

<b>Zeitschrift:</b>	Bauen + Wohnen = Construction + habitation = Building + home : internationale Zeitschrift
<b>Herausgeber:</b>	Bauen + Wohnen
<b>Band:</b>	29 (1975)
<b>Heft:</b>	9: Wohnungsbau
<b>Artikel:</b>	Künftige Tendenzen : was ist aktuell im Wohnungsbau? = Quoi de neuf dans le secteur logement = Current issues in house-building
<b>Autor:</b>	Burckhardt, Martin H.
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-335254">https://doi.org/10.5169/seals-335254</a>

### **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:** 16.01.2026

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

# Künftige Tendenzen

Martin H. Burckhardt, Basel

## Was ist aktuell im Wohnungsbau?

Quoi de neuf dans le secteur logement  
Current issues in house-building

... erste Dringlichkeit hat der Kampf gegen die Kernfäulnis der großen Städte ...

... de toute urgence il s'agit de combattre le pourrissement des grands noyaux urbains ...

... combatting decay in urban cores should have top priority ...



Der Beantwortung dieser Frage müssen einige Feststellungen vorausgeschickt werden:

1.

Infolge der Stagnation des Bevölkerungswachstums und der Verlangsamung der wirtschaftlichen Entwicklung ist die Nachfrage nach neuem Wohnraum im westeuropäischen Raum für eine lange Periode stark gesunken, resp. wird sich auf eine »normale« Menge einpendeln.

2.

Die in der Zeit der fünfziger und sechziger Jahre sich ständig steigernde Wohnungsproduktion hat eine von der Verbilligung der Konstruktionskosten ausgehende Rationalisierung als Hauptzielsetzung mit sich gebracht; dabei sind schwerwiegende Bestandteile eines den gestellten Aufgaben entsprechenden Raumprogrammes vernachlässigt worden.

3.

Im großen Rahmen hat die Vernachlässigung eines auf landesplanerisch vernünftigen Zielsetzungen beruhenden Siedlungsprogrammes zur Zersiedelung geführt, während der kleine Rahmen einer einzelnen Überbauung beinahe ausnahmslos – auch bei relativ guter architektonischer Betreuung – einen Hauch von Künstlichem, Unpersönlichem ausstrahlt.

4.

Als Irrtum hat sich auch der Ruf nach »neuen Städten« erwiesen, nach Satelliten, die – unabhängig von gewachsenen Gemeinwesen – selbständige soziale Einheiten sein sollen. Ganz allgemein hat die Erkenntnis häufig gefehlt, daß ein Erfassen der wesentlichen Merkmale einer »Muttergemeinde« oder eines »Mutterquartiers« im Raum- und Formprogramm für die Gestaltung neuer Siedlungsteile oder Wohnbauten ein Bestandteil sein sollte.

5.

Die Übelstände, welche die »Nachkriegsexplosion« im Siedlungs- und Wohnbauwesen mit sich gebracht hat, sind heute, wenn nicht klar erkannt, so doch weitgehend erfüllt. Entsprechend reagiert »das Volk«, und wo früher Fortschrittsglaube ein Bekenntnis war, tönen heute die melancholischen Gesänge der Nostalgie, des Heimwehs nach Vergangenem, vielleicht auf immer Verspieltem.

Wenn wir in einem Moment, der mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit einen Wendepunkt in der Entwicklung des Siedlungswesens in Westeuropa markiert, eine Antwort auf die Frage

»Was ist aktuell im Wohnungsbau?«

geben sollen, so kann diese nicht – oder zum mindesten nicht primär – aus Hinweisen zur Verbesserung der Planung von Großüberbauungen bestehen, es sei denn aus der Forderung nach zukünftiger Vermeidung von Großüberbauungen zugunsten von kleineren Neuanlagen, welche sich bestehenden Siedlungen bezüglich Sozialstrukturen und Raumgestaltung harmonisch einzuordnen vermögen.

Schwerpunkte zukünftigen Wohnungsbaus aber müssen anders gesetzt werden:

– Erste Dringlichkeit hat der Kampf gegen die »Kernfäulnis« der großen Städte. Um diesem Stadtzentrum seine übergeordnete Rolle als wirtschaftlichen und kulturellen »Treffpunkt« einer Region zu erhalten, muß eine seßhafte Wohnbevölkerung darin verbleiben, deren natürliche »Schwerpunkt« dafür sorgen hilft, daß im Cityraum auch nachts ein Leben herrscht und nicht jene tote Atmosphäre entstehen läßt, welche die Ursache ungesunder Zustände und gesellschaftlicher Zerfallserscheinungen ist.

Durch gesetzliche Maßnahmen kann der Staat Grundlagen zur Behebung der Übelstände legen, z. B. durch Vorschriften, bei Neuanlagen von Bauten mit Bürocharakter einen bestimmten Prozentsatz Wohnfläche »mitzuliefern«. Diese Maßnahmen genügen allerdings allein nicht; sie müssen durch planerische Zusätze untermauert werden. Solche kann die öffentliche Hand vor allem mit Hilfe der Verkehrsrerichtung erbringen, z. B. durch Schaffen verkehrsreicher, »stiller« Zonen und durch das Angebot von reichlichen, gut erschlossenen Parkierungsfächern im Cityrandgebiet.

– Ein zweiter Notstand, der zu beheben ist, liegt in der lieblosen Behandlung der Gestaltung zahlreicher neuer Wohnquartiere. Die Hochkonjunktur hat vielerorts erlaubt, daß Bauherrschaften nach dem Motto »Wir bauen nicht für die blauen Augen des Architekten!« (oder »des Mieters«) Gestaltungsfragen mit allzu leichter Hand behandelt haben.

Bei Erstellung oder Verwaltung von Liegenschaften sollte neben Hardware in Form der Gebäude auch »Software«, in anderen Worten ein Service angeboten werden, welcher das Verhältnis von Hauseigentümer zu Mieter und von Mieter zu Mieter verbessern hilft. Beratungen über Möglichkeiten der Wohnungsausgestaltung – bei modernen flexiblen Grundrisslösungen angebracht –, Entgegennahme von Vorschlägen zur Verbesserung gemeinsamer Einrichtungen, kurz alles, was zu einem guten »Kundendienst« gehört, sollte durch geeignetes Personal betreut werden.

Durch vermehrtes Beziehen der Bewohner einer Überbauung in der Verwaltung kann vielleicht eine Erhöhung der Verbundenheit zum Wohnsitz erzielt werden. Möge niemand einen solchen Vorschlag naiv nennen! Denn will man sozialer Unrat Herr werden, so muß im kleinen Bereich angesetzt und mitgeholfen werden.

– Als dritter, bedeutsamer Punkt sei das Problem der Planung innerstädtischer Wohngebiete an einem Beispiel der »Quartiersumstrukturierung« dargestellt. Hier treten u. a. die beiden schon ange-

schnittenen Problemkreise exemplarisch und überlagert in Erscheinung. Ursachen für die Aufgabenstellung und Maßnahmen des innerstädtischen »Wohnschutzes« liegen in der erwähnten regionalen Entwicklung, die heute im Kerngebiet vieler Großstädte abzulesen ist: stagnierende oder abnehmende Wohnbevölkerung mit speifischem Alters- und Sozialaufbau, starke Zunahme der Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor, bauliche Verdichtung, Verkehrszunahme in Rush-hour-Spitzen und Verlust an Grünräumen.

Eben diese Trendmerkmale weist das am Cityrand Basels gelegene Quartier »Gartenstraße« auf, an dessen Planung die wesentlichen Ansatzpunkte zur Erhaltung und Förderung der innerstädtischen Wohnflächen aufgezeigt werden sollen, nämlich die Erhaltung oder Schaffung von städtischer »Wohnlichkeit« sowie rechtliche Fixierung des Wohnflächenangebots unter Beteiligung der Betroffenen am Planungsprozeß.

Was bei der Projektierung von Wohnbauten und ihrer Umgebung zur Verbundenheit des Bewohners mit seinem Wohnort beitragen könnte, hat auch bei der städtebaulichen Planung Geltung: eine vermehrte Beteiligung aller Interessengruppen am Planungsprozeß.

Im Beispiel »Gartenstraße« wird mittels der Formulierung von Zielen aller beteiligten Interessengruppen ergründet, was die Planung überhaupt erreichen soll. Anlässlich eines Planspiels setzen die Vertreter dieser Interessengruppen (Bewohner, Wohngesellschaften, Betriebe, Grundbesitzer, Bauverwaltung, Regionalplanung etc.) durch Gewichten dieser aufgestellten Ziele in gemeinsamer Diskussion ihre Prioritäten für die entsprechenden Maßnahmen der Quartierplanung.

So werden die spezifischen Bewohnerziele begrenzt, und die in der Quartierplanung vorgeschlagenen Maßnahmen für den »Wohnschutz« können nur in diesem Rahmen aller an die Planung gestellten Wünsche eingebettet werden.

Die abgeschlossene Planung sichert für das innerstädtische Wohnen Flächenangebot und Wohnattraktivität durch die Festlegung von Mindestflächenanteilen für Wohnungen innerhalb verschiedener, flexibel ausnutzbarer Bauprofile, durch Aufhebung des Durchgangsverkehrs in den Quartierserschließungsstraßen mittels eines Schlafensystems sowie durch Schaffung einer großzügigen, durch das ganze Quartier verlaufenden öffentlichen Parkachse, an die sich unbebaute private Grünhöfe mit Baumschutzzonen angliedern. Der Immis-

sionsschutz der vor allem im Innern festgelegten Wohnflächen vor den das Quartier umfließenden Hauptverkehrsachsen ist durch die geschlossene Randbebauung mit hohen Arbeitsplatzanteilen gewährleistet. Neben dem Problem der erwähnten Zielkonflikte tritt bei der innerstädtischen Planung die Berücksichtigung des Baubestandes und damit der Zeitraum der Planungsrealisation als Problemkreis auf.

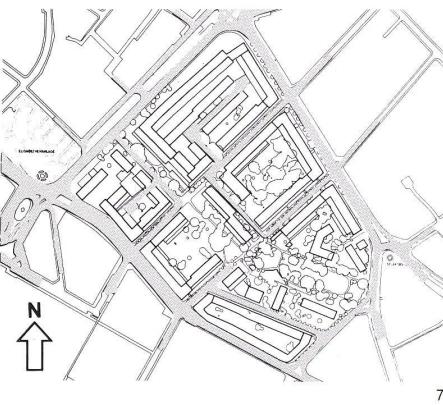
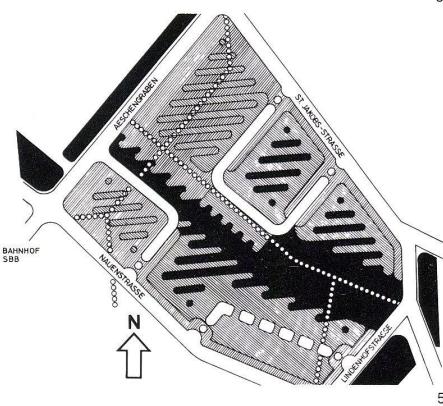
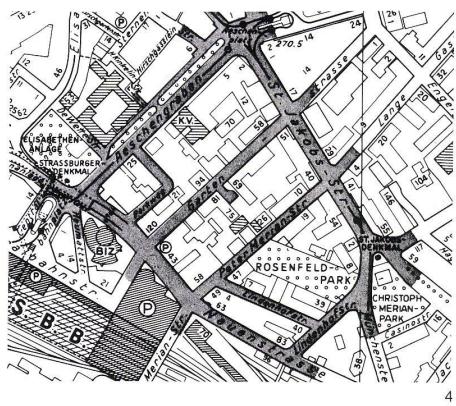
Speziell für die Wohnbevölkerung, aber auch für die Betriebe zeigen viele Beispiele des kurzfristigen Abrisses und der Neubebauung ganzer innerstädtischer Quartiere katastrophale Folgen.

Die Quartierplanung »Gartenstraße« sieht keinesfalls vor, einen vom Baubestand unabhängigen Idealplan kurzfristig zu realisieren, sondern es wird ein langfristig angelegter, beliebig punktuell realisierbarer Umgestaltungsprozeß vorgeschlagen, der die Planungsziele zwar langfristig etappiert anstrebt, deren Erfüllung aber nicht statisch fixiert ist, und der daher auch künftigen Entwicklungen und Änderungen offensteht.

Die städtebauliche Gestaltungsaufgabe zur »Wohnlichkeit« ist also nicht statisch gelöst, sondern die Festlegung von Bauprofilen und deren Lage ermöglicht in Abstimmung mit dem Baubestand, das Quartier während jeder Etappe der Umstrukturierung im Sinne der Quartiersbewohner und -betriebe ansehnlich und funktionstüchtig zu erhalten.

Um den aufgezeigten vielfältigen Problemen systematisch begegnen zu können, muß der Organisation des Planungsablaufes spezielles Gewicht beigemessen werden. Hier bewähren sich Methoden der Systemtechnik.

Im gesamtstädtischen oder gar regionalen Raum stellen Umstrukturierungsplanungen einzelner innerstädtischer Quartiere Modellbeispiele dar, die der ganzen städtischen Erneuerungsplanung, Quartierzelle um Quartierzelle, vorausgehen sollen und somit u. a. einen Beitrag zur Verbesserung der Wohnsituation und des künftigen Wohnungsbaus in den Kernstädten leisten können.



3-7  
Richtplanung Quartier Gartenstraße Basel.

Planification directrice du quartier Gartenstrasse, Bâle.  
Model plan for Gartenstrasse district, Basel.

3, 4  
Heutiger Zustand.  
Situation actuelle.  
Present state.

5  
Richtplanung.  
Planification directrice.  
Model plan.

- Überwiegend Wohnflächen / Zone à vocation résidentielle / Mainly residential
- Überwiegend Betriebsflächen / Zone artisanale et commerciale / Mainly industrial and commercial
- Hauptverkehrsstraßen / Voies de circulation principales / Main traffic arteries
- Erschließungsstraßen / Voies de desserte / Access routes
- Promenade
- Grünzug / Zone verte / Park

6  
Mögliche Bebauung.  
Ensemble de constructions envisageables.  
Possible building.

7  
Verkehrserschließung Endzustand.  
Réseaux de transport état final.  
Traffic network, final state.