vielfalt verbindet.

Der Vorschlag zur Reform der Bauvorschriften ist provokant, ja, aber notwendig. Denn ohne radikale Schritte werden wir die Herausforderungen des steigenden Wohnraumbedarfs und des Flächenschutzes nicht bewältigen können. Verdichtung ist der Schlüssel zu einer zukunftsfähigen Schweiz – und mit den richtigen Maßnahmen wird sie zum Erfolg für alle.

Erfolgreiche Beispiele verdichteter Quartiere: Inspiration für die Schweiz

Die Idee der Verdichtung ist nicht neu, und es gibt bereits zahlreiche Beispiele auf der ganzen Welt, die zeigen, dass gut geplante, dichte Quartiere nicht nur funktionieren, sondern auch äußerst lebenswert sind. Diese Beispiele können als Inspiration dienen, um den vorgeschlagenen Reformen für die Schweizer Einfamilienhauszonen den Wind aus den Segeln zu nehmen. Hier sind einige erfolgreiche Referenzen, die verdeutlichen, dass dichte Bebauung keineswegs zu einem „Verfall“ führt, sondern zu lebendigen

Vauban, Freiburg im Breisgau, Deutschland

Vauban ist ein Paradebeispiel für nachhaltige Verdichtung. Das Quartier wurde auf dem Gelände einer ehemaligen Kaserne errichtet und vereint hohe Wohnqualität mit ökologischer Verantwortung und sozialer Vielfalt. Die Bebauung besteht aus Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern, die eng beieinanderstehen, aber durch durchdachte Begrünung, Fußgängerfreundlichkeit und eine hervorragende Infrastruktur ein hohes Maß an Lebensqualität bieten. Zudem ist das Viertel autofrei, was den Verkehr drastisch reduziert und die Lebensqualität steigert.

Was Vauban besonders auszeichnet, ist die Kombination von dichter Bebauung und großzügigen Grünflächen. Obwohl hier viele Menschen auf engem Raum leben, gibt es ausreichend Freiräume, Parks und Gärten, die das Quartier lebendig und einladend machen. Dieses Beispiel zeigt, dass Verdichtung nicht den Verlust von Wohnqualität bedeutet, sondern im Gegenteil neue Formen von urbanem Leben ermöglicht.

Hammarby Sjöstad, Stockholm, Schweden

Hammarby Sjöstad ist eines der bekanntesten ökologischen Stadtentwicklungsprojekte in Europa. Dieses ehemalige Industriegebiet wurde in ein dicht bebautes, aber äußerst lebenswertes Wohnquartier umgewandelt, das ökologische Nachhaltigkeit und urbanes Leben miteinander vereint. Hier wurden Wohnblöcke errichtet, die die vorhandenen Flächen effizient nutzen, ohne die Lebensqualität der Bewohner zu beeinträchtigen.

Ein zentraler Aspekt von Hammarby Sjöstad ist das integrierte Umweltsystem, das darauf abzielt, den Energie- und Ressourcenverbrauch zu minimieren. Gleichzeitig gibt es viel Grünraum und Wasserflächen, die zur Entspannung und Erholung beitragen. Dieses Quartier zeigt, dass dichte Bebauung und Nachhaltigkeit Hand in Hand gehen können und dass gut geplante urbane Räume in jeder Hinsicht lebenswert sind.

Bo01, Malmö, Schweden

Bo01 ist ein weiteres Beispiel für erfolgreiche urbane Verdichtung mit einem starken Fokus auf Nachhaltigkeit. Dieses Viertel wurde im Rahmen der Weltausstellung 2001 als ökologisches Modellprojekt entwickelt und verbindet dichte Bebauung mit nachhaltigem Städtebau. Es gibt hier eine Mischung aus verschiedenen Wohnformen, darunter Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser, die auf relativ kleiner Fläche untergebracht sind.

Bo01 zeichnet sich durch eine intelligente Nutzung von Grünflächen und öffentlichen Räumen aus. Trotz der hohen Dichte gibt es viele Parks, Spielplätze und Wasserflächen, die das Quartier beleben. Auch hier ist die ökologische Nachhaltigkeit ein zentraler Faktor: Das Viertel bezieht einen Großteil seiner Energie aus erneuerbaren Quellen, und die Gebäude sind energieeffizient gebaut.

Zollhaus, Zürich, Schweiz

Ein hervorragendes lokales Beispiel ist das Zollhaus-Quartier in Zürich, das von der Genossenschaft „Kalkbreite“ entwickelt wurde. Dieses Projekt zeigt, wie eine dichte Bebauung und soziale Durchmischung erfolgreich realisiert werden können. Auf einem ehemaligen Industrieareal wurde ein Wohnkomplex mit über 100 Wohnungen und verschiedenen Gemeinschaftsflächen geschaffen. Die Gebäude sind dicht angeordnet, doch durch kluge architektonische Planung bleibt die Wohnqualität hoch.

Das Zollhaus ist ein gutes Beispiel dafür, wie soziale und ökologische Nachhaltigkeit in einem dicht besiedelten Quartier verwirklicht werden können. Neben den Wohnräumen gibt es gemeinschaftlich genutzte Flächen, wie Gärten und Werkstätten, die das soziale Leben fördern. Der Verzicht auf Tiefgaragen und der Fokus auf nachhaltige Mobilität reduzieren zudem den Verkehr und verbessern die Lebensqualität.

Kalkbreite, Zürich, Schweiz

Ein weiteres Vorzeigeprojekt in der Schweiz ist das Kalkbreite-Quartier, ebenfalls in Zürich. Hier wurde auf einem Areal mit hoher Bevölkerungsdichte ein Wohnkomplex errichtet, der Gemeinschaftsräume, Wohnungen, Büros und Gewerbeflächen miteinander verbindet. Durchdachte Architektur und nachhaltige Bauweise haben Kalkbreite zu einem der begehrtesten Wohnquartiere der Stadt gemacht. Die Kombination aus dichtem Wohnen, sozialer Vielfalt und durchdachter Infrastruktur zeigt, dass Verdichtung auf höchstem Niveau möglich ist, ohne die Lebensqualität zu beeinträchtigen.

Die Kalkbreite verdeutlicht, dass Verdichtung auch in der Schweiz bereits erfolgreich umgesetzt wird. Das Quartier ist nicht nur architektonisch ansprechend, sondern auch sozial und ökologisch vorbildlich gestaltet. Die hohe Wohnqualität trotz dichter Bebauung ist ein Beispiel, das Mut macht, ähnliche Konzepte auch in anderen Teilen des Landes zu verfolgen.

Fazit:

Erfolgreiche Verdichtung ist möglich

Diese Beispiele zeigen, dass dichte Bebauung keineswegs zu einer Verschlechterung der Lebensqualität oder zu einer „Verschandelung“ von Quartieren führen muss.

Im Gegenteil: Mit kluger Planung, durchdachter Architektur und einer nachhaltigen Gestaltung der Grünflächen und Infrastruktur kann Verdichtung zu lebendigen, attraktiven und ökologisch wertvollen Stadtteilen führen. Die erfolgreiche Umsetzung solcher Projekte zeigt, dass Verdichtung nicht nur möglich, sondern auch wünschenswert ist, um den Herausforderungen der Zukunft gerecht zu werden.

Durch den Blick auf bereits existierende Quartiere wie Vauban, Hammarby Sjöstad, Bo01, Zollhaus und Kalkbreite wird deutlich, dass Verdichtung kein Schreckgespenst ist, sondern eine Chance, urbane Lebensqualität zu erhöhen und gleichzeitig den Flächenverbrauch zu reduzieren.

Diese Beispiele liefern die Beweise dafür, dass eine mutige Reform der Schweizer Einfamilienhauszonen nicht nur notwendig, sondern auch realisierbar

Ein zusätzlicher Baustein: Ein Beitrag zur Quartierkasse aus dem Mehrwert

Neben den baulichen Reformen, die die Verdichtung in den Schweizer Einfamilienhauszonen vorantreiben sollen, ist es wichtig, dass auch die öffentliche Infrastruktur und die Lebensqualität im Quartier mitwachsen. Verdichtete Quartiere bieten die Chance, nicht nur mehr Wohnraum zu schaffen, sondern auch Gemeinschaftsräume, öffentliche Plätze und Treffpunkte, die das soziale Leben fördern. Hierfür könnte ein weiteres Gesetz eingeführt werden, das sicherstellt, dass die Vorteile der Verdichtung nicht nur den Bauherren und Eigentümern zugutekommen, sondern auch der Gemeinschaft.

Der Vorschlag: 20% des Mehrwerts, der durch die Verdichtung eines Grundstücks entsteht (ausgehend vom alten Zonenreglement und deren Bebauungsziffern), wird verpflichtend in eine Quartierkasse eingezahlt. Diese Mittel sollen verwendet werden, um öffentliche Plätze, Parks, Spielplätze und Gemeinschaftstreffpunkte, sowie ÖV-Haltestellen und Mobilitätskonzepte im jeweiligen Quartier zu finanzieren. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die steigende Dichte nicht zulasten der Lebensqualität geht, sondern vielmehr dazu beiträgt, lebenswerte, lebendige Stadtteile zu schaffen.

Beispiel aus der Gartenstadt-Bewegung

Die Idee, durch Verdichtung nicht nur Wohnraum zu schaffen, sondern auch öffentliche Plätze und Grünanlagen zu fördern, hat historische Wurzeln in der Gartenstadt-Bewegung. Die Gartenstädte, die Ende des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts vor allem in England entstanden, legten großen Wert auf eine ausgewogene Mischung aus Wohnbebauung und öffentlichen Grünflächen. Eines der bekanntesten Beispiele ist Letchworth Garden City in England, die als Modell für viele ähnliche Projekte diente.

Die Grundidee der Gartenstädte war es, durch eine sinnvolle Verbindung von Natur und urbanem Leben eine hohe Lebensqualität zu schaffen. Grünflächen, Parks und Gemeinschaftseinrichtungen wurden dabei von Anfang an fest in die Planung integriert. Diese Philosophie sollte auch bei der Verdichtung der Schweizer Einfamilienhauszonen berücksichtigt werden: Verdichtung bedeutet nicht nur mehr Gebäude auf kleinerer Fläche, sondern auch die Schaffung von Gemeinschaftsflächen, die das Quartier lebendig machen.

Warum eine Quartierkasse sinnvoll ist

Durch die Einführung einer Quartierkasse, in die 20% des Mehrwerts aus der Verdichtung fließen, wird gewährleistet, dass die Infrastruktur des Viertels mit der wachsenden Bevölkerung Schritt hält. Diese Gelder könnten für folgende Projekte genutzt werden:

- **Öffentliche Plätze:** Treffpunkte, die zur sozialen Interaktion einladen und das Gemeinschaftsleben fördern.
- **Parks und Grünflächen:** Um das ökologische Gleichgewicht zu bewahren und eine gesunde Umgebung zu schaffen.
- **Spielplätze und Freizeiteinrichtungen:** Für Kinder und Jugendliche, die in dichter besiedelten Quartieren besonders wichtig sind.
- **Gemeinschaftszentren:** Räume für Veranstaltungen, Kurse und andere gemeinschaftliche Aktivitäten, die den sozialen Zusammenhalt im Quartier stärken.
- **ÖV-Haltestellen und Mobilitätskonzepte:** Haltestellen für Öffentliche Verkehrsmittel und Car-Sharing-Stationen.

Der Vorteil dieses Modells liegt darin, dass die Eigentümer, die durch die Verdichtung profitieren, auch zur Finanzierung der notwendigen Infrastruktur beitragen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass das Wachstum des Quartiers nachhaltig gestaltet wird und die Lebensqualität nicht sinkt, sondern sogar steigt.

Fazit: Verdichtung und Lebensqualität gehen Hand in Hand

Die Einführung einer Quartierkasse, die durch den Mehrwert der Verdichtung gespeist wird, stellt sicher, dass verdichtete Quartiere nicht nur dichter, sondern auch lebenswerter werden. Öffentliche Plätze und Grünanlagen schaffen Raum für Begegnungen, Erholung und gemeinschaftliches Leben. Der historische Erfolg der Gartenstädte zeigt, dass eine durchdachte Verbindung von Wohnbebauung und öffentlichen Räumen den Schlüssel zu lebendigen und nachhaltigen Stadtteilen darstellt.

Die vorgeschlagene Reform, inklusive der Quartierkasse, gibt uns die Möglichkeit, das Potenzial der Verdichtung voll auszuschöpfen und gleichzeitig die Lebensqualität in den Schweizer Einfamilienhauszonen zu sichern. Durch den gemeinsamen Beitrag zur Gemeinschaft wird die Verdichtung nicht nur eine Frage von Bauvorschriften, sondern auch ein soziales Projekt, das das urbane Leben bereichert.

Schlussfolgerung:

Die Zukunft der Schweizer Quartiere – Verdichtung als Chance für eine lebenswerte Stadtentwicklung

Die Schweiz steht an einem Scheideweg: Das Bevölkerungswachstum, der zunehmende Bedarf an Wohnraum und der Schutz von Grün- und Landwirtschaftsflächen erfordern einen radikalen Wandel in der Raumplanung. Einfamilienhauszonen, die in der Vergangenheit mit großen Grundstücken und geringer Bebauungsdichte vorherrschten, bieten heute das größte Potenzial für eine nachhaltige und effiziente Verdichtung. Durch mutige Reformen können wir diese Zonen in moderne, lebendige Quartiere verwandeln, die sowohl ökologisch als auch sozial nachhaltig sind.

Mit der Abschaffung strenger Grenzabstände, der Reduzierung der Straßenabstände und der Lockerung der Bebauungsziffern schaffen wir die rechtlichen Rahmenbedingungen, um das volle Potenzial dieser Flächen auszuschöpfen. Die Vorschriften für Gebäudehöhen, Brandschutz und Begrünung sorgen dafür, dass Verdichtung nicht in Wildwuchs ausartet, sondern planvoll und geordnet geschieht. Durch diese Maßnahmen kann auf der gleichen Fläche mehr Wohnraum entstehen, ohne dass zusätzliche Grünflächen geopfert werden müssen.

Doch Verdichtung ist mehr als nur ein technischer Prozess. Sie bietet die Chance, Quartiere zu schaffen, die durch gut gestaltete öffentliche Räume, Grünflächen und Gemeinschaftszentren nicht nur dichter, sondern auch lebenswerter werden. Der Vorschlag, 20% des Mehrwerts, der durch die Verdichtung entsteht, in eine Quartierkasse einzuzahlen, um Treffpunkte und Erholungsräume zu schaffen, sichert den sozialen und ökologischen Ausgleich in diesen Gebieten. Öffentliche Plätze, Parks und Spielplätze fördern das Gemeinschaftsleben und tragen zur sozialen Durchmischung bei, die langfristig die Stabilität und Attraktivität des Quartiers erhöht.

Erfolgreiche Beispiele wie Vauban in Freiburg, Hammarby Sjöstad in Stockholm oder Kalkbreite in Zürich zeigen, dass Verdichtung nicht den Verfall von Quartieren bedeutet, sondern die Möglichkeit bietet, nachhaltige, dynamische und lebendige Stadtteile zu schaffen. Diese Quartiere beweisen, dass hohe Wohnqualität, soziale Vielfalt und ökologische Verantwortung Hand in Hand gehen können – wenn die Verdichtung klug geplant und umgesetzt wird.

Die vorgeschlagenen Reformen stellen einen radikalen, aber notwendigen Schritt dar, um der Schweiz eine zukunftsfähige und nachhaltige Raumplanung zu ermöglichen. Mit der richtigen Balance aus baulichen Freiheiten und klaren Vorgaben, kombiniert mit einem finanziellen Beitrag zur Gemeinschaft, können wir die Einfamilienhauszonen zu modernen Quartieren umgestalten, die nicht nur effizienter, sondern auch lebenswerter sind. Verdichtung ist kein Schreckgespenst, sondern eine Chance – eine Chance, unsere Städte und Dörfer für die Herausforderungen von morgen zu rüsten und dabei die Lebensqualität für alle zu steigern.

Die Zeit für kleine Schritte ist vorbei.

Die Zeit für mutige Entscheidungen ist jetzt.

Verdichtung ist der Schlüssel zu einer Schweiz, die sowohl ökologisch als auch sozial nachhaltig wächst – eine Schweiz, die ihren Raum schützt und gleichzeitig Platz für alle schafft.

Rolf Stalder
Architekt & Visionär

A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of a large, flowing 'S' shape with a small crossbar and a dot at the bottom.

Julia Schaffer
Geschäftsführerin &
Visionärin

A handwritten signature in black ink, written in a cursive style that reads 'Julia Schaffer'.