

Zeitschrift: Aarauer Neujaarsblätter
Herausgeber: Ortsbürgergemeinde Aarau
Band: 89 (2015)

Artikel: Strategien einer klugen Verdichtung
Autor: Saxer, Daniela
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-558941>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 12.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Strategien einer klugen Verdichtung

Verdichtung, Beengtheit, überfüllte Verkehrsmittel, verstopfte Strassen, Zuwanderung, knappe Landreserven – alles Schlagwörter, die die politischen Diskussionen der letzten Jahre geprägt und die Schlagzeilen der Medien kontinuierlich gefüllt haben. Als geballte Ladung haben sich die Begriffe selbst zu einer unheilvollen und angsteinflössenden Gewitterwolke verdichtet, die das friedliche Leben in der Schweiz zu bedrohen scheint. Nun wird sehr rasch geplant, gehandelt, verdichtet und zerstört.

Kluges Handeln bedingt eine genaue Analyse der Sachlage. Die Verdichtungsdiskussion sollte zunächst dazu veranlassen, über den Landverbrauch der letzten Jahrzehnte kritisch nachzudenken und den tatsächlichen Ursachen der enormen Verschwendung des kostbaren Guts Land auf den Grund zu gehen. Die Nachkriegszeit des letzten Jahrhunderts war geprägt von neuen technischen Errungenschaften und einer erstarkenden Wirtschaft. Eine Beschränkung der Baumaterialien war dank industrieller Produktion und weitreichender Vernetzung kein Thema mehr. Nahezu alles war plötzlich jederzeit möglich. Gleichzeitig stiegen die Ansprüche ans Wohnen. Grosszügige und moderne Grundrisse auf eigenem Grund und Boden inklusive allseitigem Garten wurden zum real umsetzbaren Traum einer ganzen Generation. Und dieser konnte dank günstiger und einfacher Produktion fast von sämtlichen Bevölkerungsschichten erreicht werden. Das Eigenheim als Manifest für jeden, der es in der mittlerweile durchlässigen Gesellschaft nach oben geschafft hat. Ein Lebensmodell, das unsere Gesellschaft bis heute prägt. Verzicht und

Beschränkung sind dabei klar negativ bewertet, denn es geht um das maximale Ausschöpfen der Multioptionsgesellschaft. Nur das Land als endliches und nicht reproduzierbares Gut ging in dieser Euphorie vergessen. Das böse Erwachen kam.

Die Verdichtungsthematik kann jedoch zum heutigen Zeitpunkt eine grosse Chance darstellen, Platzbedarf und Grundrissorganisation

Es kann heute nicht mehr genügen, denselben Platzverschleiss durch mangelhafte und fantasielose Planung als innere Verdichtung zu deklarieren.

grundlegend zu überdenken. Denn es kann heute nicht mehr genügen, denselben Platzverschleiss durch mangelhafte und fantasielose Planung als innere Verdichtung zu deklarieren, nur weil er an einem neuen Ort, nämlich innerhalb anstelle von ausserhalb der Siedlungsgrenzen, stattfindet. Die Probleme der Verdichtung sind nicht allein damit zu beantworten, WO gebaut werden darf, sondern WIE diese

Verdichtung konkret aussehen soll und welchen Mehrwert sie zu bringen vermag.

Für Gemeinden könnte das Potenzial einer Verdichtungsstrategie insbesondere darin liegen, das Gemeindegebiet genauer zu untersuchen und zu qualifizieren, statt es wie bisher oft allein zu quantifizieren in Form von Ausnutzungsziffern, Überbauungsziffern und so weiter. Die Qualifizierung kann dabei helfen, Gebiete mit Aufwertungspotenzial auszuloten und spezifische Strategien von Verdichtung und Nutzungsüberlagerungen zu erarbeiten.

Jede infrastrukturelle Erschliessung von Bauland kostet nicht nur in der Erstellungsphase, sondern auch im Unterhalt. Dies sollte Gemeinden eigentlich immer dazu bewegen, die innere Verdichtung innerhalb der Siedlungsgrenzen anzustreben.

So können die Quartiere nach klar vorgegebenen Leitplanken gemäss ihrem spezifischen Charakter erhalten, weiterentwickelt und sogar aufgewertet werden. Des Weiteren muss bei Verdichtungsvorhaben in Zukunft genauestens geprüft werden, ob es sich bei der Massnahme tatsächlich um eine Verdichtung, das heisst um eine Neuschöpfung von Wohn- und Arbeitsraum, oder lediglich um eine rein volumetrische Verdichtung handelt. Die Vergrösserung des Bauvolumens dient alleine dazu, die Wohnfläche einzelner Nutzergruppen zu verdoppeln, ohne Mehrwert für weitere Nutzer. Eine solche Massnahme ist zwar grundsätzlich gestattet, widerspricht aber klar einer schlüssigen Verdichtungsstrategie, denn es ist im Grunde genommen eine «Entdichtung» innerhalb vergrösserter Bauvolumen.

Die Qualifizierung von Quartieren, das Erarbeiten von Entwicklungsstrategien und die

genaue Prüfung der Umsetzung erfordern aber auch eine Professionalisierung der Baubehörden der Gemeinden. Baukommissionen mit externen Fachleuten stellen hier eine ideale Ergänzung zu den gemeindlichen Baubehörden dar.

Ein weiteres Potenzial einer geschickten Verdichtungsstrategie liegt auf der Hand: Jede infrastrukturelle Erschliessung von Bauland kostet nicht nur in der Erstellungsphase, sondern auch im Unterhalt. Dieses Argument sollte Gemeinden eigentlich immer dazu bewegen, die innere Verdichtung innerhalb der Siedlungsgrenzen anzustreben.

Doch jede innere Verdichtung wird irgendwann an ihre Grenzen stossen, wenn wir nicht lernen, mehr Qualität aus weniger Platz herauszuholen. Das grösste Potenzial einer klugen, strategischen Verdichtung ist daher bei den Architekten, aber auch bei den Bestellern beziehungsweise Bauherrschaften auszumachen. Eine qualitativ hochstehende Verdichtung erfordert in der Planung gut durchdachte Konzepte, die auf kleinstem Raum eine grosse Nutzungsvielfalt ermöglichen und die trotz dichter Bebauung Freiraum und Privatsphäre bieten. In der Entwicklung solcher Architektur können sich innovative und sorgfältig arbeitende Architekten etablieren und sich mit gut durchdachten und optimierten Projekten klar von gedankenloser Reproduktionsarchitektur abheben.

Exemplarisch sollen hier vier gelungene und daher vorbildliche Strategien erwähnt werden.

Strategie 1: Verdichteter Quartiercharakter

Im Gartenstadtquartier südlich des Bahnhofs Aarau erstellten Kuhn.Pfiffner Architekten 2011 zwei Ersatzwohnbauten innerhalb eines nahezu intakt erhaltenen Gartens. Bei der Setzung und Ausarbeitung der beiden Gebäude griffen die Architekten auf die prägenden Elemente des

vorherigen Gebäudes und der gesamten Anlage zurück. Das neue, viergeschossige Gebäude in Kratzputz ersetzt mit drei Wohneinheiten das ehemalige Hauptgebäude. Der ehemalige Schopf im Garten wurde durch ein zweigeschossiges, dem Hauptbau untergeordnetes Holzhaus mit zwei Wohneinheiten ersetzt. Ebenso wurden Elemente von hoher Qualität, wie die frühere mehrgeschossige Laube, als Referenz gegenüber dem Alten neu interpretiert und wieder errichtet. Die Umfriedung des Geländes sowie ein Grossteil der Bäume wurden beim Neubau jedoch nicht angetastet. Dies mag erklären, weshalb sich die beiden neuen Bauten perfekt in das bestehende Quartiergefüge einpassen, obwohl eine Verdichtung von einer Wohneinheit auf fünf Wohneinheiten stattgefunden hat. Ein Gefühl der Enge mag man in dieser Anlage auch nicht verspüren – im Gegenteil. Die nach wie vor grosszügige Gartenanlage hat hohe Wohnqualität und verbindet das Neue perfekt mit dem bestehenden Quartier.

Strategie 2: Grösste Vielfalt auf kleinstem Raum

Dass Verdichtung keine Erfindung der heutigen Zeit ist, zeigt sich in der mittlerweile knapp 50-jährigen Siedlung Halen bei Bern von Atelier 5. Im August 1955 reichte Atelier 5 das Baugesuch für die Überbauung Halen ein. Das für diese architektonische Neuheit erforderliche Gutachten des Heimatschutzes vom 15. Dezember 1955 mag uns heute sehr visionär erklingen «... (wir begrüßen) es sehr, wenn Ihr architektonisch einheitlich und straff konzipierter Vorschlag verwirklicht werden könnte. Der reihenweise Zusammenbau Ihrer Einfamilienhäuser ist zudem eines der Gegenmittel gegen den zunehmenden Kulturlandverlust.»¹

Die dicht nebeneinander angeordneten, in Längsrichtung organisierten Einheiten sind ein äusserst eindruckliches Beispiel von perfekt ge-

wahrter Privatsphäre und vielfältigen Aussenräumen trotz extremer Dichte. Interessant sind insbesondere die feinen Abstufungen vom öffentlichen Aussenraum bis hin zum sehr privaten Bereich. Eingangspatios bilden auf äusserst attraktive Weise diesen Übergang und bieten als eigentliche Pufferzone selber einen hohen Nutzwert.

Ebenso interessant gestaltet sich der Innenraum der einzelnen Reihenhäuser. Trotz kleinster lichter Breite von nur 3,86 Metern bieten sich dem Bewohner Innenräume von hoher Qualität, die einer gewissen Grosszügigkeit nicht entbehren. Diese wird durch gekonntes Setzen von architektonischen Elementen wie einer zweigeschossigen Verglasung im Treppenhaus, einem Oblicht im Nordzimmer, der Erweiterung des Wohnraums durch eine vorgelagerte, private Balkonzone oder einzelnen Durchblicken in den Patio erzielt. Die Vielfalt von Raumqualitäten auf kleinstem Raum ist beeindruckend und lässt nichts zu wünschen übrig.

Strategie 3: Gestapelter Einfamilienhaustraum

Trotz intensiver Verdichtungsdiskussion ist der Traum des Einfamilienhäuschens als Zeichen des wirtschaftlichen oder gesellschaftlichen Erfolgs verwurzelt in den Schweizer Köpfen. Doch weshalb das unter Umständen sogar enge Häuschen und nicht die komfortable Wohnung? Gross ist das Bedürfnis nach Individualität und Freiheit, wenn es um das eigene Heim geht. Möglichst gross soll deshalb auch die Distanz zum Nachbar sein.

¹ Die beiden Neubauten fügen sich in den bestehenden Garten ein, wobei die Gebäudehierarchie bewahrt wird (Foto: Christian Knörr).

² Der bestehende Zaun mit Hecke grenzt das Grundstück nach wie vor vom Strassenraum ab. Die vorhandene Quartierstruktur bleibt trotz Verdichtung bestehen (Foto: Christian Knörr).





Gmür Steib Architekten haben sich im sieben-geschossigen Wohngebäude an der Paul-Clairmont-Strasse in Zürich intensiv mit der Gestaltung des privaten Aussenraums auseinandergesetzt. Das 2006 fertiggestellte Wohngebäude vereinigt 50 Wohneinheiten unter einem Dach. Obwohl eine Genossenschaft als Auftraggeber verantwortlich war, wurde hier nicht das gemeinschaftliche Wohnen, sondern das Modell der Wohnung mit privatem Aussenraum als veritabler Ersatz des Einfamilienhauses gesucht. Dies gelingt den Architekten insbesondere dank den grosszügigen und daher auch individuell möblierbaren Balkonen, welche jeweils eine Wohneinheit erweitern. Die Aussenräume funktionieren als vorgelagerte, geschossweise versetzte und zweigeschossige Patios, welche keinerlei Sichtbezug zu den Nachbarn entstehen lassen. Die Privatsphäre im Aussenraum ist trotz der Stapelung von 50 Wohneinheiten ausserordentlich gut geschützt. Die Balkone sind daher ein Ausdruck von grosser Individualität und Privatsphäre auf minimalem Raum.

Strategie 4: Mehrfach interpretierbare Räume

Nicht zuletzt könnte uns auch der Blick ins Ausland Inspiration verschaffen. Japan und insbesondere die Grossregion Tokio weist eine äusserst hohe Bevölkerungsdichte auf, der Lebensstandard dürfte indes ungefähr dem unsrigen entsprechen. Doch was können wir von der japanischen Baukultur lernen?

Umsichtige japanische Architekten verstehen es meisterhaft, ihre Entwürfe in langer und inten-

siver Suche auf das Minimum zu reduzieren, sei dies im Materialverbrauch, sei dies in der Verwendung des äusserst knappen Guts Boden. Die japanische Raumkultur gestaltet generell die Räume offener und auch neutraler in ihrer Nutzung. Wohneinheiten werden nicht in Gangzonen und Standardzimmer aufgeteilt, sondern als wandelbare Raumgefüge mit fliessenden Übergängen geplant. Eine Erschliessungszone muss in dem Fall nicht ein Gang sein, sondern lediglich die Verbindung zweier Funktionen. Dies lässt sich auf verschiedenste Art und Weise abbilden. Die Raumfolgen sind vielschichtig und verschieden interpretierbar. Dies lässt den Bewohnern einen grossen Spielraum in der Besetzung und Möblierung ihres Wohnraums. Verschiedene Nutzungen können sich so pro-

Die Vielfalt liegt in der Reduktion, aber auch in der Komplexität der Räume.

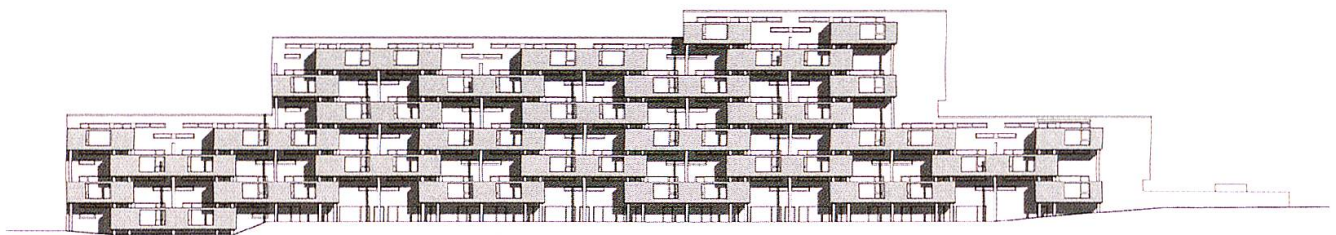
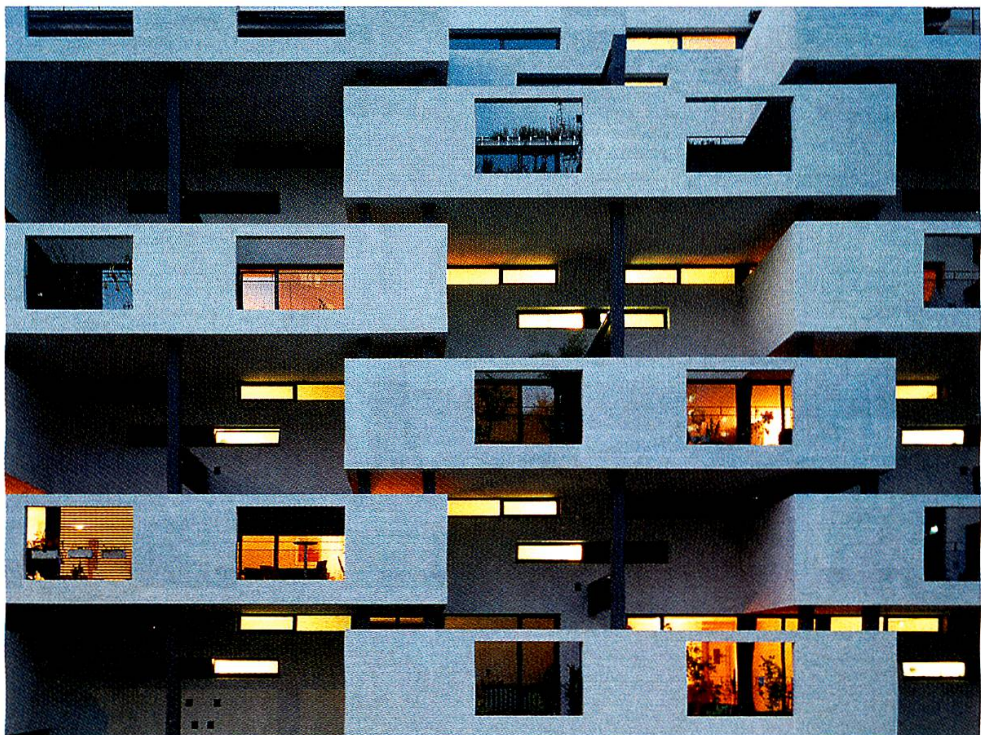
blemlos überlagern und bilden ein interessantes Gefüge. Die Vielfalt liegt in der Reduktion, aber auch in der Komplexität der Räume. Ein Modell, das sich durchaus auch in der Schweiz realisieren liesse.

Trotz den erwähnten und auch unzähligen weiteren Verdichtungsstrategien bleibt am Ende aber die Frage bestehen: Wer schränkt sich in seinem individuellen Platzbedarf freiwillig ein? Wer sucht die klugen Konzepte, die hartnäckige Projektierungsarbeit erfordern? Wer hält nicht lieber räumliche Distanz zum Nachbar? Einige wenige Idealisten vermutlich. Doch damit ist keine grundlegende Veränderung in unserem Gebrauch von Platz und Landreserven auszumachen.

Unsere Gesellschaft hat jedoch gelernt, Bedürfnisse mehrheitlich mit Geld zu befriedigen. In diesem Sinn reagiert sie auch empfindlich auf

3 Blick vom ersten Obergeschoss in den langen, zonierten privaten Garten (Foto: Croci & du Fresne, Ittingen).

4 Dicht reihen sich die Häuser aneinander. Die klare Schottenstruktur ermöglicht jedoch Privatsphäre (Foto: Croci & du Fresne, Ittingen).



Südwestfassade

0 2 5 10 20

den Verlust von Geld. Eine Möglichkeit, den Umgang mit Landreserven zu optimieren und den individuellen Platzbedarf einzuschränken oder zumindest auf heutigem Niveau zu halten, könnte daher die Besteuerung der individuellen Wohnfläche darstellen. Land ist schliesslich ein äusserst kostbares Gut geworden. Niemand, weder Bauherren, Mieter noch Investoren, könnte so in Zukunft Interesse an phantasielos geplanten, platzverschwenderischen, aber trotzdem schlecht nutz- und möblierbaren Grundrissen haben. Nein, gefragt wären vielfältige Wohnräume, die mehrfach und individuell be-spielbar sind. Die Gesellschaft muss sich letztlich entscheiden, wie ernst es ihr mit dem haus-hälterischen Umgang mit den Landreserven ist.

Daniela Saxer hat an der ETH Zürich und in Ahmedabad, Indien, Architektur studiert. Sie lebt und arbeitet heute als selbständige Archi-tektin in Zürich.

Anmerkungen

- ¹ Zumbühl, Heinz J.; Miesch, Barbara; Slappnig, Oliver; Kohler, Peter; (Hrsg.): Siedlung Halen, Meilenstein moderner Siedlungsarchitektur. Stuttgart/Wien 2010.

5 50 Wohneinheiten fügen sich zu einem interes-santen Gebäude zusammen (Foto: Roger Frei, Zürich).

6 Jeder lebt in seinem privaten Aussenraum (Foto: Roger Frei, Zürich).

7 Ansicht der 50 gestapelten Wohneinheiten (Plan: Gmür Steib Architekten, Zürich).