

# GARTENSTADT MIT HOHER DICHTE IST MÖGLICH

Der Leitfaden «Zukunft Gartenstadt Zürich» unterstützt Bauherren, den Zielkonflikt zwischen hoher Dichte und viel Grünraum bestmöglich aufzulösen. Gute Pflichtenhefte sind eine Voraussetzung. Dichte Gartenstädte erfordern aber auch Trade-offs.

TEXT – JOËLLE ZIMMERLI\*



Eine dichte Gartenstadtsiedlung mit fließenden Grünräumen am Friesenberg vom Typ «Wohnen in den Baumkronen».

BILDER: ZVG

## ► ÜBERBAUUNGS- UND GRÜNFLÄCHEN- ANTEIL ALS GRUNDSATZKONFLIKT

Die Gartenstadtquartiere an den Rändern der Stadt Zürich stehen unter Druck: Mit dem Bonus der Arealüberbauung, der auf Arealen mit mindestens 6000 qm anwendbar ist, können kleinteilige grünumspülte Wohnsiedlungen durch dichte Bebauungen ersetzt werden. Mit dem Projekt «Gartenstadt 2.0» lotete die Stadt Zürich aus, wo die Grenzen für die Sicherung typischer Gartenstadtqualitäten sind. Aus dem Prozess entstand der Leitfaden «Zukunft Gartenstadt Zürich»: ein weiches Planungsinstrument, das Bauherren aufzeigt, wie sie Gartenstadtqualitäten bei hoher Dichte realisieren können. Was lässt sich aus dem Leitfaden für die Projektentwicklung und Bewirtschaftung lernen?

Die grösste Herausforderung der dichten Gartenstadt liegt im Anspruch an eine möglichst geringe

GERINGE ÜBERBAUUNGSZIFFER UND HOHER GRÜNFLÄCHENANTEIL BEI HOHER DICHTE – DAS IST DIE HERAUSFORDERUNG.

Überbauungsziffer (ÜZ) und einen möglichst hohen Grünflächenanteil. Die Überbauungsziffer steht für den Anteil Fläche, der mit Gebäuden bebaut ist, der Anteil Grünfläche für die unüberbaute Fläche, die nicht versiegelt, sondern begrünt ist.

Die Stadt Zürich definiert fünf Gartenstadtypologien, denen sie unterschiedliche Ziffern zuschreibt: Das «Wohnen in den Baumkronen» und «Spätmoderne weiterbauen» mit einer ÜZ von maximal 25% und einem Grünanteil von mindestens 60%, «Steinerplan weiterbauen» mit maximal 35% ÜZ und minimal 40% Grünanteil, «Bodennahes Wohnen» mit maximal 30% ÜZ und minimal 30% Grünanteil und «Verbundene Gartenhöfe» mit maximal 40% ÜZ und minimal 40% Grünanteil.

Eine Auswertung der Referenzbeispiele aus dem Leitfaden gibt Einblick in realistische Werte: Mit Aus-

## FREIRAUM- GESTALTUNG

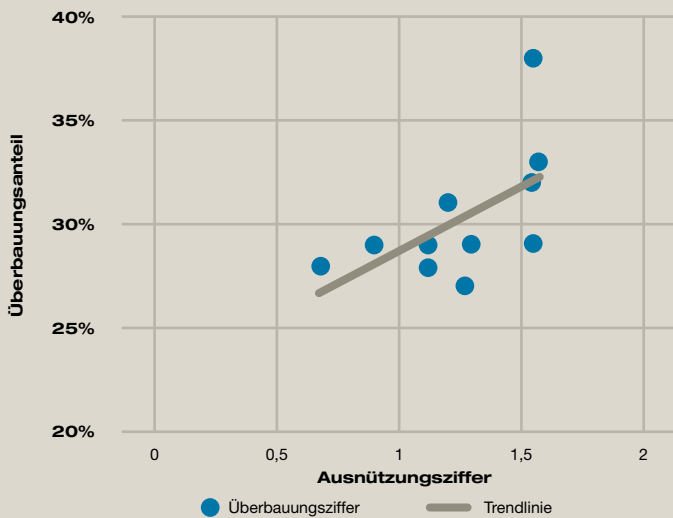
Freiräume in städtischen Gebieten sind von zentraler Bedeutung für die Lebensqualität der Bevölkerung, insbesondere angesichts der zunehmenden Verdichtung und der globalen Erwärmung. Mit steigender Bevölkerungszahl in Städten wächst der Druck auf den vorhandenen Raum. Grün- und Freiräume bieten hier Erholungsmöglichkeiten, fördern die psychische und physische Ge-

sundheit und tragen zur sozialen Interaktion bei. Zudem leisten sie einen wichtigen Beitrag zum Stadtklima: Bäume und Grünflächen wirken temperaturregulierend, kühlen an heißen Tagen durch Verdunstung und spenden Schatten. Sie verbessern die Luftqualität, reduzieren die Lärmbelastung und speichern Regenwasser – ein zentraler Aspekt angesichts häufiger Starkregenereignisse infolge

des Klimawandels. Freiräume erhöhen auch die Resilienz von Städten: Sie ermöglichen flexible Nutzungen, bieten Raum für Biodiversität und fördern nachhaltige Mobilität durch Fuss- und Velowege. In der Stadtplanung müssen sie daher bewusst gesichert und weiterentwickelt werden, um auch in verdichteten Quartieren lebendige, gesunde und klimaangepasste Lebensräume zu schaffen.

### ABBILDUNG 1: ZUSAMMENHANG ZW. AUSNÜTZUNGSZIFFER UND ÜBERBAUUNGSANTEIL

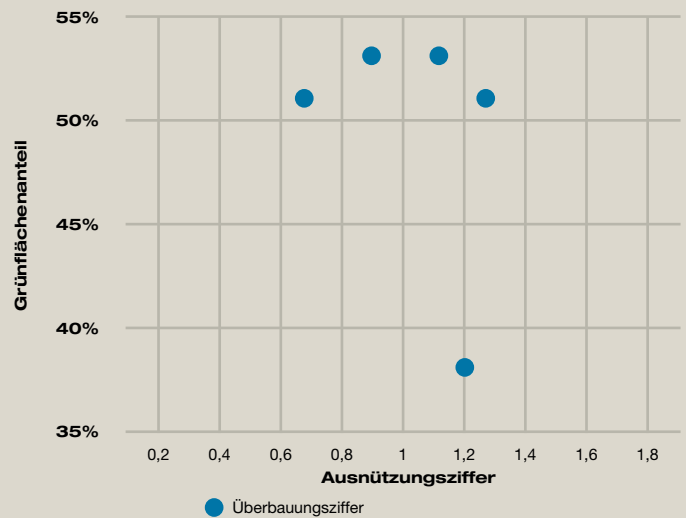
Quelle: eigene Berechnung auf Basis der Referenzbeispiele im Leitfaden «Zukunft Gartenstadt Zürich»



Je höher die Ausnützungsziffer ist, desto höher wird in der Regel der Überbauungsanteil. Die Grenze liegt bei einer Ziffer von ca. einem Drittel.

### ABBILDUNG 2: ZUSAMMENHANG ZW. AUSNÜTZUNGSZIFFER UND GRÜNFLÄCHENANTEIL

Quelle: eigene Berechnung auf Basis der Referenzbeispiele im Leitfaden «Zukunft Gartenstadt Zürich»



Der Grünflächenanteil hängt nicht linear mit der Ausnützungsziffer zusammen wie der Überbauungsanteil. Die Beispiele lassen vermuten, dass Anteile über 55% schwer realisierbar sind.

nützungsziffern von rund 1,6 lassen sich minimale Überbauungsanteile von 29% bis 33% realisieren (Abbildung 1), was im Bereich der fünf Gartenstadtypologien liegt. Der maximale Grünflächenanteil liegt bei den wenigen Beispielen allerdings bei maximal 53% für eine Dichte von 1,3. Ob sich die Gartenstadtypologien «Wohnen in den Baumkronen» und «Spätmoderne weiterbauen» in der Idealform mit 60% entwickeln lassen, ist deshalb eher fraglich.

#### EINE FRAGE DER PRIORISIERUNG UND AUSHANDLUNG

Planerische Herausforderungen im Zusammenhang mit einer hohen Dichte entstehen für Bauherren in drei Bereichen: mit der Bereitstellung von zusammenhängendem Freiraum, dem Erhalt von Baumbestand und der Minimierung der Unterbauung.

Die Bereitstellung von zusammenhängenden Grünflächen ist eine städtebauliche Frage. Sie erfordert eine überlegte Setzung der Gebäude. Nehmen sich Architekten der Herausforderung bewusst an, finden sie oft mehr Spielraum als erwartet. Ob sie den Spielraum suchen, hängt allerdings davon ab, wie explizit das Kriterium im Pflichtenheft festgehalten ist und wie streng die Umsetzung beurteilt wird. Klar ist: Aus grossen zusammenhängenden Grünflächen entsteht kein Mehraufwand für die Bewirtschaftung.

Ebenfalls prägend für den Städtebau – und eine Herausforderung für die Baustellenlogistik – ist die Sicherung von Baumbestand. Bäume bleiben eher bestehen, wenn ihr Erhalt vor dem Start einer Planung priorisiert wird. Ein häufiger Killer ist die Baustellenlogistik. Muss die Logistik um grosse Bäume herum geplant werden, stellen sich Kostenfragen. Für die Bewirtschaftung entsteht durch den Erhalt von Bäumen kein Mehraufwand.

Eine Kosten- und Ertragsfrage ist die Minimierung der Unterbauung zugunsten von hochwachsenden Bäumen: Kosten entstehen für die Erstellung eines zweiten Untergeschosses zugunsten einer geringeren ÜZ, die Aussparung von Baumgruben im UG oder Ertragsverlust durch weniger Parkplätze. Eine Konzession sind Mobilitätskonzepte, mit denen Parkplatzzahlen reduziert werden können. Für die Bewirtschaftung entsteht im Betrieb kein Mehraufwand.

#### ANFORDERUNGEN AN DIE NUTZUNGS- UND FREIRAUMKONZEPTION

Diverse Anliegen aus dem Leitfaden an Gartenstadtareale haben nichts mit hoher baulicher Dichte zu tun, sind aber in der Planung und vor allem in der Bewirtschaftung keine Selbstläufer.

Die Bereitstellung von gemeinschaftlich nutzbaren sowie aneigenbaren Aussenräumen am Boden und auf Dächern ist beispielsweise eine Frage des Nutzungs- ▶



**DIE STRUKTURELLEN ANFORDERUNGEN AN DIE DICHTEN GARTENSTADT HABEN FÜR DIE BEWIRTSCHAFTUNG KEINEN MEHRAUFWAND ZUR FOLGE, DIE «SOFTQUALITÄTEN» HINGEGEN SCHON.**



#### «ZUKUNFT GARTENSTADT ZÜRICH»

Der Leitfaden «Zukunft Gartenstadt Zürich» ist in einem Werkstattverfahren mit drei Architekturbüros, Fachexperten und Vertretenden der Stadtverwaltung entwickelt und 2023 publiziert worden. Er kann hier heruntergeladen werden:



und Freiraumkonzepts. Die Realisierung lässt sich mit einer «Bestellung» im Pflichtenheft lösen. Nicht trivial ist die Bewirtschaftung: Angeeignete Flächen haben zusätzliche Aufgaben für die Bewirtschaftung zur Folge, wenn Flächen aktiv gemanagt werden sollen.

Auf Kosten von Ertragsflächen können der Zugang für alle zum Dach oder direkte Ausgänge in den Garten aus dem Erdgeschoss gehen. Bei hohen Dichten fallen solche Verluste allerdings kaum ins Gewicht. Im Erdgeschoss können «Hinterausgänge» oft mit Nebennutzungen wie Veloabstellflächen oder gemeinsamen Waschküchen kombiniert werden.

Bauliche Massnahmen wie auskragende Balkone mit Bezug zum Grünraum können im Zielkonflikt mit dem Lärmschutz stehen. Strenge Anforderungen gelten allerdings meist nur in Bezug auf die Strasse. Die Realisierung von Vor- oder Privatgärten lässt sich über Pflichtenhefte sichern. Die Herausforderung besteht bei hohen Dichten darin, eine klare Abgrenzung zwischen der privaten und gemeinschaftlichen Nutzung zu machen.

Begrünte Dachflächen gehören heute zum Standard. Hochwertigere Begrünungen erfordern mehr Aufbau und diversere Bepflanzungen, was in der Er-

stellung und allenfalls im Unterhalt mehr kostet. Ob solche Massnahmen umgesetzt werden, ist eine Frage der Ambition des Bauherrn.

Ähnliches gilt für die Fassadenbegrünung. Kostengünstig und niederschwellig sind bodengebundene Ansätze. Aufwendig sind fassadengebundene Modelle mit Bewässerungssystemen. Je nach Ansatz kommen auf den Bauherrn ein höherer Planungsaufwand, höhere Realisierungskosten und ein höherer Unterhaltsaufwand zu. Auch hier gilt: Welcher Ansatz umgesetzt wird, ist eine Frage der Priorität des Bauherrn.

#### BEWIRTSCHAFTUNGSAUFGABEN BESSER ANTIZIPIEREN

Gartenstädte mit hoher Dichte sind realisierbar, wenn Anforderungen präzise in Pflichtenheften festgehalten, zusätzliche Kosten frühzeitig in die Wirtschaftlichkeit eingerechnet und Trade-offs gemacht werden. Die strukturellen Anforderungen an die dichte Gartenstadt haben für die Bewirtschaftung keinen Mehraufwand zur Folge, die «Softqualitäten» hingegen schon. Ein besseres Verständnis der anfallenden Aufgaben würde helfen, die Qualitäten der dichten Gartenstadt langfristig zu erhalten.



**\*JOËLLE ZIMMERLI**

Die Autorin ist Geschäftsführerin der Zimraum GmbH.