

NEUBAUTEN KÖNNEN DICHTER VERRINGERN

Published in *Immobilien*, 2020, no. 8, pp. 32-33,
which should be cited to refer to this work.

Die Hochschule Luzern wollte den Zusammenhang zwischen Nutzungsdichte und baulicher Dichte untersuchen. Leider war eine exakte Berechnung unmöglich, weil die Parzellengrößen nicht ermittelt werden konnten.

TEXT – GABRIELLE WANZENRIED*



Eine rege Wohnneubautätigkeit führt nicht automatisch zu einer höheren Nutzungsdichte. Grosszügige Grundrisse bei Ersatzbauten können beispielsweise auch zu einer Reduktion der Nutzungsdichte führen. BILD: 123RF.COM

MEHR WOHNRAUM BEDEUTET NICHT AUTOMATISCH MEHR DICHTER

Verdichtung fördert den haushälterischen Umgang mit der knappen Ressource Boden und ist in der Praxis und Forschung nicht nur im Zusammenhang mit der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes ein aktuelles Thema. Im Zusammenhang mit Verdichtung sind die Begriffe bauliche Dichte, definiert als Geschossfläche pro Quadratmeter Bauland, und Nutzungsdichte, welche die Anzahl Bewohner pro Quadratmeter Bauland definiert, zu unterscheiden. Unter baulicher Verdichtung bzw. Nutzungsverdichtung werden somit Prozesse verstanden, in denen pro Quadratmeter Bauland die Anzahl Bewohner beziehungsweise die Wohngeschossfläche steigt.

Es gibt zahlreiche Studien zum Thema, so zum Beispiel inwiefern die Haushaltspräferenzen die Nutzungsdichte beeinflussen, zu Faktoren, welche die bauliche Dichte beeinflussen, zum Dichteverlauf in verschiedenen Städten oder zum Verhältnis zwischen dem Niveau der baulichen Dichte und dem Niveau der Nutzungsdichte. Bisher wurden die Zusammenhänge zwischen baulicher Verdichtung in Form von baulichen Erneuerungen, wie beispielsweise Ersatzneubauten oder Aufstockungen, und ihre Auswirkungen auf die Nutzungsverdichtung kaum un-

tersucht. Je nach konkreten Rahmenbedingungen, die auch von angebotsseitigen Faktoren abhängen, ist es nämlich möglich, dass sich eine bauliche Wohnbauverdichtung unterschiedlich auf das eigentliche Ziel der Nutzungsverdichtung auswirken kann.

So führt die Wohnneubautätigkeit per se nicht automatisch zu einer höheren Nutzungsdichte, und grosszügige Grundrisse bei Ersatzbauten können beispielsweise auch zu einer Reduktion der Nutzungsdichte führen. 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.

ZUSAMMENHANG ZWISCHEN BAULICHER VERDICHTUNG UND NUTZUNGSVERDICHTUNG

Eine Studie der Hochschule Luzern im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen hat untersucht, inwieweit sich die Entwicklung der Nutzungsdichte im Verhältnis zur Entwicklung der baulichen Dichte schweizweit und anhand von Bun-

desdaten erforschen lässt. Im Rahmen einer gesamtschweizerischen Untersuchung sollte der Zusammenhang zwischen baulicher Verdichtung und Nutzungsverdichtung auf Gebäudeebene überprüft werden. Auf der inhaltlichen Ebene lag der Fokus dabei ausschliesslich auf Wohnnutzungen, während aus empirischer Sicht primär Bundesdaten, insbesondere jene der Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS), im Vordergrund standen.

Zur Beurteilung der Datenlage wurde in einem ersten Schritt der Zusammenhang zwischen baulicher Verdichtung und Nutzungsverdichtung auf Stufe der einzelnen Parzellen untersucht. Die Fallstudienresultate an sich sind dabei von zweitrangiger Bedeutung und dienen primär dazu, die Ermittlung der benötigten Kennzahlen zu testen. Zu diesem Zweck wurden geeignete Bauprojekte identifiziert und für jedes Projekt beurteilt, inwieweit beziehungsweise mit welchen Statistiken der untersuchte Zusammenhang ermittelt werden kann. Wichtige Kriterien für die Auswahl der Projekte waren die Verfügbarkeit von Informationen zum baulichen Eingriff sowie die Verschiedenheit bezüglich Form der baulichen Veränderung. Basierend auf den Fallstudien

konnten Schlussfolgerungen zur Datenlage und zur Machbarkeit einer Analyse auf aggregierter Ebene gezogen werden.

Dabei konnten mehrere Herausforderungen mit den zurzeit verfügbaren Datenquellen und insbesondere auch deren Verknüpfungen identifiziert werden. In einem zweiten Schritt wurde auf der Basis der Erkenntnisse aus den Fallstudien die Machbarkeit einer schweizweiten Analyse überprüft. Eine Schwierigkeit bezog sich zum Beispiel auf die Identifikation von Wohnersatzneubauten. Da bei einem Wohnersatzneubau die Identifikationsnummer, die sogenannte EGID ändert, ist eine Verbindung zwischen dem alten und dem neuen Gebäude nur über den Einbezug der Gebäudekoordinaten möglich, was aber mit einer beträchtlichen Unschärfe verbunden ist, da für jedes Gebäude nur ein Punkt im Koordinatensystem erfasst wird. Weitere Probleme beziehen sich auf fehlende Angaben zur Gebäudegrundfläche bzw. zur Parzelle, auf der sich eine entsprechende Liegenschaft befindet.

ANGABEN ZU PARZELLEN-GRÖSSEN FEHLEN

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die verwendete Gebäude- und Wohnungsstatistik GWS, welche jährliche Daten enthält, zwar die zentrale Statistik für eine empirische Analyse des Zusammenhangs zwischen Nutzungsverdichtung und baulicher Verdichtung auf Stufe Gesamtschweiz darstellt, auch weil sie ab dem Jahr 2012 die notwendigen Personen- mit Gebäude- und Wohnungsdaten kombiniert. Da die GWS jedoch keine Angaben zur Parzelle (insbesondere zur Parzellengrösse) enthält und auch keine direkte Verknüpfung zum Grundbuch erlaubt, ist mit dieser Statistik die Berechnung von baulicher Verdichtung und von Nutzungsverdichtung mit den zurzeit verfügbaren Daten und insbesondere aufgrund fehlender Datenverknüpfungen nicht möglich. Insgesamt hat diese explorative Studie klar aufgezeigt, dass die Zu-

sammenhänge zwischen baulicher Dichte und Nutzungsdichte sehr relevant und gleichzeitig auch klar zu wenig erforscht sind, was wohl zumindest für die Schweiz auch mit der aktuell beschränkten Datenlage zu erklären ist. Entsprechend ist einerseits klar mehr Forschung zum Thema notwendig, und andererseits bedarf es Bemühungen auf Ebene der Institutionen, die notwendigen Verknüpfungen bestehender Datenquellen voranzutreiben. ■

STUDIE: BAULICHE VERDICHTUNG UND NUTZUNGSVERDICHTUNG. EINE EXPLORATIVE UND FALLSTUDIENBASIERTE ANALYSE

Herausgeber: BWO
Auftragnehmer: Hochschule Luzern – Wirtschaft
Autoren: Katia Delbiaggio, Gabrielle Wanzenried, Melanie Lienhard, Markus Gmünder, Sibylla Amstutz. Datum: April 2020



*PROF. DR. GABRIELLE WANZENRIED

Die Autorin ist Professorin an der Haute École d'Ingénierie et de Gestion du Canton de Vaud.

ANZEIGE

SVIT
SCHWEIZ

SO WOHLT DIE SCHWEIZ...