

**Zeitschrift:** Tec21  
**Herausgeber:** Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein  
**Band:** 133 (2007)  
**Heft:** 10: Standortpotenziale

## **Sonstiges**

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 13.07.2025

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



Nächtlicher Blick aus einem Hochhaus in Herne im Ruhrgebiet  
(Bild: KEYSTONE)

## STANDORTPOTENZIALE

Schon lange wollte TEC21 ein Heft machen über Lärmschutz im Wohnungsbau. Immer wieder weisen uns Architektinnen und Architekten darauf hin, dass die Umsetzung der Lärmschutzverordnung in manchen Kantonen und Gemeinden das Planen von Wohnungen an gewissen Lagen schwierig oder gar unmöglich mache. Die Folgen seien Strassenzüge, die auf lange Zeit hinaus als Wohnraum aufgegeben würden, oder dann eine «Lärmriegel-Architektur», die sich von der Strasse abwende und mit unwirtschaftlichen Betonmauern oder Glaswänden von der Umgebung abschliesse.

Bei der Recherche für dieses Heft wurde dann aber etwas anderes deutlich: Lärm kann erfinderisch machen! Die Voraussetzung dafür ist allerdings eine Bauherrschaft, die nicht nur die Hausbewohner vor dem Strassenlärm schützen will, sondern sich darüber hinaus auch um die Qualität des öffentlichen Aussenraums kümmert. Eine solche Bauherrin ist die Stadt Zürich. Da sie für ihre eigenen Wohnsiedlungen und für zahlreiche Wohnbaugenossenschaften Architekturwettbewerbe durchführt, hat sie viele Gelegenheiten, Innovation zu fördern. Einige exemplarische Projekte der letzten Jahre stellen wir vor. Bei allen hatte der Strassenlärm starken Einfluss auf die Form. Dabei wurde aber eine erstaunliche Vielfalt an Grundrissen und städtebaulichen Lösungen entwickelt. Simple «Lärmriegel-Architektur» hat hier ausgedient, und es zeigt sich, dass auch an schwierigen Lagen gute Architektur und guter Städtebau möglich sind. Das ist erfreulich, denn «Boulevards statt Verkehrskanäle» muss die Losung heissen, wenn nicht ganze Schneisen in unseren Städten als Lebensraum aufgegeben werden sollen.

Dass manche vermeintlich schlechte Lage unterschätzt wird, das enthüllt – nebst anderen überraschenden Zusammenhängen – auch der kühle Blick eines so genannten hedonischen Modells: Das von Martin Geiger entwickelte, auf der Standort-, Nutzungs- und Landwerttheorie beruhende SNL-Simulationsmodell zeigt, ausgehend von real bezahlten Preisen, welche Standortmerkmale die Marktakteure in ihren Wohn- oder Investitionsentscheiden berücksichtigen und welche Marktdynamiken die Summe ihres Handelns auslöst. Mit dem Modell hat Geiger vor kurzem für das Bundesamt für Wohnungswesen den gesamten Schweizer Mietwohnungsmarkt untersucht. Dank Informationstechnologie und verbesserten statistischen Informationen, die heute in geokodierter Form vorliegen, kann es für die 2 Mio. bebaubaren Hektarstandorte in der Schweiz die effektiv vorhandenen Eigenschaften messen, den Wert in Fr./m<sup>2</sup> evaluieren und die Veränderungen über die Zeit beobachten. Auch Wertsteigerungen oder -minderungen durch planerische Massnahmen lassen sich berechnen. Gemeinden, Planer und Investoren können damit simulieren, wie stark negative Standortfaktoren – beispielsweise Strassenlärm – den Wert einer Lage vermindern bzw. um wie viel ihn planerische Massnahmen – beispielsweise Verkehrsberuhigung oder Aussicht auf einen neuen Park – steigern könnten.

Ruedi Weidmann, weidmann@tec21.ch

### 5 WETTBEWERBE

Neue Ausschreibungen | Zeitalter der Erleuchtung? | Nordisch leben im Dählhölzli | Ausgezeichnete Belichtung | Erstlingswerke

### 13 MAGAZIN

Stadtbrachen urban machen | Gotthard-Basistunnel | Verein für Bauschadenprävention | Leserbrief: «Beleidigt»

### 18 ENTWERFEN AN LÄRMIGEN LAGEN

Ursula Müller, Daniel Kurz | Neuere Wohnbauwettbewerbe in der Stadt Zürich zeigen, dass Lärmvorschriften nicht zu einer introvertierten «Lärmschutzarchitektur» führen müssen.

### 24 EIN SIMULATOR FÜR DIE RAUMPLANUNG

Martin Geiger | Das SNL-Simulationsmodell berechnet kühl den Wert jedes Standorts und erkennt so verborgene raumplanerische Potenziale.

### 30 SANIERUNG BESTEHENDER BAUTEN

Urs Hess-Odoni | Die Normen für Neubauten lassen sich nicht einfach auf bestehende Bauten anwenden.

### 34 SIA

Direktion: Schwerpunkte des SIA für 2007/2008 | Kurse SIA Form

### 37 PRODUKTE

### 45 IMPRESSUM

### 46 VERANSTALTUNGEN