

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

Herausgeber: Bund Schweizer Landschaftsarchitekten und Landschaftsarchitektinnen

Band: 54 (2015)

Heft: 4: Qualität und Dichte = Qualité et densité

Artikel: Dichte als Chance = La densité, une chance

Autor: Krass, Philipp

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-595294>

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: 19.02.2026

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

Dichte als Chance

Die komplexen Gefüge unserer Städte kann man nur begreifen, wenn man sie systemisch betrachtet. Dann bilden Gebäude und Erschliessung, Freiräume, Wasserhaushalt und Infrastrukturen ein ineinander verwobenes Ganzes, das nicht an der Quartiergrenze endet. Der Weg zur dichten und lebenswerten Stadt führt über die Qualitätsdiskussion der Stadtlandschaft.

La densité, une chance

Seule une approche systémique permet la compréhension des tissus complexes de nos villes. Les bâtiments et leurs dessertes, les espaces extérieurs, le cycle de l'eau et les infrastructures forment alors un ensemble imbriqué qui ne s'arrête pas aux limites du quartier. Le chemin vers une ville dense et agréable passe par la qualité du paysage urbain.

Philipp Krass

Zahlreiche Grossstädte und Agglomerationen verzeichnen nach wie vor ein hohes Bevölkerungswachstum und damit verbunden einen enormen Anstieg des Bedarfs nach Wohnraum, Gewerbegebäuden, aber auch Flächen für Freizeit und Erholung. Der Wohnflächenbedarf wird zudem durch stetig wachsenden Wohlstand und Komfortansprüche weiter nach oben getrieben. Viele dieser Städte können auf eigenem Territorium kaum noch neues Bauland ausweisen, und wenn, dann nur zulasten des oft ohnehin schon knappen Freiraums. Dies stellt nicht nur die Frage nach den Orten, an denen sich dieses Wachstum in Form von neuem Bauvolumen künftig niederschlagen soll, sondern auch, was diese Entwicklung für die zukünftige Ausgestaltung der Freiräume bedeutet.

Paradigma innen vor aussen

Innenentwicklung und Nachverdichtung gelten seit geraumer Zeit als Lösungsformeln nachhaltiger Stadtplanung. Damit verbunden sind die Hoffnungen nach dem Erhalt der Landschaft, stärkerer sozialer Interaktionen durch höhere Ausnutzung der Siedlungsgebiete und Infrastrukturen sowie eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens. Doch welche Potenziale zur Nachverdichtung bieten unsere Städte noch? Vielerorts wird Innenentwicklung gleichgesetzt mit der Schliessung von Baulücken, der Überbauung von Brachen sowie der Transformation ehemaliger Industrie-, Militär- oder Bahnflächen. Diese Betrachtung greift zu kurz, auch wenn sie teilweise noch ein beachtliches Potenzial für zusätzlichen Wohnraum zu Tage fördert. Wir müssen uns die Fragen grundsätzlicher stellen: nach dem Umgang mit dem Siedlungsbestand und dessen weiterer Entwicklung einschliesslich des Freiraumgefüges der Stadt.

De nombreuses grandes villes et agglomérations se caractérisent par une forte croissance de leur population qui s'accompagne d'une augmentation rapide de la demande pour des logements, des surfaces d'activités, mais aussi des surfaces de détente et de loisirs. La demande en surfaces habitables s'accentue en outre parallèlement à l'élévation constante du niveau de vie et des exigences de confort. Beaucoup de villes ne disposent plus d'aucune zone constructible. Cette situation pose non seulement la question des lieux susceptibles d'accueillir demain cette croissance sous forme de nouveaux volumes construits, mais aussi celle des conséquences de ce développement sur le futur aménagement des espaces extérieurs.

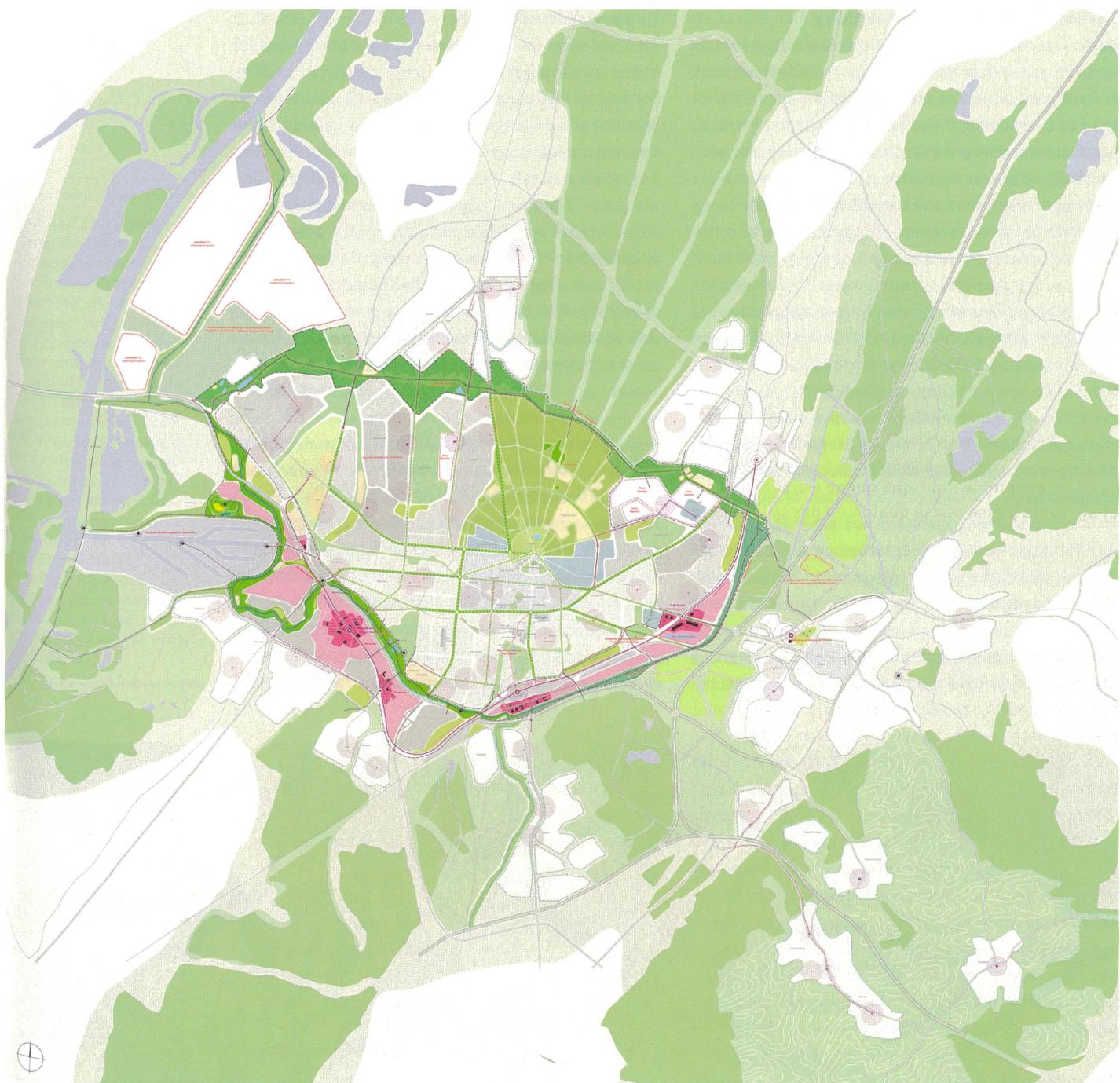
Paradigme intérieur avant extérieur

Depuis longtemps, le développement de l'urbanisation sur la ville et la densification font figure de solution pour un urbanisme durable. Ils s'accompagnent d'un espoir de préservation du paysage, de renforcement des interactions sociales par une utilisation plus intense des zones bâties et des infrastructures, ainsi que d'une réduction du volume de trafic. Mais quels potentiels de densification nos villes peuvent-elles encore proposer? Un peu partout, le développement vers l'intérieur est associé au comblement de dents creuses, à la construction sur des friches, ainsi qu'à la reconversion d'anciennes zones industrielles, militaires ou ferroviaires. Cette solution trouve ses limites, même si elle révèle un potentiel considérable d'espaces habitables supplémentaires, dans le besoin de préserver des espaces libres. Nos interrogations doivent être plus poussées et porter sur l'attitude vis-à-vis du bâti existant et de sa relation avec les espaces extérieurs.

«Planungswerkstatt Räumliches Leitbild Karlsruhe», Auftraggeber / mandant: Stadt Karlsruhe, 2013–2014. Beitrag Team / contributio de l'équipe: berchtold-krass, Urban Catalyst STUDIO. URBANE STRATEGIEN.

1 Gesamtplan: Verdichtungs- und Freiraumentwicklungs potenziale am Übergang zwischen innerer und äusserer Stadt. Plan d'ensemble: densification et potentiel de développement entre la partie intérieure et extérieure de la ville.

2,3 Bürgerbeteiligung, Visualisierung und interaktives Spiel zu Abhängigkeiten von Stadtwachstum, Einwohnerdichte und Baustuktur. Processus participatif, visualisation et jeu interactif à propos de la croissance de la ville, la densité de la population et la structure du bâti.



Zukunftsauflage Weiterentwicklung

Blickt man auf die Gesamtheit der Stadt, dann macht es Sinn, ganze Quartiere beziehungsweise Stadtstrukturtypen unter dem Aspekt ihrer zukünftigen Entwicklung zu betrachten. Diese Einheiten bilden einerseits einen stadtgestalterischen Zusammenhang, der auch bei einer Transformation bestehen bliebe, andererseits eignen sich die unterschiedlichen Strukturtypen aufgrund ihrer baulichen und soziodemografischen Eigenschaften verschieden gut für eine Weiterentwicklung mit dem Ziel einer höheren Einwohnerzahl.

Günstige Faktoren für den Umbau können grosse Parzellen, eine kleine Zahl von Grundeigentümern, eine mittlere bauliche Dichte, Einzelhaus- und Zeilen-typologien sowie bestimmte Baualtersklassen (meist zwischen 1960 und 1985 mit entsprechendem Renovierungszyklus) sein. In dieser Hinsicht besonders günstig sind beispielsweise Siedlungen von Genossenschaften.

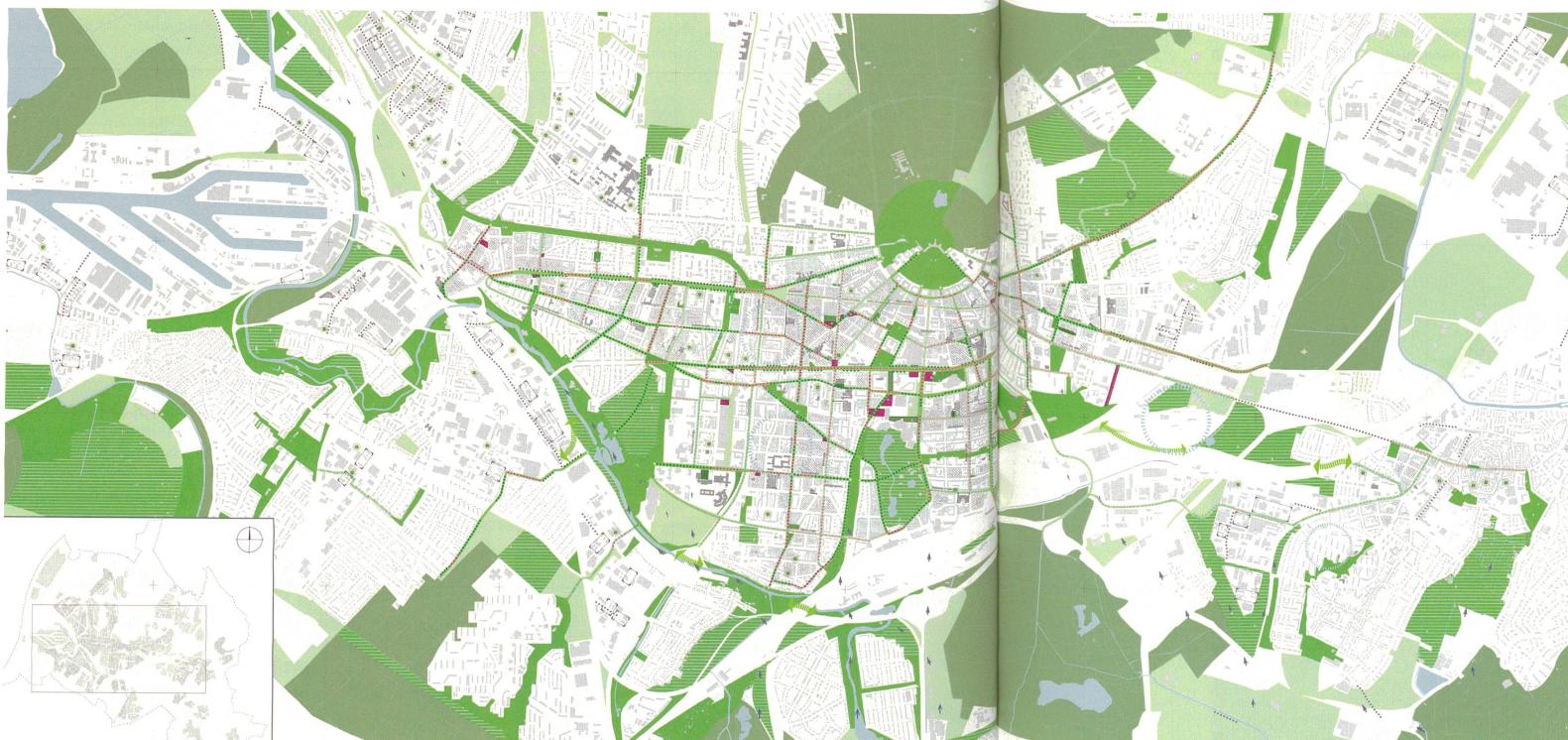
Vor allem Wohnquartiere aus einer Epoche können für eine Verdichtung interessant werden, wenn hier auf mehreren Ebenen gleichzeitig Anzeichen für einen quartiersweiten Wandel zu erkennen sind: beispielsweise eine Renovationsphase des Gebäudedestands (Lebenszyklus oder neue gesetzliche Bestimmungen) bei gleichzeitiger demografischer

Le développement futur

La considération de quartiers entiers et de types de structures urbaines sous l'aspect de leur futur développement fait sens si l'on observe l'ensemble de la ville car ces unités constituent un contexte de forme urbaine qui resterait même après une transformation. Les différents types de structures conviennent plus ou moins bien à un développement visant une augmentation du nombre d'habitants grâce à leurs propriétés constructives et socio-démographiques.

De vastes parcelles, un nombre réduit de propriétaires fonciers, une densité de construction moyenne, des typologies de maisons individuelles et en bande, ainsi que certaines époques de construction (généralement entre 1960 et 1985 avec leur cycle de rénovation) constituent des facteurs favorables pour une transformation de la ville. A titre d'exemple, les ensembles immobiliers de coopératives sont particulièrement favorables de ce point de vue.

Les quartiers d'habitation d'une même époque se prêtent particulièrement bien à la densification, à condition de présenter parallèlement à plusieurs niveaux des signes de transformation à l'échelle du quartier: par exemple, une phase de rénovation du bâti existant (cycle de vie ou nouvelle législation) associée à un développement démographique (vieillissement)



Entwicklung (Überalterung) der Bewohnerschaft. Dieser doppelte Veränderungsdruck kann als Gelegenheit zur Weiterentwicklung des Bestands ergriffen werden. Faktoren, welche die Transformation beeinflussen, sind unter anderem die Eigentümer- und Parzellenstruktur, die heutige Bebauungsdichte und -typologie sowie das Alter der Bausubstanz.

Grosse Herausforderungen solcher Transformationen sind die meist grosse Zahl an Eigentümern, gewachsene Bewohnerschaften und bestehende rechtliche Rahmenbedingungen, welche die Umsetzung bei weitem komplexer machen als beim Bauen auf der grünen Wiese oder einer abgeräumten Brache. Sie stellen besondere Anforderungen an die Planungsprozesse.

Grüne Infrastruktur in der inneren Stadt

Die innere Verdichtung soll – so die These – zu einem Erhalt der «Landschaft» führen, wobei der Begriff «Landschaft» wohl meist als «ausserhalb» der Stadt verstanden wird. Was geschieht jedoch mit den innerstädtischen Freiräumen im Rahmen einer Verdichtung und wie stehen diese im Verhältnis zu Freiflächen am, beziehungsweise ausserhalb des Stadtrands?

Hier lohnt eine integrierte und grossräumige Betrachtung der städtischen Freiräume sowie deren

Entwicklung. Diese double pression en faveur du changement peut être considérée comme une occasion de développer l'existant. Le nombre de propriétaires fonciers et de parcelles, l'actuelle densité bâtie et la typologie, ainsi que l'âge de la substance bâtie sont d'autres facteurs qui pèsent sur la transformation.

Souvent, de telles transformations doivent relever d'importants défis comme le nombre généralement élevé de propriétaires, l'accroissement du nombre d'habitants et des conditions juridiques qui rendent l'application de ces mesures bien plus complexes que la construction sur une pelouse ou une friche dégagée, sans bâtiments. Ces défis imposent des exigences particulières aux processus de conception.

Infrastructure verte en centre-ville

Selon l'hypothèse en cours, la densification des villes doit permettre une conservation du «paysage», sachant que la notion de paysage est généralement considérée à l'«extérieur» de la ville. Que deviennent toutefois les espaces libres du centre-ville suite à une densification et quelles relations entretiennent-ils avec les surfaces libres en périphérie urbaine – ou hors de la ville?

Une observation intégrée et à grande échelle des espaces extérieurs urbains ainsi que de leur interaction avec les structures urbaines s'avère ici nécessaire. Les exigences imposées à leurs espaces libres par les villes augmentent en proportion de leur densité: de plus en plus d'habitants recherchent le calme, la détente et des surfaces de loisirs, de sports et d'activités culturelles. Les aspects climatiques urbains gagnent également en importance, surtout dans les régions déjà chaudes auxquelles le changement climatique devrait apporter des étés encore plus chauds.

Les surfaces vertes de centre-ville jouent des fonctions essentielles en tant que surfaces de décompression (bioclimatiques); les voies et chaussées servent ici de liaisons et d'accès à de telles surfaces, ce qui est particulièrement important pour les quartiers qui disposent de faibles réserves en espaces extérieurs. D'où des exigences élevées pour la conception, la végétalisation et l'ombrage futurs des espaces viaires. Les surfaces extérieures de centre-ville gagnent également en importance dans le domaine très controversé du bruit et des exigences en faveur de «lieux de silence» urbains. L'appréciation de leurs influences sur le système urbain global suppose une vision dépassant l'aménagement d'un terrain. Ceci concerne également les surfaces au-delà de la «périphérie urbaine».

L'espace extérieur comme colonne vertébrale

La prise en compte des espaces extérieurs sera essentielle à l'avenir, surtout dans les structures urbaines fortement hétérogènes, dominées par les zones d'activités et par un aménagement visiblement arbitraire, dans les périphéries urbaines et les agglomérations: une mise en réseau intelligente et continue,

Wechselspiel mit den baulichen Strukturen. So produzieren dichtere Städte gesteigerte Anforderungen an ihre Freiräume: Mehr Einwohner suchen Ruhe und Erholung, benötigen Flächen für Freizeit, Sport und kulturelle Aktivitäten. Dazu gewinnen auch stadtclimatische Aspekte eine immer grössere Bedeutung, besonders in den heute schon warmen Gegenden, für welche im Zuge des Klimawandels noch heissere Sommer prognostiziert werden.

Die innerstädtischen Freiflächen übernehmen hier wichtige Funktionen als (bioklimatische) Entlastungsflächen, Strassenräume dienen als Verbindungen und Zubringer zu solchen Flächen, was besonders für diejenigen Quartiere relevant ist, die selbst über keine ausreichende Freiflächenversorgung verfügen. Dies wiederum stellt hohe Anforderungen an die zukünftige Gestaltung und Begrünung sowie die Verschattung der Strassenräume. Aber auch unter Gesichtspunkten des viel diskutierten Themas Lärm und den Forderungen nach städtischen «Ruheorten» gewinnen innerstädtische Freiflächen an Bedeutung. Um ihre Rollen für das gesamtstädtische System einzuschätzen zu können, braucht es den Blick über die Grenzen einer Arealüberbauung hinaus. Dies gilt auch für die Flächen jenseits des «Stadtrands».

Rückgrat Freiraum

Gerade in den stark heterogenen, mit Gewerbeblächen durchsetzten und gestalterisch scheinbar willkürlich entstandenen Stadtstrukturen an den Stadträndern und in den Agglomerationen ist künftig der Umgang mit Freiräumen von elementarer Bedeutung: eine kluge und durchgehende Vernetzung samt Wegen sowie der (Wieder-)Entdeckung und Einbindung charakterbildender Elemente und Subsysteme könnte eine grüne Infrastruktur und Adressen schaffen, welche alleine mit Aktivitäten im Hochbau nicht möglich wären. Solch ein Freiraumverbund würde zum Rückgrat und strukturbildenden Element dieses Stadtypus werden und hätte neben dem öffentlichen Nutzen auch einen nicht zu unterschätzenden Mehrwert für die Immobilienwirtschaft, welche an einem solchen Verbund ebenso Interesse haben sollte und zu dessen Aufbau in Anspruch genommen werden müsste. Stehen qualitative Aspekte und ein im Verbund gedachter Freiraum im Vordergrund für Verdichtungsbestrebungen, so wäre zu überlegen, ob nicht am (erweiterten) Stadtrand, gepaart mit einer guten Erschliessung, das eigentliche Potenzial der Verdichtung liegt – auch zum Schutz der unter Druck geratenden, knappen Freiräume in der inneren Stadt.

Begreift man Verdichtung als wirkliche Innenentwicklung, welche im Zuge des Umbaus zu einer Stadt für mehr Einwohnerinnen und Einwohner auch die Möglichkeiten einer qualitativen Weiterentwicklung des Siedlungsbestands und der Freiräume nutzt, eröffnet dies die Chance für eine Qualitätsdiskussion über eine dichte und lebenswerte Stadtlandschaft.

(re)découvrant et intégrant des liaisons et des éléments et sous-systèmes caractéristiques, pourrait créer une infrastructure verte et des adresses qu'il serait impossible d'obtenir avec les seules activités liées au bâtiment. Un tel système d'espaces extérieurs deviendrait la colonne vertébrale et l'élément structurant de ce type de ville et ajouterait, en plus de l'utilisation publique, une valeur non négligeable pour l'économie immobilière qui devrait également trouver de l'intérêt à un tel système et participer à sa constitution. Si des aspects qualitatifs et un espace extérieur pensé comme un tout se situent à l'avant-plan d'efforts en faveur de la densification, il conviendrait de se demander si le vrai potentiel de densification ne se situe pas dans la périphérie urbaine (élargie), associée à une bonne desserte en transports publics – en vue également de la protection des rares espaces extérieurs sous pression du centre-ville.

Si l'on entend par densification le réel développement vers l'intérieur qui, dans le cadre de la transformation vers une ville plus peuplée, exploite aussi les possibilités d'un développement qualitatif du bâti existant et des espaces libres, cela ouvre la perspective d'un débat sur les qualités d'un paysage urbain dense et agréable à vivre.

¹ Städtebaulicher Rahmenplan Klimaanpassung Karlsruhe, Auftraggeber: Stadt Karlsruhe, 2013–2015, Verfasser: berchtoldkrass, GEO-NET, Prof. Jürgen Baumüller.