

Zeitschrift: Archi : rivista svizzera di architettura, ingegneria e urbanistica = Swiss review of architecture, engineering and urban planning

Herausgeber: Società Svizzera Ingegneri e Architetti

Band: - (2015)

Heft: 5: Spazi intergenerazionali

Artikel: Densificare non è aumentare l'indice di edificabilità = Verdichten heisst nicht, den Bebauungsindex erhöhen

Autor: Caruso, Alberto

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-594376>

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: 26.04.2026

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

Alberto Caruso

Densificare non è aumentare l'indice di edificabilità

...una città deve offrire agli uomini sicurezza e, insieme, felicità.
Camillo Sitte, 1889

La singolarità dell'altezza del piano terra dell'isolato Kalkbreite, progettato da Müller Sigrist Architekten nel quartiere zurighese di Aussersihl, è rivelata dalle grandi porte aperte sugli angoli: l'interno dell'edificio ospita un deposito dei tram colorati di azzurro che percorrono le strade cittadine. La copertura piana del deposito è una grande corte aperta e, intorno al suo perimetro, altre attività e abitazioni si elevano con altezze variabili. La corte è situata in mezzo alla città, e contemporaneamente è isolata dal rumore ed è attrezzata per essere vissuta intensamente dai residenti di tutte le età, riuniti in cooperativa. Una parte delle abitazioni, tutte di dimensioni diverse, è organizzata in *cluster*, gruppi di monocalci con angolo cucina, aggregati intorno a spazi comuni per il soggiorno e il pranzo, forme aggiornate di *cohousing*, condivise da anziani e giovani. La costruzione di Kalkbreite ha rafforzato la complessità della città, prodotta dalla sovrapposizione di tante attività e dalla loro interazione frequentata da generazioni diverse. L'area del deposito dei tram, situata nel centro della città per necessità logistiche, è stata anch'essa utilizzata «per fare città».

Il caso di Kalkbreite è più eclatante, per via della morfologia inconsueta, ma gli altri casi illustrati in questo numero di *Archi* sono altrettanto esemplari per gli obiettivi sociali che li hanno promossi e per gli effetti spaziali ottenuti. Kraftwerk 2, a Zurigo Höngg, di Adrian Streich Architekten, è un'altra realizzazione in cooperativa, caratterizzata dalla *Terrasse Commune*, uno spazio che collega tutti i piani, sul quale si aprono gli alloggi, che celano sul retro gli spazi più riservati per la notte. E Hunzikerareal, di Duplex Architekten, a Zurigo Leutschenbach, è un vero pezzo di città, costituito da tredici edifici in cooperativa che ospitano alloggi, scuole per l'infanzia, ristoranti, atelier. Qui le abitazioni in *cluster* sono satelliti in un grande spazio comune. La conformazione cittadina a isolati viene riproposta alla scala degli spazi interni, risolvendo con efficacia la differenza tra spazi privati protetti e spazi comuni aperti. E infine il Lieu intergénérationnel, di dar Architectes, a Ginevra Meinier, propone l'incontro tra anziani e giovani ad una scala minore, adeguata alla piccola località.

Il tema è chiaro. La popolazione anziana cresce sempre di più, per l'aumentata longevità e per la riduzione della natalità. Le abitazioni unifamiliari – che si sono espanse, nel Canton Ticino, fino al 30% degli edifici, il 40% dei quali sono abitati da over 65 – offrono agli anziani una prospettiva di solitudine sociale,

risolvibile soltanto con l'abbandono dell'abitazione ed il trasferimento in una casa per anziani. La strada indicata dagli esempi illustrati è quella di una politica abitativa che garantisca quello che Giovanni Bolzani definisce «alto valore di longevità attiva», attraverso una condizione di housing sociale complesso, un mix di abitazioni per tutte le generazioni, con altre attività, scolastiche, commerciali, culturali, che ricostruiscano in modi nuovi – tutti da sperimentare – una socialità solidale, compromessa da decenni di dispersione insediativa.

La città di Zurigo e quella di Ginevra sono riuscite a promuovere il «ritorno in città», proponendo dense soluzioni abitative capaci di coniugare privacy spaziale e condivisione di attività sociali. In quelle città l'abitazione in affitto è assolutamente prevalente, mentre in Ticino prevale una cultura diversa rispetto al concetto di privacy della casa. Ma quella ticinese è una condizione, oggettivamente più difficile, che dovrebbe sollecitare più creatività nel progetto sociale e spaziale di rinnovo delle soluzioni abitative.

La «densificazione», di cui ormai tutti parlano, non è certamente perseguibile soltanto con l'aumento degli indici di edificabilità: se la cultura abitativa e il progetto spaziale corrispondente rimangono quelli di prima, l'aumento degli indici provoca disastri paradossali, avvicinando tra loro gli edifici isolati unifamiliari, aumentando il numero dei piani degli edifici nuovi, e annullando i già scarsi spazi pubblici. La densità aumentata solo quantitativamente non muta le relazioni sociali e può aggravare le condizioni ambientali. Si tratta di riconoscere la dispersione insediativa e le sue ragioni, e di lavorare in quel territorio, progettando negli interstizi e nelle aree ancora libere spazi pubblici e nuovi manufatti che propongano alternative abitative complesse e convincenti. Paradossalmente, sembra più facile che questo avvenga nei comuni più piccoli, in quei casi nei quali politici e tecnici locali sono più consapevoli della specifica condizione territoriale, e possono utilizzare strumenti di intervento più semplici che nelle città. È il caso del Comune di Coldrerio, che ha promosso un concorso per progettare, in un sito al centro dell'abitato, un complesso di attività – casa anziani, asilo nido, aule scolastiche, spazi commerciali, abitazioni e biblioteca – con l'obiettivo esplicito di realizzare un quartiere intergenerazionale.

Alberto Caruso

Verdichten heisst nicht, den Bebauungsindex erhöhen

...Eine Stadt muss ihren Menschen Sicherheit und Glück zugleich bieten.
Camillo Sitte, 1889

Die grossen, an den Ecken geöffneten Türen geben den Blick frei auf die besondere Höhe des Erdgeschosses in dem von Müller Sigrist Architekten geplanten Block im Züricher Stadtviertel Aussersihl. In Innenraum des Gebäudes in der Kalkbreitestrasse befindet sich ein Depot der blauen Strassenbahnen, denen man sonst auf den Strassen der Stadt begegnet. Das Flachdach des Depots bildet einen grossen offenen Innenhof, um den herum andere Betriebe und Wohnungen auf verschiedenen Höhen liegen. Dieser Hof befindet sich mitten in der Stadt, ist aber vor Lärm geschützt und so ausgestaltet, dass die Bewohner aller Altersgruppen, die sich zu einer Genossenschaft zusammengeschlossen haben, ihn intensiv erleben können.

Ein Teil der Wohnungen, die alle unterschiedlich gross sind, ist als Cluster organisiert. Dabei handelt es sich um Gruppen von Einzimmerwohnungen mit Kochecke, die um gemeinschaftliche Wohn- und Essbereiche herum angeordnet sind. Dies ist eine moderne Form des Cohousing, in der ältere und jüngere Menschen zusammenleben. Der Kalkbreitebau hat die Komplexität der Stadt, die auf die Überlagerung verschiedener Aktivitäten und ihrer Wechselwirkungen sowie die Präsenz unterschiedlicher Generationen zurückgeht, erhöht. Auch das aus logistischen Gründen im Stadtzentrum untergebrachte Strassenbahndepot wurde verwendet, um «Stadt zu machen».

Kalkbreite ist aufgrund des ungewöhnlichen Erscheinungsbilds ein Ausnahmefall, aber die anderen in diesem Archi-Heft vorgestellten Fälle sind im Hinblick auf die gesellschaftlichen Ziele und die räumliche Wirkung genauso vorbildhaft. Kraftwerk 2 von Adrian Streich Architekten liegt im Züricher Quartier Höngg. Es handelt sich um ebenfalls um einen genossenschaftlichen Bau, der von der Terraced commune geprägt wird. Sie verbindet alle Stockwerke und Wohneinheiten miteinander. Die Schlafzimmer liegen im hinteren Bereich. Das Hunziker-Areal von Duplex Architekten in Zürich-Leutschenbach ist ein echtes Stück Stadt. Es besteht aus dreizehn genossenschaftlich gebauten Gebäuden mit Wohneinheiten, Kindergarten, Restaurants und Ateliers. Hier sind die Cluster-Wohneinheiten Satelliten eines grossen gemeinschaftlichen Bereichs. Die städtische Blockstruktur wird durch die Grösse der Innenräume aufgegriffen. So wird die Differenz zwischen geschützten Privaträumen und offenen gemeinschaftlichen Räumen aufgelöst. Der Lieu intergénérationnel von Dar Architectes in Genf-Ménilier bietet eine Begegnung zwischen alten und jungen Menschen in einem kleineren Rahmen, der dem kleineren Ort entspricht.

Das Thema ist klar: Der Anteil älterer Menschen an der Bevölkerung nimmt aufgrund der höheren Lebenserwartung und der geringeren Geburtenrate stetig zu. Im Kanton Tessin sind bis zu 30 % des Gebäudebestands Einfamilienhäuser, die jedoch zu 40 % von Menschen über 65 Jahren

bewohnt werden. Dort werden Menschen so von der Gesellschaft isoliert, dass ein Umzug in ein Seniorenheim die einzige Lösung ist. Die in diesem Heft vorgestellten Beispiele zeigen einen anderen Weg auf: eine Wohnpolitik, die das garantiert, was Giovanni Bolzani als «hohen Wert des aktiven Alterns» bezeichnet. Dazu dienen vielfältig zusammengesetztes, gemeinschaftliches Wohnen, durchmischte Wohnräume für alle Generationen, zusammen mit Angeboten im Bereich Bildung, Handel und Kultur, durch die neue und experimentelle Formen eines solidarischen Gemeinwesens rekonstruiert werden, die seit Jahrzehnten durch die Zersiedelung beeinträchtigt werden.

Den Städten Zürich und Genf ist es gelungen, die «Rückkehr in die Stadt» durch verdichtete Wohnlösungen zu fördern, in denen private Wohnräume und gemeinsame soziale Aktivitäten unter einem Dach untergebracht werden. In diesen Städten wohnt ein Grossteil der Einwohner zur Miete, während im Tessin bezüglich des privaten Charakters des eigenen Heims eine andere Mentalität vorherrscht. Aber im Tessin sollte die objektiv schwierigere Situation die Kreativität für eine innovative soziale und räumliche Planung von Wohnlösungen beflügeln.

Die «Verdichtung» ist in aller Munde, sie kann jedoch sicherlich nicht nur durch Erhöhung der Bebauungsindexe erzielt werden. Wenn die Wohnkultur und die entsprechende räumliche Planung unverändert bleiben, führt die Erhöhung der Bebauungsindexe zu paradoxen Katastrophen, da alleinstehende Einfamilienhäuser aneinander angenähert werden und sich die Anzahl der Stockwerke neuer Gebäude so erhöht, dass die bereits fehlenden öffentlichen Räume vollkommen vernichtet werden. Eine rein quantitativ erhöhte Dichte verändert die sozialen Beziehungen nicht, kann jedoch die äusseren Bedingungen verschärfen. Die Zersiedelung und ihre Gründe müssen anerkannt werden. In den Zwischenräumen und den noch freien Bereichen müssen öffentliche Räume und neue Gebäude geschaffen werden, die komplexe und überzeugende Wohnalternativen bieten. Paradoxerweise erscheint sich die Umsetzung in den kleineren Kommunen, in denen Kommunalpolitiker und Experten sich des besonderen Charakters ihres Gebiets bewusst sind und Massnahmen einfacher umsetzen können als in den Städten, einfacher zu gestalten. Ein Beispiel ist die Kommune Coldrerio: Sie hat einen Wettbewerb ausgelobt, um auf einem Grundstück im Dorfkern einen Komplex zu errichten, der ein Seniorenheim, eine Kindertagesstätte, Unterrichtsräume, Handelsflächen, Wohnungen und eine Bibliothek beinhalten soll. So wird ein intergenerationelles Quartier geschaffen.