



Swissbau  
22. Januar 2026

Angelus Eisinger  
Direktor  
RZU  
[angelus.eisinger@rzu.ch](mailto:angelus.eisinger@rzu.ch)

# Fokus Agglomeration

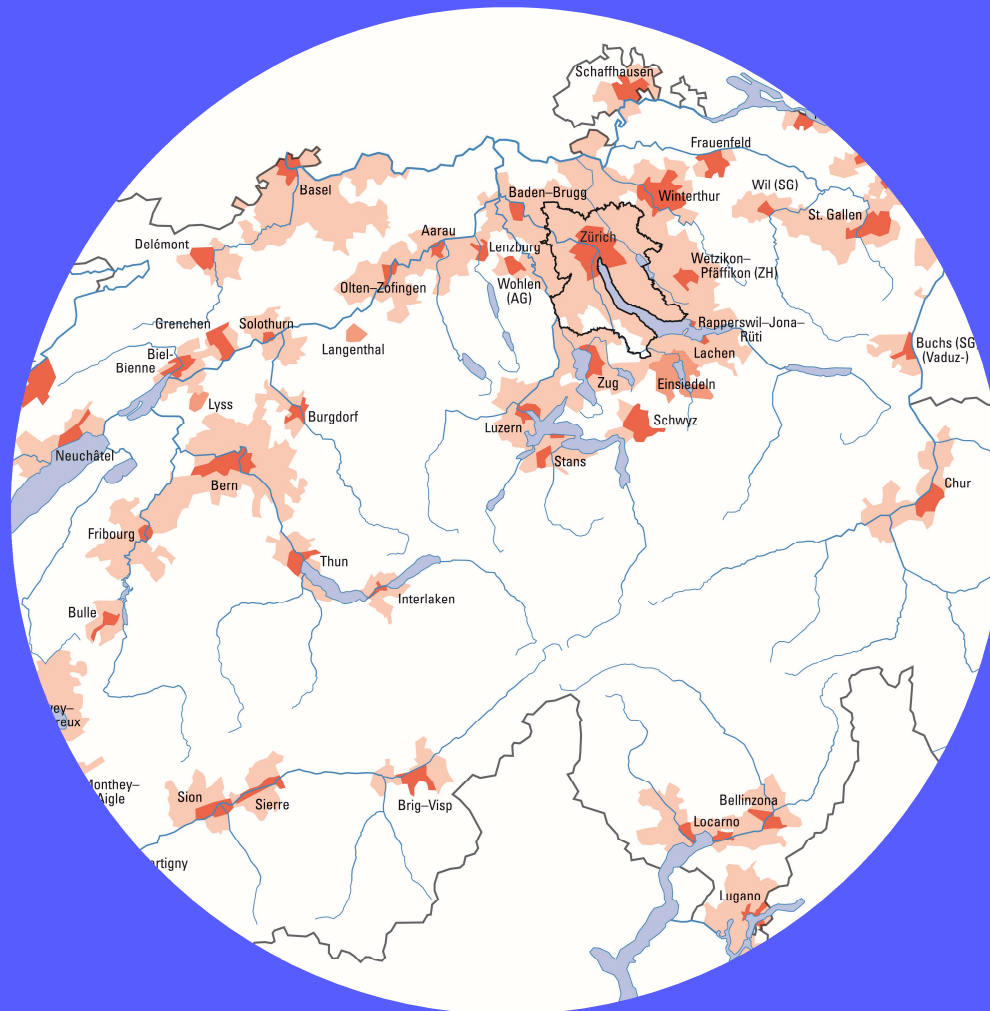
Alles ist da – und was jetzt?

Impulsveranstaltung – Bauen einfacher machen



# Agglomeration

## Eine Spurensuche



**Agglomerationen**  
Die offizielle kartografische Lesart



**z.B. Zürich Nord**  
Quantensprünge



## **RPG I**

**Eine Bilanz mit Blick auf die Agglomerationen**

- 1) Die Zielkonflikte der Raumentwicklung werden deutlicher, die Blockaden nehmen zu.
- 2) Die Entwicklungsdynamik verlagert sich immer mehr von den Städten ins Umland. Dabei gleichen sich die Themen und Herausforderungen an.
- 3) Die Dynamik erfolgt heute dort, wo das Erfahrungswissen, die Kompetenzen, die Verfahren, auf die die grösseren Städte zurückgreifen können, oft erst entwickelt werden müssen.
- 4) Agglomerationsentwicklung gelingt nicht über die Einzelparzelle oder das Areal. Sie benötigt einen Blick aufs Ganze.
- 5) Der Blick aufs Ganze kann nicht an der Gemeindegrenze Halt machen.

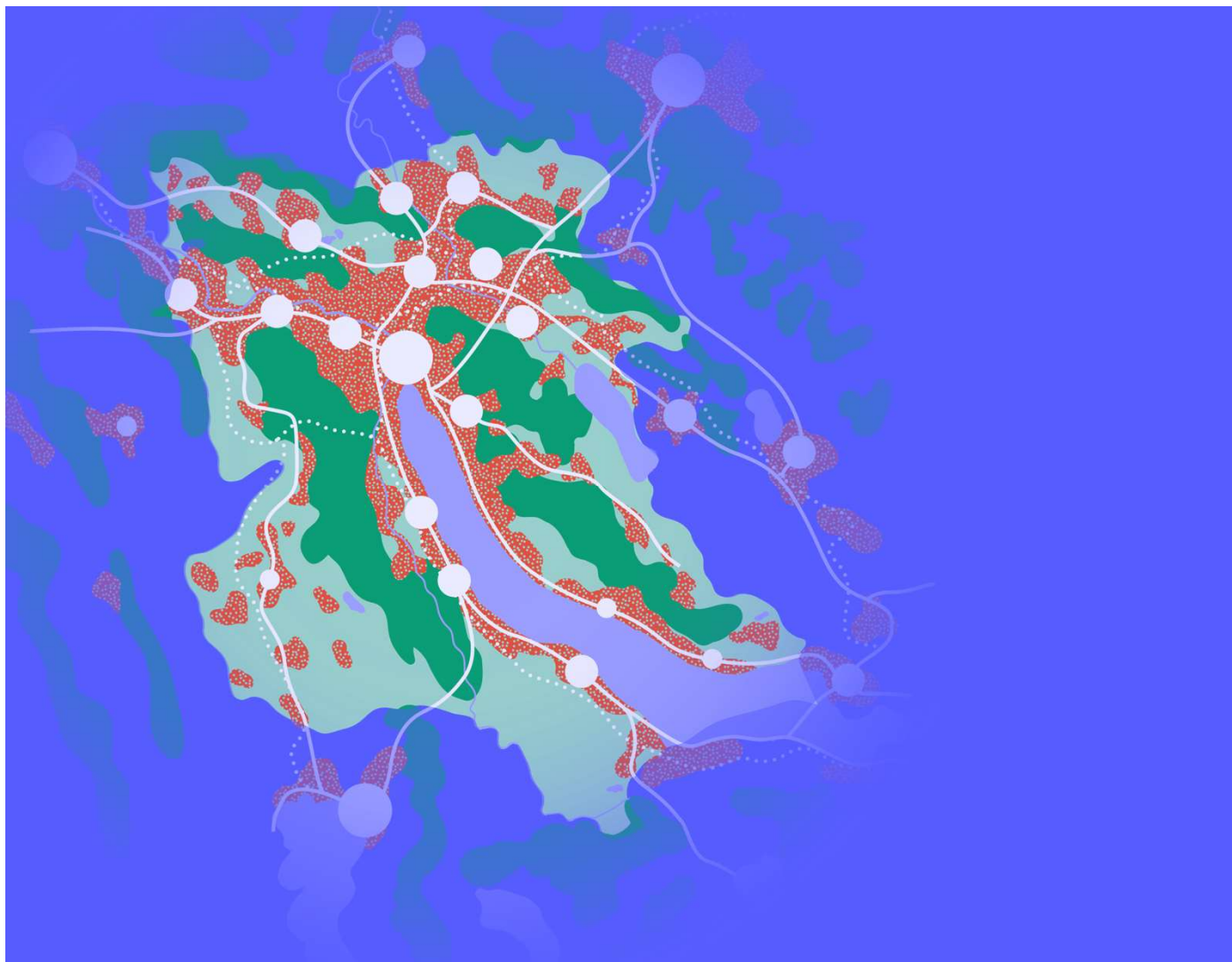


# Standortbestimmung Agglomeration

## Das Beispiel RZU-Gebiet



**Das RZU-Gebiet**  
Der urbane Grossraum Zürich



Der Blick nach vorne:



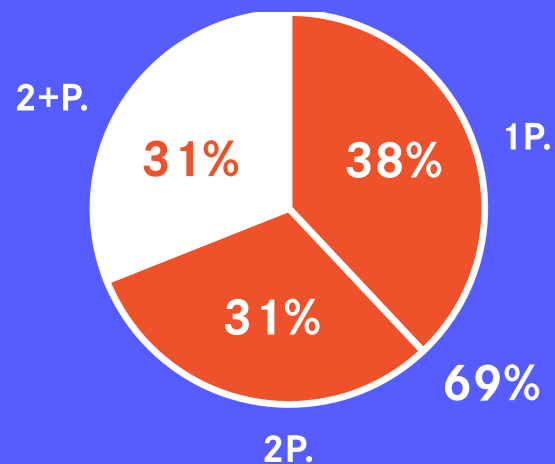
# Mehr Wohnraum – was heisst das?

Demografische Wandel

> 300.000  
Personen  
mehr im  
RZU Gebiet

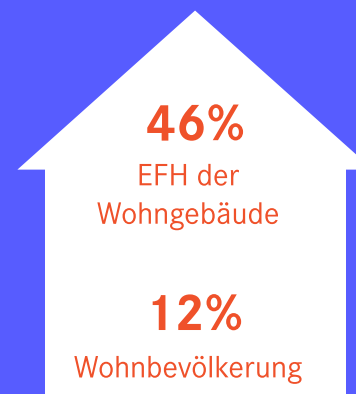


# Wie wird im RZU-Gebiet heute gewohnt?



## Anteile der Haushaltsgrößen

~ 490.000 Privathaushalte  
im RZU-Gebiet



**45m<sup>2</sup>**  
Im Kanton

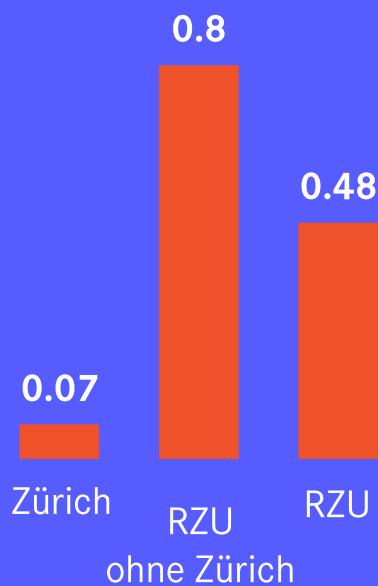
**39.3 m<sup>2</sup>**  
in Zürich

plus ca. 10 m<sup>2</sup> pro Person seit 1980



# Wo steht der Wohnungsmarkt im RZU-Gebiet?

## Leerstandsquote



**Anteil Miethaushalte:**  
Miete ist und bleibt die dominante Wohnform.

**Anteil Gemeinnützige:**  
Der Wohnungsmarkt wird mehrheitlich von privaten Akteuren geprägt.





# Entwicklung heisst Innenentwicklung

## Überbaute Bauzone

**93.8 %**

sind überbaut  
im RZU-Gebiet

97.6 %  
in der Stadt Zürich



# Wohnraum für die wachsende Bevölkerung schaffen

## Wohnen als Katalysator der Agglomerationsentwicklung



### Wohnen

Wir engagieren wir uns für eine attraktive Wohnregion – mit qualitativem und bezahlbarem Wohnraum am richtigen Ort.

### neuer und vielfältiger Wohnraum für alle Segmente

Wir setzen uns dafür ein, dass an den richtigen Orten neuer und vielfältiger Wohnraum entsteht, der die wachsende Bevölkerung aufnehmen kann.

### bestehenden Wohnraum möglichst gut nutzen

Wir identifizieren bestehende Wohnflächen und setzen sie optimal für die Bedürfnisse der Bewohner ein. Wir setzen uns für eine gemeinsame Haltung ein und setzen uns für Änderungen an Instrumenten ein, um die Nutzung zu verbessern.

### preisgünstiger Wohnraum

Wir identifizieren geeignete Standorte und Hebel, um preisgünstigen Wohnraum zu schaffen und neu erstellen können.



**Mobilität  
gewährleisten**

**räumliche  
Nähe**

**Mobilität und Logistik**

Wir fördern eine nachhaltige Mobilität und Logistik, sowohl für den öffentlichen als auch für den privaten Verkehr.

**Schonung der  
Ressourcen**

**Ressourcen und Klima**

Wir engagieren uns für einen schonenden und klimafreundlichen Umgang mit Ressourcen und Energie.

**Freizeit und  
Erholung  
in Siedlung**

**Landschaft und Freiräume**

Wir setzen uns für attraktive und lebenswerte Freiräume ein, die den Anforderungen der Bevölkerung entsprechen.

**Attraktive  
Dörfer /  
Quartiere**

**Polyzentralität**

Wir tragen mit unseren Planungen zu einer polyzentralen und dezentralen Raumstruktur bei.



**Agglomeration entwickeln**  
Wenn Umsetzung gelingt

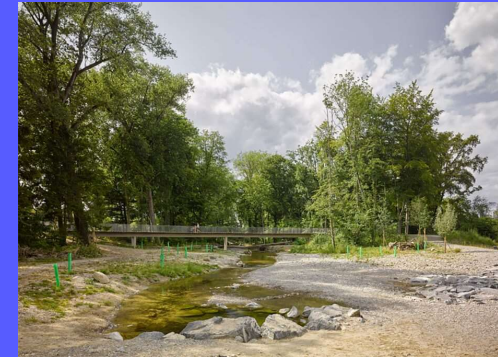
# Gute Beispiele zeigen auf, was heute schon möglich ist



Umsichtige Nachverdichtung  
-> Siedlung Stockmatt, Baden



Reduce to the max!  
-> Längsbau H1, Regensdorf



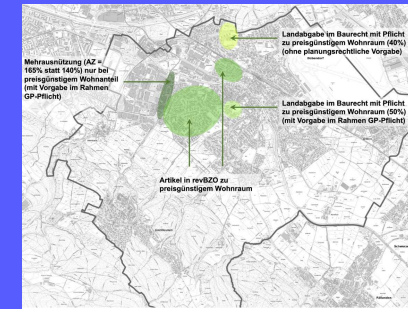
Restflächen in Landschaft verwandeln  
-> Murg-Auen-Park, Frauenfeld



Leerstellen in den Alltag zurückholen  
-> Schulhaus Bubenzholz, Opfikon



Aus und mit dem Bestand verdichten  
-> Siedlung Fadmatt, Urdorf



Preisgünstiges Wohnen anstossen  
-> Strategiefächer, Dübendorf



Swissbau  
22. Januar 2026

Angelus Eisinger  
Direktor  
RZU  
[angelus.eisinger@rzu.ch](mailto:angelus.eisinger@rzu.ch)

**Fokus Agglomeration**

**Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**