

Zeitschrift: Anthos : Zeitschrift für Landschaftsarchitektur = Une revue pour le paysage

Herausgeber: Bund Schweizer Landschaftsarchitekten und Landschaftsarchitektinnen

Band: 34 (1995)

Heft: 4: Erneuerung von Nachkriegssiedlungen = Rénovation des ensembles d'habitation de l'après-guerre = Renovation of post-war housing estates

Artikel: Die Rückkehr der Zeit in den Siedlungsraum = Le temps reprend son cours dans l'espace urbanisé = The return of time to the residential area

Autor: Schilling, Rudolf

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-137618>

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: 13.04.2026

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

Die Rückkehr der Zeit in den Siedlungsraum

Dr. Rudolf Schilling, Direktor Schule und Museum für Gestaltung, Zürich

Le temps reprend son cours dans l'espace urbanisé

Dr Rudolf Schilling, Directeur, Schule und Museum für Gestaltung, Zurich

The return of time to the residential area

Dr. Rudolf Schilling, Director of the School and Museum of Design, Zurich

Die Grosswohnsiedlungen der 50er, 60er, 70er Jahre wurden als Fertigprodukte gebaut, die Grünräume zwischen den Wohnblöcken als Fertigprodukte angelegt. Inzwischen hat sich die Erkenntnis durchgesetzt, dass weder die Bauten noch die Freiräume je «fertig» sein können. Sie müssen sich wandeln. Die Natur und ihre Rhythmen kehren zurück in den Siedlungsraum.

Ich denke, wir werden sie bald überstanden und ausgestanden haben: diese Zeit des Glaubens an saubere Lösungen und definitive Erfüllung, diese Zeit der als fertig gedachten Wohnschachteln, diese Zeit des Abstandsgrüns und der Niemandsländer zwischen Riegeln und Punkthäusern. Meine Prognose: Bis in zehn Jahren wird das Leben zurückgekehrt sein. Diejenigen unter uns, die vor dreissig Jahren begonnen haben, die toten Zonen zu kritisieren, werden Befriedigung empfinden; freuen dürfen sie sich schon heute, darüber nämlich, dass dieselben Reden, die ihnen damals den Ruf von Aussenseitern eingetragen haben, heute von Etablierten gehalten werden. Das ist gut so; es hat sich etwas bewegt. Und längst auch nicht wenig getan.

Erneuerungswelle und Erneuerungszwang

Vor nun bald zwanzig Jahren hat die Welle der Erneuerung von Grosswohnsiedlungen eingesetzt, quer durch Europa. Prominente und vieldiskutierte Pionier-Sanierungsfälle waren das Märkische Viertel in Berlin oder die Siedlung Perseigne in Alençon (Normandie, Frankreich), in der Schweiz mit üblichem Time-lag die Siedlung Aarepark in Solothurn. Seither werden die Grossanlagen der 50er bis 70er Jahre quer durch die Lande erneuert. Es gibt Forschungsberichte und Handbücher der «Siedlungsentwicklung durch Erneuerung», auf die Sanierung von Grosswohnsiedlungen spezialisierte Architekturbüros. Das Consulting in dieser Angelegenheit hat Konjunktur. Dazu ist es natürlich nicht gekommen, weil die verschiedenen am Bauwesen beteiligten Menschengruppen vom einen auf den anderen Tag weiser geworden wären, sondern aus purem Handlungszwang. Jedes Bauwerk kommt nach 20 bis 30 Jahren in ein erstes Erneuerungsalter. Das ist der

Les cités résidentielles des années 50, 60 et 70 ont été construites en tant que produits finis, comme les espaces verts entre les grands immeubles ont été aménagés en tant que produits finis. Dans l'intervalle, on s'est rendu compte que les constructions, à l'instar des espaces libres ne peuvent jamais être «finis». La nature et ses cycles reprend son cours dans l'espace urbanisé.

Je pense que nous aurons bientôt surmonté et fini d'endurer ces temps où l'on croyait aux solutions soignées et à la réalisation définitive, ces temps où l'on prônait les «boîtes d'habitation» préfabriquées, ces temps où les espaces verts n'étaient qu'intervalle et no man's land entre les bâtiments barrages et les immeubles-tour carrée. Mon pronostic: d'ici à dix ans, la vie aura repris. Ceux d'entre nous qui ont commencé, il y a trente ans déjà, à critiquer les zones mortes éprouveront une certaine satisfaction; ils peuvent se réjouir, car les mêmes discours qui leur ont valu à l'époque la réputation d'outsiders sont tenus aujourd'hui par des gens établis. Et c'est tant mieux; car les choses ont bougé, voire pas mal changé.

Vague et contrainte des rénovations

Il y a près de vingt ans que la vague des rénovations a commencé pour les cités résidentielles, à travers toute l'Europe. Mentionnons parmi les projets pionniers les plus marquants et les plus discutés le quartier de la Marche à Berlin ou la cité-jardin de Perseigne à Alençon (Normandie, France), et en Suisse, avec le décalage habituel, l'habitat Aarepark à Soleure. Depuis, les grands ensembles des années 50 à 70 sont rénovés un peu partout. Il existe aujourd'hui des comptes rendus de recherches et des manuels sur la «Revalorisation de l'habitat par la rénovation des bâtiments et des quartiers», des bureaux d'architectes spécialisés dans l'assainissement des cités résidentielles. Les experts-conseils dans ce domaine profitent d'une conjoncture favorable. Un état des choses qui ne résulte, bien sûr, pas du simple fait que les différents groupes d'intéressés du bâtiment sont devenus plus avisés du jour au lendemain, mais plutôt de la pure contrainte d'agir. Toute construction doit être rénovée pour la pre-

The large-scale housing estates of the 50's, 60's and 70's were constructed as finished products, the green open spaces between the residential blocks were laid out as finished products. In the meantime, the realisation has gained acceptance that neither the buildings nor the open spaces can ever be "finished". Nature and its rhythms are returning to the residential area.

I think we shall soon have got over and survived this period of belief in clean solutions and definitive fulfilment, this age of the dwelling boxes thought of as being finished, this age of spacing green and the no-man's land between dwelling slabs and point blocks. My forecast: In ten years' time, life will have returned. Those of us who began thirty years ago to criticise the dead zones will feel satisfaction; they may be pleased already today that those same speeches which at that time got them the reputation of being outsiders are nowadays given by members of the establishment. That is good; something has moved, and it is by no means just a little that has changed.

Wave of renovation and pressure for renovation

Nearly twenty years ago now, the wave of renewal of large housing estates began, right across Europe. Prominent and much-discussed pioneering redevelopment schemes were the Märkisches district in Berlin or the Perseigne estate in Alençon (Normandy, France), in Switzerland, with the usual time-lag, the Aarepark estate in Solothurn. Since then, the large estates of the 50's to 70's have been renovated right across the board. There are research reports and manuals on the "Estate development through renovation", and architects' offices specialising in the redevelopment of large housing estates. In this connection consulting is in great demand. This has, of course, not come about because the various groups of people involved in the construction industry have become wiser from one day to the next, but from a pure need to act. Every structure reaches its first age for renovation after 20 to 30 years. That is the course of time. In the meantime, there are also manuals on "Renovation cycles" and the "Demand for structural renova-

Die Kasseler Waldau-Geschichte:
Ausgangslage 1980.

Historique du quartier de Waldau à Cassel:
Situation initiale 1980.

The history of the Waldau estate in Kassel:
Initial situation in 1980.



Lauf der Zeit. Inzwischen gibt es auch Handbücher über «Erneuerungszyklen» und die «Bauwerkserneuerungsnachfrage». Und bei der Konfrontation mit der Notwendigkeit der Erneuerung schlug und schlägt das stärkste Argument zu, das ökonomische.

Gedacht, geplant, gebaut waren die Wohncontainer-Siedlungen nach dem Prinzip des Industrieprodukts: Herstellung – Gebrauch – Entsorgung – Ersatz durch ein neues Produkt. In den Situationen aber, welche die Eigentümer vor den Entsorgungsentscheidungen stellten, sahen sie sich mit der Rentabilitätsfrage konfrontiert, und zwar zweifach:

1. Falls die Siedlungen der weiteren Verwertung überlassen werden, droht die Unvermietbarkeit, ziehen nämlich die Bewohner in absehbarer Zeit aus und droht die Pleite.

2. Abriss und Neubau ganzer Anlagen kommt ungeheuer teuer zu stehen und

mière fois après 20 à 30 ans. Le temps suit son cours. Dans l'intervalle, il existe aussi des manuels sur les «Cycles de rénovation» et les «Besoins de rénovation des constructions». Dans la confrontation en ce qui concerne la nécessité de la rénovation, c'est toujours l'argument économique qui l'emporte.

Les grands ensembles d'habitations-conteneurs étaient conçus, projetés et construits suivant le principe du produit industriel: fabrication – utilisation – élimination – remplacement par un autre produit. Mais placés devant la décision de l'élimination, les propriétaires se voyaient confrontés à la question de la rentabilité, et ceci de deux manières:

1. Si les ensembles résidentiels ne sont pas entretenus, ils deviendront inlouables, les habitants les désertent dans un avenir plus ou moins rapproché et la faillite menace.

2. La démolition et la reconstruction

tion". And in the course of the confrontation with the need for renovation, the strongest argument, the economic one, played a role and still continues to do so. The dwelling container estates were thought out, planned and constructed following the principle of the industrial product: Manufacture – use – disposal – replacement by a new product. However, in the situations which owners were confronted with when they had to take a decision on disposal, they found themselves facing the question of profitability, namely twofold:

1. If the estates are to be retained for further use, there is a threat that they will become unlettable if the residents move out in the foreseeable future, thus leading to a risk of bankruptcy.

2. The demolition and new construction of whole estates is extremely expensive and leads to prices, which already at the cal-



Ausgangssituation.
Situation de départ.
Initial situation.



Aufschüttung.
Remblai.
Filling-up.



Mietergärten mit Treppenabgang.
Les jardins des locataires avec les escaliers.
Tenants' gardens with steps down.

führt schon in der Kalkulation zu Preisen, die der Markt nicht mit Gewissheit akzeptiert.

In dieser Klemme blieb und bleibt nur der Erneuerungsentscheid, wobei sehr rasch, durch Erfahrung, klar werden musste, dass «Erneuerung» mehr heissen muss als bloss «Bauwerksanierung». Erneuerung heisst, Qualitätssicherung und -steigerung, und zu derselben zählt viel Unsichtbares: soziale Einrichtungen in den Quartieren, Durchmischung mit anderen Nutzungen als «Wohnen» allein, ein anderer Umgang mit den Wohnumfeldern.

Der Hausmeister in der Mülltonne

Damit wären wir beim speziellen Thema. Schon von 1980 ist von einem Musterfall zu berichten, der Siedlung Waldau in Kassel, einem Monster mit 2200 Sozialwohnungen in rund hundert uniformen Riegeln. Die 1980 erst zwanzig Jahre alte Siedlung war zu einer Durchgangssiedlung geworden: häufige Umzüge, leerstehende Wohnungen, Absinken des sozialen Niveaus, Vandalismus, Aggressionen: «Erwachsene stecken den Hausmeister in die Mülltonne» (Zeitungsschlagzeile); «Mieter fotografieren sich gegenseitig beim Betreten des Rasens und melden die Verletzung der Hausordnung der Verwaltung» (Untersuchungsbericht). Das Stadtplanungsamt empfahl «Wohnumfeldverbesserung», einen anderen Umgang mit dem Abstandsgrün zwischen den Blöcken. Und es geschah:

- Die Anlage von Mietergärten für die untersten Wohnungen, wozu von den Balkonen (den lächerlich kleinen) im Hochparterre Treppchen gebaut oder die Vorgelände aufgeschüttet werden mussten.
- Die Einrichtung von einem Dutzend Sitzecken, Grillplätzen, Spielplätzen – in Gemeinschaftsarbeit der Bewohner.
- Die Zuteilung von kleinen Pflanzgärten für Gemüse, Früchte, Beerensträucher an interessierte Bewohner.
- Die Anpflanzung von über hundert richtigen Bäumen zwecks Raumgliederung. Die Kosten waren minimal, die Auswirkungen gross. Die Erdgeschoss-Bewohner kamen zu Vorgärten mit eigenen Sitzplätzen, andere Bewohner zu «Schrebergärten» innerhalb der Siedlung. Die Gemeinschaftsarbeit führte die Bewohner einander näher: Man kann, statt sich zu beargwöhnen, auch zusammenarbeiten und hinterher feiern; der «faule Türke» entpuppt sich als geschickter Allround-Handwerker. Alle Achtung! Sichtbares ist im Wohnumfeld durchaus geschehen; spektakulärer aber ist das Unsichtbare.

Die Rückeroberung

Solche Prozesse haben sich seither unzähligemal allerorten wiederholt; sie wurden immer wieder neu erfunden und werden es weiterhin. Und die Hausverwaltungen haben erfahren, dass das Ganze günstig zu Buche schlägt: Die Mieter kümmern sich selber um ihr Wohnumfeld. Die Kosten der Abstandsgrünpflege entfallen.

Ein zweites Konzept hat sich durchge-

d'installations complètes coûtent excessivement cher et le calcul des prix déjà montre qu'il n'est pas certain que le marché les acceptera.

Devant ce dilemme, il ne restait et ne reste que la solution de la rénovation. L'expérience a vite montré que par «rénovation» il fallait entendre plus qu'un simple «assainissement des constructions». Rénovation veut dire garantir la qualité et l'améliorer, et comprend beaucoup d'aspects invisibles: les institutions sociales dans les quartiers, les utilisations mixtes au-delà du simple «habiter», une manière différente de traiter l'entourage.

Le concierge à la poubelle

Nous abordons ici un thème spécial. En 1980 déjà, on parlait d'un cas typique, du quartier de Waldau à Cassel, un monstre avec 2200 logements sociaux dans près de cent bâtiments barrage uniformes. Cette cité résidentielle qui, en 1980, n'avait que vingt ans était devenue un habitat de passage: fréquents déménagements, logements inoccupés, baisse du niveau social, vandalisme, agressions: «Des adultes mettent le concierge à la poubelle» (manchette d'un journal); «Les locataires se photographient les uns les autres en train de marcher sur le gazon et rapportent la violation du règlement à la gérance (rapport d'enquête). Suite à quoi, le Service d'aménagement urbain a proposé une «revalorisation de l'entourage», un réaménagement des intervalles verts entre les bâtiments. C'est ce qui fut fait:

- On a aménagé des jardins pour les locataires des appartements du bas. Il a donc fallu construire de petits escaliers depuis les balcons (ridiculement petits) du rez-de-chaussée surélevé ou encore élever l'avant-terrain.
- On a installé une douzaine de places à bancs, de places pour les grillades, de places de jeux – un travail collectif des habitants.
- On a donné de petits jardins potagers aux habitants intéressés pour y cultiver des légumes, des fruits et des baies.
- On a planté plus de cent vrais arbres afin de structurer l'espace.

Avec un minimum de frais et un maximum d'effets! Les habitants du rez-de-chaussée ont gagné des jardinets avec séjour extérieur, d'autres ont gagné des «jardins ouvriers» à l'intérieur de la cité. Le travail collectif a rapproché les habitants: au lieu de se soupçonner, on peut travailler et fêter ensemble; le «turc paresseux» se révèle être un ouvrier polyvalent très adroit. Chapeau bas! L'entourage a visiblement changé; les changements invisibles pourtant sont plus spectaculaires encore.

La reconquête

Entre-temps, on a vu de tels processus se répéter maintes et maintes fois un peu partout; ils ont chaque fois été réinventés et continueront de l'être à l'avenir. Les gérances, elles, ont fait l'expérience du compte avantageux: les locataires s'occupent eux-mêmes des alentours. Les

culcation stage, will not necessarily be accepted by the market.

In this dilemma, all that remained and remains is the decision on renewal, whereby it had to become clear very quickly through experience that «Renovation» must mean more than just «Structural renewal». Renovation means the safeguarding and improvement of quality, and this includes much that is invisible: social institutions in the local areas, intermixing with other uses than just «dwelling» alone, a different treatment of the residential environment.

The caretaker in the dustbin

And that brings us to the specific topic. Even before 1980 there was a model case to report on, the Waldau estate in Kassel, a monster with 2200 government subsidised flats in some one hundred uniformed blocks. The estate, which was just twenty years old in 1980, had become a transit estate: frequent removals, empty dwellings, a decline in the social niveau, vandalism, aggression: «Adults throw the caretaker into the dustbin» (newspaper headline); «Tenants photograph one another when they walk on the lawn and notify the infringement of the house rules to the administration» (Investigation report). The city planning office recommended an «Improvement in the residential environment», a different way of dealing with the green spaces between the blocks. And what happened:

- The provision of tenants' gardens for the bottom apartments for which purpose small flights of steps had to be constructed from the (ridiculously small) balconies on the raised ground floor or the front area had to be filled up.
- The construction of a dozen seating areas, barbecue areas, playgrounds – by the residents' teamwork.
- The allocation of small gardens for planting vegetables, fruit trees, fruit bushes for interested residents.
- The planting of over a hundred proper trees for dividing up the area.

The costs were minimal, the effects great. Ground-floor residents obtained front gardens with their own seating areas, other residents obtained «allotment gardens» inside the estate. The teamwork brought the residents closer together. Instead of being suspicious of one another, it is also possible to work together and celebrate afterwards; the «lazy Turk» turns out to be a skilled all-round craftsman. Well done! A great deal has been visibly done for the residential environment; but what is spectacular is the invisible.

The reconquest

Such processes have been repeated since then all over the place; they were re-discovered again and again, and will continue to be so. And the house administrations have discovered that the whole brings in favourable dividends: The tenants themselves look after their residential environment. The costs incurred for the green spaces are no longer required.

setzt: dasjenige des Wild- oder Naturgartens, der sich – ebenfalls kostengünstig – beinahe selber erhält. Was die Pioniere Louis Le Roy, Lucien Kroll oder der Schweizer Eduard Neuenschwander gepredigt haben, ist inzwischen Allgemeingut und Alltag. Garten- und Landschaftsgestalter, die sich nicht mindestens auch auf Wildgärten verstehen, sind weg vom Markt. Das entsprechende Know-how gehört zum Rüstzeug – ist eine Selbstverständlichkeit.

Nochmals: Das Wichtigste, das geschehen ist, bleibt unsichtbar: ein Umdenken. An den Gärten ist es am leichtesten zu erklären. Das schreckliche Bemühen, die Wohnumfelder als Fertigprodukte zu behandeln, hat sich wie gelockert, ist wie verfliegen. Eine Entspannung ist eingetreten, eine Entkrampfung: Die Natur darf zurückkehren in den Siedlungsraum, die Natur-Natur wie die Kultur-Natur. Ein einfaches Charakteristikum des Natürlichen ist das Zyklische. Die Pflanzen verwandeln sich mit den Jahreszeiten, sie werden und vergehen. Sie leben in der Zeit, mit der Zeit. Die fließende Zeit ist zurückgekehrt in die Gärten.

Dasselbe Umdenken ist geschehen in Ansehung der Bauwerke selbst. Auch sie sind so etwas wie Pflanzen. Sie bedürfen dauernder Pflege und Umsorgung, sind andererseits der Veränderung und Umwandlung fähig, vermögen an anderen Gebrauch sich anzupassen, sollen so konstruiert sein, dass sie dies können. «Solange sie Mühe machen, verfallen sie nicht», hat Bert Brecht geschrieben. Erst wenn sie «fertig» sind, verfallen sie, wie die Gärten, die tot sind, sobald sie fertig sind.

Literatur

Rudolf Schilling: Rückbau und Wiedergutmachung. Was tun mit dem gebauten Kram? Birkhäuser Verlag, Basel 1987.

Rudolf Schilling, Otto Scherer: Die Erneuerung von Grosssiedlungen, Beispiele und Empfehlungen. Schriftenreihe Wohnungswesen Band 50, Bern 1991 (auch in Französisch erhältlich).

Impulsprogramm Bau: Siedlungsentwicklung durch Erneuerung. Bundesamt für Konjunkturfragen, Bern 1994 (auch in Französisch erhältlich).

Fotos: J. Krzyzanek, Kassel, und R. Schilling, Zürich

frais d'entretien des intervalles verts s'anulvent.

Une deuxième conception s'est imposée, celle du jardin spontané, naturel – lui aussi très avantageux parce qu'il s'entretient presque tout seul. Ce que les pionniers Louis Le Roy, Lucien Kroll ou le Suisse Eduard Neuenschwander ont prêché est devenu la règle. Les jardiniers et architectes-paysagistes qui n'ont pas la notion des jardins naturels ne sont plus demandés. Les connaissances requises doivent faire partie du bagage professionnel – cela va de soi.

Mais je répète: le plus important de ce qui s'est passé reste invisible: une réorientation de la pensée. Elle s'explique le mieux dans les jardins. Les terribles efforts entrepris pour traiter les alentours comme des produits finis se sont atténués, sont passés de mode. Une détente a lieu, une décrispation: la nature peut reprendre son cours dans l'espace urbanisé, la nature naturelle comme la nature cultivée. Une simple caractéristique du cycle naturel. Les plantes changent avec les saisons, elles croissent et meurent. Elles vivent avec le temps qui suit son cours. Le temps qui s'écoule a aussi repris son cours dans les jardins.

La même réorientation de la pensée s'est produite en ce qui concerne les constructions. Elles ressemblent un peu à des plantes. Elles nécessitent des soins constants, sont capables pourtant de changer, de se transformer. Elles peuvent s'adapter à un autre usage et doivent être conçues de manière à pouvoir le faire. «Tant qu'elles donnent de la peine, elles ne se délabrent pas» écrivait Bert Brecht. Ce n'est que si elles sont «finies» qu'elles tombent en ruine, à l'instar des jardins qui sont morts dès qu'ils sont finis.

A second concept has gained acceptance: that of the wild or natural garden which – also cost-saving – almost looks after itself. What the pioneers Louis Le Roy, Lucien Kroll or the Swiss Eduard Neuenschwander preached has in the meantime become common property and everyday practice. Garden and landscape designers who do not understand something about wild gardens are out of the market place. The appropriate know-how is part of the tools of the trade – it is a matter of course.

Once again: The most important thing that has happened remains invisible: a change of ideas. This is most easily explained with the gardens. The dreadful endeavour to treat residential environments like finished products has become more relaxed, has virtually vanished. An easing of tension has occurred, a loosening up: Nature may return to the residential area, natural nature as well as cultivated nature. One simple characteristic feature of the natural is the cyclical. Plants are transformed with the seasons, they come and go. They live in time with time. The flow of time has returned to the gardens.

The same change in ideas has also taken place with regards to the structures themselves. They too are something like plants. They need constant care and looking after. On the other hand, they are capable of change and transformation, are able to adapt to other uses, should be constructed in such a way that they can do so. «So long as they require a great deal of time and effort, they will not decay», Bert Brecht wrote. Only when they are «finished» do they decay, just like the gardens which are dead as soon as they are finished.



Pflanzgärten für Mieter.

Les jardins potagers pour les locataires.

Plant gardens for tenants.