

Zeitschrift: Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

Herausgeber: Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

Band: - (2008)

Heft: 1

Artikel: Nachverdichten in Illnau-Effretikon : was hat es gebracht?

Autor: Suter, Alwin

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-957766>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 14.05.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Nachverdichten in Illnau-Effretikon – was hat es gebracht?

Im Jahre 1988 war absehbar, dass sich die Verkehrsgunst von Illnau-Effretikon dank der Zürcher S-Bahn stark verbessern würde. Zunehmend war damals wie heute der Flächenbedarf pro Einwohner. Es stellte sich die Frage, wie die Stadt auf diesen Siedlungs- und Entwicklungsdruck reagieren sollte. Der Stadtrat von Illnau-Effretikon beschloss der Siedlungsentwicklung der Stadt nicht mit Neueinzonungen Raum zu geben, sondern mit Verdichtung der Bebauung innerhalb der bestehenden Bauzonen. Eine Bilanz des Ortsplaners.

Ziele

Die Ziele der Nachverdichtung sind auch heute noch aktuell: haushälterischer Umgang mit dem Boden, Vermeiden von Vergrösserungen der Bauzonen mit entsprechendem Verlust von Kulturland, effizientere Nutzung der vorhandenen Infrastruktur, Förderung von bauphysikalischen und energetischen Sanierungen bestehender Bauten, Neukonzipierung von nicht mehr zeitgemässen Grundrissen, städtebauliche Aufwertungen mit urbaneren Bebauungsformen usw.

Überzeugungsarbeit

Rasch war klar, dass diese Verdichtungs-idee nur mit Unterstützung der Grundeigentümer umsetzbar ist. Es entstand eine einfache Broschüre, in welcher eine Reihe von Beispielen skizziert wurde, um den Grundeigentümern die Verdichtungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Im Vordergrund stand vorerst die bauliche Ergänzung von ehemaligen Arealüberbauungen – so genannt differenzierte Überbauungen – die auf den ersten Blick für eine bauliche Ergänzung mit Anbauten, Vorbauten, Aufstockungen usw. besonders gut geeignet schienen. Auch die vielfach einfacheren Grundeigentumsverhältnisse solcher Bebauungsformen versprachen einen rascheren Erfolg als ein aufgesplittertes Eigentum in stark parzellierten Quartieren.

Die Behörden führten eine Vielzahl von Gesprächen und leisteten Überzeugungsarbeit. Der Idee bauliche Verdichtung wurde viel Wohlwollen entgegen gebracht. Die Grundeigentümer sahen meist die Möglichkeit einer Aufwertung ihrer Liegenschaften. Technische, bauliche, architektonische oder auch rechtliche Hindernisse waren meist gut zu lösen. Anders stand es jedoch um die Akzeptanz der betroffenen Bewohner. Grundeigen-

tümer und Behörden mussten zur Kenntnis nehmen, dass eine vermeintlich einfache Wohnraumvergrösserung von den Beglückten entweder gar nicht gewünscht wurde oder aber die damit verbundene Mietzinserhöhung nicht bezahlt werden konnte. Auch die mit der Verdichtung verbundenen städtebaulichen Veränderungen wurden von den Bewohnern nicht immer als Qualitätsverbesserung angesehen, sondern eher als Beeinträchtigung ihrer Freiraumqualität.

Erfolg in der Rappenhalde

Die Überbauung Rappenhalde gehört einer Baugenossenschaft. Die Verdichtungsvorschläge umfassten Vergrösserungen der Wohnungen durch Anbauten, Ausbau eines leeren Sockelgeschosses, das wegen der geringen Raumhöhe und den Immissionen nur bedingt als Spielbereich nutzbar war, schliesslich auch die Überbauung von zwei grösseren Aussenparkplätzen, was die Aussenraumqualität verbessern half. In den Leitungsorganen fanden die Vorschläge wohlwollende Zustimmung. Die Beschlussfassung an der Genossenschaftsversammlung war eindeutig: Lösungen, die bestehende Wohnungen verändern wollten, waren chancenlos. Realisiert wurden der Neubau auf dem einen Parkplatz und der Einbau von Wohnungen in einem Teil der offenen Sockelgeschosse (Bilder unten). Die Verdichtung ergab einen Zuwachs von gegen

► Alwin Suter
dipl. Kulting. ETH SIA,
Raumplaner FSU,
Ortsplaner von
Illnau-Effretikon



Solche offene Sockelgeschosse wurden als Wohnraum genutzt.

Résumé

Densification à Illnau-Effretikon – quel bilan?

En 1988, il était prévisible que l'accessibilité d'Illnau-Effretikon serait considérablement améliorée par le RER zurichois (S-Bahn). La demande de surface habitable par personne était alors – comme c'est d'ailleurs toujours le cas aujourd'hui – en augmentation. Se posait dès lors la question de savoir comment la Ville devait réagir face à la pression de l'urbanisation. L'exécutif communal décida de donner au développement urbain l'espace nécessaire non pas en délimitant de nouveaux terrains à bâtir, mais en densifiant les zones à bâtir existantes. Voici le bilan qu'en tire l'urbaniste-conseil de la Ville:

Aussi incontesté que soit l'objectif général, c'est la plupart du temps au niveau de la mise en œuvre concrète que surviennent les problèmes. Car si l'on veut éviter que la densification se fasse au détriment de la qualité du milieu bâti, il s'agit d'intervenir de façon fine. La question de savoir où réaliser les locaux annexes et les places de stationnement nécessaires est souvent délicate. D'expérience, les principaux écueils résident dans les problèmes économiques et, par conséquent, sociaux. Les investissements requis en vue d'une densification ne pouvant être en général que partiellement répercutés sur les loyers, le rendement général des biens-fonds concernés a plutôt tendance à baisser temporairement.

Dès qu'elle implique un grand nombre de terrains ou de communautés de propriétaires par étage, la densification devient très ambitieuse. Dans de tels cas, les décisions d'investissement se révèlent difficiles à coordonner, du fait de la diversité aussi bien des intentions que des possibilités financières.

Il est aussi apparu qu'en raison de la demande accrue de surface habitable par personne, une densification du milieu bâti n'implique pas forcément un accroissement de la densité démographique. A Illnau-Effretikon, cette dernière a, au contraire, globalement diminué.

Du fait des obstacles économiques et sociaux évoqués, le potentiel de densification activable à court ou moyen terme est souvent surestimé. Cela ne devrait toutefois pas freiner les tentatives entreprises dans ce sens, mais montre bien plutôt que les efforts des autorités, des habitants, des propriétaires et des investisseurs doivent être renforcés si l'on entend – au lieu de simplement classer de nouveaux terrains en zone à bâtir – suivre la voie il est vrai plus exigeante de la densification, dans l'intérêt d'une utilisation respectueuse et mesurée du sol.



3000 m² Geschossfläche. Für die Realisierung dieser Geschossfläche hätte die Stadt bei durchschnittlicher Dichte eine Fläche von rund 0.5 ha einzonen müssen. Weniger klar ist die Beurteilung des Einwohnerzuwachses, weil der Geschossflächenzuwachs durch den Mehrbedarf pro Einwohner teilweise kompensiert wird. Dies wäre allerdings auch bei einer Neueinzonung der Fall.

Ideen im Wattquartier und Weiherquartier kaum umgesetzt

Analoge Vorschläge wurden auch den institutionellen Eigentümern im Wattquartier unterbreitet. Auf Grund der Reaktionen der Mieter, wurde jedoch auf deren Umsetzung verzichtet. Es blieb bei einer baulichen Sanierung der bestehenden Bauten. Das Weiherquartier leidet unter der Lärmbelastung durch die nahe Bahnlinie und ein Teil der Mehrfamilienhäuser weist Grundrisse auf, die nicht mehr zeitgemäss sind. Dementsprechend sind die Wohnungen vergleichsweise erfreulich günstig. Die Stadt entwickelte Ideen für Lärmvorbauten und für Grundrissanpassungen. Trotz intensiven Gesprächen wurden diese Ideen nicht aufgegriffen. Die Bauten wurden schliesslich primär energetisch saniert.

Verdichtung durch Neubebauung von unternutzten Liegenschaften

Wie dargelegt konzentrierte sich die Stadt bei ihren Anstrengungen auf das Nachverdichten von bestehenden Bauten, was mit dem noch eher geringen Alter der Bausubstanz zusammenhängt. Alternativ kann eine Verdichtung auch durch Abbruch veralteter Bauten auf unternutzten Liegenschaften erfolgen (s. Bilder S.13 rechts). Auch dazu gibt es gute Beispiele in Illnau-Effretikon. Anzustreben wäre, dass solche private Anstrengungen nicht isoliert, sondern im Rahmen eines grundstücksübergreifenden Verdichtungskonzeptes erfolgen würden.

Fazit

Aus raumplanerischer Sicht ist die Strategie einer Siedlungsentwicklung nach Innen durch Verdichten und Nachverdichten nach wie vor richtig und unterstützenswert. Die Argumente, die für eine bauliche Verdichtung sprechen, sind nach wie vor zutreffend. Wichtig ist dabei, dass die Siedlungsqualität erhalten oder verbessert werden kann, was entsprechende Massarbeit von Behörden, Planern, Architekten, Juristen, Liegenschaftenverwaltern usw. erfordert. Es hat sich gezeigt, dass bauliche oder rechtliche Hindernisse gut zu bewältigen sind. Nötigenfalls wird

Natürlich gehört zum Verdichten auch ein sinnvolles Anbauen an ein bestehendes Gebäude.

ein Gestaltungsplan erforderlich, der aber politisch meist gut akzeptiert wird, wenn das Verdichtungsziel erreicht wird und die Siedlungsqualität darunter nicht leidet. Knackpunkte sind vielfach das Unterbringen von Nebenräumen und der Bau der erforderlichen Abstellplätze.

Erfahrungsgemäss liegen die grösseren Hürden in den ökonomischen und damit vor allem auch in den sozialen Fragen. Die Investitionen einer Nachverdichtung lassen sich vielfach nur zum Teil auf die Mieten überwälzen, sodass die Gesamtrendite der Liegenschaft vorübergehend eher sinkt. Erfreulicherweise ist bei vielen Grundeigentümern auch eine Hemmung zu spüren, den Mietern Mietzinserhöhungen zuzumuten, was zu einem Mieterwechsel führen könnte. Auch aus städtischer Sicht kann es problematisch sein, wenn günstiger Wohnraum durch Verdichtung und Sanierung verbessert und damit auch verteuert wird, sodass finanzschwache Personen Mühe haben, eine für sie zahlbare Wohnung zu finden.

Sehr anspruchsvoll wird das bauliche Verdichten, wenn eine Vielzahl von Grundstücken oder Stockwerkeigentumschaften beteiligt ist. Es zeigt sich, dass in solchen Fällen die erforderlichen Investitionsentscheide wegen den unterschiedlichen Absichten und auch den unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten, schwer koordinierbar sind. Es wird zu prüfen sein, ob im Interesse einer sachgerechten Verdichtung ein hoheitliches Verfahren eingeführt werden soll, analog einem Zürcher Quartierplan zum Thema Erschliessung. Dass dabei ökonomische und soziale Absicherun-

Eckwerte 1988 – 2006:

	1988	2006	Veränderung
Einwohner	14 556	15 588	+1032
Wohnungen/Wohneinheiten	6237	7455	+1218
Einwohner pro Wohnung	2.33	2.09	-0.24
Überbaute Wohn- und Mischzone in ha	202.2	228.0	25.8
Dichte EW/ha	72	68	-4



Im Rahmen einer Gebäudesanierung zusätzlich das Dachgeschoss zu nutzen, bringt eine Nutzungserhöhung um rund 20%.

gen erforderlich sind, ist selbstverständlich (z. B. Sozialplan gemäss deutschem Städtebauförderungsgesetz).

Deutlich wurde auch, dass eine bauliche Verdichtung wegen des gesteigerten Flächenbedarfs pro Einwohner, nicht auch zu einer Erhöhung der Bewohnerdichte führt. Gesamthaft ergibt sich in Illnau-Effretikon eine Verkleinerung der Einwohnerdichte.

Wegen den ökonomischen und sozialen Hürden wird das kurz- bis mittelfristig aktivierbare Potenzial der Verdichtung eher überschätzt, was aber nicht die Bestrebungen zur Verdichtung bremsen sollte. Vielmehr wird deutlich, dass die Anstrengungen von Behörden, Bewohnern, Eigentümern und Investoren für das Verdichten verstärkt werden müssen, wenn man – statt einfach neues Land einzuzonen – im Interesse eines sorgfältigen und haushälterischen Umgangs mit dem Boden den zugegebenermassen aufwändigeren Weg des Verdichtens gehen will. ■

Wenn an Stelle eines Einfamilienhauses ein Zehn-Familienhaus gebaut wird, verändert sich das Siedlungsbild aber auch die Einwohnerstruktur.