



Michiel Brouwer (6)

Ypenburg 1997–2007 (Bilder 1–5), Wohneinheiten mit vier bis acht mal höherer Baudichte als in Schweizer Einfamilienhaussiedlungen.  
 Ypenburg 1997–2007 (images 1–5), la densité des unités de logement est quatre à huit fois plus élevée que dans les quartiers de villas en Suisse.

Han van de Wetering,  
 Dipl.-Ing. TU Städtebau /  
 SIA, Zürich

## Das Vinex-Konzept

**Die niederländischen Vinex-Quartiere zeigen, dass grosszügiges familienfreundliches Wohnen auch ohne Zersiedlung und mit guter ÖV-Anbindung möglich ist. Eine städtebauliche Inspirationsquelle für den suburbanen Raum.**

**D**ie Zersiedlung der Landschaft ist zu einem nationalen Politikum geworden. Der Ruf nach Innenverdichtung und der kompakten Stadt ist allgegenwärtig. Dabei wird oft vergessen, dass eine Auseinandersetzung mit den Bedürfnissen der Einwohner von zentraler Bedeutung ist. Nach wie vor meiden viele Menschen dichte urbane Wohnumgebungen. Sie bevorzugen ein Haus im Grünen und nehmen dafür in Kauf, dass sie weit entfernt von Arbeitsplätzen und Dienstleistungen wohnen. Das Resultat ist bekannt: die Zersiedlung des periurbanen Raumes mit Einfamilienhausquartieren. In den Niederlanden wurde mit dem landesweiten Programm «Vinex» (Zusatzprogramm zum vierten Raumordnungsbericht) ein städtebauliches Mittel gefunden, das sowohl der unkontrollierten Zersiedlung entgegenwirkt als auch die Nachfrage nach geräumigen Wohnumgebungen befriedigt.

**L**e mitage du paysage est devenu un sujet politique national. Une invitation à la densification interne et à la ville compacte est omniprésente. Pourtant, il est souvent oublié qu'une analyse des besoins des habitants est d'une importance primordiale. Tout comme auparavant, beaucoup de personnes fuient un environnement d'habitations urbain et dense. Elles privilégient une maison dans un environnement vert et acceptent alors le fait qu'elles sont éloignées de leur lieu de travail et des services. Le résultat est connu: l'étalement de l'espace périurbain avec ses quartiers de maisons individuelles. Aux Pays-Bas, le programme national «Vinex» (programme complémentaire au quatrième rapport sur l'aménagement du territoire) a permis de trouver un outil urbanistique qui agit simultanément contre l'étalement urbain et répond à la demande d'un spacieux environnement des habitations.





Privater Aussenraum, öffentlicher Freiraum und öffentliche Erschliessung kompakt nebeneinander.  
*Espaces extérieurs privés et publics et rues de desserte, dans un voisinage compact.*

## Le concept Vinex

Han van de Wetering,  
 ing. dipl. TU en  
 urbanisme / SIA, Zurich

### Kompakte Gartenstädte

Die Planungen für «Vinex» begannen Anfang der 1990er-Jahre. Das Programm legte fest, dass als Reaktion auf das prognostizierte Bevölkerungswachstum und die Wohnknappheit innerhalb von 15 Jahren Stadterweiterungen mit insgesamt einer Million Wohnungen nötig sind. Wichtig war, die mittleren und oberen Bevölkerungsschichten in den Städten zu halten. Dafür brauchte es grosszügige, familienfreundliche Quartiere mit grossen Wohnungen und privatem Grünraum. Zur Förderung eines günstigen und kontrollierten Wachstums mussten die Vinex-Quartiere aber eine Mindestdichte aufweisen. Nahe den Städten wurden für Vinex Bauzonen ausgeschrieben, in denen Siedlungen entsprechend «kompakter Gartenstädte» entstanden mit einer Dichte zwischen 40 und 65 Wohnungen pro Hektar.

### Villes jardins compactes

*Les planifications de «Vinex» ont commencé au début des années 90. Le programme définissait que pour répondre à l'augmentation de la population pronostiquée et à la pénurie de logements dans la période d'extension de la ville pour les 15 prochaines années, il fallait prévoir 1 millions de logements au total. Il était important de maintenir les couches moyennes et aisées de la population à l'intérieur des villes. Pour cela, il fallait des quartiers généreux et accueillants pour les familles avec de grands appartements et des espaces verts privés. Pour encourager une croissance favorable et contrôlée des quartier «Vinex», ils devaient répondre à une densité minimale. Des zones à bâtir, proches des villes, ont été réservées pour Vinex, dans lesquels des lotissements de type «villes jardins compactes» ont été créés, avec une densité de 40 à 65 appartements par hectare.*

**Les quartiers néerlandais Vinex démontrent que l'habitat conçu pour les familles, généreux et accueillant est aussi possible sans étalement urbain et avec un bon réseau de transports publics. Une source d'inspiration pour l'espace suburbain.**





**Naturnah gestalteter öffentlicher Raum am Siedlungsrand, Ländlichkeit trotz urbanisierter Umgebung.**

*Espace public en bordure du quartier, l'aménagement «proche de la nature» donne une ambiance de campagne malgré l'environnement urbanisé.*



**Jeder mit eigenem Haus, Eingang und Garten: Die Bedürfnisse der Bewohner werden mit grundgebundenem Wohnen zweckdienlich erfüllt.**

*Chaque maison a son entrée et son jardin: Les exigences des habitants sont remplies de manière efficace.*

### **Eigener Garten**

Trotz vieler Mängel und Fehler ist das Grundkonzept der Vinex-Quartiere, mittels kompakter Gartenstädte sowohl die Nachfrage nach grossen Wohnungen und einer familienfreundlichen Wohnumgebung zu befriedigen als auch die Zersiedlung der Landschaft mit Einfamilienhaussiedlungen zu vermeiden, erfolgreich. Obwohl das Bevölkerungswachstum in den Niederlanden und der Schweiz im Verhältnis zur jeweiligen Gesamtbevölkerung ähnlich gross ist (bei beiden rund 5 Prozent in den letzten 12 Jahren), ist die Zunahme der Siedlungsfläche sehr unterschiedlich: In den Niederlanden wuchs sie um 6 Prozent, in der Schweiz um 13 Prozent.

### **Jardin privé**

*Malgré un certain nombre de manques et d'erreurs, le concept de base des quartiers Vinex, par l'intermédiaire de villes jardins compactes, satisfait aussi bien à la demande d'appartements généreux qu'il évite le mitage du paysage par des lotissements de maisons individuelles. Bien que l'augmentation de la population des Pays-Bas et de la Suisse, par rapport à la population totale respective est de grandeur comparable (approximativement de 5 pour cent pour les deux et sur les douze dernières années), la croissance des surfaces résidentielles est très différente: elle a augmenté de 6 pour cent environ aux Pays-Bas, et de 13 pour cent en Suisse.*

*Des sondages montrent que les habitants sont très contents leur situation résidentielle dans les quartiers Vinex. Une des raisons à cela est que l'habitat lié au terrain est possible, chaque unité d'habitation a son propre bien-fonds. Il y a certes une grande diversité de types d'habitat, toutefois la forme urbanistique de base est donnée par les maisons en rangées. Avec cette forme, on obtient une densité construite uniforme identique à celle des blocs d'appartements, tels qu'on en trouve dans de nombreuses banlieues de Suisse. Contrairement aux appartements organisés par étages, les maisons en rangées sont ordonnées verticalement. Chaque unité d'habitation possède ainsi sa propre entrée et, très important, son propre jardin.*

### **Environnement résidentiel**

*Du point de vue des habitants, l'environnement vert et le sentiment de vivre à la campagne jouaient un rôle clé lors du jugement de la qualité de vie. En plus de la hauteur des bâtiments restreinte et de l'accent porté sur des structures urbanistiques réduites, c'est avant tout le fait que les espaces libres généreux tiennent compte du besoin des habitants: les prescriptions d'aménagement fixent l'obligation de mettre un espace public vert de 75 mètres carrés par appartement à disposition; ceci à proximité immédiate. L'aménagement de l'espace public doit aussi répondre aux besoins locaux. Là où les maisons en rangée forment le parcellaire principal, l'espace public est soigné et accueillant pour les enfants et sert de complément au petit jardin privé. Dans la périphérie du lotissement, l'espace public est par contre non aménagé et «sauvage»; il exprime, malgré un environnement plutôt fortement urbanisé, un sentiment paysager et proche de la nature.*

### **Zone suburbaine**

*Il est indispensable de se poser la question à quoi devrait ressembler l'espace suburbain en Suisse.*



Umfragen zeigen, dass die Bewohner mit ihrer Wohnsituation in den Vinex-Quartieren sehr zufrieden sind. Ein Grund dafür ist, dass dort grundgebundenes Wohnen möglich ist, jede Wohneinheit hat ihr eigenes Grundstück. Es herrscht zwar eine grosse Diversität an Wohnungstypen, die städtebauliche Grundform bilden aber die Reiheneinfamilienhäuser. Mit ihr erreicht man eine ähnliche bauliche Dichte wie mit Appartementblocks, wie sie in vielen Vororten in der Schweiz zu finden sind. Im Gegensatz zu diesen gestapelten Geschosswohnungen sind Reihenhäuser vertikal unterteilt. Jede Wohneinheit besitzt so einen eigenen Eingang und, sehr wichtig, einen eigenen Garten.

### Wohnumgebung

Aus Sicht der Bewohner waren eine grüne Umgebung und das Gefühl, auf dem Land zu wohnen, zentral bei der Beurteilung der Wohnqualität. Neben den niedrigen Bauhöhen und dem Akzent auf städtebaulichen Kleinstrukturen tragen vor allem die grosszügigen öffentlichen Freiflächen diesem Bedürfnis Rechnung. Die Gestaltungsvorschriften bestimmen, dass in unmittelbarer Umgebung pro Wohnung 75 Quadratmeter grüner öffentlicher Raum zur Verfügung stehen muss. Auch ist die Gestaltung des öffentlichen Raumes den lokalen Bedürfnissen angepasst. Dort, wo Reiheneinfamilienhäuser die Hauptparzellierungsform bilden, ist der öffentliche Raum gepflegt und kinderfreundlich und dient als Ergänzung zum oft kleinen, privaten Garten. Am Siedlungsrand ist der öffentliche Raum hingegen ungestaltet und «wild»; er vermittelt, trotz meist stark urbanisierter Umgebung, einen Eindruck von Ländlichkeit und Naturnähe.

### Suburbanes Gebiet

Es ist unerlässlich, sich Gedanken darüber zu machen, wie in der Schweiz der suburbane Raum aussehen könnte. Bei der Planung dieser Räume steht man nicht unbedingt einer rein quantitativen, sondern einer qualitativen Nachfrage nach Wohnraum gegenüber. Ohne städtebauliche Antwort auf die Nachfrage nach grösseren Familienwohnungen mit einer attraktiven grünen Wohnumgebung in Stadtnähe kann der Zersiedlung im periurbanen Raum nicht begegnet werden – mit Folgen für Landschaft und Verkehr. Aus den Vinex-Quartieren liessen sich interessante Konzepte entwickeln, zum Beispiel für Bernex bei Genf oder für das Zürcher Glatttal.



**Überbauung Hageneiland, Reihenhäuser mit origineller Architektur, einem soliden städtebaulichen Entwurf und grosszügigen Freiflächen.**

*Lotissement Hageneiland, maisons mitoyennes à l'architecture originale, dans une structure urbaine fonctionnelle et avec des espaces extérieurs généreux.*



**Wateringseveld 1996–2007, lockere städtebauliche Kleinstrukturen geben das Gefühl, auf dem Land zu wohnen.**

*Wateringseveld 1996–2007, les structures urbaines peu denses donnent le sentiment d'habiter à la campagne.*

*Lors de la planification de ces espaces, la réflexion n'est pas uniquement une demande purement quantitative, mais elle peut aussi être qualitative eu égard à l'environnement résidentiel. Sans une réponse urbanistique à la demande d'appartements familiaux généreux accompagnés d'un environnement vert attractif situé à proximité de la ville, il n'est pas possible de contrôler l'étalement urbain – avec des conséquences pour le paysage et le trafic. Sur la base des quartiers Vinex, se sont développés des concepts intéressants, par exemple pour Bernex près de Genève ou pour la vallée de la Glatt à Zurich.*