
Bauliche Verdichtung und Nutzungsverdichtung

Eine explorative und
fallstudienbasierte Analyse

Zusammenfassung

Hochschule Luzern – Wirtschaft



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Impressum

Herausgeber

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Storchengasse 6, 2540 Grenchen
Tel. +41 58 480 91 11
info@bwo.admin.ch, www.bwo.admin.ch

Download

www.bwo.admin.ch

Projektsteuerung

Christoph Enzler, BWO

Autoren

Hochschule Luzern – Wirtschaft
Zentralstrasse 9
6002 Luzern

Katia Delbiaggio
Gabrielle Wanzenried
Melanie Lienhard
Markus Gmünder
Sibylla Amstutz

Begleitgruppe

Matthias Howald, Bundesamt für Raumentwicklung ARE
Urs Rey, Statistik Stadt Zürich
Mariano Riposi, Bundesamt für Statistik BFS
Christian Rossé, Bundesamt für Statistik BFS

Zitierweise

Hochschule Luzern – Wirtschaft (2020). *Bauliche Verdichtung und Nutzungsverdichtung: Eine explorative und fallstudienbasierte Analyse. Zusammenfassung.* Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen.

Anmerkungen

Der Bericht ist in deutscher Sprache und diese Zusammenfassung in französischer Sprache erhältlich.

Der Bericht gibt die Auffassung der Autoren wieder, die nicht notwendigerweise mit derjenigen des Auftraggebers oder der Begleitgruppe übereinstimmen muss.

Titelbild

© VBS

Bauliche Verdichtung und Nutzungsverdichtung: eine explorative und fallstudienbasierte Analyse

Zusammenfassung

Hauptziel der ersten Etappe der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG) ist die Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen, um kompakte Siedlungen zu schaffen und dadurch die Landschaft zu schonen. Bauliche Verdichtung ist dabei ein Mittel, das eine höhere Nutzungsdichte ermöglichen und somit den haushälterischen Umgang mit der knappen Ressource Boden fördern kann.

Neben der baulichen Verdichtung gibt es weitere Faktoren, die einen Einfluss auf die Nutzungsdichte ausüben. Zu erwähnen sind unter anderem die Lage des Objekts, der Lebenszyklus einer Immobilie beziehungsweise eines Quartiers und die Veränderung der Wohnpräferenzen in Bezug auf die Grundrissgestaltung. Der Zusammenhang zwischen baulicher Verdichtung und Nutzungsverdichtung ist somit alles andere als eindeutig. Erstaunlicherweise gibt es jedoch kaum Studien, die diesen Zusammenhang untersuchen.

Die vorliegende Vorstudie verfolgt deshalb erstens das Ziel, eine Übersicht über die nationale und internationale Literatur zum Thema zu liefern. Zweitens soll sie mit einem explorativen und fallstudienbasierten Ansatz die Machbarkeit einer gesamtschweizerischen empirischen Untersuchung des Zusammenhangs zwischen baulicher Verdichtung und Nutzungsverdichtung auf Gebäudeebene überprüfen. Auf der inhaltlichen Ebene liegt der Fokus dabei ausschliesslich auf Wohnnutzungen, während aus empirischer Sicht primär Bundesdaten, insbesondere jene der Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS), zur Anwendung kommen.

Die Machbarkeit einer schweizweiten Analyse wird sowohl mit einzelnen Fallstudien auf Parzellenebene als auch im Rahmen einer Fallstudie für die ganze Stadt Luzern beurteilt. Es zeigen sich dabei verschiedene datentechnische Herausforderungen. Besonders relevant ist erstens, dass die GWS keine Angaben zur Parzelle (insb. Parzellengrösse und eidgenössische Grundstücksidentifikationsnummer E-GRID) enthält. Zweitens, dass Registerbereinigungen und Imputationen bei den Angaben zur Wohnfläche zu Verzerrungen bei der Ermittlung von Wohnflächenveränderungen führen können. Und drittens, dass in der GWS Informationen zu baulichen Veränderungen fehlen und bei Ersatzneubauten die Verbindung zwischen dem neuen und dem abgebrochenen Gebäude verloren geht, was die Untersuchung der Effekte der immer wichtiger werdenden Wohnbaurerneuerung erschwert. Die Resultate der Fallstudie zur Stadt Luzern sind somit mit Vorsicht zu geniessen, und die mit dem gewählten Ansatz einhergehende datentechnische Unschärfe spricht gegen eine Ausweitung des Analyseperimeters auf die ganze Schweiz.