URBANISTICA

Vereinigung für guten Städtebau

Stadtentwicklung ohne Geld, Material und Land?
Was kann und muss Stadtplanung leisten?

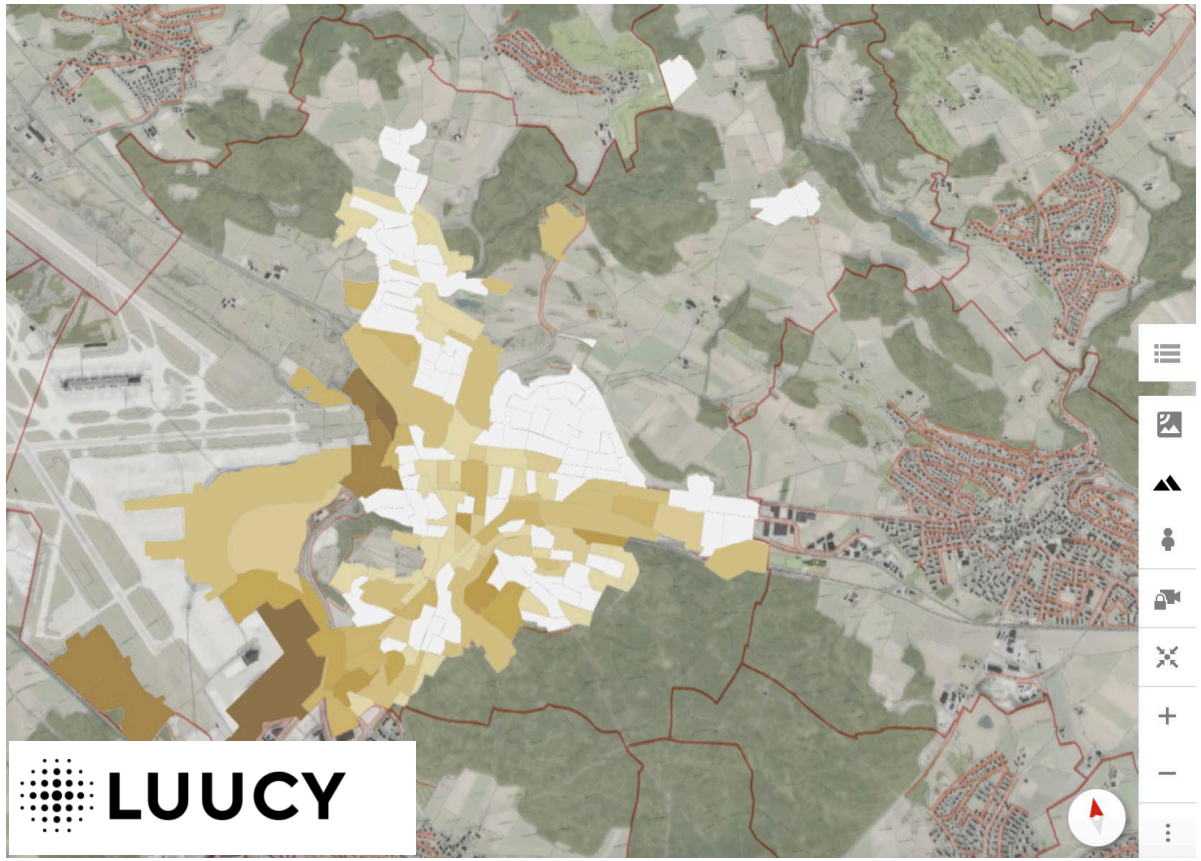
Balz Halter

Rotkreuz, 11.11.2026

Kein Land?



www.urbanistica.ch



www.luucy.ch

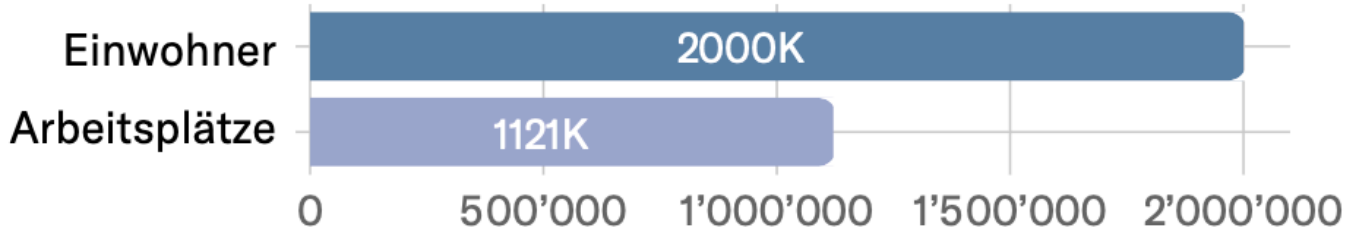
Unausgeschöpftes Innenentwicklungspotenzial

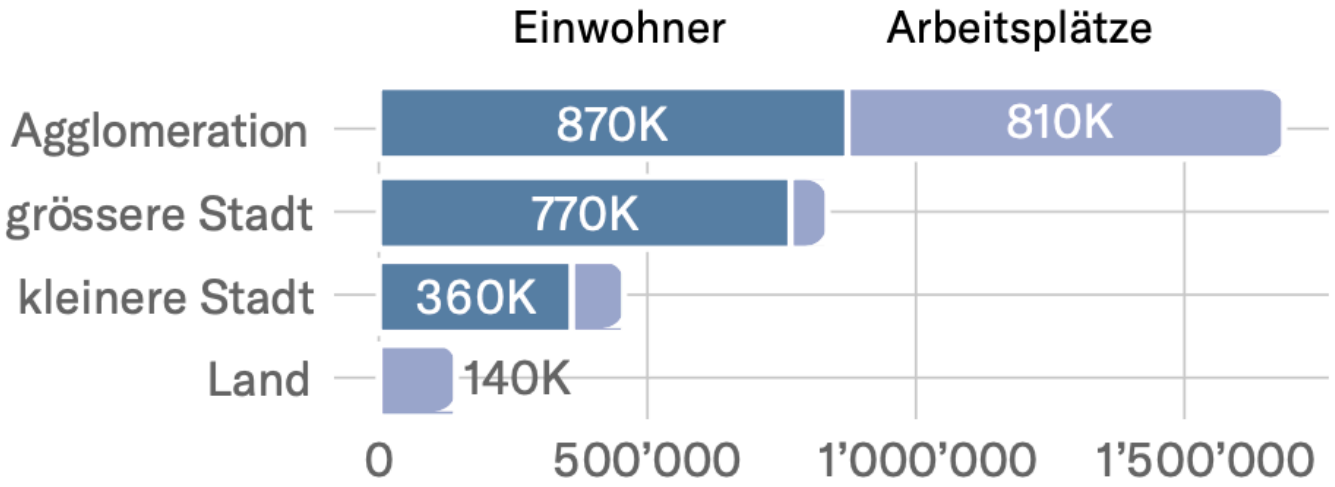


SOTOMO

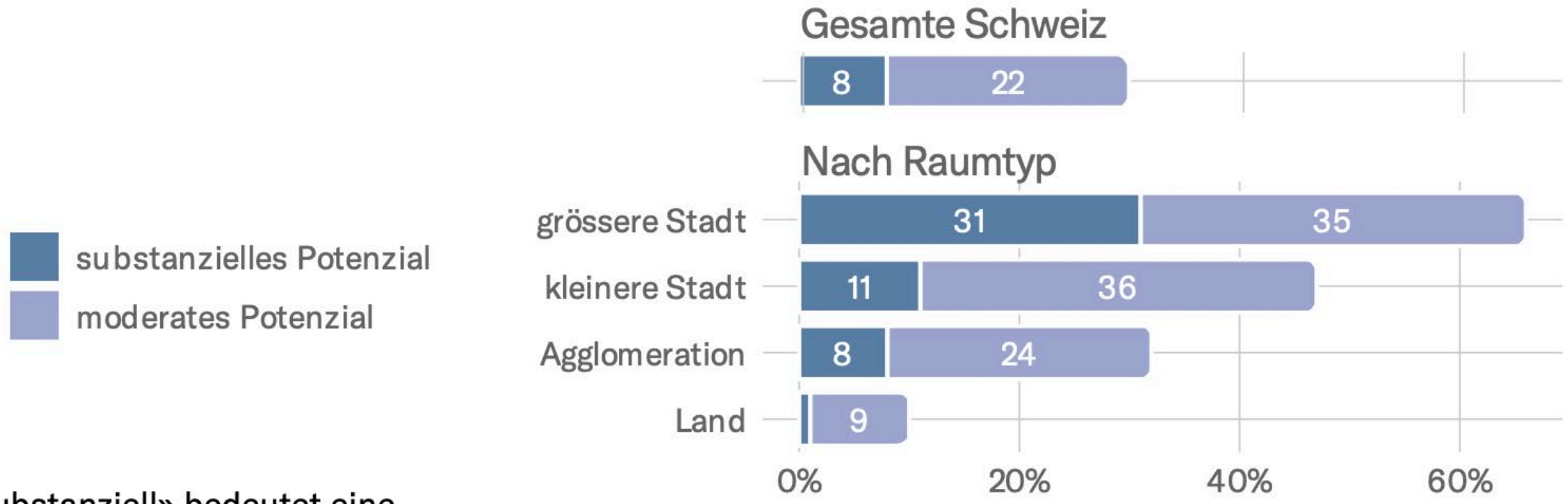
Wohnraum für bis zu 2 Millionen Menschen

Wird 70 Prozent des identifizierten Potenzials realisiert, kann Wohnraum für 2 Millionen Menschen geschaffen werden.





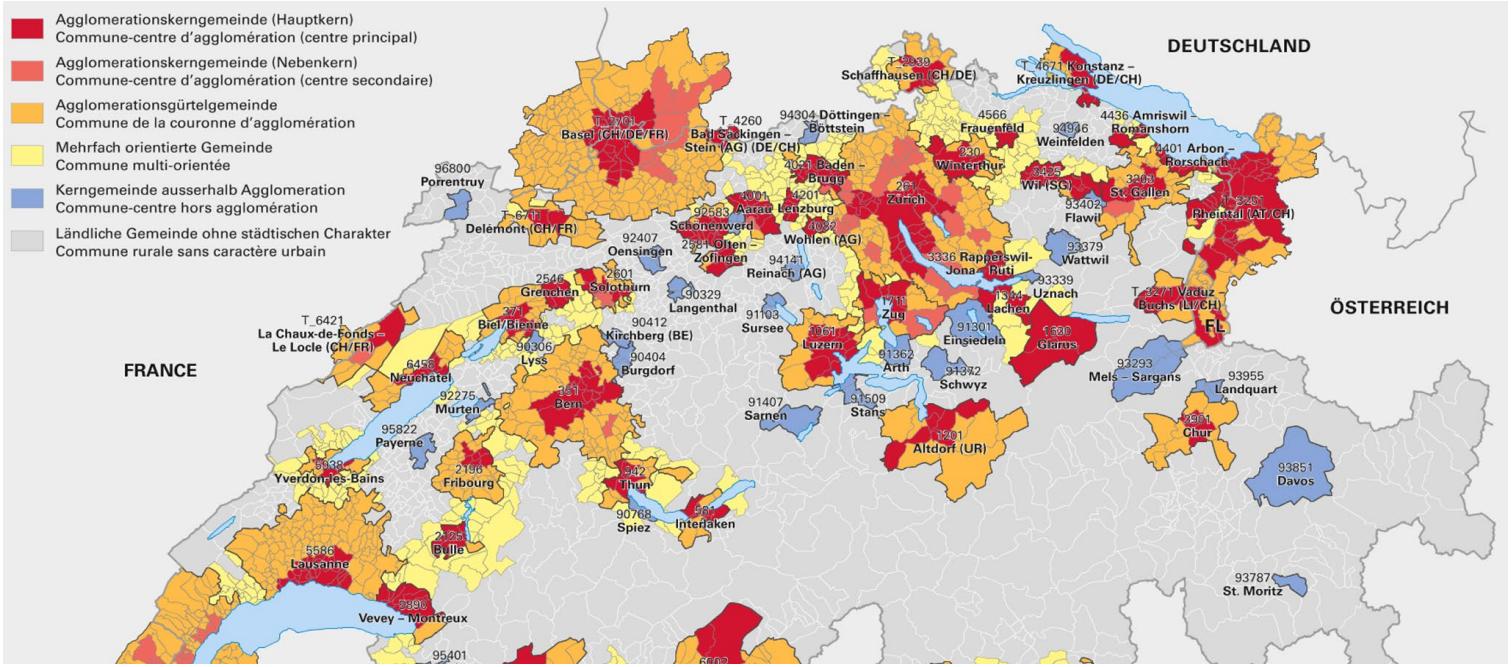
Entwicklung auf 30 % der Siedlungsflächen

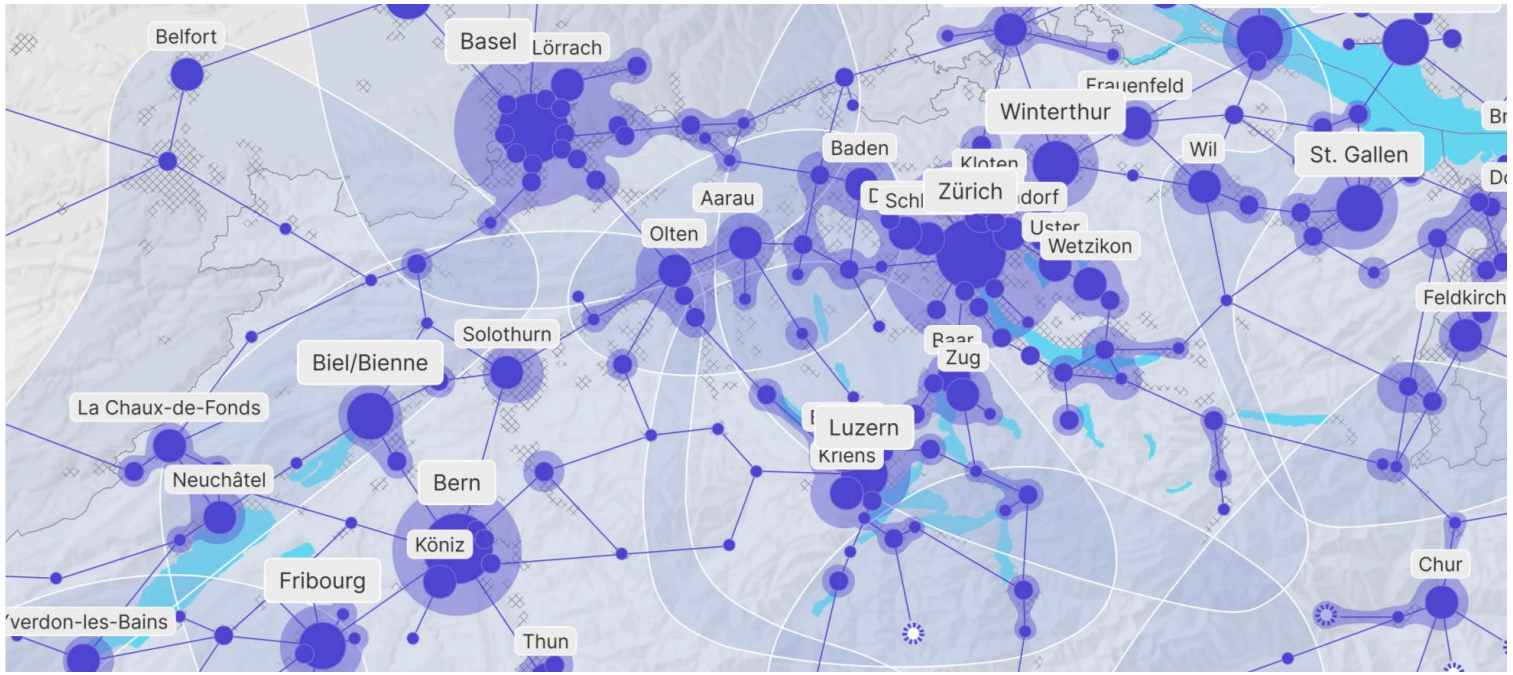


«Substanziell» bedeutet eine Erhöhung der Nutzungsdichte von rund einem Fünftel oder mehr

Vom Siedlungsbrei zum Städtenetz.

In der Überarbeitung des Raumkonzept Schweiz 2026 wurde das Prinzip des Städtenetzes wieder aufgenommen.
Das Konzept basiert auf dem Gedanken, dass **Innentwicklung in bereits gut erschlossenen Zentren** und **deren Vernetzung weitgehend auf bestehenden Infrastrukturen** erfolgen soll.





Hier ist Raum für Zukunft.

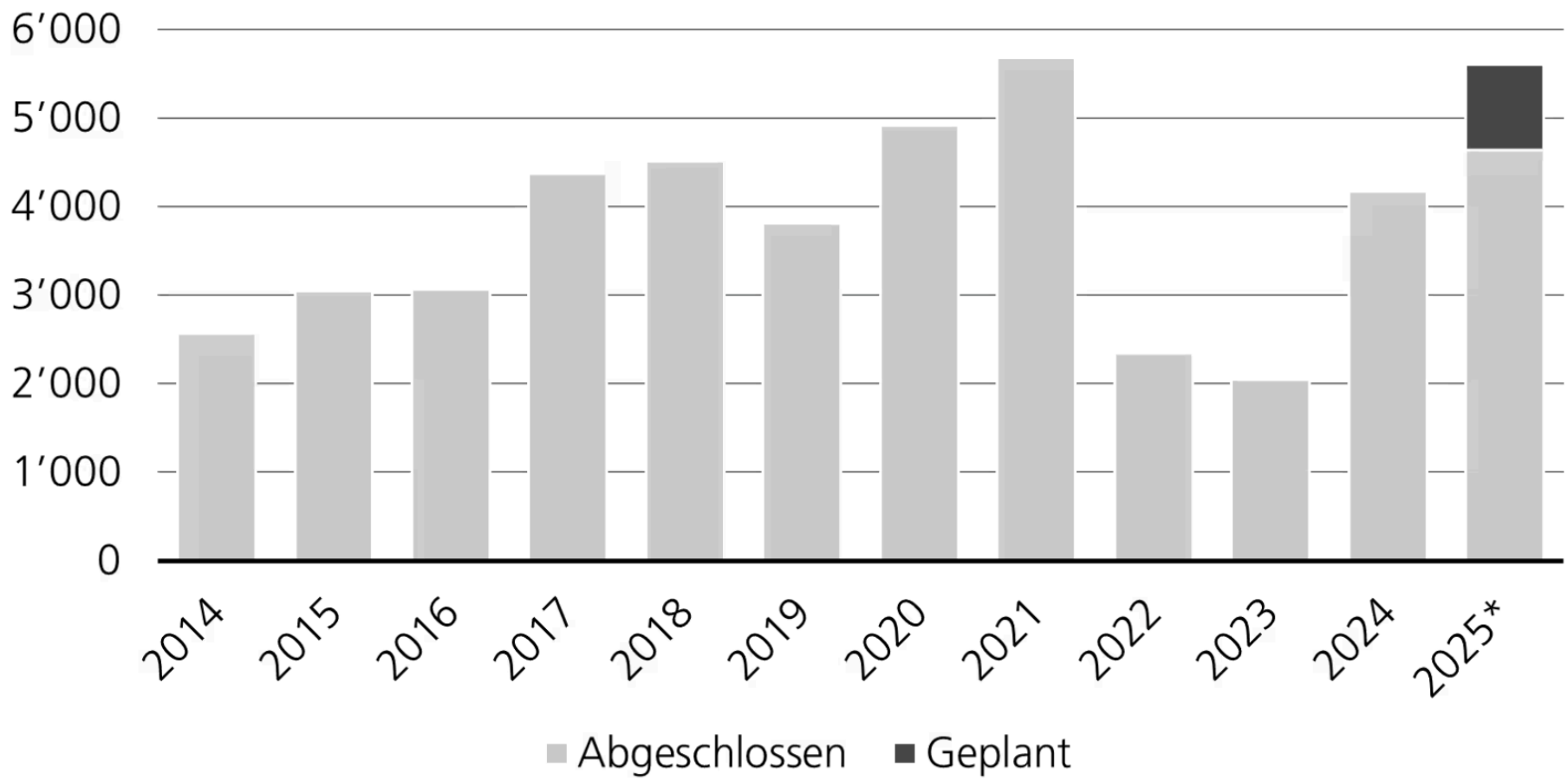
DE FR IT

Raumkonzept Schweiz

Kein Geld?

Kapitalmarkttransaktionen mit viel Schwung

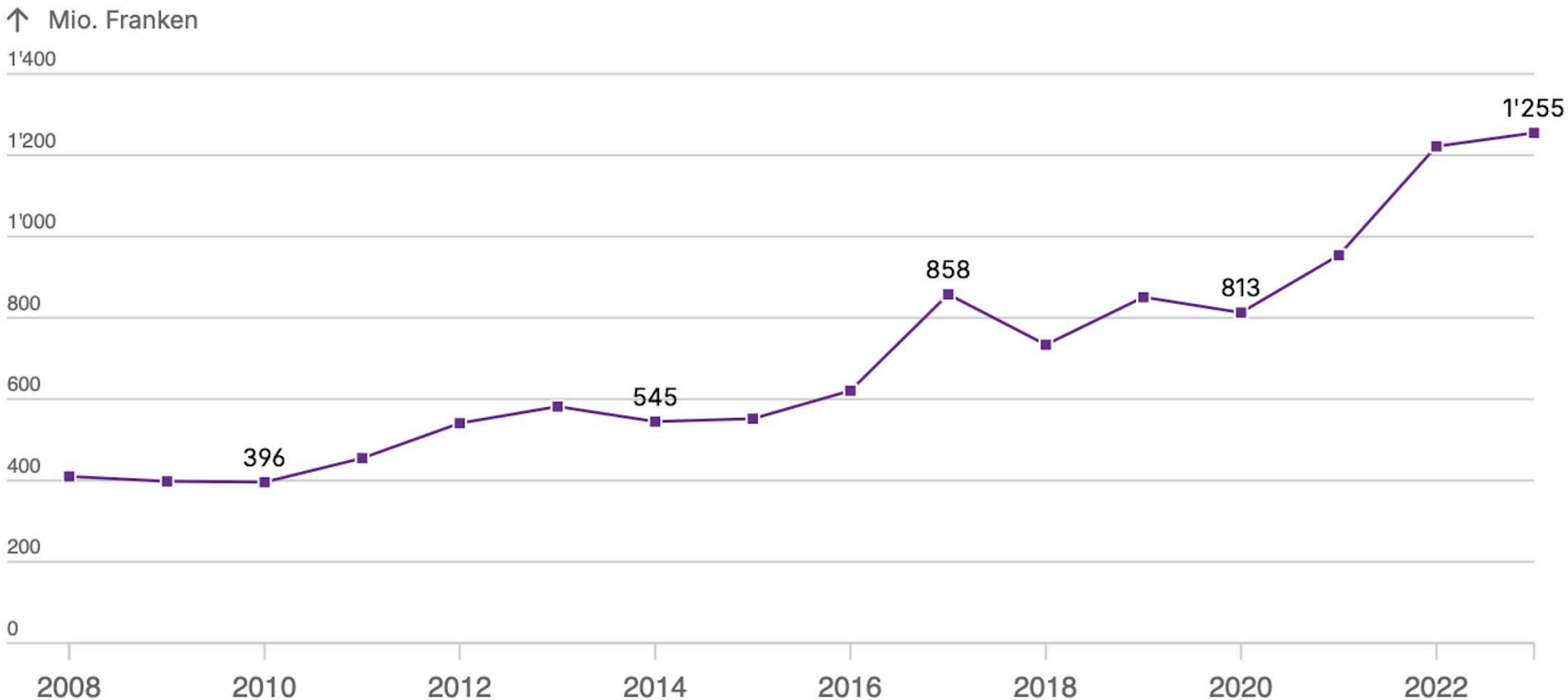
Kapitalmarkttransaktionen (Fremd- und Eigenkapital) am Schweizer Immobilien-Investmentmarkt (in Mio. CHF)



Quelle: J Safra Sarasin; UBS Asset Management (GRA), November 2025; letzter Datenpunkt: 31. Oktober 2025. *2025: Vorläufig

Entwicklung der Grundstückgewinnsteuer-Erträge

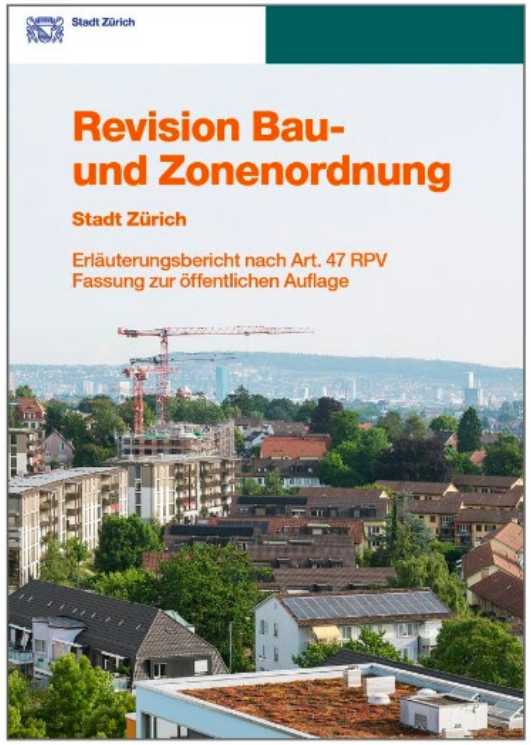
Gemeinden des Kantons Zürich

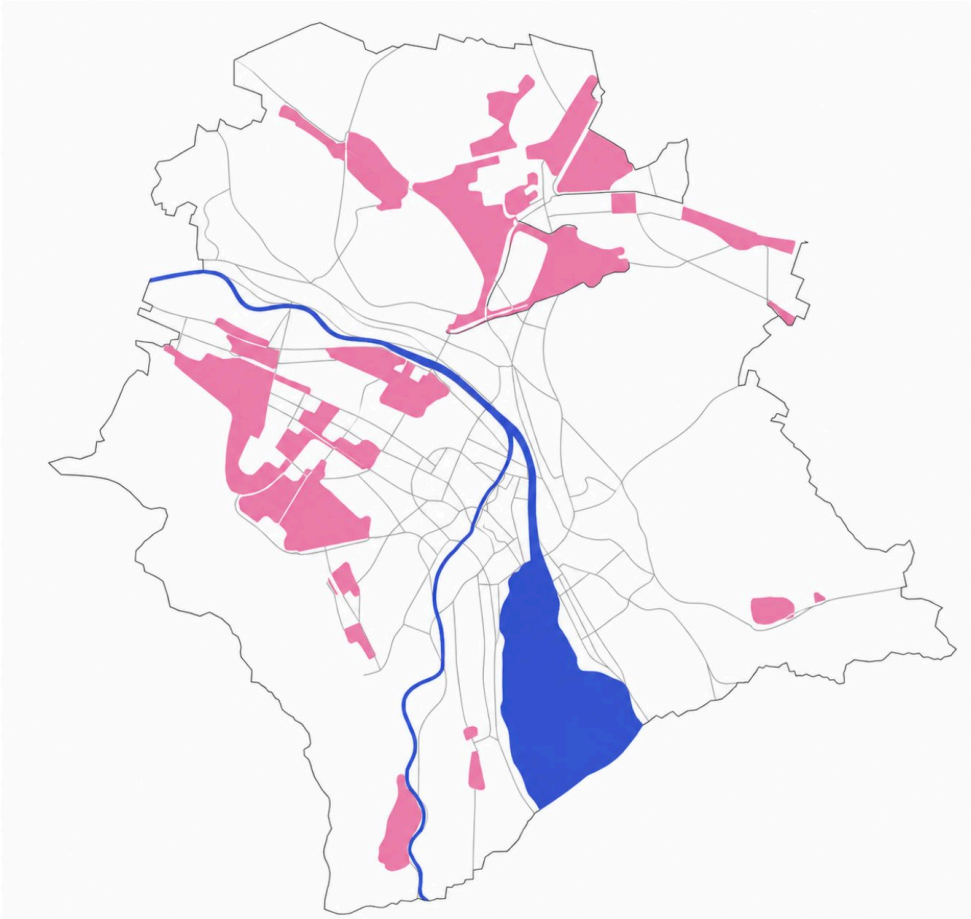


Datenquelle: Gemeindefinanzstatistik Kanton Zürich

Kein Land, kein Geld, kein Material?

Am Beispiel des BZO-Entwurfs
der Stadt Zürich





Kommunaler Richtplan
SLöBA:
Siedlung
Landschaft
Öffentliche **B**auten
Anlagen

SLöBA-Verdichtungszonen

BZO 2026
Erhöhung um **ca. 10%**
+ 20‘000 Einwohner (+4.5%)
gegenüber BZO 2016

Diskussionsbeitrag von Raumgleiter AG

BZO-Entwurf + 2 Stockwerke in SLöBA-Zonen (BZO 2016 + 50%)
40% Pflicht für preisgünstiges Wohnen (anstelle von 75%)

52‘000 statt 13‘700 neue Wohnungen

16‘400 statt 5‘500 preisgünstige Wohnungen

9 Mia. Franken statt 2.5 Mia. Franken Mehrwertabgabe für die Stadt

Substanzielle Verdichtung, damit möglichst wenig zahlbare Wohnungen abgerissen und Ressourcen vernichtet werden!

www.raumgleiter.com

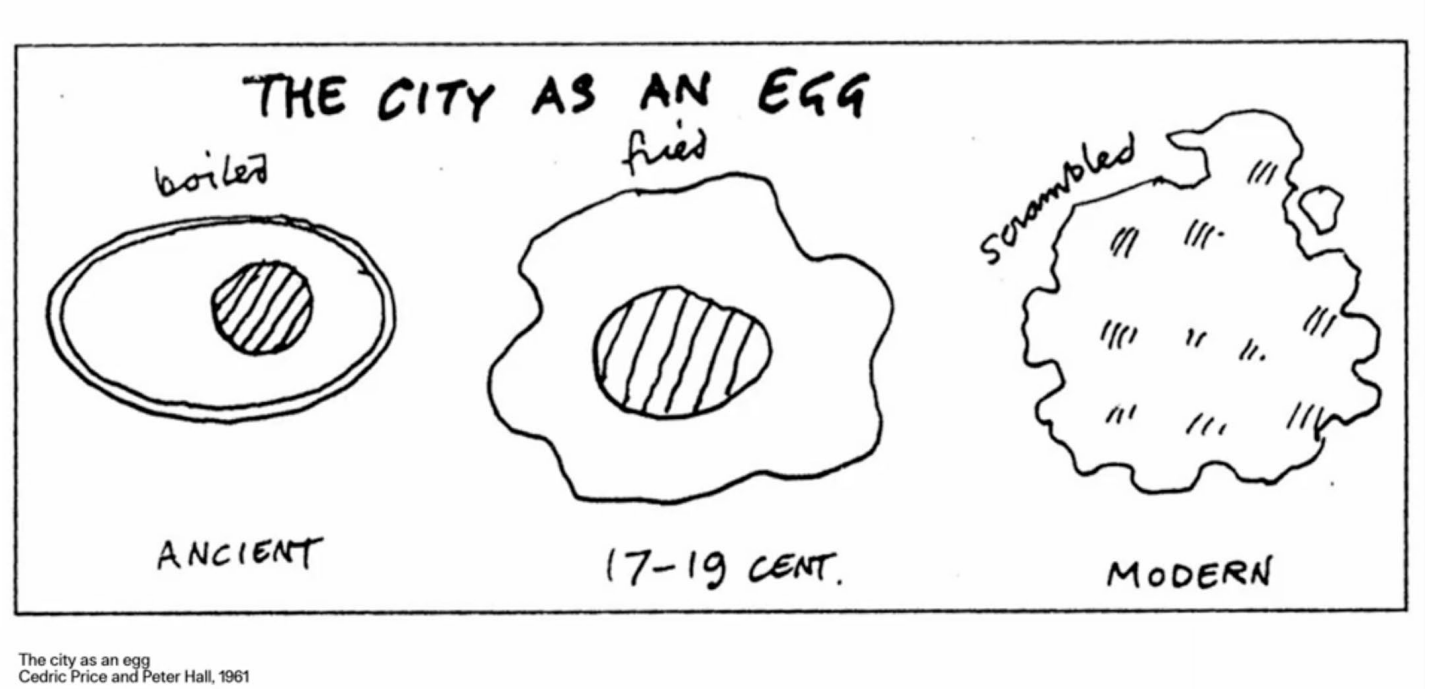
Stadtplanung wiederentdecken!

Vom Primat der Infrastruktur-planung hin zum Primat der Stadtplanung.

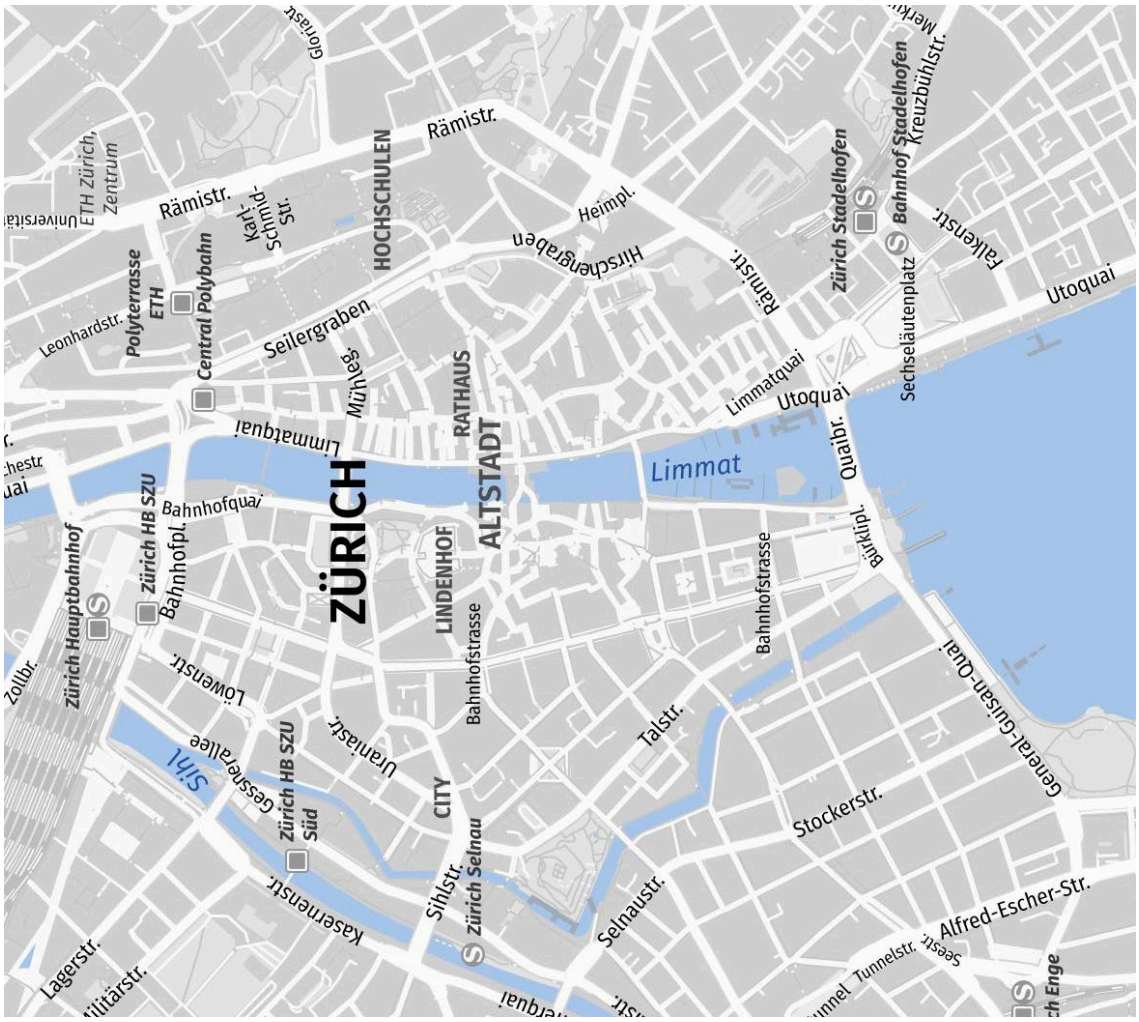
Stadterweiterungen im Zeitalter der Industrialisierung erfolgten durch Aufheben von Stadtmauern und Wehrbauten (Ringstrassen).

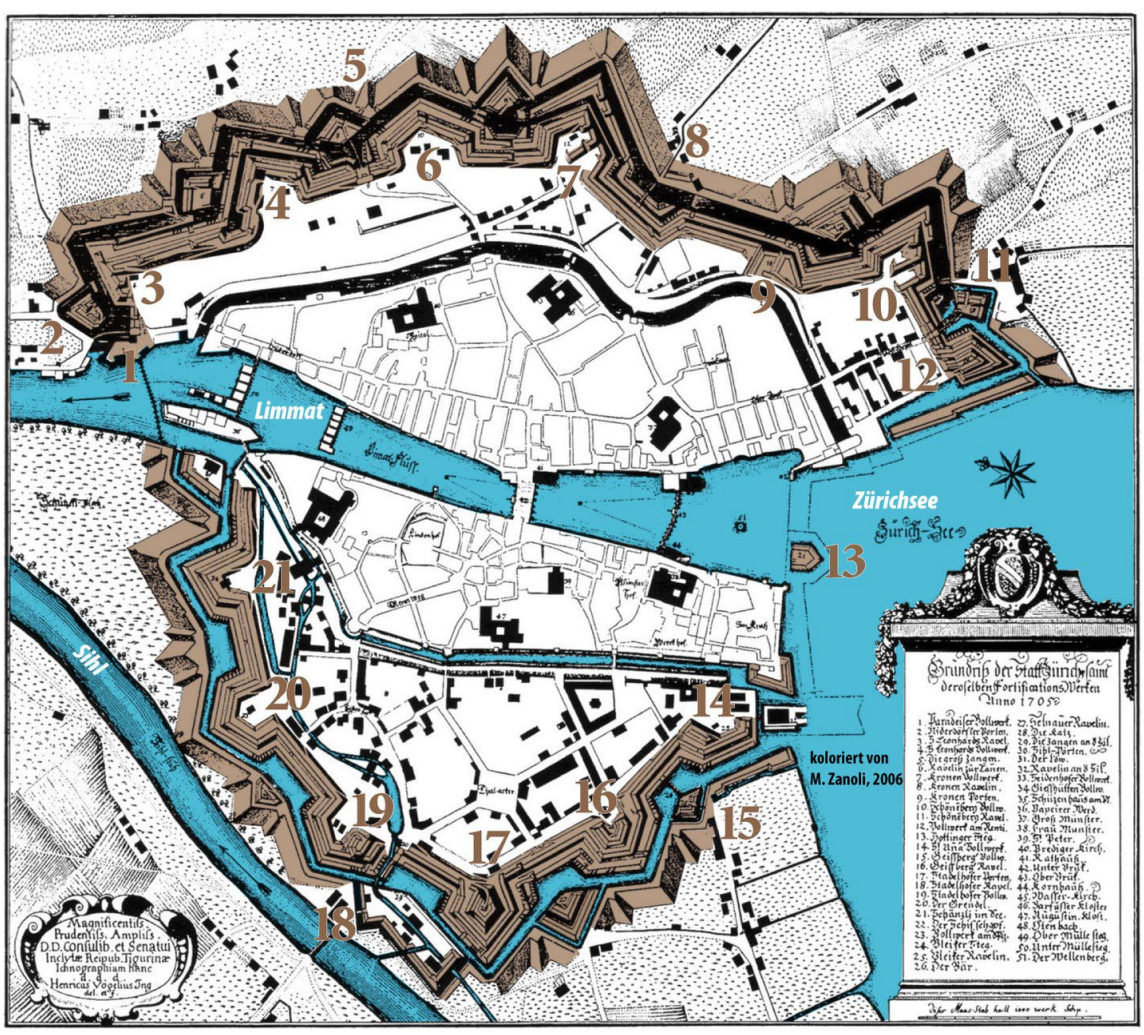
Mit Aufkommen der individuellen Motorisierung wurden vorwiegend Verkehrsinfrastrukturen geplant und gebaut. Entlang dieser Infrastrukturen folgte sukzessive Einzonungen.

Das Resultat ist eine konturlose Agglomeration, wie wir sie im Schweizerischen Mittelland beobachten können.



The city as an egg
Cedric Price and Peter Hall, 1961


ZÜRICH
ALTSTADT
RATHAUS
LINDENHOF
CITY
HOCHSCHULEN
Limmat
Sihl
Zürich HB SZU
Zürich Hauptbahnhof
Zürich HB SZU Süd
Zürich Stadelhofen
Zürich Selnau
Central Polybahn
Polyterrasse ETH
ETH Zürich, Zentrum
Bahnhof Stadelhofen
Bahnhofstrasse
Limmatquai
Bahnhofquai
Bahnhofpl.
Rämistr.
Seilergraben
Hirschengraben
Heimpl.
Karl-Schmid-Str.
Leonhardstr.
Mühlegg
Quaibr.
Utoquai
Sechseläutenplatz
Kreuzbühlstr.
Falkenstr.
Talstr.
Stockerstr.
Selnaustr.
Alfred-Escher-Str.
Seestr.
Tunnelstr.
Lagerstr.
Militärstr.
Kasernenstr.
Gessnerallee
Löwenstr.
Uraniastr.
Sihlstr.
Zollbr.
Genera-Guisan-Quai


Limmat
Zürichsee
Sihl
koloriert von
M. Zanoli, 2006
Grundriß der Statt Zürich sambt
dereselben Fortifications Werken
Anno 1705



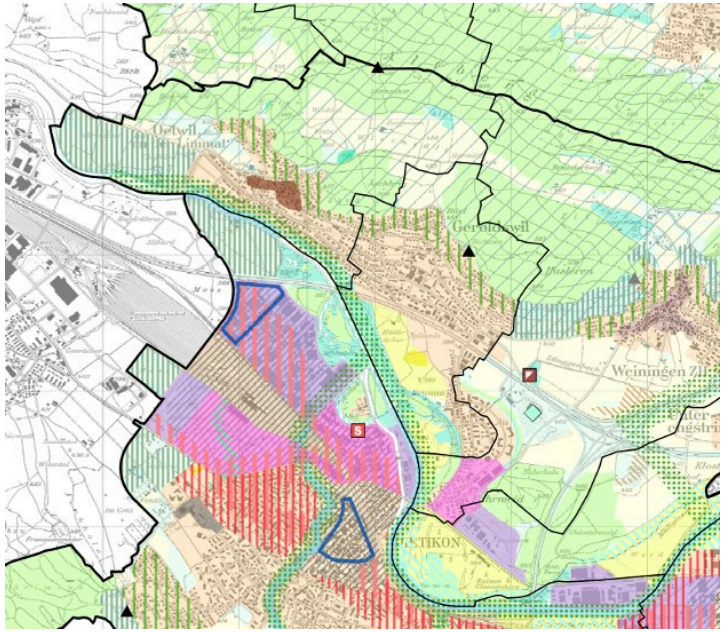


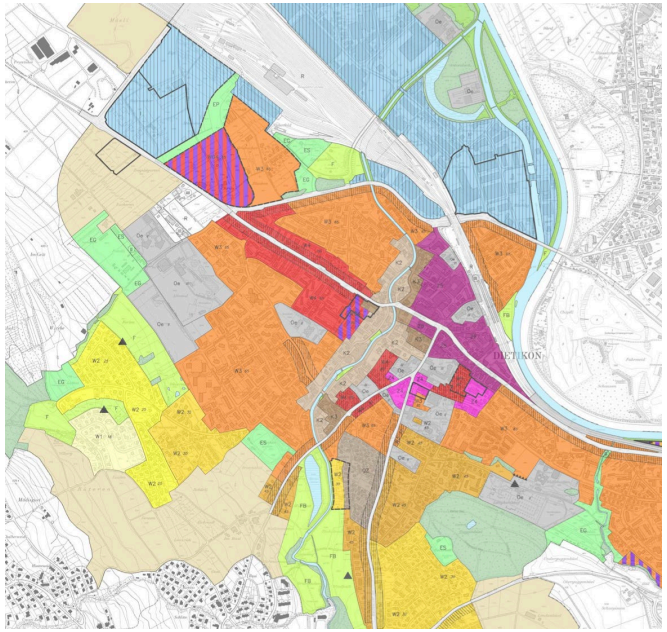
Vom Zonenregime hin zur qualitativen Stadtplanung!

Planen von Zentren und Quartieren!
Planung von Stadtstrukturen, städtischen Dichten, Höhen, Baulinien, Arkaden etc.

Planen und Programmieren öffentlicher Räume!
Strassen, Plätze, Parks, Promenaden etc.

Stadtplanung ist eine öffentliche Aufgabe!
Sie sollte nicht über Sondernutzungspläne an Private delegiert werden. (Inselurbanismus)









Strategien für Scuol, Luca Riggio, Studio Boltshauser, ETHZ 2021

Von Bewährtem lernen!





Auszug aus ATLAS ZUM STÄDTEBAU, 2 Bände von Prof. Vittorio Magnago Lampugnani u.w.

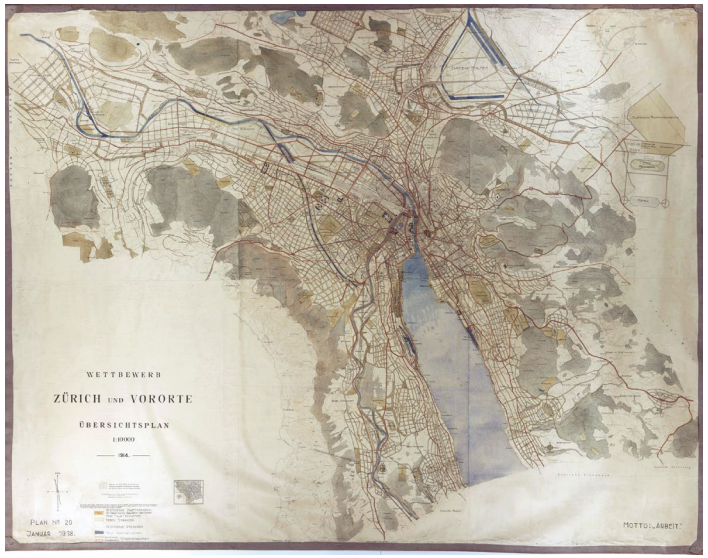
Wettbewerb und Autorenschaft in der Stadtplanung. Weniger Partizipation, dafür mehr Leadership.

Beispiel Wettbewerb Gross-Zürich 1914-1918

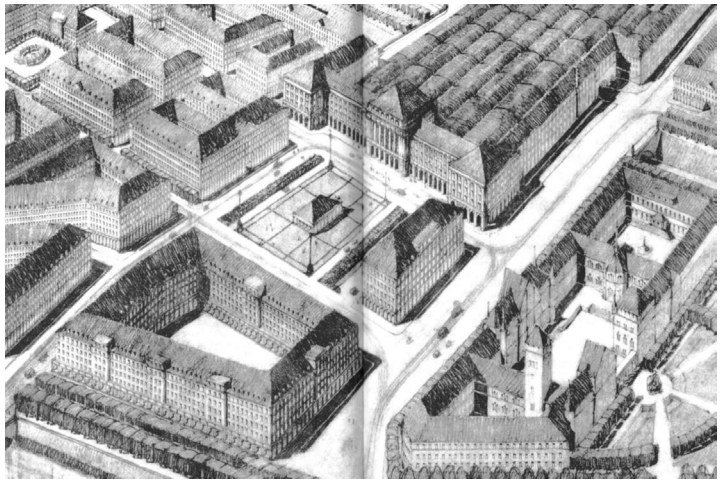
- Internationaler Wettbewerb
- Über Stadtgrenzen hinaus
- 3 Sieger
- Breite öffentliche Diskussion
- Realisierung nur ansatzweise
- Kompetente Teammitglieder in Verwaltung berufen

Es braucht öffentliche Diskussionen über hochwertige Varianten!











2023 Manifest



2024 Resolution

2025 Raumstrategie