

Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

Studienbericht und Gemeinderanking

Oktober 2025

IMPRESSUM

Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung, Oktober 2025

Auftrag: Urbanistica

Ausführung: Sotomo, Binzstrasse 23, 8045 Zürich.

Projektteam: Michael Hermann, Corinna Heye, Lorenz Bosshardt, Nathan Brack

In Kürze	4
-----------------	----------

1 Einleitung	7
---------------------	----------

2 Konzept «Nachhaltige Innenentwicklung»	9
2.1 Kleinräumige Potenzialanalyse	10
2.2 Benchmark – historisch gewachsene Beispiele	12

3 Potenzial Innenentwicklung	16
3.1 Berechnungsgrundlagen	16
3.2 Quantifizierung des Innenentwicklungspotenzials	19
3.3 Gemeinderanking: Potenzial der Innenentwicklung	23
3.4 Beispiele für unausgeschöpftes Potenzial	27

4 Handlungsbedarf Siedlungsqualität	33
4.1 Berechnungsgrundlagen	34
4.2 Handlungsbedarf nach Raumtyp	37
4.3 Gemeinderanking: Handlungsbedarf Qualitäten	40
4.4 Beispiele: Besonderer Handlungsbedarf	44

5 Qualität und Dichte verbinden	51
5.1 Gute Beispiele: Was funktioniert bereits?	52
5.2 Gelungene Neubauprojekte	53
5.3 Entwicklung auf Kosten von Qualitäten?	61
5.4 Lehren für die Praxis	62
5.5 Fazit	63

6 Anhang	65
6.1 Glossar	65
6.2 Top 100 Gemeinden mit Potenzial Innenentwicklung	72
6.3 Top 100 Gemeinden mit Handlungsbedarf Qualitäten	78

In Kürze

Die Schweiz wächst. Aufgrund ihrer anhaltenden Attraktivität als Arbeits- und Lebensraum ziehen mehr Menschen in dieses Land. Dabei stellt das Bevölkerungswachstum das Land vor zunehmende Herausforderungen. Wohnungsknappheit und belastete Infrastrukturen prägen die Debatte. Das Gemeinderanking «Nachhaltige Innenentwicklung» will einen Beitrag leisten für eine möglichst effiziente, qualitätsvolle und nachhaltige Gestaltung der Siedlungsentwicklung, die durch dieses Wachstum ohnehin voranschreitet. Voraussetzung dafür ist eine Entwicklung, die sich auf zentrale Lagen konzentriert, welche gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen sind. Dies allein genügt jedoch nicht. Es gilt die Siedlungsqualitäten an diesen Orten optimal zu gestalten: Eine gute Nahversorgung, erschlossene Naherholungsräume und eine Balance von Wohnen und Arbeiten machen diese Entwicklungsräume attraktiver und die Wege kürzer. Mehr Ruhe und Durchgrünung erhöhen die Lebensqualität. Diese Studie von Sotomo im Auftrag von Urbanistica zeigt, in welchen Gemeinden der Schweiz heute die grössten Potenziale für eine (weitere) Innenentwicklung bestehen. Und wo der Handlungsbedarf für die Verbesserung der Siedlungsqualitäten am grössten ist. Nur wenn beides zusammenkommt, ist die angestrebte Innenentwicklung auch wirklich nachhaltig.

Gemeinderanking als Orientierungshilfe

Das Gemeinderanking «Potenziale Innenentwicklung» zeigt auf, welche Gemeinden heute ein besonders grosses, unausgeschöpftes Potenzial für eine (weitere) Innenentwicklung besitzen. Es handelt sich dabei um Gemeinden, mit zentralen, mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erschlossenen Lagen,

Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

die gemessen an ihrer Zentralität eine geringe Nutzungsdichte aufweisen (Zahl der Bewohnenden und Arbeitsplätze). Die anzustrebende Nutzungsdichte (Soll-Wert) orientiert sich dabei an gut funktionierenden, historisch gewachsenen Quartieren, die sich in ihr Umfeld einfügen und für ein schweizerisches Verständnis von Dichte stehen. Die Studie identifiziert 30 Prozent der bestehenden Siedlungsflächen als Zonen mit sinnvollem Innenentwicklungspotenzial. 8 Prozent sollen substanziell entwickelt werden und 22 Prozent moderat. Wird das identifizierte Potenzial zu 70 Prozent realisiert, kann in diesen Zonen zusätzlicher Wohnraum für 2 Millionen Menschen geschaffen werden. Durch die zentrale Lage dieser Standorte muss dabei weder der Siedlungsraum ausgedehnt werden, noch kommt es zu einer überproportionalen Belastung der Verkehrsinfrastrukturen.

Siedlungsqualitäten mitentwickeln

Das ergänzende Gemeinderanking «Handlungsbedarf Qualitäten» zeigt auf, welche Gemeinden einen besonders grossen Handlungs- und Nachholbedarf besitzen, wenn es um die qualitätsvolle Entwicklung ihres Siedlungsraums geht. Dabei werden sechs Handlungsfelder untersucht: Nahversorgung, Nutzung Bauvolumen, Nutzungsmix, Ruhe, Durchgrünung und Naherholung. Die Mitentwicklung dieser Qualitäten ist die Voraussetzung für eine nachhaltige Innenentwicklung: Diese Qualitäten sorgen für eine Stadt der kurzen Wege, erhöhen die Lebensqualität und die gesellschaftliche Akzeptanz für eine (weitere) Innenentwicklung.

Detaillierte Gemeindereports und Analysen

Diese Studie und die Gemeinderankings werden vervollständigt durch einen «Gemeindereport» für jede Gemeinde. Anhand dieser Reports können die Gemeinden nachvollziehen, wie sie bei den einzelnen Indikatoren bewertet werden und wie sie im Vergleich mit anderen Gemeinden abschneiden. Liegt der Schwerpunkt eher auf der Steigerung der Nutzungsintensität, auf der Weiterentwicklung von Siedlungsqualitäten oder auf einer Kombination beider Aspekte? Auf LUUCY, der Plattform für Raum- und Immobilienentwicklung, sind die Ergebnisse ausserdem bis auf Zonenebene abrufbar. Damit wird sichtbar, wo

Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

innerhalb der Gemeinde die grössten Entwicklungspotenziale bestehen und wo welcher Handlungsbedarf bei den Siedlungsqualitäten besteht. Die Gemeindereports und der Zugang zu den Zonendaten finden sich hier.

Datenbasierte Orientierungshilfe

Das Gemeinderanking «Nachhaltige Innenentwicklung» zeigt auf rein empirischer Grundlage, wo die Potenziale und der Handlungsbedarf liegen. Die Ergebnisse liefern eine datenbasierte Orientierungshilfe für Behörden und für die Raumplanung. Das Ranking berücksichtigt keine bestehenden planerischen Regulierungen, sondern zeigt auf, wo Zonen- und Entwicklungspläne allenfalls angepasst werden sollten. Hierfür müssen selbstverständlich die lokale Gegebenheiten, Nutzungskonflikte und demokratische Entscheidungsprozesse berücksichtigt werden.

Einleitung

In der Schweiz spitzt sich die Lage am Wohnungsmarkt zu. Es werden zu wenige neue Wohnungen gebaut, um die Nachfrage zu decken – dies führt zu Preisdruck und Wohnungsknappheit. Die Hauptgründe für das nachhinkende Angebot sind vielfältig: Steigende Boden- und Baukosten, komplexe Bewilligungsverfahren, ein genereller Widerstand gegen Verdichtung ebenso wie die Opposition gegen konkrete Projekte. All dies kann Bauvorhaben um Jahre verzögern. Gleichzeitig steigt die Gefahr einer schleichenden, ineffizienten Zersiedelung mit hohem Bodenbedarf, steigendem Druck auf Kultur- und Naturland sowie einem überproportionalen Mobilitätswachstum.

Dabei weist die Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG) von 2013 eigentlich einen anderen Weg: Statt neue Bauzonen auszuscheiden, soll das Bevölkerungswachstum innerhalb des bereits bebauten Gebiets aufgefangen werden. Dies erhöht die Effizienz und schont Ressourcen. Drei Viertel der Schweizer Gemeinden haben ihre Nutzungspläne angepasst und damit theoretisch die Voraussetzung für Innenentwicklung geschaffen. Die praktische Umsetzung stockt jedoch vielerorts. Besonders an zentralen Lagen erweisen sich Projekte als schwierig: Langwierige Verfahren und Bevölkerungswiderstand bremsen Vorhaben. Kritisiert werden die sozialen Kosten der Verdichtung.

Erfolgreiche Innenentwicklung erfordert mehr als nur höhere Dichte. Verdichtung wird nur akzeptiert, wenn sie mit Qualitätsverbesserungen einhergeht – etwa durch neue Grünräume, vielfältige Nutzungsmischung, kurze Wege und attraktive öffentliche Räume. Ohne diese Qualitäten scheitern auch gut geplante Projekte an der Akzeptanz. Werden diese Qualitäten mitent-

Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

wickelt, sind Siedlungsräume nicht nur dicht und effizient, sondern auch lebenswert, durchgrünt, belebt und ruhig zugleich.

Urbanistica, die Vereinigung für guten Städtebau, hat das Forschungsinstitut Sotomo damit beauftragt, mittels einer umfassenden empirischen Analyse zu untersuchen, wo in der Schweiz die besten Voraussetzungen für eine qualitätsvolle und nachhaltige Innenentwicklung bestehen. Diese Studie und die dazugehörigen Gemeindereports und kleinräumigen Analysen identifizieren ungenutzte Entwicklungspotenziale und zeigen auf, welche Siedlungsqualitäten an welchen Orten entwickelt werden müssen. Die Ergebnisse sollen Gemeinden dabei helfen, ihre Entwicklungsschwerpunkte gezielt zu definieren und Ressourcen effizient einzusetzen.

Konzept «Nachhaltige Innen- entwicklung»

Die Studie beruht auf dem Konzept der nachhaltigen Innenentwicklung, das auf Grundlage bestehender Ansätze entwickelt wurde. Nachhaltige Innenentwicklung steht für eine fokussierte Siedlungsentwicklung an gut erschlossenen Standorten in Verbindung mit hohen Ansprüchen an die Siedlungsqualität. Ziel ist, nicht nur die punktuelle Erhöhung der Nutzungsdichte an zentralen Standorten, sondern auch die Verbesserung der Lebensqualität an diesen Entwicklungsschwerpunkten. Damit soll auch ein Beitrag für die gesellschaftliche und politische Akzeptanz dieser Entwicklung geleistet werden. Das Konzept der nachhaltigen Innenentwicklung orientiert sich an drei Zielen:

- Kurze statt lange Wege: Eine gute Nahversorgung und ausgebaute Anschlüsse an die öffentlichen Verkehrsmittel entlasten die Verkehrsinfrastruktur. Ein direkter Zugang zu qualitativ hochstehenden Naherholungsräumen reduziert den Freizeitverkehr.
- Erholungsqualitäten statt Betonwüsten: Verdichtung muss nicht grau sein. Durchgrünung schafft Lebensqualität, ein gutes Mikroklima und wird im Kontext des Klimawandels

Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

immer wichtiger. Lebendige Dichte fördert die Fussläufigkeit und senkt zugleich die Lärmbelastung.

- **Effiziente Nutzung:** Maximale Nutzung der Gebäudevolumen reduziert den Bedarf an Baumaterialien, zugleich kann dieselbe Nutzung mit weniger Bauvolumen erstellt werden. Eine ausgewogene Mischung von Wohnen und Arbeiten führt zu einer effizienteren Nutzung der Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur.

In der Schweiz mit ihrer historisch verankerten Grossstadtskepsis und ihrer ländlich-dörflichen Identität wird Innenentwicklung nicht akzeptiert, wenn sie zu Hyper-Verdichtung im Manhattan-Stil führt. Sie muss sich an gewachsenen Strukturen orientieren und Siedlungsqualitäten weiterentwickeln. Dazu gehört die Steigerung der Durchgrünung in den Quartieren oder die Verbesserung des Zugangs zu Erholungsräumen. Es zeigt sich, dass die Erhöhung der Nutzungsdichte und die Entwicklung von Siedlungsqualitäten zwar oft in einem Spannungsfeld stehen, sich jedoch nicht widersprechen. Es geht darum, beides zugleich zu entwickeln. Auf diesem Konzept basiert das Gemeinderanking «Potenziale Innenentwicklung», welches die Gemeinden rangiert nach ihrem Potenzial für eine nachhaltige Innenentwicklung. Im Gemeinderanking «Handlungsbedarf Qualitäten» werden diejenigen Gemeinden extrahiert, die einen besonders grossen Nachholbedarf bei den Siedlungsqualitäten haben.

2.1 KLEINRÄUMIGE POTENZIALANALYSE

Alle Auswertungen basieren auf kleinräumigen Sotomoneighborschaften. Für jede Nachbarschaft werden Indikatoren zu ÖV-Zentralität und Nutzungsdichte sowie zu verschiedenen Qualitäten berechnet: Nahversorgung, Naherholung, Ruhe, Durchgrünung, Nutzungsmix und Nutzung Bauvolumen (siehe unten)

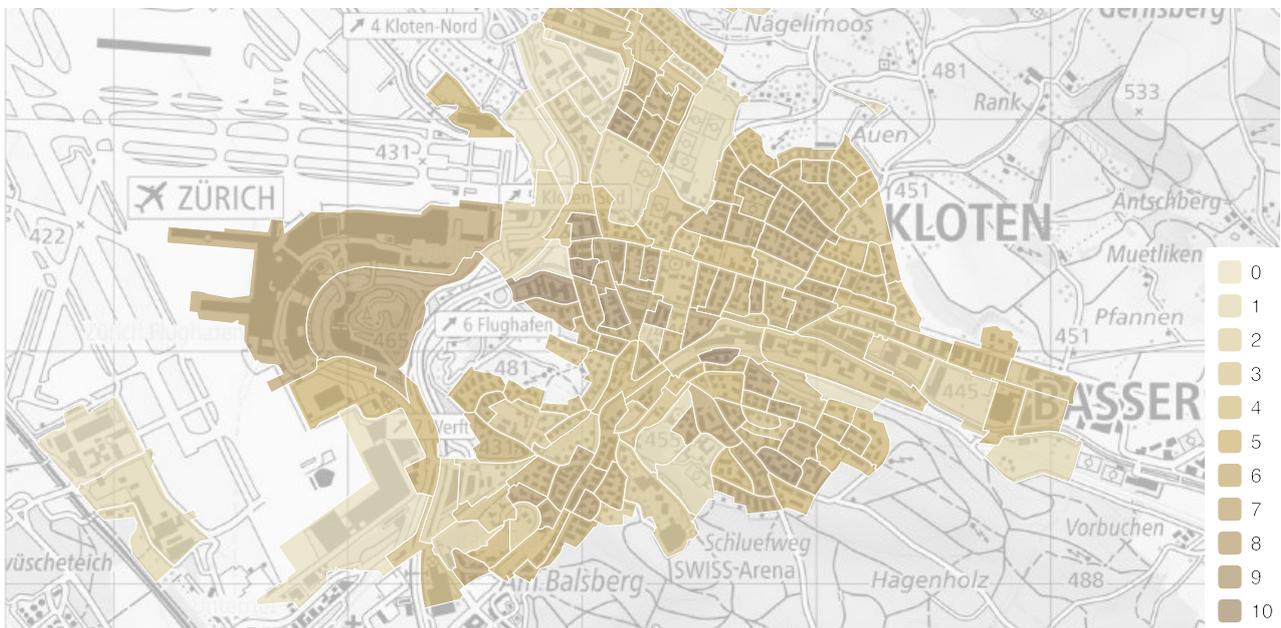
Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

Sotomo-Nachbarschaften

Dies sind kleinräumige Zonen, die jede Gemeinde in kleinste homogene Teilräume gliedern (siehe Beispiel Abb. 1). Ihre Abgrenzung folgt der bestehenden baulichen Struktur sowie natürlichen oder infrastrukturellen Grenzen. Damit entsteht ein präzises Abbild der tatsächlich bebauten Siedlungsflächen, das als Grundlage für alle weiteren Berechnungen dient. Heutige Bauzonen-Vorschriften werden hierbei nicht berücksichtigt, da diese bereits Ergebnis politischer Entscheide sind.

Das Potenzial zur Innenentwicklung ergibt sich aus der Differenz zwischen der heutigen Nutzungsdichte und einem Soll-Wert, der sich an der jeweiligen ÖV-Erschliessung orientiert (→Glossar). Auf ähnliche Weise wird der Handlungsbedarf bei den Qualitäten ermittelt, indem aktuelle Werte mit standortgerechten Zielwerten verglichen werden (→Glossar).

Aktuelle Nutzungsdichte je Nachbarschaft am Beispiel der Gemeinde Kloten (Abb. 1)



Schliesslich werden die Nachbarschaftswerte auf Gemeindeebene aggregiert, sodass sich Rankings und Karten ergeben, die sowohl kleinräumige Detailanalysen als auch übergeordnete Vergleiche ermöglichen.

2.2 BENCHMARK – HISTORISCH GEWACHSENE BEISPIELE

Nachhaltige Innenentwicklung ist dort gelungen, wo hohe Zentralität, dichte Nutzung und entwickelte Siedlungsqualitäten zusammenkommen. Solche realen Standorte, und keine hyperverdichteten Kunstorte bilden die Benchmark für den anzustrebenden Soll-Wert der Innenentwicklung. Unter jenen Zonen und Kleinquartieren, die eine standortgerechte Nutzungsdichte mit hohen Siedlungsqualitäten (Nahversorgung, Durchgrünung usw.) besonders gut erreichen, finden sich drei klar unterscheidbare Nachbarschaftstypen, die unterschiedliche Stärken repräsentieren: urbane Kerne, kompakte Wohn- und Mischquartiere sowie Wohnlagen mit hoher Freiraumqualität.

Die erste Gruppe bilden die urbanen Quartiere in den Kernstädten. Gemeinsam ist ihnen eine herausragende ÖV-Zentralität, eine hohe Nutzungsdichte und eine kompakte Bauweise. Sie vereinen kurze Wege, eine sehr dichte Nahversorgung und eine ausgeprägte Nutzungsmischung. Diese Quartiere sind die funktionalen Motoren der Städte und zeigen, dass hohe Dichte und urbanes Leben mit Siedlungs- und Wohnqualität vereinbar sind – auch wenn hier nicht dasselbe Mass an Durchgrünung und Ruhe erreicht werden kann, wie an weniger zentralen Standorten.

Ein typisches Beispiel ist das Gundeldingerquartier („Gundeli“) in Basel (Abb. 2). Direkt am Bahnhof Basel SBB gelegen, weist es eine der höchsten ÖV-Zentralitäten der Schweiz auf. Seine Blockrandbebauung sorgt für eine kompakte Struktur und hohe Effizienz. Gleichzeitig ist die Versorgung mit Geschäften, Gastronomie und Dienstleistungen herausragend. Trotz grosser Dichte finden sich in unmittelbarer Nähe Erholungsräume, sodass Urbanität und Lebensqualität hier in einer besonderen Weise zusammentreffen.

Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

Gundeldingerquartier („Gundeli“) in Basel (Abb. 2)

Quelle: swisstopo



Eine zweite Gruppe bilden kompakte Wohn- und Mischquartiere, die zwar nicht direkt im Zentrum liegen, aber dennoch sehr gute Siedlungsqualitäten erreichen. Ihre Stärke liegt in einer klaren Quartierstruktur, guter Erschliessung und oft in einer spezifischen Qualität, die sie besonders macht. So etwa (Abb. 3). Das Quartier liegt im Genfer Umland, weist eine sehr gute Nahversorgung auf, ist eng ans öffentliche Verkehrsnetz angebunden und geprägt durch grosszügige Grünstrukturen zwischen den Gebäuden. Diese lokale Durchgrünung verleiht dem Quartier eine hohe Wohnqualität und macht es trotz der dichten Bebauung zu einem attraktiven Wohnstandort. Les Avanchets zeigt, dass verdichtete Siedlungen auch in Agglomerationslagen Spitzenwerte bei den Qualitäten erreichen können.

Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

Les Avanchets in Vernier (Abb. 3)

Quelle: swisstopo



Eine dritte Gruppe bilden Wohnlagen mit besonders hoher Freiraumqualität. Sie liegen häufig zwischen Kernstadt und Agglomerationsgürtel, kombinieren eine gute Erreichbarkeit mit hoher Aufenthaltsqualität und zeichnen sich durch Ruhe und Nähe zu Erholungsräumen aus. Ein Beispiel ist die Quartierzone Gare/Plan-Dessous in Vevey (Abb. 4). Diese Zone verbindet eine gute Versorgungslage mit unmittelbarer Nähe zum See und hochwertigen Grünräumen. Diese Kombination von Urbanität und Freiraum schafft eine hohe Lebensqualität, auch wenn die Effizienz der Flächennutzung geringer ist als in den innerstädtischen Lagen. Vevey verdeutlicht, dass bei etwas weniger zentralen Lagen auch die anzustrebende Nutzungsdichte weniger hoch angesetzt wird. Hier ist dafür der Benchmark für die anzustrebenden Freiraumqualitäten entsprechend höher angesetzt.

Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

Gare/Plan-Dessous in Vevey (Abb. 4)

Quelle: swisstopo



Die Benchmark-Gebiete sind unterschiedlich geprägt: urbane Kerne mit maximaler Zentralität, kompakte Wohn- und Mischquartiere mit spezifischen Stärken sowie Wohnlagen, die durch Ruhe und Freiraumqualität überzeugen. Gemeinsam ist ihnen, dass sie herausragend erschlossen, dicht genutzt und über sehr gute Qualitäten verfügen. Die Innenentwicklung der kommenden Jahre muss an diese Vielfalt anknüpfen und für jeden Typ die passenden Strategien entwickeln. Dabei gilt es sowohl die Potenziale zu nutzen als auch ungewollte Nebeneffekte zu berücksichtigen.

Potenziale Innen- entwicklung

Wo in der Schweiz finden sich heute die grössten Potenziale für ein zusätzliche Innenentwicklung? Das Gemeinderanking beantwortet diese Frage auf Gemeindestufe. Die Identifikation der Potenziale erfolgte auf Basis von kleinräumigen Sotomo-Zonen. Die Potenziale der Innenentwicklung liegen an gut erschlossenen Standorten innerhalb der Gemeinden, die zielgenau identifiziert werden müssen. Ein hohes Innenentwicklungspotenzial besteht an Standorten, die gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind (ÖV-Zentralität) und die zugleich ihr standortgerechtes Entwicklungspotenzial noch nicht ausgeschöpft haben. Letzteres bemisst sich nicht an der baulichen Dichte, sondern an der Nutzungsdichte. D.h. es geht nicht um Bauvolumen, sondern um das Ausmass der Nutzung als Wohn- und Arbeitsort. Die auf Zonenstufe berechneten Potenziale wurden für das Gemeinderanking auf die Gesamtgemeinde aggregiert.

3.1 BERECHNUNGSGRUNDLAGEN

Anders als die Erreichbarkeit durch den motorisierten Privatverkehr (MIV) ist die ÖV-Zentralität räumlich stark strukturiert und konzentriert. Die höchsten Werte erreichen die fünf grössten Kernstädte und ihre unmittelbaren Nachbargemeinden. Von

Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

dort breiten sich die Agglomerationsgürtel sternförmig entlang der S-Bahn-Achsen aus. (Abb. 5).

ÖV-Zentralität

Misst die Erreichbarkeit von Wohnbevölkerung und Arbeitsplätzen mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie die Distanz zu ÖV-Haltestellen. Je höher der Wert, desto besser die Erschliessung (→Glossar).

ÖV-Zentralität (Abb. 5)



Nutzungsichte

Anzahl Bewohnende und Beschäftigte pro Flächeneinheit. Da die Aufenthaltsdauer und Nutzungsintensität der Umgebung am Arbeitsplatz geringer ist als zuhause, werden Arbeitsplätze (Vollzeitäquivalente) mit halbem Gewicht berücksichtigt.(→Glossar).

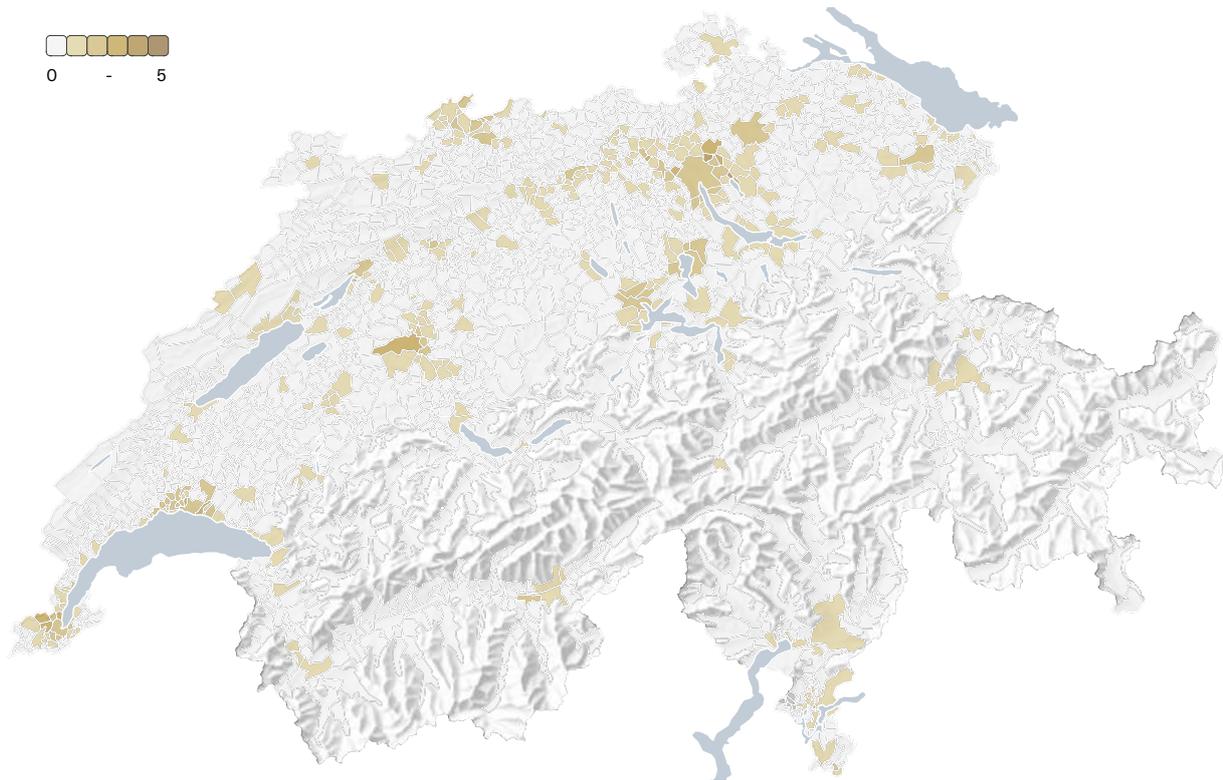
Potenzial Innenentwicklung

Das Innenentwicklungspotenzial entspricht der Differenz zwischen aktueller Nutzungsdichte und dem standortgerechten Soll-Wert, der sich an bestehenden schweizerischen Benchmark-Beispielen orientiert und von der ÖV-Zentralität abhängt. Das Potenzial wird zunächst auf Nachbarschaftsebene berechnet und dann flächengewichtet auf Gemeindeebene aggregiert. Der Potenzialwert steht somit für das sinnvolle und angezeigte Ausmass zur Steigerung der Nutzungsdichte. (→Glossar).

Dort wo die ÖV-Erschliessung besser ist als die aktuelle Nutzung, entsteht Potenzial für Innenentwicklung. Die Karte zum Potenzial zur Innenentwicklung (Abb. 6) offenbart, wo die grössten Lücken zwischen Möglichkeit und Realität bestehen. Die höchsten Potenziale liegen nicht in den Kernstädten, sondern im Agglomerationsgürtel. Besonders auffällig ist der Zürcher Raum. Auch um Genf und in Teilen der Berner Agglomeration zeigen sich markante Potenzialgebiete.

Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

Potenzial zur Innenentwicklung (Abb. 6)

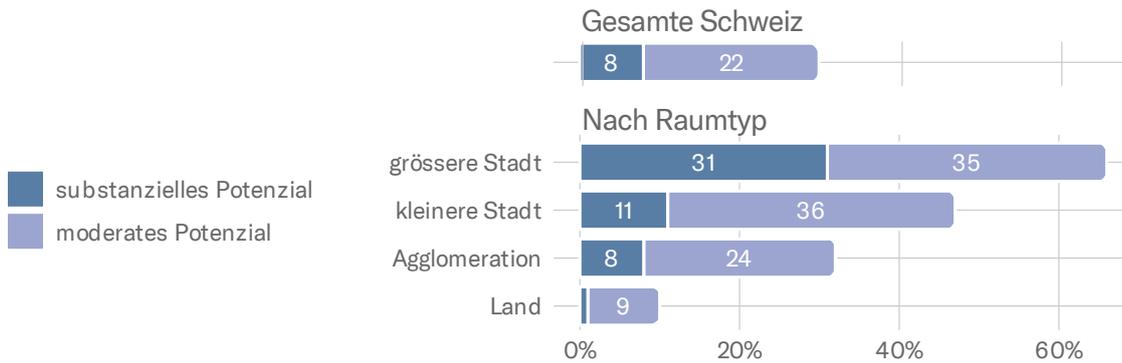


3.2 QUANTIFIZIERUNG DES INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALS

Das Innenentwicklungspotenzial entspricht dem Delta zwischen der aktuellen Nutzungsdichte (Ist-Wert) eines Standorts und der standortgerechten, sinnvollen Nutzungsdichte, die es im Sinn einer nachhaltigen Innenentwicklung anzustreben gilt (Soll-Wert). Der Soll-Wert orientiert sich an den eingangs beschriebenen Benchmarks und leitet sich von der ÖV-Zentralität jedes Standorts ab. Der standortgerechte Soll-Wert der Nutzungsdichte übersteigt dabei an 30 Prozent der Siedlungsfläche den aktuellen Ist-Wert. Hier ist eine weitere Innenentwicklung angezeigt.

Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

Anteil der Siedlungsfläche mit Innenentwicklungspotenzial – Raumtyp (Abb. 7)



Dabei ist die Diskrepanz zwischen Soll- und Ist-Wert nur bei 8 Prozent der Siedlungsfläche so gross, dass eine substantielle Erhöhung der Nutzungsdichte angezeigt ist. Eine substantielle Erhöhung bedeutet eine Zunahme der Wohn- und Arbeitsplätze um mindestens 20 Prozent (die genaue Zahl hängt von der aktuellen Nutzungsdichte ab). An weiteren 22 Prozent Siedlungsflächen ist eine moderate Steigerung der Nutzungsdichte anzustreben (weniger als 20 Prozent). Dies heisst im Umkehrschluss, dass bei 70 Prozent der bestehenden Siedlungsfläche aufgrund geringer Zentralität keine weitere Zunahme der Nutzungsdichte angezeigt ist. Es sei denn, ÖV-Erreichbarkeit würde verbessert. Klar am meisten Handlungsbedarf, gemessen an der bestehenden Siedlungsfläche, besteht in den zehn grossen Städten. Diese weisen zwar heute bereits die grösste Nutzungsdichte auf. Aufgrund ihrer hohen ÖV-Zentralität besteht hier zugleich auf wenig Raum noch besonders viel Potenzial für eine weitere Innenentwicklung.

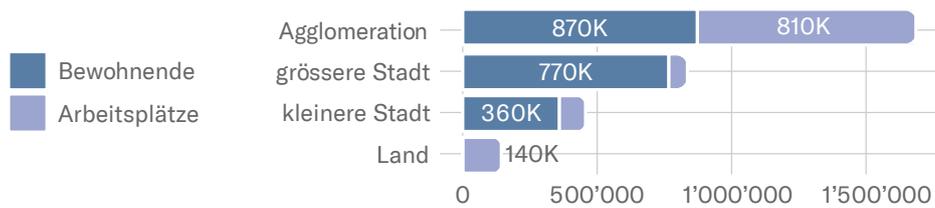
Realistischerweise lassen sich nicht 100 Prozent des identifizierten Potenzials realisieren. Werden jedoch nur 70 Prozent davon umgesetzt, entsteht in der Schweiz neuer Wohnraum für 2 Millionen Menschen.

- Wird 70 Prozent des Potenzials ausgeschöpft, entsteht...
- Wohnraum für 2 Millionen Bewohnende
- Raum für 1,1 Millionen Vollzeitarbeitsplätze

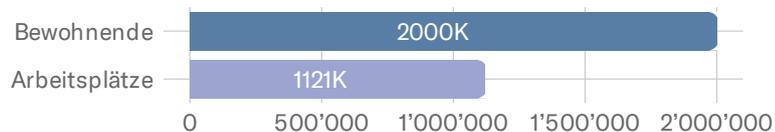
Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

Das grösste Gesamtpotenzial für Innenentwicklung besteht in den Agglomerationen. Dies aus dem einfachen Grund, dass hier viel mehr Siedlungsfläche besteht als in den grossen Städten, die gemessen an der Grundfläche den grössten Handlungsbedarf besitzen. Werden 70 Prozent des angezeigten Potenzials realisiert, kann in den Agglomerationsgemeinden allein durch Innenentwicklung Wohnraum für weitere 870'000 Personen geschaffen werden. In den zehn grössten Städten entsteht dabei zusätzlicher Wohnraum für 770'000 Personen in den kleineren für 360'000. Zu beachten gilt, dabei, dass die Schweiz auch ausserhalb der Identifizierten Zonen in den nächsten Jahren wachsen wird. Ausserdem wird das Potenzial durch noch grössere Nutzungsdichten (etwa durch den Bau von Hochhäusern) teilweise auch überausgeschöpft.

Zusätzliche Bewohnende und Arbeitsplätze nach Raumtyp (Abb. 8)



Zusätzliche Bewohnende und Arbeitsplätze (Abb. 9)



Abbildungen 8 und 9 zeigen, dass im Sinn einer nachhaltigen Innenentwicklung weit mehr Raum für Wohnen als für Arbeiten geschaffen werden soll. Die zusätzlichen Arbeitsplätze konzentrieren sich zudem fast ausschliesslich in der Agglomeration. Ziel ist die Erstellung genügenden Wohnraums gemessen an den Arbeitsplätzen und die Verbesserung des regionalen

Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

Nutzungsmixes. In den Kernstädten hat es heute, gemessen am Wohnraum, zu viele Arbeitsplätze, in den Agglomerationen zu wenige. Die vorgeschlagene Innenentwicklung ist ein wirksames Gegenmittel für zwei grosse, strukturelle Herausforderungen der Gegenwart:

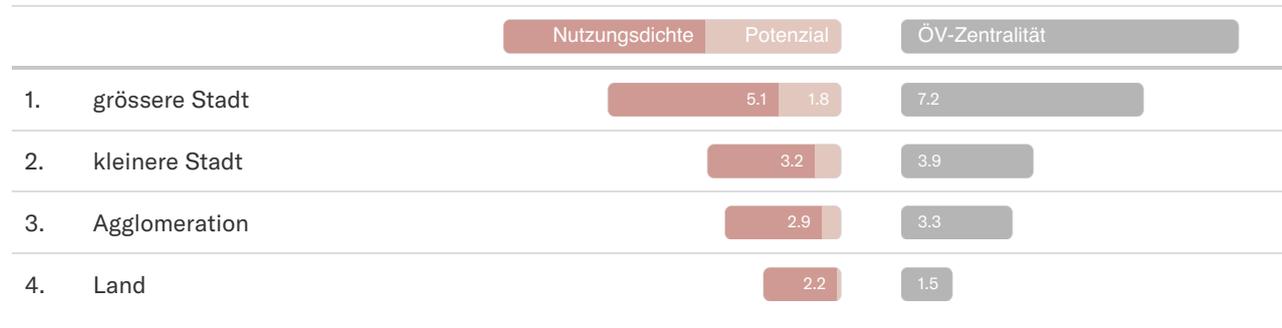
- **Wohnungsknappheit:** Mehr Wohnungen gemessen an Arbeitsplätzen, vor allem an zentralen Lagen, würden den Druck auf den Wohnungsmarkt reduzieren.
- **Verkehrsüberlastung:** Die starke Konzentration von Arbeitsplätzen in den Kernstädten zwingt hunderttausende zum Pendeln. Ein ausgewogenerer Nutzenmix zwischen Kern und Umland führt zu kürzeren Wegen zwischen Wohnen und Arbeiten. Zusätzlich werden die Verkehrssysteme weniger einseitig belastet, wenn Pendelbewegungen vermehrt gegenläufig verlaufen.

Geht es nicht um das Gesamtpotenzial, sondern um den durchschnittlichen Handlungsbedarf in Bezug auf eine weitere Innenentwicklung, dann stehen die grossen Städte an erster Stelle. Auch wenn diese bereits die höchste Nutzungsdichte aller Raumtypen aufweisen, ist hier das durchschnittliche, unausgeschöpfte Innenentwicklungspotenzial im Schnitt am grössten (Abb. 10). Aufgrund ihrer hervorragenden ÖV-Erschliessung eignen sich die grossen Städte besonders für eine weitere Steigerung der Nutzungsdichte und weisen hierfür erhebliche Reserven auf. Deutlich tiefer ist die aktuelle Nutzungsdichte in Kleinstädten und Agglomerationsgemeinden. Zugleich ist hier auch der standortgerechte Soll-Wert deutlich tiefer als bei den grossen Städten. Wie gezeigt, spielen Agglomerationsgemeinden dennoch eine zentrale Rolle für eine nachhaltige Innenentwicklung. Dies liegt an ihrer grossen Zahl. Auch viele kleinere Beiträge ergeben eine grosse Masse. Klar am tiefsten ist das Potenzial für Innenentwicklung in den Gemeinden des ländlichen Raums. Hier liegt der Soll-Wert nur unwesentlich über dem Ist-Wert. Auch in diesen Gemeinden kann und wird sich die die Nutzungsdichte erhöhen, dies kann aus Sicht dieser Gemeinden anstrebenswert sein, im Sinn einer nachhaltigen Innenentwicklung sollten sich die Entwicklungsschwerpunk-

Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

te allerdings auf besser erschlossene Räume und Gemeinden konzentrieren.

Durchschnittliches Potenzial der Gemeinden nach Raumtyp (Abb. 10)

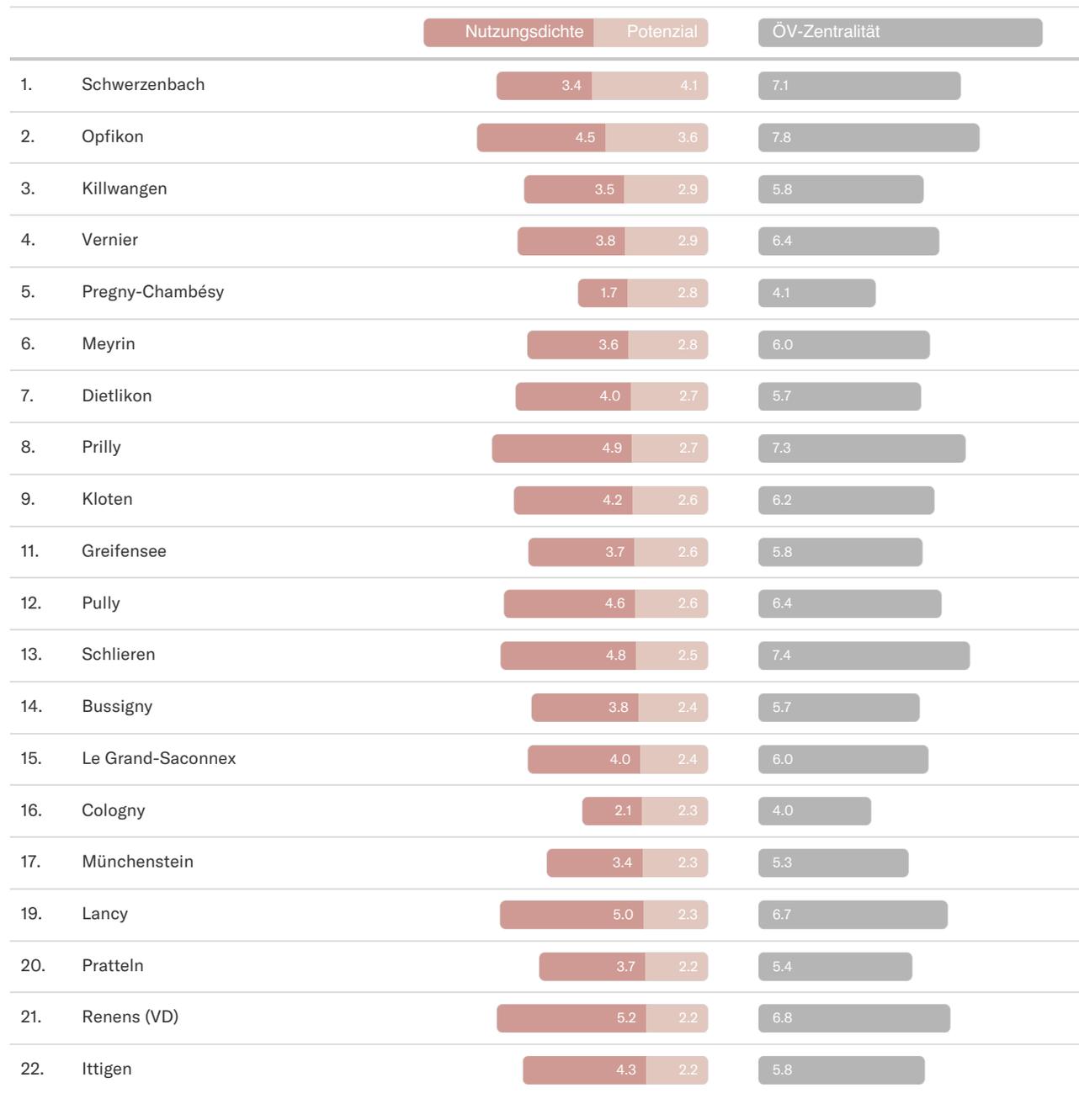


3.3 GEMEINDERANKING: POTENZIAL DER INNENENTWICKLUNG

Die grossen Städte haben weit mehr Innenentwicklungspotenzial als eine durchschnittliche Agglomerationsgemeinde. Insgesamt liegt jedoch der grösste Teil des Entwicklungspotenzials in der Agglomeration. Passend dazu wird das Ranking der Innenentwicklung von Agglomerationsgemeinden angeführt. Besonders die Agglomeration Zürich sticht heraus. Schwerzenbach zeigt exemplarisch die riesige Lücke zwischen hoher Zentralität und geringer Dichte. Ebenfalls stark vertreten ist die Agglomeration Genf mit Vernier, Pregny-Chambésy und Meyrin.

Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

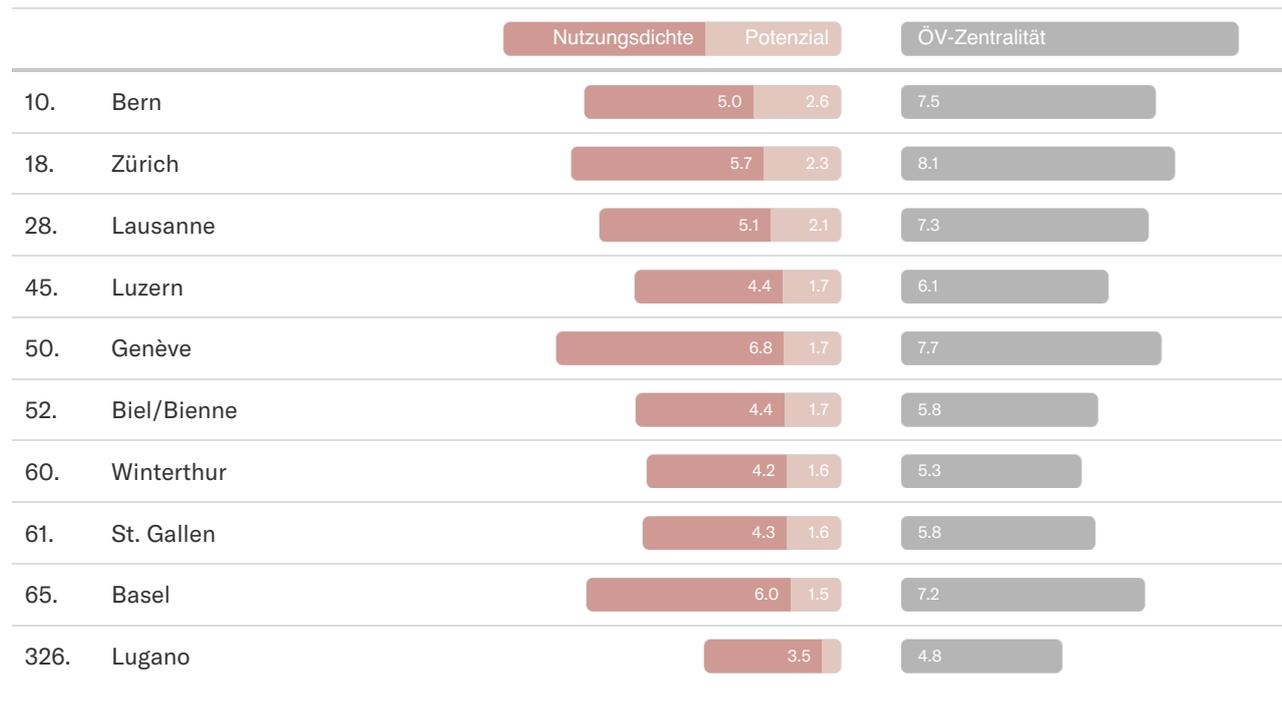
Top-20-Ranking Potenzial Innenentwicklung Agglomerationen (Abb. 11)



Das Ranking der zehn grössten Städte (Abb. 12) zeigt deutliche Unterschiede. Bern liegt vorne – bemerkenswert für eine bereits stark entwickelte Kernstadt. Auch Zürich belegt trotz bester Erschliessung einen Spitzenplatz. Basel und Genf liegen weiter hinten, da ihre Möglichkeiten schon stärker ausgeschöpft sind. Die etwas kleineren Städte Winterthur, St. Gallen und Luzern bewegen sich im Mittelfeld mit erkennbaren Potenzialen.

Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

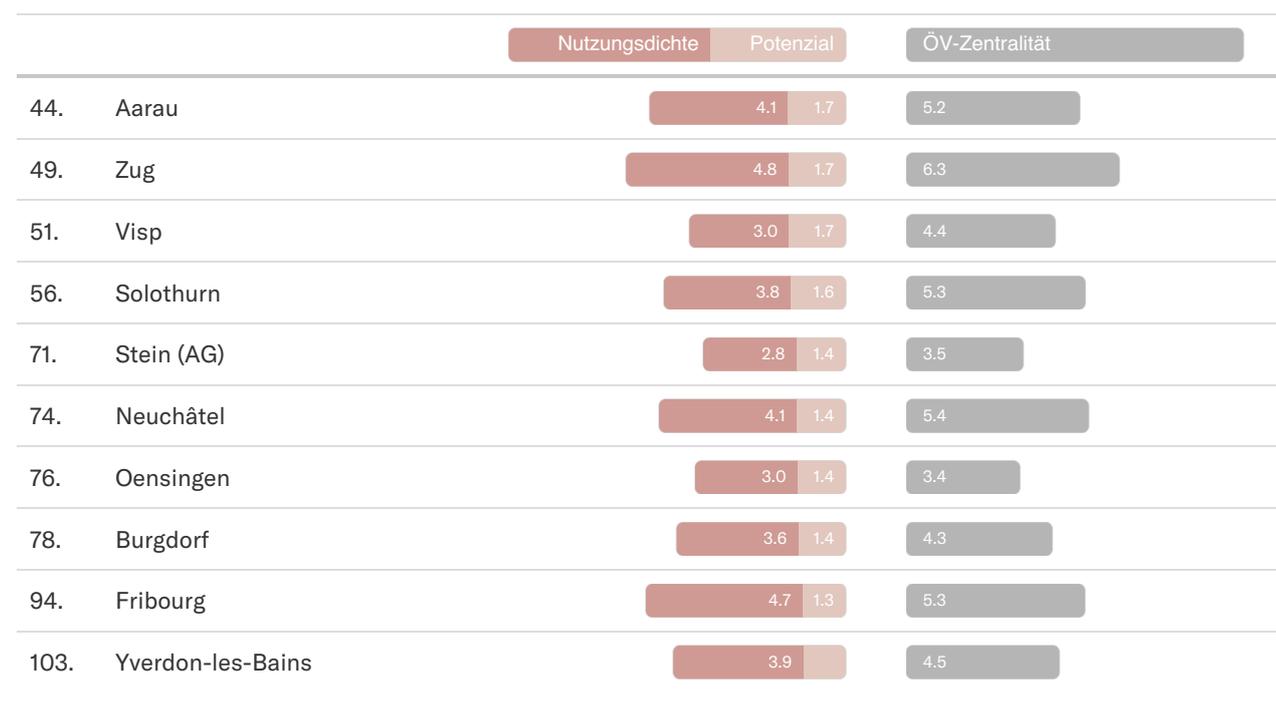
Top-10-Ranking Potenzial Innenentwicklung grosse Städte (Abb. 12)



Im Ranking der kleineren Städte dominieren regionale Zentren mit unausgeschöpftem Potenzial (Abb. 13). Aarau und Zug liegen vorn: beide gut erschlossen und bereits dicht genutzt, aber mit deutlichen Potenzialen. Visp sticht heraus, da es als Verkehrsknoten über gute Anbindung verfügt, jedoch baulich deutlich hinterherhinkt. Solothurn und Neuchâtel zeigen ein ähnliches Muster: solide Erschliessung, moderate Dichte – typisch für Kantonshauptstädte mit Entwicklungsspielraum.

Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

Top-10-Ranking Potenzial Innenentwicklung kleinere Städte (Abb. 13)



Das Ranking der ländlichen Gemeinden (Abb. 14) zeigt: Auch im ländlichen Raum bestehen punktuelle Entwicklungspotenziale, jedoch in deutlich geringerem Umfang. Gemeinden wie Ins, Münsterlingen oder Evionnaz haben für ihre Kategorie noch Spielraum, bewegen sich aber in ganz anderen Dimensionen. Die grossen Reserven für die schweizerische Innenentwicklung liegen klar in den Agglomerationen und Städten.

Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

Top-10-Ranking Potenzial Innenentwicklung Land (Abb. 14)

		Nutzungsdichte	Potenzial	ÖV-Zentralität
104.	Ins		2.5	3.5
117.	Ingenbohl		2.6	3.6
163.	Münsterlingen		2.8	3.3
181.	Tägerwilen		2.7	3.1
186.	Niederbipp		2.1	2.9
188.	Bettlach		3.0	3.1
212.	Meyriez		2.6	2.8
221.	Lengnau (BE)		3.2	3.4
230.	Nottwil		3.0	3.0
243.	Evionnaz		1.9	1.6

3.4 BEISPIELE FÜR UNAUSGESCHÖPFTES POTENZIAL

Die 100 Nachbarschaften mit dem grössten Innenentwicklungspotenzial konzentrieren sich auf die Ballungsräume der Schweiz. Besonders häufig finden sich solche Teilräume in den Agglomerationen rund um Zürich, Genf/Lausanne und Basel. Es handelt sich um kleinräumige Zonen mit sehr hoher ÖV-Zentralität, die im Verhältnis dazu eine deutlich geringere Nutzungsdichte aufweisen.

Auffällig ist, dass sich die Werte zwischen den Nachbarschaften stark unterscheiden – selbst innerhalb derselben Gemeinde. Manche Teilräume erreichen Spitzenwerte in der Erreichbarkeit, schöpfen ihre baulichen Möglichkeiten aber kaum aus. Andere Zonen derselben Gemeinde können dagegen schon heute deutlich dichter bebaut sein und kaum Potenzial aufweisen. Gerade diese Unterschiede machen deutlich, wie wichtig die

Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

kleinräumige Analyse ist: Nur so lassen sich jene Orte identifizieren, die tatsächlich über die grössten Reserven verfügen.

Wie wichtig die Betrachtung auf Nachbarschaftsebene ist, zeigt Prilly bei Lausanne. Die Gemeinde ist insgesamt stark verdichtet und eng mit der Stadt Lausanne verwoben. Dennoch findet sich eine Nachbarschaft mit Einfamilienhausstruktur (Abb. 15), die trotz hervorragender Erreichbarkeit und sehr hoher ÖV-Zentralität eine ausgesprochen tiefe Nutzungsdichte aufweist (Abb. 16). Ohne den kleinräumigen Blick bliebe dieses Potenzial unsichtbar.

Zentrales Einfamilienhausgebiet-in Prilly (Abb. 15)

Quelle: swisstopo



Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

Potenzial Innenentwicklung EFH-Gebiet Prilly (Abb. 16)

	Nutzungsdichte	Potenzial	ÖV-Zentralität
65. EFH-Gebiet, Prilly	3.1	4.8	7.8

Cham zeigt, dass selbst kleinere Städte Nachbarschaften mit sehr hohem Potenzial enthalten können. Das Einfamilienhaus-Quartier (Abb. 17) ist durch seine Lage im Zuger Raum hervorragend erschlossen, bleibt aber baulich weit hinter dem Soll-Wert zurück (Abb. 18). Auch hier macht erst die Nachbarschaftsanalyse sichtbar, dass die Dichtewerte innerhalb der Stadt stark differieren – und dass gezielte Innenentwicklung genau dort ansetzen muss, wo die Potenziale am grössten sind.

EFH-Gebiet Cham (Abb. 17)

Quelle: swisstopo



Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

Potenzial Innenentwicklung Cham (Abb. 18)

	Nutzungsdichte	Potenzial	ÖV-Zentralität
82. EFH-Gebiet am See, Cham	2.6	4.5	6.3

Ein interessantes Beispiel ist Opfikon und dort das erweiterte Areal des Glattparks (Abb. 19 und Abb. 20). Dieses ausladende Areal besitzt eine ausgesprochen hohe ÖV-Zentralität und liegt zugleich in der Nähe weiterer Grünräume und Naherholungsgebiete. Hier wird ein sehr grosses Entwicklungspotenzial ausgewiesen. Zugleich hat der Park als Naherholungsraum eine Funktion für die erweiterte Nachbarschaft. Es besteht somit ein ausgewiesener Nutzungskonflikt. Diese Potenzialanalyse wirft die zentrale Frage auf: Wie gross und wie zentral müssen Freiflächen im Siedlungskörper sein? Selbstverständlich müssen und sollten nicht alle diese Lagen als Wohn- und Arbeitsräume entwickelt werden, dennoch ist es nötig, hier die Frage nach der optimalen, standortgerechten Nutzung zu stellen.

Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

Glattpark/Opfikon (Abb. 19)

Quelle: swisstopo



Potenzial Innenentwicklung Glattpark/Opfikon (Abb. 20)

	Nutzungsichte	Potenzial	ÖV-Zentralität
1. Glattpark, Opfikon		9.2	8.8

Die charakteristischen Merkmale der Potenzialgebiete umfassen typischerweise eine gute Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, bestehende Infrastrukturen sowie die Möglichkeit zur Realisierung gemischter Nutzungen aus Wohnen und Arbeiten. Diese Gebiete bieten ideale Voraussetzungen für die Umsetzung der Schweizer Strategie «Siedlungsentwicklung nach innen» und tragen damit zur Schonung der Landschaft und zur effizienten Nutzung bestehender Infrastrukturen bei. Die prioritäre Entwicklung dieser identifizierten Potenziale kann

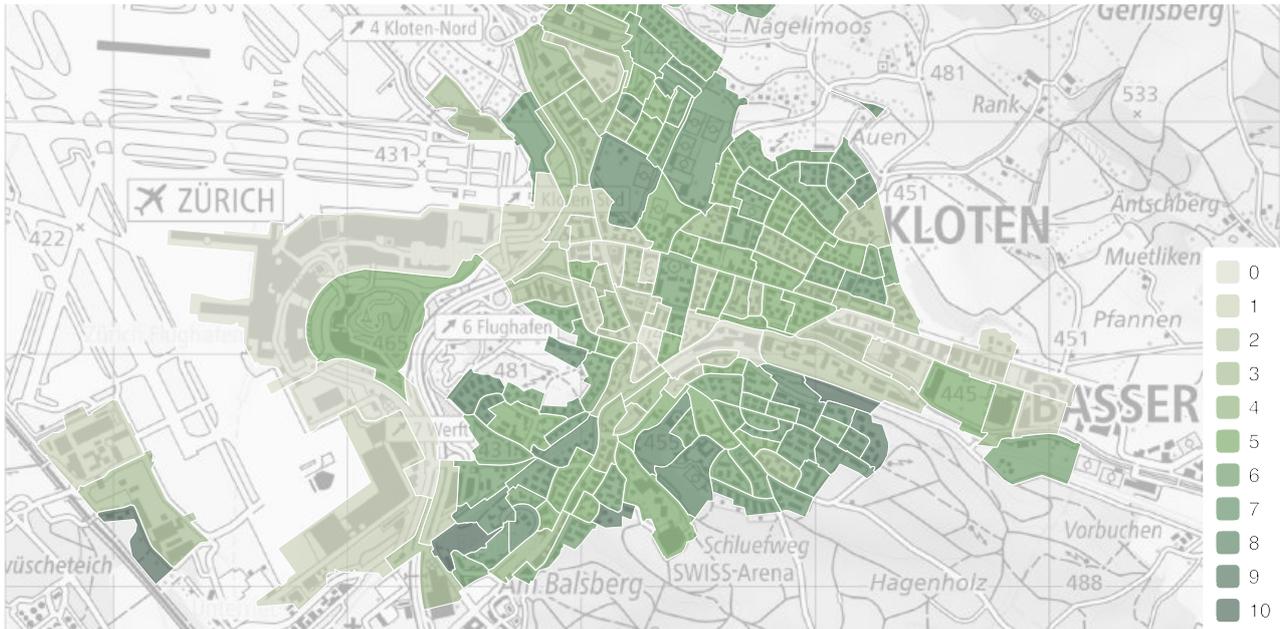
Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen Raumentwicklung der Schweiz leisten.

Handlungsbedarf Siedlungs- qualität

Diese Studie zeigt auf, wo die grössten Potenziale für eine sinnvolle und nachhaltige Innenentwicklung liegen. Ebenso wichtig wie die Quantität ist die Qualität. Nur wenn Siedlungsqualitäten mitentwickelt werden, entsteht Lebensqualität und nur dann stösst die Erhöhung der Nutzungsdichte auf gesellschaftliche Akzeptanz. Im zweiten Teil dieser Studie untersuchten wir, wo in der Schweiz die Defizite in der Siedlungsqualität an zentralen Lagen am grössten sind. Welche Gemeinden und Quartiere weisen die grössten Lücken zwischen ihren Möglichkeiten und der bereits erreichten Qualität auf? In einem zweiten Ranking identifizieren wir Gemeinden, die aufgrund ihrer Lage und Erschliessung über gute Voraussetzungen verfügen, diese aber bei den Siedlungsqualitäten noch nicht ausschöpfen und entsprechenden Handlungsbedarf besitzen. Wie das Innenentwicklungspotenzial wurde auch der Handlungsbedarf in Bezug auf Qualitäten auf Basis kleinster Nachbarschaften berechnet (siehe Beispiel Abb. 21). Diese Zonen sind via LUUCY verfügbar.

Siedlungsqualität «Durchgrünung» je Nachbarschaft am Beispiel der Gemeinde Kloten (Abb. 21)



4.1 BERECHNUNGSGRUNDLAGEN

Nachhaltige Innenentwicklung scheitert oft nicht an mangelndem Potenzial, sondern an einem Mangel an politischer und gesellschaftlicher Akzeptanz. Während das Potenzial-Ranking zeigt, wo verdichtet werden sollte, macht das Qualitäts-Ranking sichtbar, wo ein besonderer Handlungsbedarf bei der Entwicklung von Siedlungsqualitäten besteht. Eine Steigerung der Siedlungsqualität bedeutet, die Raumnutzung zu optimieren, die Lebensqualität für die Ansässige zu erhöhen und schliesslich auch die Akzeptanz zu steigern. Dabei hängt der berechnete Soll-Wert für die einzelnen Qualitäten vom Standort ab. Das Zürcher Niederdorf und ein Dorfkern im Emmental haben unterschiedliche Stärken – und unterschiedliche Möglichkeiten. Was in der Grossstadt selbstverständlich ist, kann im ländlichen Raum unrealistisch sein. Und umgekehrt: Was auf dem Land reichlich vorhanden ist, wird in der Stadt zur kostbaren Ressource.

Jede Qualität verhält sich anders zur Zentralität. Nahversorgung ist an zentralen Orten leichter zu erreichen, Durchgrünung an

peripheren. Die für jede Qualitätsdimension empirisch gemessene Abhängigkeit von der Zentralität nutzen wir, um faire Erwartungen zu definieren. Das Modell legt für jede Qualitätsdimension eine Soll-Linie fest, die sich an den durchschnittlichen Ist-Werten orientiert, aber rund 20 Prozent darüber liegt. Das anzustrebende Qualitätsmass liegt über dem durchschnittlichen Ist-Wert, es übertrifft aber nirgendwo den Ist-Wert von qualitativ hochwertigen Standorten an entsprechenden Lagen. Der Soll-Wert ist gedeckelt. Der Handlungsbedarf ergibt sich aus der Differenz zwischen dem aktuellen Zustand und dem standortgerechten Soll-Wert. Angeschaut werden dabei nur jene Teile der Siedlungsfläche, die aufgrund ihrer ÖV-Zentralität für eine erhöhte Nutzungsdichte geeignet sind. Dabei soll die Aufmerksamkeit gezielt auf jene Standorte gerichtet werden, die ihr Qualitätspotenzial noch nicht ausschöpfen.

Die Qualitätsdimensionen

Für jede Qualität wird ein standortgerechter Soll-Wert definiert, der sich an der ÖV-Zentralität orientiert und rund 20 Prozent über dem heutigen Durchschnitt liegt (gedeckt durch die Spitzenwerte). Der Handlungsbedarf ergibt sich aus der Differenz zwischen aktuellem Wert und diesem Sollwert. Auf Gemeindeebene werden die Nachbarschaftswerte nutzungsgewichtet aggregiert (→Glossar).

Die sechs Qualitätsindikatoren zeigen unterschiedliche räumliche Muster: Nahversorgungsdefizite konzentrieren sich auf suburbane und ländliche Räume, während Durchgrünung und Ruhe vor allem in urbanen Kernen besondere Herausforderungen sind. Naherholungsdefizite treten überraschend auch an dichten Agglomerationslagen auf (→Glossar).

Siedlungsqualitäten

Nahversorgung (NV): Misst die Erreichbarkeit zentraler Alltagsangebote (Lebensmittel, medizinische Grundversorgung, Gastronomie) innerhalb von 10 Minuten zu Fuss.

Nutzungsmix (NM): Beschreibt das Verhältnis von Wohnbevölkerung zu Arbeitsplätzen in einer 10-Minuten-Gehdistanz. Optimal ist ein Verhältnis von 2:1 (entspricht dem Schweizer Durchschnitt).

Nutzung Bauvolumen (NB): Misst das Verhältnis von Gebäudevolumen zur darin realisierten Nutzung.

Naherholung (NH): Bewertet die Erreichbarkeit qualitativ hochwertiger Erholungswege innerhalb von 15 Minuten.

Durchgrünung (DG): Erfasst die Vegetationsdichte innerhalb der Nachbarschaft auf Basis von Satellitenbildern.

Ruhe (RH): Basiert auf invertierten Lärmdaten (Strasse, Bahn, Flug)

Gesamtwert Siedlungsqualitäten: Die Gesamtqualität einer Nachbarschaft wird als gewichteter Mittelwert aus den Teilindikatoren berechnet, der die Bedeutung der einzelnen Qualitäten für die Lebensqualität widerspiegelt (→Glossar).

Die Karte zum Handlungsbedarf Siedlungsqualitäten (Abb. 22) zeigt das Gesamtbild der Qualitätsdefizite schweizweit – eine Synthese aus allen sechs Qualitätsdimensionen, gewichtet nach ihrer Bedeutung für die Siedlungsqualität. Die dunkelsten Bereiche markieren Gebiete, wo wichtige Qualitäten noch nicht den erwarteten Standard erreichen.

Die stärksten Qualitätsdefizite zeigen sich vor allem in schnell wachsenden Agglomerationsgemeinden rund um die grossen Zentren – besonders im Zürcher Unterland, in Teilen der Berner Agglomeration und einzelnen Gemeinden um Genf und Basel. Auch in städtischen Randgebieten und Entwicklungsachsen entlang der Hauptverkehrswege zeigen sich Defizite – Orte, wo Wohnbau und Verkehrsinfrastruktur vorhanden sind, aber die Qualitäten des täglichen Lebens noch nicht entsprechend mitentwickelt wurden.

Handlungsbedarf Qualitäten (Abb. 22)



4.2 HANDLUNGSBEDARF NACH RAUMTYP

Die Analyse nach Raumtypen (Abb. 23) zeigt ein aufschlussreiches Muster: Der Handlungsbedarf ist in Städten und Agglomerationsräumen am grössten. Grössere Städte führen gefolgt von kleineren Städten und Agglomerationen. Ländliche Gemeinden weisen einen deutlich geringeren Handlungsbedarf auf.

Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

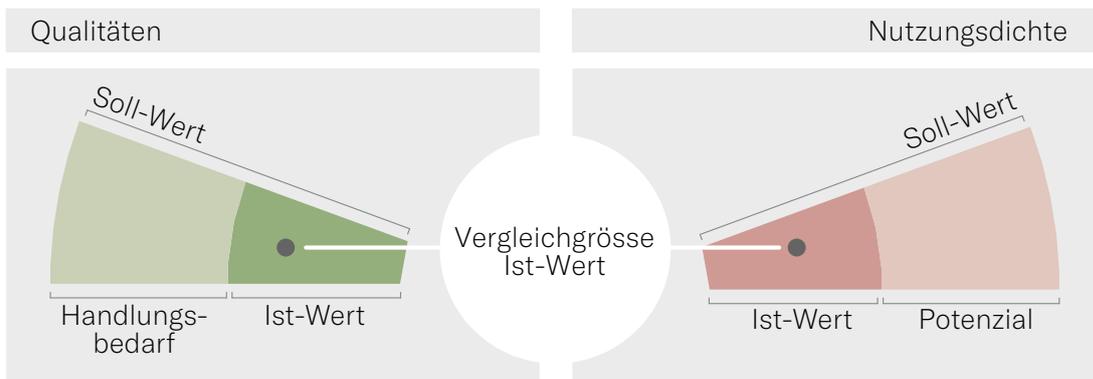
Qualitäten nach Raumtyp (Abb. 23)

	Qualitäten	Handlungsbedarf	NV	NM	NB	DG	NH	RH
1. Agglomeration	5.2	0.7	1.0	0.2	0.8	0.8	1.0	
2. grössere Stadt	6.5	0.4	1.6	0.4	1.0	0.6	0.7	
3. kleinere Stadt	5.8	0.4	0.8	0.3	1.2	0.6	0.9	
4. Land	5.0	0.5	0.6	0.2	0.9	0.4	0.8	

Sektorendiagramm

Die Sektoren visualisieren die Stärken und Schwächen einer räumlichen Einheit auf einen Blick. Jeder Achse entspricht ein Qualitätsindikator (z. B. Nahversorgung, Ruhe, Durchgrünung, Nutzungsmix). Eingetragen werden die normierten Werte von 0 bis 10. So wird sichtbar, wo eine Nachbarschaft ihre Stärken hat und wo Handlungsbedarf besteht (Abb. 24).

Beschreibung Sektoren (Abb. 24)



Die Sektorendiagramme machen deutlich, wo die einzelnen Raumtypen ihre Stärken haben und wo der Handlungsbedarf am grössten ist. Grössere Städte schneiden bei ÖV-Zentralität, Nutzungsichte und Nahversorgung sehr gut ab. Die grössten Defizite zeigen sich dagegen beim Nutzungsmix sowie bei Ruhe und Durchgrünung – hier liegt der zentrale Handlungsbedarf. Kleinere Städte weisen eine solide Nahversorgung und

Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

einen relativ ausgewogenen Nutzungsmix auf. Verbesserungspotenzial besteht vor allem bei Durchgrünung und Ruhe, aber auch bei Nutzungsmix und Nutzungsdichte. In den Agglomerationen dominieren gute Werte bei Ruhe, Durchgrünung und Naherholung. Gleichzeitig fallen die Defizite bei Nahversorgung, Nutzungsmix und ÖV-Zentralität deutlich ins Gewicht. Der Handlungsbedarf konzentriert sich daher auf funktionale Aspekte, um monofunktionale Strukturen aufzubrechen. Ländliche Gemeinden erreichen Spitzenwerte bei Ruhe, Durchgrünung und Naherholung. Grosse Lücken bestehen jedoch bei ÖV-Zentralität, Nahversorgung, Nutzungsdichte und Nutzung des Bauvolumens. Der Handlungsbedarf ergibt sich somit weniger bei den Umweltqualitäten, sondern primär bei den urbanen Funktionen.

Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

Sektorendiagramm der Raumtypen (Abb. 25)



4.3 GEMEINDERANKING: HANDLUNGSBEDARF QUALITÄTEN

Bei den Agglomerationsgemeinden zeigen sich die höchsten Handlungsbedarfe aller Raumtypen. Das Ranking wird dominiert von Genfer und Waadtländer Agglomerationsgemeinden, die oft ähnliche Problemstrukturen aufweisen (Abb. 26).

Naherholung ist der kritischste Bereich – Lussy-sur-Morges, Crassier und Signy-Avenex erreichen Spitzenwerte bei den De-

Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

fiziten. Dies deutet darauf hin, dass diese schnell gewachsenen Gemeinden zwar verkehrlich gut erschlossen sind, aber die Anbindung an Erholungsräume nicht entsprechend mitentwickelt wurde.

Auch mangelnde Ruhe und Durchgrünung sind zentrale Probleme: Signy-Avenex, Villars-Sainte-Croix oder Härkingen zeigen, dass Agglomerationsgemeinden oft unter Verkehrslärm und Grünflächenmangel leiden – typische Folgen schneller suburbaner Entwicklung.

Killwangen sticht als deutschsprachige Ausnahme heraus und zeigt ein völlig anderes Muster: Das Problem liegt fast ausschliesslich bei der Nahversorgung, während Naherholung und Durchgrünung sogar sehr gut sind. Dies illustriert, dass Agglomerationsprobleme regional sehr unterschiedlich ausgeprägt sein können.

Handlungsbedarf Qualitäten Agglomeration (Abb. 26)

	Qualitäten	Handlungsbedarf	NV	NM	NB	DG	NH	RH
1. Satigny	2.9	2.3	2.5	3.2	0.5	2.8	2.6	1.6
2. Signy-Avenex	2.6	2.2	0.9	2.0	0.1	2.9	4.5	3.4
3. Villars-Sainte-Croix	2.7	2.1	1.4	2.1	0.2	2.1	3.3	3.3
4. Härkingen	3.0	2.0	1.8	1.4	0.5	2.2	3.6	1.9
6. Oulens-sous-E.	2.5	1.9	1.9	1.9	0.3	1.1	4.0	1.3
7. Crassier	2.8	1.9	1.6	0.9	0.1	2.0	5.3	0.2
8. Lussy-sur-Morges	3.0	1.9	2.1	1.3	0.1	0.8	5.3	0.2
9. Killwangen	4.3	1.8	4.4	1.3	0.5	0.4	0.0	1.0
10. Lyssach	3.0	1.8	1.8	2.2	0.5	1.6	2.6	1.7
11. Chavannes-de-Bogis	2.8	1.8	0.4	0.1	0.0	1.4	4.6	3.7

Zürich führt beim Handlungsbedarf Qualitäten trotz der höchsten Ist-Qualität (Abb. 27). Das Hauptproblem liegt beim Nutzungsmix. Diese hohen Nutzungsmix-Werte zeigen sich bei fast allen Städten, da sie meist ein Verhältnis von Wohnen

Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

zu Arbeiten haben, das 1:1 entspricht statt der schweizweiten 2:1-Proportion.

Winterthur und Biel/Bienne folgen mit ähnlichen Gesamtwerten. Auch Durchgrünung und Ruhe bleiben zentrale urbane Herausforderungen. Bei der Durchgrünung zeigen Städte wie Genf oder Lugano deutliche Defizite, während die Ruhe in allen Städten eine Herausforderung darstellt.

Positiv überrascht die Naherholung: Hier erreichen die meisten Städte niedrige Werte, da sie oft an Seen und Flüssen liegen und über gut ausgebaute Wegenetze verfügen, die Erholungsgebiete binnen 15 Minuten erreichbar machen.

Handlungsbedarf Qualitäten Grosse Städte (Abb. 27)

		Qualitäten	Handlungsbedarf	NV	NM	NB	DG	NH	RH
612.	Zürich	6.4	6.4	0.6	2.2	0.4	0.7	0.9	0.5
711.	Winterthur	5.9	5.9	0.7	1.4	0.4	0.7	0.5	1.0
733.	Lugano	6.0	6.0	0.2	1.2	0.4	1.3	0.8	1.1
741.	Biel/Bienne	6.2	6.2	0.7	1.0	0.5	1.1	0.5	0.8
768.	Genève	6.8	6.8	0.1	1.1	0.3	1.9	0.9	0.8
806.	St. Gallen	6.1	6.1	0.7	1.5	0.4	0.8	0.2	0.9
914.	Bern	6.8	6.8	0.4	1.5	0.8	0.7	0.9	0.4
1014.	Luzern	6.5	6.5	0.6	1.4	0.4	0.8	0.1	0.8
1371.	Basel	7.0	7.0	0.1	1.3	0.5	1.0	0.4	0.7
1409.	Lausanne	6.9	6.9	0.2	1.1	0.4	1.0	0.1	0.9

Bei den kleineren Städten ist die Durchgrünung das Hauptproblem: Visp, Sion und Mendrisio zeigen alle hohe Handlungsbedarfe in diesem Bereich, was auf die topografischen und baulichen Zwänge kleinerer Städte hindeutet. Die Ruhe ist ebenfalls kritisch – Oensingen, Rothrist oder Mendrisio leiden unter Verkehrslärm, oft verstärkt durch Hauptverkehrsachsen.

Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

Der Nutzungsmix zeigt eine interessante Polarisierung: Während Zug und Baden sehr hohen Handlungsbedarf aufweisen – durch starke Arbeitsplatzkonzentration ohne entsprechende Wohnentwicklung – haben Städte wie Altdorf oder Oensingen niedrigere Werte, was auf ein besseres Verhältnis von Wohnen und Arbeiten schliessen lässt (Abb. 28).

Handlungsbedarf Qualitäten Kleinere Städte (Abb. 28)

		Qualitäten	Handlungsbedarf	NV	NM	NB	DG	NH	RH
55.	Visp	5.1	1.4	1.4	1.2	0.3	2.9	1.3	1.1
265.	Mendrisio	4.9		0.5	1.2	0.6	1.6	1.2	1.5
301.	Oensingen	4.9		0.9	0.6	0.3	1.2	0.8	1.7
309.	Zug	5.9		1.2	2.4	0.3	0.8	0.3	1.0
333.	Sion	5.3		0.2	1.3	0.2	2.2	1.1	1.3
379.	Baden	5.6		0.7	2.4	0.5	1.0	0.5	1.3
380.	Rothrist	4.7		0.4	0.8	0.2	1.2	1.4	1.7
435.	Landquart	4.8		0.8	0.9	0.3	1.3	1.1	0.7
453.	Altdorf (UR)	5.4		0.6	0.2	0.3	0.8	1.8	1.2
485.	Bellinzona	5.4		0.3	0.9	0.2	1.1	1.6	1.4

Bei den ländlichen Gemeinden zeigen sich erstaunlicherweise ähnlich hoher Handlungsbedarf wie in den Agglomerationsgemeinden (Abb. 29). Rennaz führt das Ranking an und ist die einzige ländliche Gemeinde, die auch im schweizweiten Ranking unter den Top 10 erscheint – ein Hinweis darauf, dass sie trotz ländlicher Klassifikation bereits agglomerationsähnliche Probleme aufweist.

Die Naherholung dominiert auch hier die Problemfelder: Rennaz, Sévaz und Gunzgen zeigen, dass selbst im ländlichen Raum die Anbindung an Erholungsräume nicht automatisch gewährleistet ist. Dies könnte auf topografische Barrieren oder fehlende Wegverbindungen hindeuten. Positive Aspekte sind die durchgehend niedrigen Werte bei der baulichen Effizienz und oft bei

Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

der Nahversorgung, was zeigt, dass viele ländliche Gemeinden bereits auf ihre örtlichen Gegebenheiten abgestimmt sind.

Das Ranking zeigt: Auch im ländlichen Raum gibt es erhebliche Qualitätsprobleme.

Handlungsbedarf Qualitäten Land (Abb. 29)

	Qualitäten	Handlungsbedarf	NV	NM	NB	DG	NH	RH
5. Rennaz	3.3	2.0	0.1	2.0	0.3	2.4	4.7	3.5
40. Gunzgen	3.3	1.5	1.4	0.8	0.2	0.8	3.7	1.4
42. Niederbuchsiten	3.2	1.5	0.7	0.7	0.1	1.2	3.6	2.5
60. Zwischbergen	3.2	1.4	0.0	0.0	0.5	2.6	3.2	2.5
68. Bovernier	3.0	1.4	0.7	3.0	0.0	1.6	1.6	2.3
71. Münchwilen (AG)	3.3	1.4	1.5	1.5	0.1	1.3	0.3	2.9
76. Ried bei Kerzers	3.6	1.4	2.2	0.3	0.7	1.7	1.3	0.3
81. Bettenhausen	3.1	1.4	1.3	2.3	0.3	0.5	2.7	1.0
85. Lengwil	3.6	1.3	2.0	1.1	0.3	0.4	1.5	1.3
87. Sévaz	3.4	1.3	0.0	0.7	0.6	3.0	4.0	0.3

4.4 BEISPIELE: BESONDERER HANDLUNGSBEDARF

Die Analyse der Nachbarschaftsgebiete mit den grössten Defiziten an Siedlungsqualität zeigt ein differenziertes Bild lokaler Problemkonzentrationen. Während aggregierte Gemeindewerte oft moderate Defizite ausweisen, offenbart die kleinräumige Betrachtung teilweise erheblichen Handlungsbedarf in spezifischen Quartieren. Diese kleinräumigen Brennpunkte markieren konkrete Orte, an denen Menschen täglich mit den Folgen unvollständiger Siedlungsentwicklung konfrontiert sind.

Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

Die Analyse identifiziert zwei unterschiedliche Arten von Qualitätsdefiziten, die verschiedene Entwicklungsphasen und Planungsansätze widerspiegeln.

Mit Abstand die stärksten Qualitätsdefizite konzentrieren sich in monofunktionalen Gewerbegebieten. Diese Areale wurden ausschliesslich für wirtschaftliche Funktionen entwickelt, ohne Rücksicht auf Umgebungsqualität oder Multifunktionalität. Die Handlungsfelder sind hier vielfältig und umfassen praktisch alle Qualitätsindikatoren: von der Nahversorgung über die Nutzung der Bauvolumina bis hin zu Grünraumqualitäten.

Charakteristisch für diese Gebiete sind:

- Lage an Autobahnkreuzen und verkehrlich exponierten Standorten
- Monofunktionale Ausrichtung auf Gewerbe und Industrie
- Fehlende Anbindung an Naherholungsräume
- Mangelnde Durchgrünung und Aufenthaltsqualität
- Unzureichende Nahversorgung für eventuelle Beschäftigte

Die räumliche Verteilung zeigt eine starke Konzentration in Agglomerationsräumen, wobei die Genfer Region besonders häufig vertreten ist. Typische Vertreter finden sich von Meyrin und Satigny über Oensingen und Zofingen bis nach Wil (SG) und Mendrisio.

Ein Areal im Steinacker-Quartier in Kloten (Abb. 30) illustriert exemplarisch die Herausforderungen solcher Gebiete. Das industriell geprägte Quartier wies erhebliche Defizite bei allen Qualitätsindikatoren auf. Das geplante Entwicklungsprojekt hätte diese Defizite durch höhere Nutzungsdichte, einen ausgewogeneren Nutzungsmix sowie Verbesserungen bei Ruhe, Durchgrünung und Naherholung versucht zu beseitigen. Die Ablehnung durch die Bevölkerung im Jahr 2024 verdeutlicht jedoch die Komplexität der Innenentwicklung: Selbst dort, wo die Qualitätsindikatoren erhebliche Verbesserungschancen ausweisen, können Vorhaben an politischen und sozialen Widerständen scheitern (Abb. 31).

Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

Areal im Quartier Steinacker, Kloten (Abb. 30)

Quelle: swisstopo

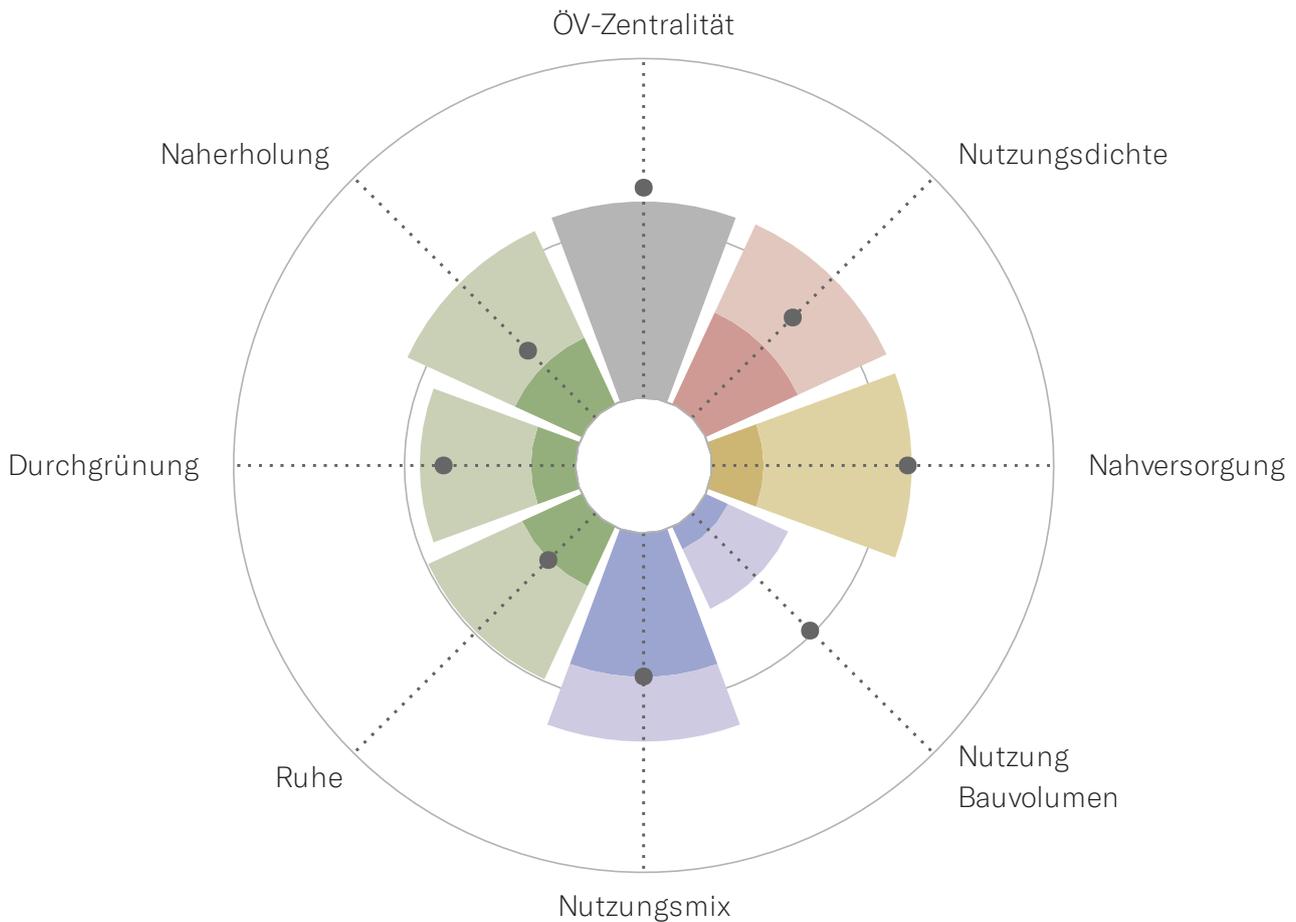


Eine zweite, kleinere Gruppe von Nachbarschaften weist neben Qualitätsdefiziten bereits ein erhebliches Potenzial zur Innenentwicklung auf. Diese befinden sich typischerweise in zentrumsnahen Agglomerationsgemeinden und sind durch Einfamilienhausstrukturen geprägt. Ihre Stärke liegt in der verkehrlichen Erschliessung und oft auch in der Nähe zu Seen oder landschaftlich attraktiven Lagen.

- Naherholung: Trotz attraktiver Lage oft unzureichende Anbindung an Erholungswege
- Nahversorgung: Monofunktionale Wohnnutzung ohne lokale Dienstleistungen
- Nutzungsmix: Reine Wohngebiete ohne Arbeitsplätze oder Versorgung

Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

Sektorendiagramm Areal im Quartier Steinacker, Kloten (Abb. 31)



Das Einfamilienhausgebiet in Pregny-Chambésy zeigt die typischen Eigenschaften dieser Kategorie (Abb. 32). Trotz hervorragender ÖV-Zentralität und attraktiver Seelage weist das Quartier erhebliche Defizite bei der Naherholung und Nahversorgung auf. Die gute Erschliessung und niedrige Nutzungsdichte schaffen theoretisch Entwicklungspotenzial, doch die selektiven Qualitätsmängel erschweren eine verträgliche Entwicklung (Abb. 33).

Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

EFH-Gebiet Pregny-Chambésy (Abb. 32)

Quelle: swisstopo



Die räumliche Verteilung der Nachbarschaften mit Qualitätsdefiziten folgt erkennbaren Mustern, die auf unterschiedliche Planungstraditionen und Entwicklungsdynamiken hinweisen:

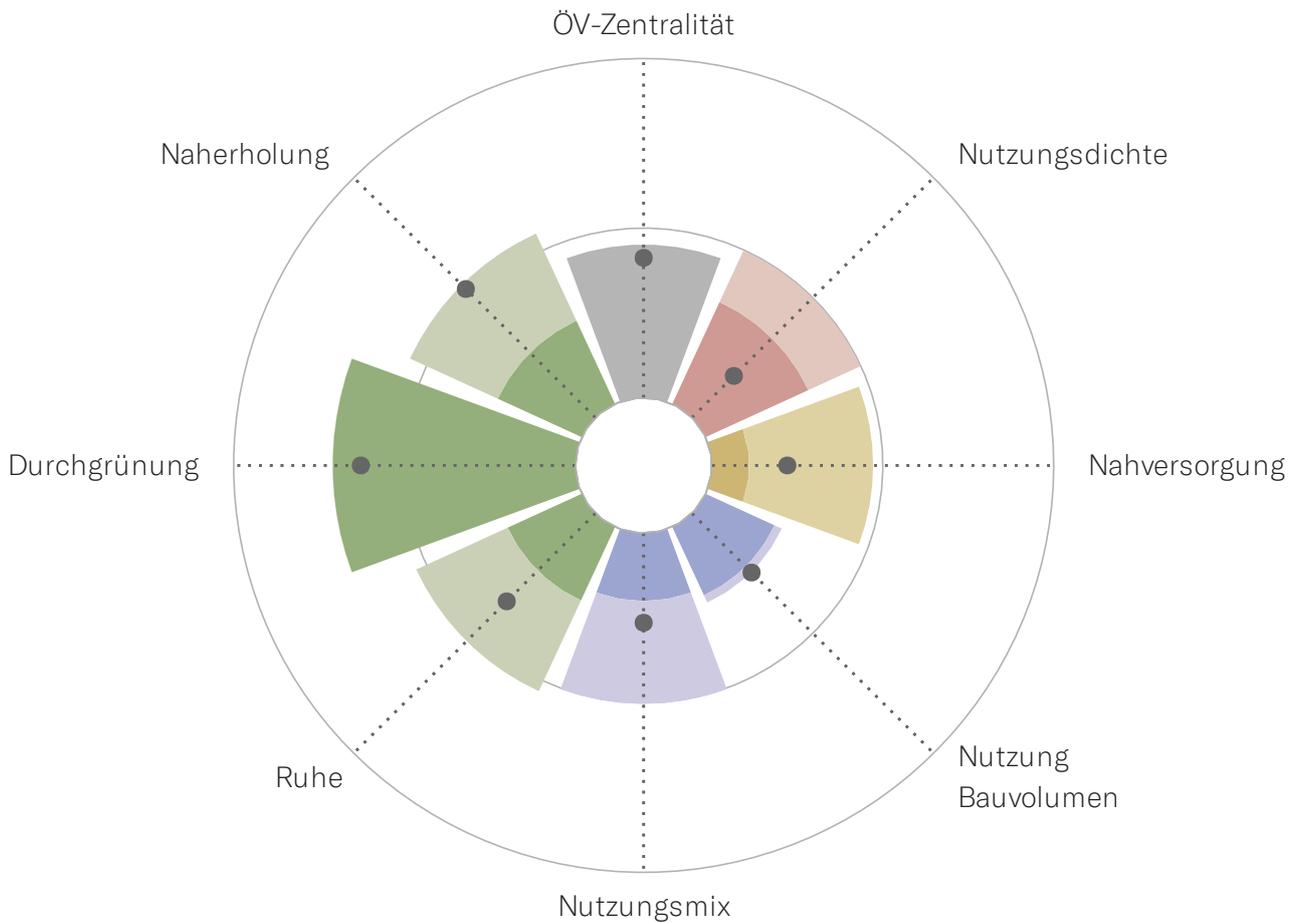
Auffällig ist die Häufung von Qualitätsdefiziten in der französischsprachigen Schweiz, insbesondere im Genferseeraum. Dies könnte auf unterschiedliche Planungsansätze oder eine andere Gewichtung zwischen funktionaler Effizienz und Lebensqualität in der Vergangenheit hindeuten.

Viele Problemzonen liegen an den Rändern der grossen Agglomerationen, wo in den vergangenen Jahrzehnten schnelles Wachstum oft zu Lasten integrierter Quartiersentwicklung ging.

Besonders entlang der Hauptverkehrskorridore und Autobahnkreuze konzentrieren sich monofunktionale Strukturen mit erheblichen Qualitätsdefiziten.

Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

Sektorendiagramm Pregny-Chambésy (Abb. 33)



Die kleinräumige Betrachtung deckt Problemkonzentrationen auf, die auf Gemeindeebene systematisch unterschätzt werden. Sie macht deutlich, dass zielgerichtete Siedlungsentwicklung differenzierte Abwägungen zwischen Verdichtungspotenzialen und bestehenden Qualitäten erfordert.

Die identifizierten Problemzonen zeigen konkrete lokale Handlungsfelder auf, wo Investitionen in die Lebensqualität am dringendsten und wirkungsvollsten wären. Sie bilden damit eine wichtige Grundlage für eine Priorisierung von Entwicklungsmaßnahmen.

Gleichzeitig verdeutlicht das aktuelle Beispiel Kloten-Steinacker, dass selbst gut begründete Entwicklungsvorhaben an der gesellschaftlichen Akzeptanz scheitern können. Dies unterstreicht die Bedeutung partizipativer Planungsprozesse und der früh-

Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

zeitigen Integration von Qualitätsverbesserungen in Entwicklungsprojekte.

Qualität und Dichte verbinden

Die zentrale Herausforderung nachhaltiger Innenentwicklung liegt im scheinbaren Widerspruch zwischen Innenverdichtung und Lebensqualität. Die empirische Analyse der Nachbarschaften der Schweiz zeigt jedoch: Der vermeintliche Zielkonflikt ist auflösbar. Die Quartiere mit den besten Werten auf allen Dimensionen, zeichnen sich durch eine durchdachte Balance zwischen baulicher Effizienz und Umgebungsqualitäten aus. Sie beweisen: Qualität ermöglicht Dichte und Dichte schafft Potenziale für Qualität.

Drei Ansätze erweisen sich als besonders erfolgversprechend: qualitätsvolle Nachverdichtung in urbanen Kernen, durchmischte Neubaugebiete auf ehemaligen Industriearealen und die behutsame Transformation monofunktionaler Strukturen. Die folgenden Beispiele zeigen, wie dies in der Praxis gelingt – und wo die Grenzen liegen.

5.1 GUTE BEISPIELE: WAS FUNKTIONIERT BEREITS?

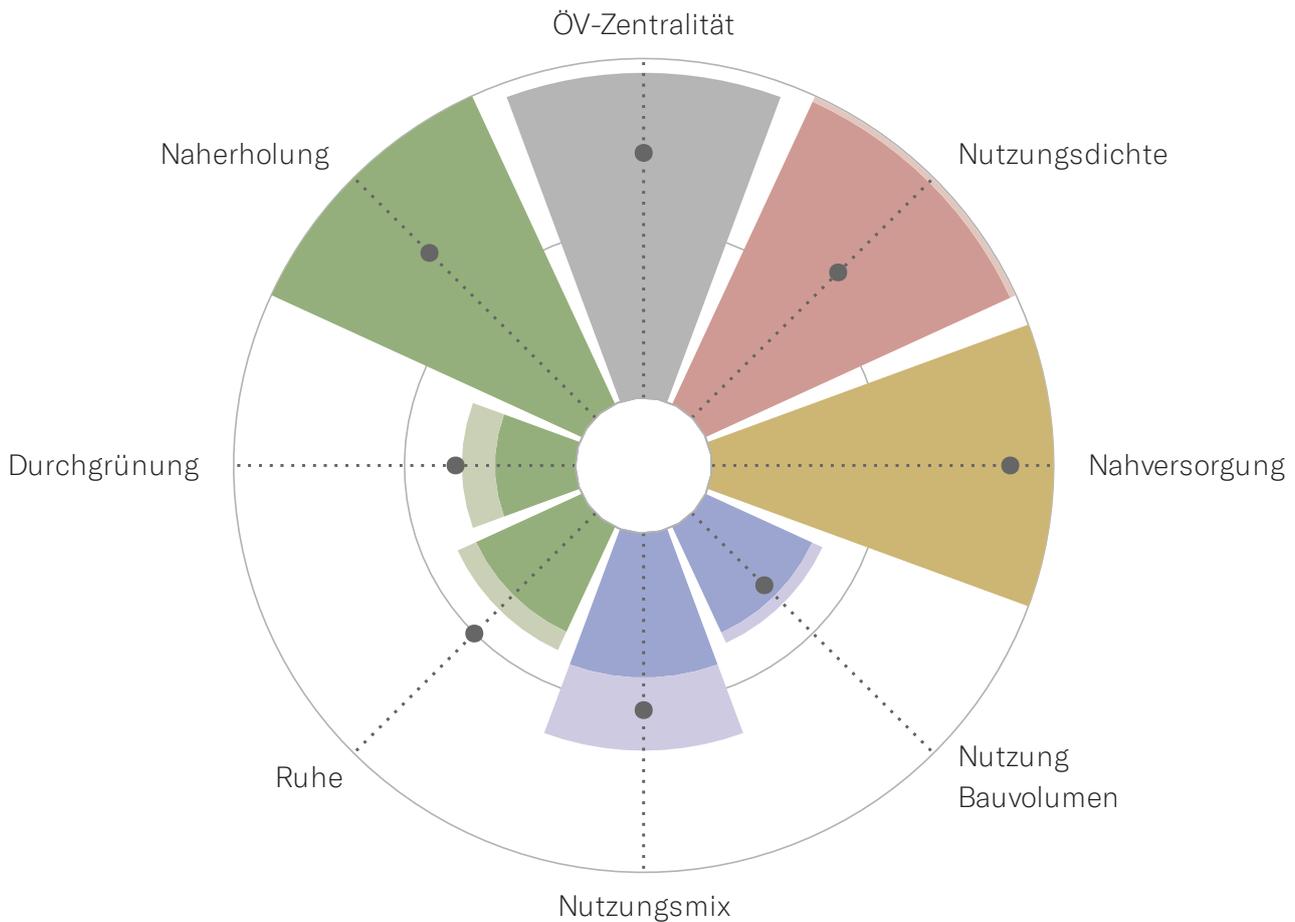
Die in Kapitel 2.2 analysierten, historisch gewachsenen Vorbildquartiere, demonstrieren, wie nachhaltige Innenentwicklung in der Praxis aussehen kann. Das Gundeldingerquartier zeigt exemplarisch, wie hohe Zentralität, dichte Nutzung und Qualitäten erfolgreich zusammenkommen können.

Das Sektorendiagramm des Gundeldingerquartiers verdeutlicht die Stärken gelungener urbaner Innenentwicklung (Abb. 34). Sehr hohe Werte bei ÖV-Zentralität, Nutzungsdichte und Nahversorgung bilden ein starkes Fundament. Auch der Nutzungsmix ist ausgewogen und die Nutzung des Bauvolumens effizient.

Trotz erwartbarer Defizite bei Ruhe und Durchgrünung überwiegen die urbanen Qualitäten deutlich. Das Quartier vereint kompakte Struktur mit kurzen Wegen und vielfältiger Versorgung – ein Vorbild dafür, dass Verdichtung und Lebensqualität sich ergänzen können, wenn die richtigen Rahmenbedingungen geschaffen werden.

Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

Sektorendiagramm Gundeli (Abb. 34)



5.2 GELUNGENE NEUBAUPROJEKTE

Die Analyse der besten Neubauprojekte zeigt: Nachhaltige Innenentwicklung gelingt am ehesten dort, wo bereits hohe Qualitäten, Zentralität und Dichten vorhanden sind. Die besten Beispiele entstehen als qualitätsvolle Nachverdichtungen in bereits erfolgreichen Quartieren.

Nachverdichtung in urbanen Lagen: Das Beispiel Zürich Werd

Das Projekt Grünhof im Zürcher Quartier Werd illustriert die Chancen und Grenzen urbaner Nachverdichtung (Abb. 35). Die ausgezeichneten Eigenschaften des bestehenden Quartiers – hohe ÖV-Zentralität, dichte Nahversorgung, urbane Qualitäten – schaffen ideale Voraussetzungen für weitere Entwicklung.

Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

Grünhof im Zürcher Quartier Werd (Abb. 35)

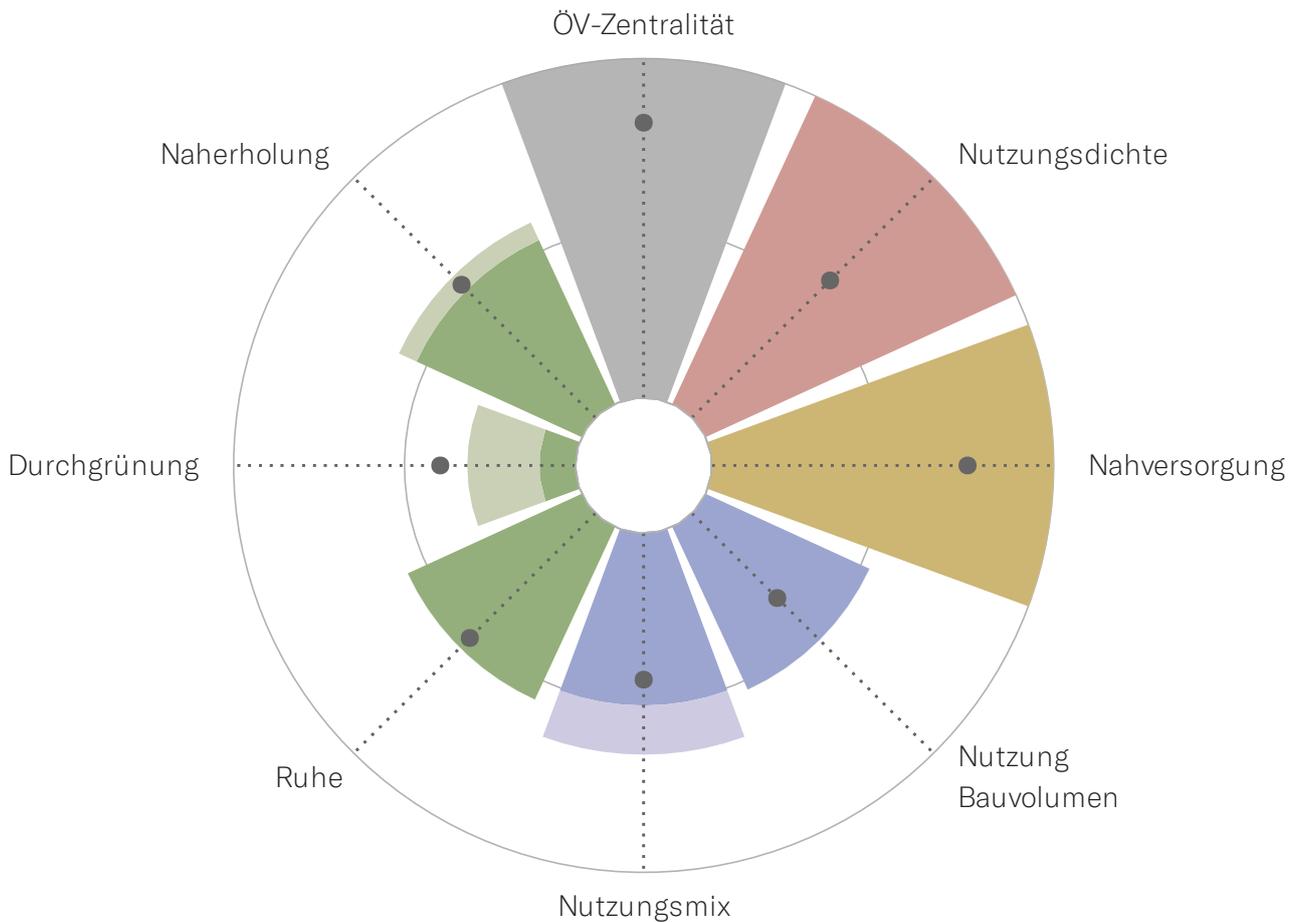
Quelle: swisstopo



Das Sektorendiagramm zeigt jedoch auch die typischen Schwächen: Wie bei den meisten Neubauprojekten ist die Durchgrünung die zentrale Schwachstelle. Hier wurde eine Chance vertan, durch bewusste Freiraumgestaltung einen Mehrwert für das gesamte Quartier zu schaffen.

Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

Sektorendiagramm Grünhof im Zürcher Quartier Werd (Abb. 36)



Transformation von Industriearealen: Renens und Neuhausen als Vorbilder

Das Quartier «Les Entrepôts» in Renens zeigt exemplarisch, wie aus ehemaligen Industrieflächen lebendige, vielfältige Stadtquartiere entstehen können (Abb. 37). Der flexible Sondernutzungsplan von 2013 ermöglichte eine durchmischte Entwicklung mit Wohnungen, Büros, einem Gymnasium und öffentlichen Räumen.

Die Erfolgsfaktoren sind eindeutig klar identifizierbar: Die klare Baustruktur schafft urbane Dichte bei gleichzeitiger Orientierung. Die Integration eines Gymnasiums bringt Leben ins Quartier. Erdgeschossnutzungen für Ateliers und Gemeinschaftsräume fördern die soziale Durchmischung. Die preisgekrönte Fuss-

Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

gängerbrücke «Rayon Vert» verbindet das Quartier mit der Umgebung.

Neubau in Bahnhofsaral Renens (VD) (Abb. 37)

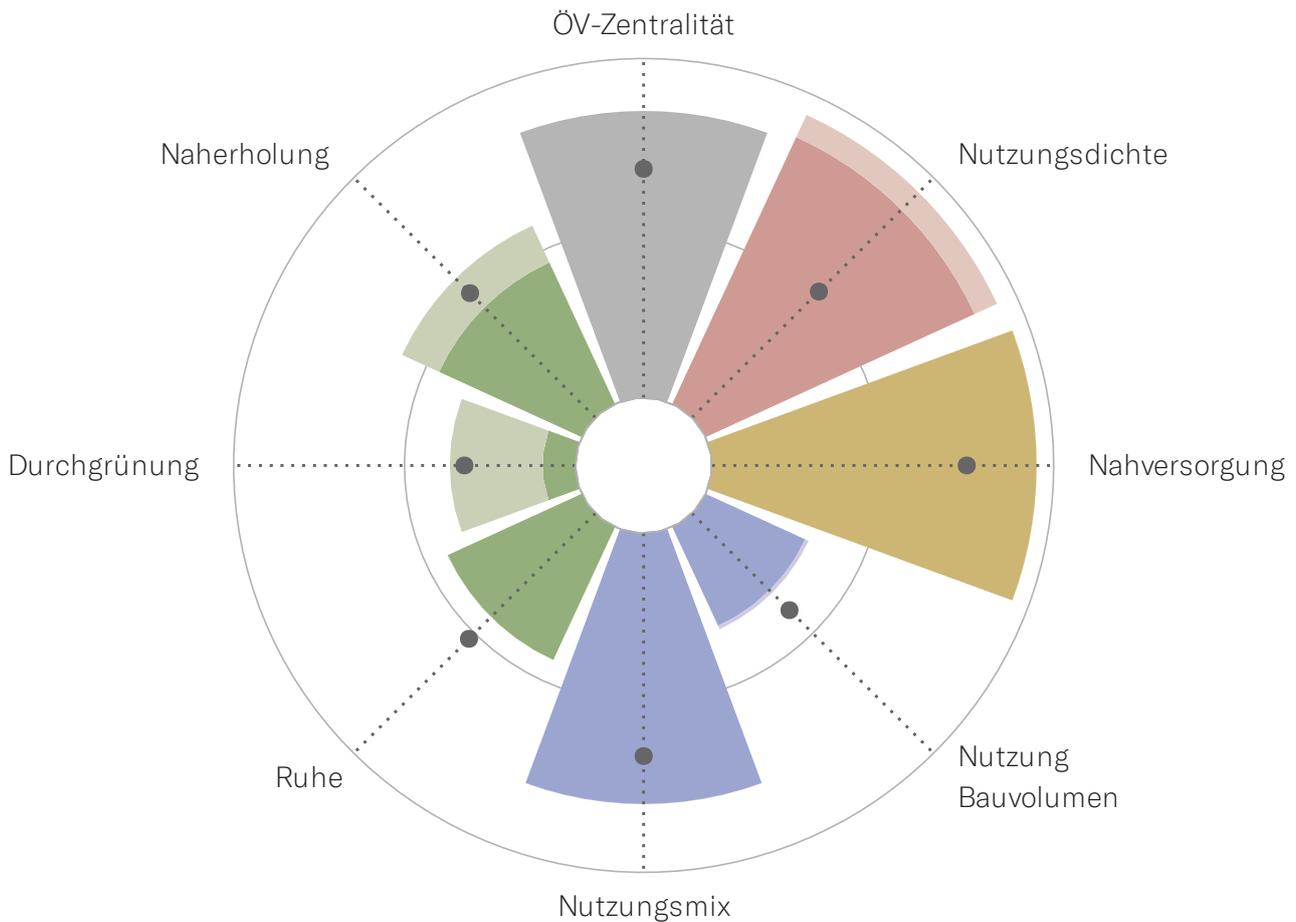
Quelle: swisstopo



Die Stärken des Projektes spiegeln sich dementsprechend im Sektorendiagramm wider, auch wenn auch hier die Naherholung und Durchgrünung Schwächen aufweisen (Abb. 38).

Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

Sektorendiagramm Bahnhofsaral Renens (Abb. 38)



Ein weiteres Beispiel für eine Transformation befindet sich in Neuhausen am Rheinfall (Abb. 39). Der Heinrich-Moser-Platz liegt im Inneren des ehemaligen SIG-Areals in Neuhausen am Rheinfall und ist Ergebnis der schrittweisen Transformation des Areals aus dem Bestand: Mit der Sanierung und Umnutzung der Gebäudegruppen «Hochbau», «Grünerbaum» und «Weinberg» wurde das vormals geschlossene Industrieareal zum Ortszentrum geöffnet; der neu angelegte, begrünte Platz dient seither als öffentlicher Treffpunkt.

Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

Transformation Neuhausen am Rheinflall (Abb. 39)

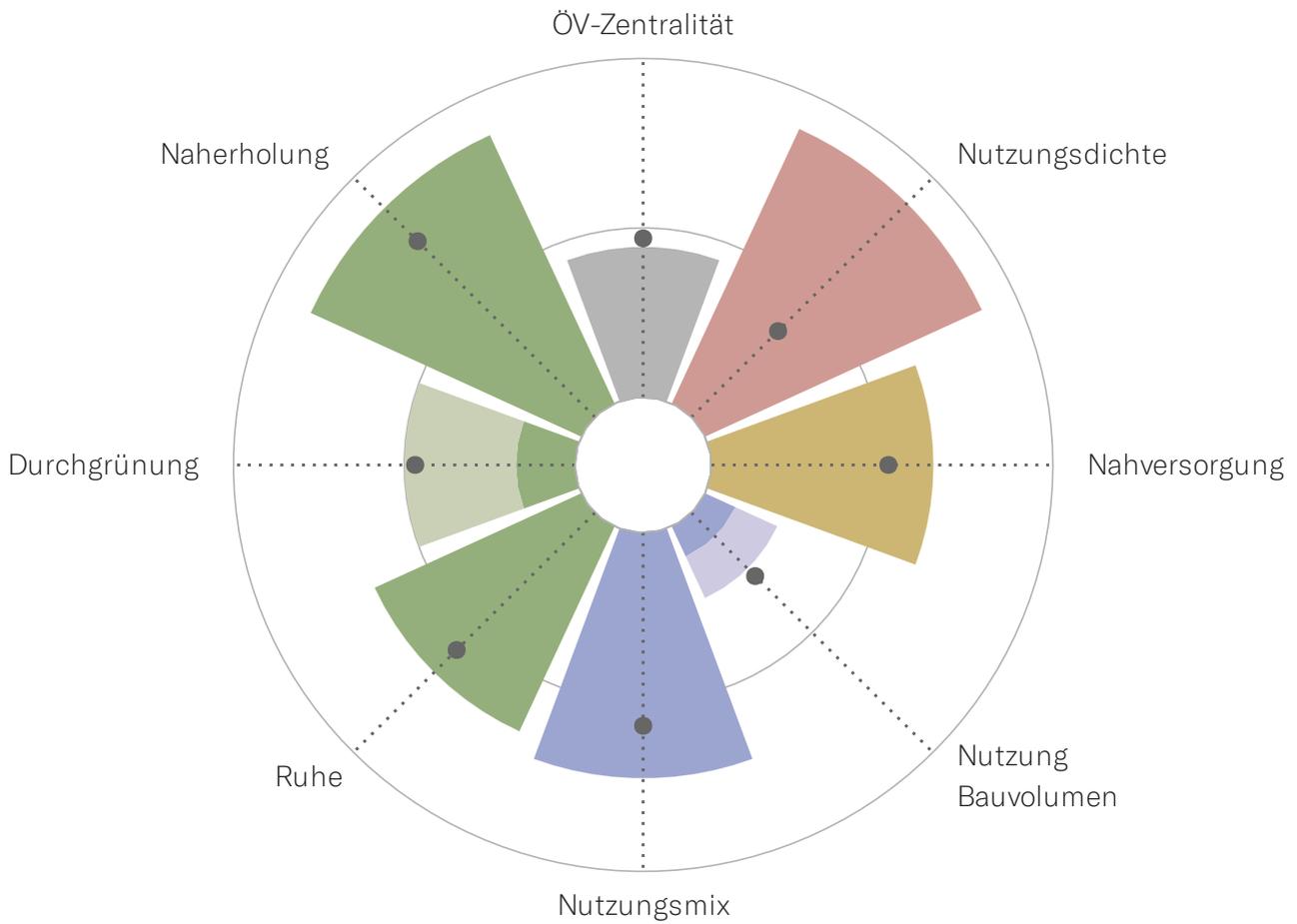
Quelle: swisstopo



Diese Entwicklung treibt die Verdichtung des Ortskerns und eine publikumsorientierte Nutzung in Richtung Rheinflall voran. Heute rahmen Gastronomie, Eventräume und Beherbergung den Platz, auch Dienstleister wie eine Praxis im Haus «Weinberg» sind präsent. Der Platz ist gut angebunden, nahe dem Bahnhof Neuhausen Rheinflall. Für die ersten Umsetzungsschritte – insbesondere «Grünerbaum» und Heinrich-Moser-Platz – wurde die Gemeinde 2019 mit dem Raumplanungspreis ausgezeichnet (Abb. 40).

Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

Sektorendiagramm Neuhausen am Rheinfl (Abb. 40)



Ausnahme mit Vorbildcharakter: Durchgrünung in Zürich Enge

Das Holzbau-Neubaugebiet in Zürich Enge stellt eine seltene Ausnahme dar: Hier ist die Integration von Grünräumen gelungen (Abb. 41).

Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

Neubau in Zürich Enge (Abb. 41)

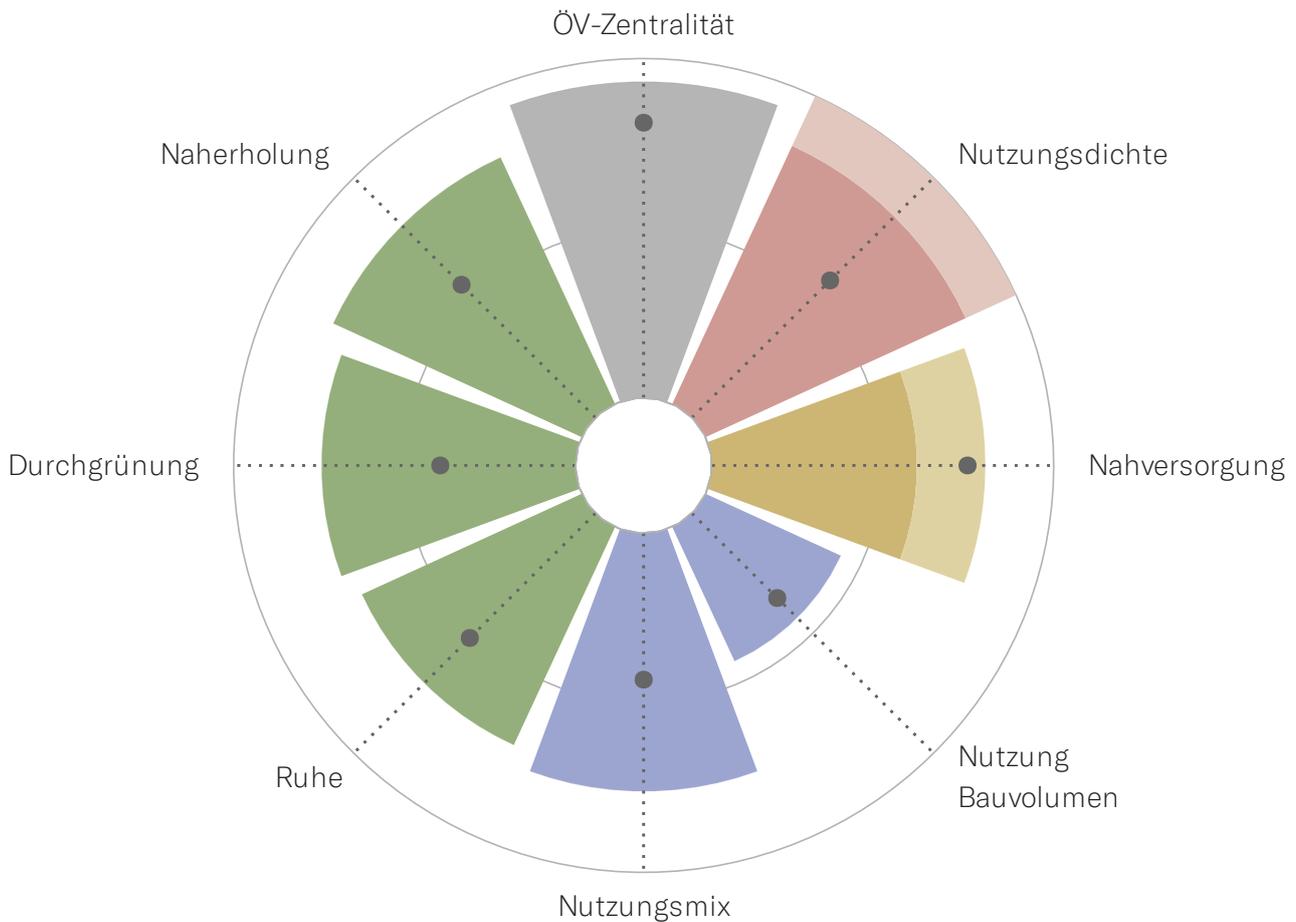
Quelle: swisstopo



Das Sektorendiagramm zeigt überdurchschnittliche Werte bei der Durchgrünung – ein Beleg dafür, dass auch in zentralen Lagen qualitätsvolle Grünraumintegration möglich ist (Abb. 42).

Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

Sektorendiagramm Zürich Enge (Abb. 42)



5.3 ENTWICKLUNG AUF KOSTEN VON QUALITÄTEN?

Nicht jede mathematisch optimale Entwicklungslage eignet sich gleichermassen für bauliche Entwicklung. Die Analyse deckt zwei kritische Konfliktsituationen auf, die bewusste planerische Entscheidungen erfordern.

Parks, Friedhöfe oder andere qualitätsvolle Grünräume können wichtige Funktionen und Erholungsqualitäten für das Quartierumfeld bieten, auch wenn sie rechnerisch ein Innenentwicklungspotenzial aufweisen. Das Modell identifiziert diese Konflikte und macht damit sichtbar, wo Abwägungen zwischen konkurrierenden Zielen notwendig sind.

Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

Während Parks meist ganz gezielt als Erholungsräume an zentralen und dichten Lagen angelegt worden sind und Friedhöfe sich nicht ohne weiteres an weniger zentrale Lagen verlegen lassen, ist die Sachlage zum Beispiel bei Sportanlagen weniger eindeutig. Diese liegen oft an zentralen Lagen mit grossem Innenentwicklungspotenzial, das dadurch nicht ausgeschöpft werden kann. Hier muss eine sorgfältige Nutzenabwägung vollzogen werden. Möglicherweise ist eine Verlegung dieser Anlagen und Nutzungen an weniger zentrale Standorte möglich.

Ähnliche Konflikte entstehen bei historischen Bauensembles oder charakteristischen Siedlungsstrukturen, die eine niedrigere Dichte aufweisen als ihre Lage nahelegen würde. Hier stehen städtebauliche und denkmalpflegerische Werte gegen Entwicklungsinteressen.

Diese Konflikte sind methodisch durchaus erwünscht. Sie zeigen auf, wo bewusste planerische Entscheidungen zwischen konkurrierenden Zielen getroffen werden müssen. Das Modell liefert die analytische Grundlage für informierte Abwägungen – die eigentliche planerische Bewertung bleibt jedoch bei den Entscheidungsträgern.

5.4 LEHREN FÜR DIE PRAXIS

Die Analyse der vorbildlichen Gebiete und Projekte kristallisiert fünf zentrale Erkenntnisse für die Planungspraxis heraus:

Dichte schafft Qualitäten

Nahversorgung und lebendige Quartiere entstehen nur dort, wo ausreichend Menschen leben und arbeiten. Geschäfte, Cafés und Dienstleistungen benötigen eine kritische Masse an Kunden, um wirtschaftlich zu funktionieren. Ein vielfältiger Nutzungsmix mit entsprechender Belebung lässt sich nur mit einer angemessenen Dichte erreichen. Dünn besiedelte Gebiete bleiben auf das Auto angewiesen und entwickeln keine eigenständige Quartiersidentität.

Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

Qualität ermöglicht Dichte

Nur wo die Siedlungsqualitäten stimmen, wird Verdichtung gesellschaftlich akzeptiert. Die Erfolgsfaktoren – Nahversorgung, Naherholung, Durchgrünung und Nutzungsmix – sind nicht optional, sondern Voraussetzung für erfolgreiche Innenentwicklung. Projekte, die diese Qualitäten vernachlässigen, scheitern regelmässig am Widerstand der Bevölkerung.

Grösse ist kein Hindernis

Die grossen Städte zeigen, dass auch bei hoher Verdichtung Qualität möglich ist. Sie verfügen über die nötigen Instrumente, Ressourcen und das Know-how. Kleinere Gemeinden können von diesen Erfahrungen lernen und müssen das Rad nicht neu erfinden.

Nutzenmix statt Monofunktion

Die besten Gebiete kombinieren Wohnen, Arbeiten und Versorgung in ausgewogener Mischung. Reine Wohn- oder Arbeitsgebiete erreichen nicht die gleichen Qualitätswerte und belasten die Verkehrssysteme durch erzwungene Mobilität.

Langfristige Perspektive

Qualitätsvolle Innenentwicklung ist ein iterativer Prozess. Die heute erfolgreichen Quartiere sind über Jahrzehnte gebaut und haben sich kontinuierlich weiterentwickelt. Neubaugebiete brauchen Zeit, um ihre volle Qualität zu entfalten.

5.5 FAZIT

In dieser Analyse wurde die ÖV-Zentralität als gegeben vorausgesetzt. Das ausgewiesene Potenzial wurde berechnet, ohne einen weiteren Ausbau der öffentlichen Verkehrsinfrastruktur zu berücksichtigen. Wenn aber die Zentralität insbesondere in den Agglomerationen durch neue Bahnhöfe, S-Bahn-Linien oder Tramverbindungen steigt, entstehen neue Potenziale. Eine verbesserte ÖV-Erschliessung kann aus peripheren Standorten

Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

zentrale Lagen machen und damit die Grundlage für qualitätsvolle Entwicklung an völlig neuen Standorten schaffen.

Die Analyse macht deutlich: Nachhaltige Innenentwicklung ist möglich und nötig. Die besten Beispiele zeigen, wie Nutzungsdichte und Lebensqualität erfolgreich kombiniert werden können. Die identifizierten Potenziale sind gross genug, um einen wesentlichen Beitrag zur Lösung der Wohnungsknappheit zu leisten.

Der Schlüssel liegt nicht in der Maximierung der Dichte, sondern in der Optimierung des Verhältnisses zwischen baulicher Intensität und Lebensqualität. Dort, wo dieses Gleichgewicht gelingt, entstehen die lebenswertesten und nachhaltigsten Quartiere der Schweiz.

Alle Akteurinnen und Akteure sind gefordert, aus den Erfolgsbeispielen zu lernen und die identifizierten Potenziale durch qualitätsvolle Projekte zu erschliessen. Dabei gilt: Qualität ermöglicht Dichte, aber Dichte schafft erst die Voraussetzungen für viele Qualitäten.

Anhang

6.1 GLOSSAR

Sotomo Nachbarschaften

Die Analysen stützen sich auf sogenannte Sotomo-Nachbarschaften – kleinräumige Quartiere, die das Siedlungsgebiet jeder Gemeinde in homogene Teilräume gliedern. Ihre Abgrenzung orientiert sich an der bestehenden baulichen Struktur sowie an natürlichen oder infrastrukturellen Grenzen. Sie bilden damit das bebaute Gebiet ab, berücksichtigen jedoch nicht die unterschiedlichen Bauzonen, da diese bereits Ergebnis politischer Entscheide sind.

Alle Indikatoren werden zunächst auf Ebene dieser Nachbarschaften berechnet und anschliessend für verschiedene Betrachtungsebenen aggregiert: von Quartieren über Gemeinden bis hin zu Raumtypen. Dies ermöglicht sowohl kleinräumige Detailanalysen als auch übergeordnete Vergleiche.

Raumtyp

Der in dieser Studie verwendete Raumtyp basiert auf der Definition «Raum mit städtischem Charakter» des Bundesamts für Statistik (BFS) von 2020.

Grössere Stadt

- Die zehn bevölkerungsreichsten Städte der Schweiz

Kleinere Stadt

- übrige Kernstädte der Schweiz

Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

- Kerngemeinde ausserhalb Agglomeration

Agglomeration

- Agglomerationskerngemeinde (Hauptkern) ohne Kernstädte
- Agglomerationskerngemeinde (Nebenkern)
- Agglomerationsgürtelgemeinde
- Mehrfach orientierte Gemeinde

Land:

- Ländliche Gemeinde ohne städtischen Charakter: Land

ÖV-Zentralität

Bei der Bewertung der Zentralität wird ausschliesslich der öffentliche Verkehr berücksichtigt, da er eine nachhaltige, raum-schonende und zukunftsorientierte Mobilitätsform darstellt. Grundlage der Zentralität ist in erster Linie die Erreichbarkeit von Einwohnern und Arbeitsplätzen nach dem Modell des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE). Um ein differenzierteres Bild zu erhalten, fliesst zusätzlich der Zugang zu ÖV-Haltestellen ein, gemessen über die ÖV-Güteklassen. Aus der Kombination ergibt sich für jede Sotomo-Nachbarschaft ein Wert für die ÖV-Zentralität.

Nutzungsichte

Die Nutzungsichte gibt an, wie stark ein Standort genutzt wird. Sie setzt sich zusammen aus der Anzahl Bewohnender und der Zahl der Beschäftigten pro Quadratmeter. Weil sich Berufstätige in der Regel weniger lange am Standort aufhalten als Bewohnerinnen und Bewohner, werden sie als Vollzeitäquivalente gezählt und nur mit halbem Gewicht einberechnet. So ergibt sich ein realistisches Bild über die tatsächliche Nutzung pro Standort.

Potenzial nachhaltige Innenentwicklung

Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

Je zentraler eine Nachbarschaft liegt, desto höher ist in der Regel ihre Nutzungsdichte. Doch wie lässt sich die passende Dichte für einen Standort bestimmen?

Um diese Frage zu beantworten, wurde zunächst eine Zielkurve entwickelt, die die Zusammenhänge zwischen ÖV-Zentralität und angestrebter Dichte aufzeigt. Dabei gilt: An Orten mit geringer ÖV-Zentralität sind nur moderate Anpassungen sinnvoll, während an Standorten mit guter Erreichbarkeit durch den öffentlichen Verkehr eine höhere Dichte angestrebt wird. In den zentralsten Lagen orientieren sich die erwarteten Dichten an bereits etablierten Spitzenwerten in der Schweiz.

Im nächsten Schritt werden diese Zielwerte mit der aktuellen Situation verglichen. Liegt die bestehende Dichte unterhalb des Zielwerts, ergibt sich daraus ein Potenzial für eine standortspezifische Innenentwicklung. Werden die Ergebnisse auf Gemeindeebene zusammengeführt, entsteht ein Überblick über das jeweilige Potenzial für nachhaltige Innenentwicklung.

Indikatoren der Qualität

Durchgrünung:

Die lokale Durchgrünung erfasst, wie stark eine Nachbarschaft selbst begrünt ist. Sie basiert auf dem normalisierten Differenz-Vegetationsindex (NDVI), der aus Satellitenbildern abgeleitet wird. Der Indikator misst somit die Vegetationsdichte innerhalb der Nachbarschaft – nicht jedoch die Zugänglichkeit zu Grün- und Erholungsräumen in der Umgebung. Letztere wird separat durch den Indikator zur Erreichbarkeit von Naherholungswegen abgebildet.

Ruhe:

Der Indikator Ruhe basiert auf invertierten Lärmdaten und berücksichtigt Strassen-, Bahn- und Fluglärm. Der ausgewiesene Zonenwert entspricht dem Mittelwert der jeweils höchsten Lärmbelastung pro Lärmquelle über alle Gebäude innerhalb der Zone.

Naherholung:

Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

Die Erreichbarkeit von Naherholungswegen misst, wie viele und wie hochwertige Erholungswege innerhalb von 15 Minuten erreichbar sind. Grundlage dafür ist eine Segmentierung aller Fusswege in der Schweiz, die je nach Lage hinsichtlich ihres Erholungspotenzials bewertet sind. Der Indikator erfasst die qualitativgewichteten besten 2500 Meter. Im Unterschied zur Durchgrünung erfasst dieser Indikator nicht die Begrünung innerhalb der Nachbarschaft selbst, sondern die Qualität des erweiterten Quartierumfelds

Nahversorgung:

Die Erreichbarkeit lokaler Dienstleistungen zeigt auf, wie gut zentrale Alltagsangebote innerhalb von zehn Minuten zu Fuss erreichbar sind. Als relevante Dienstleistungen gelten dabei insbesondere Lebensmittelgeschäfte, Angebote der medizinische Grundversorgung sowie Gastronomiebetriebe. Der Indikator gibt somit Auskunft darüber, wie gut eine Nachbarschaft in ihrer unmittelbaren Umgebung mit grundlegenden Versorgungsangeboten ausgestattet ist.

Nutzung Bauvolumen:

Nutzung Bauvolumen beschreibt das Verhältnis zwischen dem Gebäudevolumen und der darin untergebrachten Nutzung – gemessen als Summe der Wohnbevölkerung und der doppelten Beschäftigten pro Nachbarschaft. Eine hohe Nutzung des Bauvolumen liegt vor, wenn viel Nutzung auf vergleichsweise geringem Bauvolumen realisiert wird. Dieser Indikator ist zentral für die Bewertung der Nachhaltigkeit im Umgang mit bebautem Raum: Je mehr Menschen auf kleinerem Volumen Platz finden, desto ressourcenschonender und kompakter ist die bauliche Struktur.

Nutzungsmix:

Der Nutzungsmix beschreibt das Verhältnis zwischen Beschäftigten und Wohnbevölkerung im Perimeter einer 10-Minuten Fussdistanz einer Nachbarschaft. Als Referenz gilt ein ausgewogenes Verhältnis von zwei Bewohnenden pro Vollzeitarbeitsstelle – ein Verhältnis von 2:1, das dem schweizweiten Durchschnitt entspricht und für diesen Indikator als optimal angenommen wird.

Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

Weicht das Verhältnis stark davon ab – etwa in reinen Wohnquartieren oder Arbeitszonen – deutet dies auf eine einseitige Nutzung hin. Solche Quartiere gelten oft als weniger belebt oder weniger vielfältig. Je näher hingegen das Verhältnis zwischen Wohnen und Arbeiten dem Verhältnis von 2:1 entspricht, desto höher fällt der Nutzungsmix-Wert aus. Ein guter Nutzungsmix wird als Indikator für lebendige, durchmischte Quartiere gewertet und vermindert Verkehr, da Wohnen und Arbeiten zumindest theoretisch innerhalb von 10 Minuten möglich wäre.

Abhängigkeiten zwischen ÖV-Zentralität und Umgebungsqualitäten

Die Nachbarschaftsdaten offenbaren für jeden Qualitätsaspekt unterschiedliche empirische Abhängigkeiten zur Zentralität des öffentlichen Verkehrs:

- **Erreichbarkeit lokaler Dienstleistungen:** Klarer Zusammenhang – je zentraler, desto besser die Versorgung. Wo viele Menschen leben und arbeiten, lohnen sich mehr Geschäfte. Das macht Sinn und ist planungslogisch erwartbar.
- **Naherholung:** Überraschend oft besser in zentralen Lagen, weil das Wegnetz dichter ist. Der Stadtpark ist vielleicht näher als der Waldrand. Diese Erkenntnis widerspricht der intuitiven Annahme, dass ländliche Gebiete automatisch bessere Naherholung bieten.
- **Effizienz:** In gut erschlossenen Lagen wird intensiver und kompakter gebaut – mehr Nutzung pro Quadratmeter Boden. Die Bodenknappheit führt zu effizienteren Bauformen.
- **Durchgrünung:** Sinkt deutlich mit der Zentralität – in dichten Lagen sind private Gärten rar und Grünflächen kostbar. Dies ist die erwartbare Kehrseite urbaner Verdichtung.
- **Ruhe:** Logischerweise schwieriger in zentralen Lagen durch höheres Verkehrsaufkommen und urbane Aktivität.
- **Nutzungsmix:** Die Daten zeigen komplexe Muster. Das Modell strebt ein Verhältnis von 2:1 zwischen Wohnbevölkerung und Vollzeit Arbeitsplätzen an – ein Verhältnis, das dem schweizerischen Durchschnitt entspricht. Zen-

Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

trale Lagen weisen oft ein Ungleichgewicht auf: Entweder dominieren Arbeitsplätze (reine Geschäftsviertel) oder Wohnnutzung (reine Wohnquartiere). Ein ausgewogener Nutzungsmix von 2:1 ermöglicht kurze Wege zwischen Wohnen und Arbeiten und trägt zur Quartiersbelebung bei.

Handlungsbedarf Einzelqualitäten

Die Karte zur Nahversorgung zeigt Defizite vor allem in suburbanen und ländlichen Räumen. Viele Quartiere sind zwar gut erschlossen, bieten aber keine ausreichende Dichte an Geschäften und Dienstleistungen im unmittelbaren Umfeld. Besonders stark sichtbar wird dies in Agglomerationsgemeinden, wo Siedlungen monofunktional als reine Wohngebiete angelegt sind.

Beim Zugang zu Naherholungsräumen sind die Unterschiede regional weniger ausgeprägt. Defizite treten vor allem in dichten Agglomerationslagen auf, in denen freie Grünräume knapp sind. In ländlichen Räumen ist die Naherholung meist selbstverständlich gegeben, während in urbanen Quartieren gezielte planerische Massnahmen nötig sind, um Erholung in Gehdistanz sicherzustellen.

Die Karte zur baulichen Effizienz zeigt im Unterschied zu anderen Qualitäten keine klare räumliche Häufung. Defizite treten sowohl in grossstädtischen wie auch in kleineren, suburbanen Nachbarschaften auf und verteilen sich relativ gleichmässig über die Schweiz.

Die Karte zum Nutzungsmix zeigt Defizite nicht nur in monofunktionalen Wohnquartieren der Agglomerationen, sondern auch in den grossen Zentren. Dort ist das Verhältnis von Wohnen und Arbeiten häufig unausgewogen, da die Quartiere stark durch Arbeitsplätze geprägt sind. Ein hoher Anteil an Büro- und Dienstleistungsnutzungen führt dazu, dass im Verhältnis zu wenige Wohnmöglichkeiten bestehen. Damit wird sichtbar: Ein guter Nutzungsmix bedeutet nicht nur Vielfalt, sondern auch ein ausgewogenes Verhältnis, das in vielen zentralen Lagen der Schweiz fehlt

Die Karte zum Handlungsbedarf im Bereich Ruhe zeigt besonders hohe Belastungen entlang der grossen Verkehrskorridore

Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

und in zentralen Agglomerationslagen. Städte wie Zürich, Genf oder Basel erreichen zwar Spitzenwerte in der Zentralität, weisen aber in vielen Quartieren starke Lärmbelastungen auf. Ruhe bleibt damit eine der grössten Herausforderungen der Innenentwicklung.

Die Defizite bei der Durchgrünung konzentrieren sich auf urbane Kerne und verdichtete Agglomerationsquartiere. Dort ist der Anteil an Grünflächen gering, was die Aufenthaltsqualität mindert und die Hitzebelastung verstärken kann. Besonders in den metropolitanen Räumen der Schweiz zeigt sich hier ein erheblicher Nachholbedarf.

Qualitäten

Aus allen Einzelqualitäten wird das Gesamtmass «Qualität» berechnet. Dabei werden die Aspekte unterschiedlich gewichtet:

- Nahversorgung: Doppeltes Gewicht – sie ist der Kern der Lebensqualität in dichten Lagen
- Durchgrünung, Naherholung, Ruhe: Einfaches Gewicht – wichtig für die Lebensqualität
- Nutzungsmix und Nutzung Bauvolumen: Halbes Gewicht – wichtig für die Stadtentwicklung, aber nicht direkt spürbar im Alltag

Handlungsbedarf Qualitäten

Der Handlungsbedarf je Qualität zeigt auf, auf welchem Niveau eine Qualität gegeben dem jeweiligen Standort sein könnte. Doch wie wird dieser Handlungsbedarf bestimmt?

Zunächst wurde untersucht, wie sich die durchschnittliche Qualität in Abhängigkeit von der jeweiligen ÖV-Zentralität darstellt. Daraus entstand ein Soll-Wert, der bewusst 20 Prozent über dem errechneten Durchschnitt liegt – jedoch nach oben durch die heute gemessenen Spitzenwerte begrenzt bleibt, um realistische Zielwerte zu sichern.

Der Handlungsbedarf ergibt sich aus der Differenz zwischen dem aktuellen Wert und diesem Zielwert. Liegt eine Nach-

Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

barschaft bereits über dem durchschnittlichen, zentralitäts-abhängigen Niveau, entsteht kein weiterer Handlungsbedarf. Auf diese Weise richtet sich die Aufmerksamkeit gezielt auf jene Standorte, an denen tatsächlich Verbesserungspotenzial besteht.

Aggregation auf Ebene Gemeinde

Für die Gemeindeebene werden die Zonenwerte beim «Potential Innenentwicklung» flächengewichtet und beim «Handlungsbedarf Qualitäten» nutzungsgewichtet zusammengefasst. So entsteht ein differenziertes Bild über mögliche Schwerpunkte für eine künftige Innenentwicklung, die sowohl zielgerichtet als auch qualitativ ist.

Die kleinräumige Betrachtung deckt Problemkonzentrationen auf, die auf Gemeindeebene systematisch unterschätzt werden. Sie macht deutlich, dass eine zielgerichtete Siedlungsentwicklung differenzierte Abwägungen zwischen Verdichtungspotenzialen und bestehenden Qualitäten erfordert. Die identifizierten Brennpunkte zeigen konkrete lokale Handlungsfelder auf, wo Menschen täglich mit den Folgen unvollständiger Siedlungsentwicklung konfrontiert sind.

6.2 TOP 100 GEMEINDEN MIT POTENZIAL INNENENTWICKLUNG

Das Ranking der Top-100 Gemeinden (Abb. 43 bis Abb. 46) wird von gut erschlossenen Agglomerationsgemeinden und den grossen Kernstädten dominiert. Entscheidend ist nicht allein die Grösse einer Gemeinde, sondern ihre Lage im Netz der Verkehrsinfrastruktur und ihre Rolle im funktionalen Raum.

Im Raum Zürich finden sich besonders viele Spitzenreiter. Gemeinden wie Schwerzenbach, Opfikon, Dietlikon oder Schlieren profitieren von ihrer Nähe zur Stadt Zürich, vom Zugang zu leistungsfähigen ÖV-Korridoren und von grossen Arbeitsplatzschwerpunkten in ihrem Umfeld. Ähnlich hohe Werte erzielen die Agglomerationsgemeinden rund um Genf und Lausanne,

Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

darunter Vernier, Meyrin, Lancy, Prilly oder Bussigny. Auch die Agglomeration Basel ist mit Münchenstein und Pratteln prominent vertreten.

Neben diesen Agglomerationsgemeinden sind aber auch die grossen Städte selbst vertreten. Zürich, Lausanne, Basel, Bern und Genf liegen allesamt unter den Top-100 und zeigen, dass auch in den Zentren noch beträchtliche Potenziale vorhanden sind. Besonders auffällig ist Bern, das als Grossstadt auf Rang neun kommt und damit die besondere Bedeutung urbaner Zentralität für die Innenentwicklung bestätigt.

Die regionale Verteilung macht deutlich, dass die Top-100 vor allem in den metropolitanen Räumen Zürich, Genf-Lausanne und Basel konzentriert sind. Das Mittelland ist mit Bern, Olten und Aarau vertreten, während ländliche Räume kaum Spitzenplätze erreichen. Innenentwicklung bleibt damit in erster Linie eine Aufgabe der Agglomerationen und urbanen Zentren, wo die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr bereits hoch und die Nachfrage nach Raum am stärksten ist.

Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

Top 25 Gemeinden Potenzial Innenentwicklung (Abb. 43)

		Nutzungsdichte	Potenzial	ÖV-Zentralität
1.	Schwerzenbach	3.4	4.1	7.1
2.	Opfikon	4.5	3.6	7.8
3.	Killwangen	3.5	2.9	5.8
4.	Vernier	3.8	2.9	6.4
5.	Pregny-Chambésy	1.7	2.8	4.1
6.	Meyrin	3.6	2.8	6.0
7.	Dietlikon	4.0	2.7	5.7
8.	Prilly	4.9	2.7	7.3
9.	Kloten	4.2	2.6	6.2
10.	Bern	5.0	2.6	7.5
11.	Greifensee	3.7	2.6	5.8
12.	Pully	4.6	2.6	6.4
13.	Schlieren	4.8	2.5	7.4
14.	Bussigny	3.8	2.4	5.7
15.	Le Grand-Saconnex	4.0	2.4	6.0
16.	Cologny	2.1	2.3	4.0
17.	Münchenstein	3.4	2.3	5.3
18.	Zürich	5.7	2.3	8.1
19.	Lancy	5.0	2.3	6.7
20.	Pratteln	3.7	2.2	5.4
21.	Renens (VD)	5.2	2.2	6.8
22.	Ittigen	4.3	2.2	5.8
23.	Lonay	2.4	2.1	4.1
24.	Chavannes-près-R.	4.5	2.1	5.8
25.	Sorengo	3.0	2.1	4.4

Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

Top 26 bis 50 Gemeinden Potenzial Innenentwicklung (Abb. 44)

		Nutzungsdichte	Potenzial	ÖV-Zentralität
26.	Steinhausen	3.9	2.1	5.5
27.	Carouge (GE)	5.5	2.1	7.0
28.	Lausanne	5.1	2.1	7.3
29.	Risch	3.5	2.0	6.0
30.	Morges	4.2	2.0	5.7
31.	Kaiseraugst	3.0	1.9	4.5
32.	Wallisellen	4.1	1.9	6.5
33.	Augst	2.6	1.9	4.1
34.	Urdorf	4.2	1.9	5.3
35.	Neuenhof	4.7	1.9	5.8
36.	Balerna	2.7	1.8	4.4
37.	Ostermundigen	4.7	1.8	5.9
38.	Baar	4.0	1.8	5.3
39.	Ecublens (VD)	3.3	1.8	5.4
40.	Echandens	3.3	1.8	4.5
41.	Dübendorf	4.3	1.8	5.8
42.	Emmen	3.0	1.7	5.0
43.	Zollikon	3.6	1.7	4.7
44.	Aarau	4.1	1.7	5.2
45.	Luzern	4.4	1.7	6.1
46.	Riehen	3.4	1.7	4.6
47.	Crissier	3.5	1.7	5.4
48.	Ebikon	3.5	1.7	5.1
49.	Zug	4.8	1.7	6.3
50.	Genève	6.8	1.7	7.7

Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

Top 51 bis 75 Gemeinden Potenzial Innenentwicklung (Abb. 45)

		Nutzungsdichte	Potenzial	ÖV-Zentralität
51.	Visp	3.0	1.7	4.4
52.	Biel/Bienne	4.4	1.7	5.8
53.	Dietikon	4.4	1.6	6.3
54.	Coppet	2.3	1.6	3.5
55.	Adliswil	4.0	1.6	5.0
56.	Solothurn	3.8	1.6	5.3
57.	Lutry	2.8	1.6	4.4
58.	Kilchberg (ZH)	3.8	1.6	5.0
59.	Liestal	3.9	1.6	5.0
60.	Winterthur	4.2	1.6	5.3
61.	St. Gallen	4.3	1.6	5.8
62.	Muri bei Bern	3.4	1.6	4.5
63.	Ipsach	2.3	1.5	3.5
64.	Rüschlikon	3.4	1.5	4.3
65.	Basel	6.0	1.5	7.2
66.	Genthod	1.9	1.5	2.5
67.	Milvignes	2.3	1.5	3.3
68.	Givisiez	2.4	1.5	3.6
69.	Wetzikon (ZH)	3.5	1.5	4.5
70.	Rubigen	2.5	1.5	3.4
71.	Stein (AG)	2.8	1.4	3.5
72.	Birr	2.5	1.4	3.1
73.	Zofingen	3.2	1.4	4.2
74.	Neuchâtel	4.1	1.4	5.4
75.	Jouxens-Mézery	2.0	1.4	2.9

Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

Top 76 bis 100 Gemeinden Potenzial Innenentwicklung (Abb. 46)

		Nutzungsdichte	Potenzial	ÖV-Zentralität
76.	Oensingen	3.0	1.4	3.4
77.	Cadempino	4.1	1.4	4.9
78.	Burgdorf	3.6	1.4	4.3
79.	Neuhausen a. R.	3.6	1.4	4.7
80.	Chiasso	4.0	1.4	5.1
81.	Nidau	4.2	1.4	4.8
82.	Porza	2.3	1.4	2.9
83.	Vevey	5.7	1.4	6.7
84.	Muttenz	3.7	1.4	4.9
85.	Nyon	4.0	1.4	5.1
86.	Uster	3.6	1.3	4.4
87.	Gachnang	2.3	1.3	2.9
88.	Bergdietikon	3.1	1.3	3.6
89.	Regensdorf	3.3	1.3	4.3
90.	Lausen	3.5	1.3	4.2
91.	Paudex	3.5	1.3	3.9
92.	Cham	4.2	1.3	5.2
93.	Tolochenaz	2.3	1.3	3.0
94.	Fribourg	4.7	1.3	5.3
95.	Köniz	3.8	1.3	4.7
96.	Illnau-Effretikon	3.3	1.3	4.3
97.	Dielsdorf	3.1	1.3	3.7
98.	Massagno	5.9	1.3	6.1
99.	Gisikon	3.5	1.3	4.0
100.	Agno	2.7	1.3	3.5

6.3 TOP 100 GEMEINDEN MIT HANDLUNGSBEDARF QUALITÄTEN

Das Ranking der 100 Gemeinden mit dem grössten Handlungsbedarf macht deutlich, dass Qualitätsdefizite in allen Raumtypen auftreten – von der Metropole bis zur Kleinstadt.

Besonders viele Gemeinden finden sich in der Westschweiz, etwa im Genferseeraum mit Vernier, Meyrin oder Lancy sowie im Waadtland mit Renens, Prilly oder Bussigny. In der Deutschschweiz treten Schwerpunkte im Zürcher Unterland (z. B. Opfikon, Dietikon, Kloten) und im Raum Bern auf. Selbst kleinere Gemeinden wie Killwangen (AG) oder Rennaz (VD) erscheinen weit oben in der Rangliste und verdeutlichen, dass auch kompakte Orte erhebliche Defizite aufweisen können.

Auch die grossen Städte sind prominent vertreten. Zürich, Basel, Lausanne, Genf und Bern gehören allesamt zu den Top-100. Ihre Defizite liegen weniger bei Versorgung, Naherholung oder Nutzung Bauvolumen oder, sondern vor allem bei Ruhe, Durchgrünung und Nutzungsmix. Die hohe Dichte und der grosse Anteil an Arbeitsplätzen führen hier zu einem unausgewogenen Verhältnis von Wohnen, Arbeiten und Durchgrünung.

Darüber hinaus treten auch kleinere Städte in Erscheinung, zum Beispiel Olten, Aarau oder Zug. Sie sind in der Regel gut erschlossen und fungieren als regionale Zentren, doch ihre Quartiere weisen Defizite bei der Mischung von Nutzungen oder bei Grün- und Freiräumen auf. Damit wird sichtbar: Auch kleinere Städte müssen ihre Rolle in der Innenentwicklung stärker mit qualitativen Verbesserungen verknüpfen.

Inhaltlich zeigen die Ergebnisse vor allem Defizite beim Nutzungsmix und bei der Durchgrünung. Viele Gemeinden sind funktional einseitig oder verfügen über zu wenig Grünräume. Auch Ruhe und punktuell die Nahversorgung bleiben hinter den Anforderungen zurück.

Die Top-100 Gemeinden stehen damit für die Breite der Herausforderung: Grosse und kleinere Städte und Agglomerations-

Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

gemeinden sind gleichermassen betroffen. Qualitative Innenentwicklung ist somit keine Frage der Grösse, sondern der Fähigkeit, Erreichbarkeit, Dichte und Lebensqualität in Einklang zu bringen.

Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

Top 25 Handlungsbedarf Qualitäten (Abb. 47)

	Qualitäten	Handlungsbedarf	NV	NM	NB	DG	NH	RH
1. Satigny	2.9	2.3	2.5	3.2	0.5	2.8	2.6	1.6
2. Signy-Avenex	2.6	2.2	0.9	2.0	0.1	2.9	4.5	3.4
3. Villars-Sainte-Croix	2.7	2.1	1.4	2.1	0.2	2.1	3.3	3.3
4. Härkingen	3.0	2.0	1.8	1.4	0.5	2.2	3.6	1.9
5. Rennaz	3.3	2.0	0.1	2.0	0.3	2.4	4.7	3.5
6. Oulens-sous-E.	2.5	1.9	1.9	1.9	0.3	1.1	4.0	1.3
7. Crassier	2.8	1.9	1.6	0.9	0.1	2.0	5.3	0.2
8. Lussy-sur-Morges	3.0	1.9	2.1	1.3	0.1	0.8	5.3	0.2
9. Killwangen	4.3	1.8	4.4	1.3	0.5	0.4	0.0	1.0
10. Lyssach	3.0	1.8	1.8	2.2	0.5	1.6	2.6	1.7
11. Chavannes-de-Bogis	2.8	1.8	0.4	0.1	0.0	1.4	4.6	3.7
12. Aclens	2.6	1.8	0.6	2.9	0.2	3.0	3.2	1.6
13. Cadempino	3.9	1.8	1.5	2.1	0.3	0.7	3.7	2.0
14. Genthod	3.4	1.7	1.4	0.9	0.1	0.2	2.9	4.0
15. Eysins	3.3	1.7	0.7	0.0	0.0	2.4	4.5	2.0
16. Saint-Saphorin (L.)	2.8	1.7	1.6	1.6	0.2	1.9	1.9	2.6
17. Deisswil b. M.	2.5	1.7	1.3	2.4	0.5	2.4	0.9	2.9
18. Kloten	4.7	1.7	0.9	2.3	0.2	1.2	2.9	2.9
19. Denens	3.1	1.7	1.5	2.3	0.1	0.7	4.8	0.3
20. Montagny-près-Y.	4.2	1.7	1.0	2.1	0.6	1.8	3.3	1.6
21. Schafisheim	3.3	1.7	1.0	2.7	0.3	2.4	1.9	2.1
22. Arnex-sur-Nyon	2.8	1.7	1.7	2.4	0.1	1.2	3.1	1.0
23. Sullens	2.9	1.6	1.2	1.1	0.0	1.1	4.9	0.9
24. Vufflens-le-Château	3.7	1.6	2.7	2.5	0.2	0.1	3.1	0.0
25. Bellevue	4.0	1.6	1.6	1.3	0.1	0.6	2.1	3.1

Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

Top 26 bis 50 Handlungsbedarf Qualitäten (Abb. 48)

	Qualitäten	Handlungsbedarf	NV	NM	NB	DG	NH	RH
26. Goumoëns	3.2	1.6	1.5	0.7	0.1	1.9	4.2	0.1
27. Wallisellen	4.4	1.6	1.3	1.9	0.6	1.1	2.0	2.7
28. Mattstetten	2.9	1.6	1.2	0.9	0.1	0.1	4.6	2.0
29. Meyrin	5.0	1.6	0.7	1.9	0.3	1.4	3.5	2.3
30. Meinier	3.4	1.6	1.6	2.1	0.1	1.0	4.0	0.2
31. Manno	3.9	1.6	0.3	3.0	0.4	2.7	1.6	2.9
32. Duillier	3.0	1.6	0.9	2.1	0.1	1.0	4.3	1.3
33. Grancia	4.4	1.6	0.0	2.5	0.7	3.2	2.2	2.3
34. Villars-sous-Yens	2.9	1.6	0.8	2.5	0.0	0.8	5.2	0.5
35. Aire-la-Ville	3.1	1.5	1.5	0.8	0.1	1.5	0.8	3.4
36. Borex	3.2	1.5	1.1	1.5	0.1	1.3	4.7	0.2
37. Bavois	2.9	1.5	0.2	2.3	0.1	1.3	5.2	1.2
38. Mex (VD)	3.2	1.5	1.8	1.8	0.1	0.7	2.9	1.2
39. Sant'Antonino	3.5	1.5	0.7	1.6	0.3	1.2	3.5	2.2
40. Gunzgen	3.3	1.5	1.4	0.8	0.2	0.8	3.7	1.4
41. Buchs (ZH)	3.9	1.5	1.5	1.7	0.2	0.9	1.9	2.4
42. Niederbuchsiten	3.2	1.5	0.7	0.7	0.1	1.2	3.6	2.5
43. Mezzovico-Vira	3.3	1.5	0.8	1.6	0.4	2.0	1.8	2.7
44. Trélex	3.5	1.5	2.5	2.2	0.1	0.6	1.8	0.7
45. Cartigny	3.2	1.5	1.9	2.0	0.1	0.3	1.9	2.1
46. Eppenberg-Wöschnau	3.2	1.5	1.7	0.6	0.3	2.3	0.4	2.5
47. Tolochenaz	4.1	1.5	1.9	1.8	0.3	1.7	0.8	1.6
48. Grens	3.1	1.5	0.8	1.6	0.0	1.3	5.3	0.0
49. Corminboeuf	3.8	1.5	2.0	2.3	0.2	0.7	3.1	0.0
50. Commugny	3.4	1.5	1.3	2.6	0.0	0.3	4.0	0.6

Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

Top 51 bis 75 Handlungsbedarf Qualitäten (Abb. 49)

	Qualitäten	Handlungsbedarf	NV	NM	NB	DG	NH	RH
51. Gisikon	3.9	1.5	2.3	1.5	0.6	0.5	0.0	2.5
52. Roche (VD)	3.1	1.5	0.8	0.8	0.1	1.8	2.4	2.5
53. Bogis-Bossey	3.0	1.5	0.1	2.5	0.1	1.1	3.9	2.2
54. Bremblens	3.7	1.5	1.7	0.5	0.1	1.4	3.6	0.0
55. Visp	5.1	1.4	1.4	1.2	0.3	2.9	1.3	1.1
56. Gy	3.5	1.4	0.9	1.3	0.1	1.1	5.0	0.0
57. Coinsins	3.2	1.4	1.5	0.7	0.2	1.8	2.3	1.1
58. Chavannes-des-Bois	3.2	1.4	1.1	3.0	0.0	1.1	3.0	0.8
59. Penthéraz	3.0	1.4	1.0	0.0	0.2	1.7	4.7	0.1
60. Zwischbergen	3.2	1.4	0.0	0.0	0.5	2.6	3.2	2.5
61. Gollion	3.1	1.4	1.6	2.0	0.1	1.4	2.0	1.0
62. Collex-Bossy	3.5	1.4	1.1	2.5	0.1	0.7	3.6	0.9
63. Sisikon	4.0	1.4	1.8	2.5	0.1	0.8	0.0	3.0
64. Ursins	3.1	1.4	1.0	2.9	0.5	1.0	3.8	0.0
65. Aranno	3.4	1.4	1.0	2.1	0.3	4.8	0.5	0.0
66. Hefenhofen	3.7	1.4	1.8	0.8	0.5	0.6	2.1	1.4
67. Pregny-Chambésy	4.2	1.4	2.2	2.5	0.2	0.1	0.7	1.9
68. Bovernier	3.0	1.4	0.7	3.0	0.0	1.6	1.6	2.3
69. Plan-les-Ouates	4.6	1.4	0.6	2.5	0.2	2.2	3.3	0.4
70. Essertines-sur-Y.	3.3	1.4	1.4	1.7	0.2	0.8	3.0	0.8
71. Münchwilen (AG)	3.3	1.4	1.5	1.5	0.1	1.3	0.3	2.9
72. Brunegg	3.4	1.4	1.8	0.0	0.4	1.2	1.2	2.2
73. Givisiez	4.2	1.4	0.6	1.2	0.6	2.1	2.8	1.3
74. Le Grand-Saconnex	5.2	1.4	1.0	1.6	0.2	1.0	2.6	1.7
75. Niederhasli	3.8	1.4	1.3	2.1	0.1	0.8	1.6	2.2

Potenziale für nachhaltige Innenentwicklung

Top 76 bis 100 Handlungsbedarf Qualitäten (Abb. 50)

		Qualitäten	Handlungsbedarf	NV	NM	NB	DG	NH	RH
76.	Ried bei Kerzers	3.6	1.4	2.2	0.3	0.7	1.7	1.3	0.3
77.	Penthalaz	4.2	1.4	2.5	1.8	0.2	1.0	0.5	0.6
78.	Uetendorf	3.9	1.4	1.2	0.8	0.2	1.6	2.5	1.2
79.	Mägenwil	4.0	1.4	1.9	0.9	0.5	1.5	0.4	1.6
80.	Rubigen	3.8	1.4	1.3	1.0	0.3	0.4	2.8	1.6
81.	Bettenhausen	3.1	1.4	1.3	2.3	0.3	0.5	2.7	1.0
82.	Assens	3.5	1.3	0.8	1.2	0.1	2.0	2.9	0.9
83.	Féchy	3.5	1.3	1.4	0.5	0.1	0.5	3.4	0.9
84.	Romanel-sur-Morges	3.3	1.3	1.4	0.9	0.2	1.6	1.9	1.1
85.	Lengwil	3.6	1.3	2.0	1.1	0.3	0.4	1.5	1.3
86.	Coppet	4.4	1.3	1.2	0.9	0.2	0.3	4.2	0.5
87.	Sévaz	3.4	1.3	0.0	0.7	0.6	3.0	4.0	0.3
88.	Champvent	3.5	1.3	1.3	0.8	0.2	2.6	1.7	0.6
89.	Giebenach	3.2	1.3	2.0	1.3	0.1	0.5	0.3	2.5
90.	Altishofen	3.5	1.3	1.5	1.3	0.3	2.1	0.0	1.9
91.	Bardonnex	4.0	1.3	0.3	2.1	0.1	1.3	3.9	0.9
92.	Bioggio	4.0	1.3	0.4	2.0	0.4	1.7	1.8	2.4
93.	Ittigen	5.2	1.3	2.5	2.1	0.5	0.4	0.1	1.1
94.	Dällikon	3.9	1.3	1.1	1.0	0.3	1.2	0.5	3.2
95.	Pomy	3.4	1.3	1.3	1.4	0.3	1.2	2.5	0.8
96.	Moosseedorf	4.2	1.3	1.1	1.6	0.4	1.6	1.7	1.4
97.	La Rippe	3.6	1.3	0.8	1.4	0.0	1.9	3.5	0.0
98.	Oberglatt	4.0	1.3	1.3	1.9	0.1	0.7	0.4	3.0
99.	Champtauroz	3.7	1.3	1.5	2.9	0.6	2.0	1.0	0.0
100.	Bussnang	3.6	1.3	2.0	2.1	0.3	1.5	0.1	1.0

SOTCMO