



# Qualitätsvolle innere Verdichtung

Anregungen für die Praxis

Verfasserinnen  
Nathalie Mil  
Linda Knab

Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU)  
Seefeldstrasse 329  
8008 Zürich  
Tel: 044 381 36 36  
Fax: 044 422 34 36  
E-Mail: [info@rzu.ch](mailto:info@rzu.ch)  
<http://www.rzu.ch>

April 2008

## I. Einleitung

Seit 25 Jahren setzt sich die Raumplanung der Schweiz mit der Siedlungsentwicklung nach innen auseinander. Auch die Revision des Zürcher Planungs- und Baugesetzes (PBG) von 1991 stand neben anderen Themen ebenfalls unter diesem Zeichen. Mit der Anwendung dieses Gesetzes ist auch im RZU-Gebiet eine vielschichtige Praxis der inneren Verdichtung entstanden. Mit der konkreten Verwirklichung der Siedlungsentwicklung nach innen wird die Komplexität der Thematik sichtbar und die Frage nach der Qualität gestellt.

Innere Verdichtung, bauliche Verdichtung oder Nachverdichtung entsprechen dem Grundsatz des Raumplanungsgesetzes nach einer haushälterischen Nutzung des Bodens. Sie stellen Strategien dar, um eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen, ohne das Siedlungsgebiet weiter auszudehnen. Ebenso können die vorhandenen Infrastrukturen der Gemeinden besser genutzt sowie die nötigen Kapazitäten für einen effizienten öffentlichen Verkehr (ÖV) geschaffen werden. Aus diesen Gründen steht die Fachwelt hinter der inneren Verdichtung.

In der Praxis zeigt sich jedoch, dass die bauliche Verdichtung aus verschiedenen Gründen komplex ist und dadurch die Realisierung erschwert wird. Um die Hemmnisse in der Praxis besser verstehen zu können, hat die RZU eingehende Gespräche mit Fachexperten geführt, zahlreiche Beispiele analysiert und eine Fachexkursion durchgeführt. Die Fachexkursion schloss auch eine ausgiebige Problemläuterung mit den teilnehmenden Fachleuten ein.

Erste Erkenntnisse, wie die qualitätsvolle Verdichtung erreicht oder gefördert werden kann, sind im vorliegenden Bericht zusammengestellt. Der erste Teil dieses Berichts stellt wesentliche Aspekte der Problemstellung der inneren Verdichtung dar. Der zweite Teil besteht aus einer Sammlung von Möglichkeiten, wie Gemeinden eine aktive Rolle übernehmen können, um eine qualitätsvolle innere Verdichtung zu erzielen. Zum Schluss sind dreizehn konkrete Beispiele dokumentiert.

Dieser Bericht konzentriert sich darauf zu zeigen, welche Möglichkeiten die öffentliche Hand besitzt, um die innere Verdichtung zu unterstützen und zu fördern. Auf oft erwähnte Folgewirkungen, wie beispielsweise die Auswirkungen der inneren Verdichtung auf die sozialen Strukturen oder auf die Infrastruktur einer Gemeinde, geht dieser Bericht nicht ein.

Dieser Bericht basiert u.a. auf zahlreichen und ausgiebigen Gesprächen mit Gemeindebehörden und Fachleuten. Ihnen allen sei an dieser Stelle ganz herzlich gedankt!

# Beispiel 7

## Näfenhüser (Kappel am Albis)

Beispiel für:  
Umnutzung



Bild: RZU

## Beispiel 7 - Näfenhäuser (Kappel am Albis)



Ursprüngliche Ansicht der Hauptfassade der ehemaligen Scheune, 1996



Bilder: ©Fotografie Mark Hofstetter, Walchwil



Hauptfassade nach dem Umbau, 1997

Bild: ©Fotografie Mark Hofstetter, Walchwil



Hauptfassade nach dem Umbau, 2007

Bild: RZU

### Bemerkenswert

Mit der gelungenen Umnutzung der ehemaligen Scheune konnte der ursprüngliche Charakter bewahrt und dem schutzwürdigen Ortsbild Rechnung getragen werden. Dieses Beispiel steht dafür, dass auch in Kernzonen eine innere Verdichtung möglich ist.



Westseite nach dem Umbau, 2002

Bild: ©Fotografie Mark Hofstetter, Walchwil

**Beispiel 7 - Näfenhüser (Kappel am Albis)**

	<b>Ursprünglich</b>	<b>Neu</b>
Erstellungsdatum:	1867	1996 - 2002
Zonierung:	Kernzone A	Kernzone A
Wohnfläche:	-	500 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten:	-	5
Wohnhafte Personen:	-	ca. 11
Nutzung:	landwirtschaftliche Scheune, Abstellraum, Lagerraum	Eigentumswohnungen und Mietwohnungen
Architekten:	-	ARCHmark HOFSTETTER, Walchwil

**Hinweise:**

- Der Weiler Näfenhüser hat ein überregionales schutzwürdiges Ortsbild und somit strenge denkmalpflegerische Vorschriften.
- Die Scheune selber stand/steht nicht unter Schutz. Abbruch und Neubau mit gleichem Volumen wäre möglich gewesen und hätte etwas mehr Nutzfläche ergeben. Dabei wären aber die Geschichte und die Stimmung des ursprünglichen Baus verlorengegangen.



Zonenplanausschnitt Näfenhüser (Gemeinde Kappel am Albis), 2005



Übersichtsplan Näfenhüser (Gemeinde Kappel am Albis) © ARV