

<b>Zeitschrift:</b>	Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale
<b>Herausgeber:</b>	Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner
<b>Band:</b>	- (2006)
<b>Heft:</b>	5
<b>Artikel:</b>	Verdichtete Siedlungsentwicklung auf dem Weg zum Durchbruch?
<b>Autor:</b>	Haag, Ulrich
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-956891">https://doi.org/10.5169/seals-956891</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:** 24.01.2026

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

# Verdichtete Siedlungsentwicklung auf dem Weg zum Durchbruch?

## Ausgangspunkt

Entgegen dem seit Jahrzehnten immer wieder neu erhobenen Postulat für eine flächensparende, landschaftserhaltende, verdichtete oder nach innen gerichtete Siedlungsentwicklung läuft der Film der schweizerischen Raumordnung noch immer in eine entgegengesetzte Richtung. Anhaltspunkte dazu sind u.a.:

- Der Bedarf an Siedlungsflächen, welcher die Grenze von 400 m<sup>2</sup> pro Einwohner überschritten hat und weiterhin zunimmt.
- Die örtliche Anordnung der für die bauliche Entwicklung bereitgestellten Siedlungsflächen, welche in aller Regel ohne genügende Inbetrachtnahme der sich dadurch ergebenden Konsequenzen bewerkstelligt wird.
- Die Herausbildung funktionell entmischter Siedlungsgebiete, mit welcher die Lokalisierung der Wohngebiete, der Arbeits- und Dienstleistungszonen, der Freizeit- und Erholungsanlagen ohne gegenseitige Inbezugsetzung erfolgt.

Eine der Konsequenzen der ungeordnet, in die Fläche verlaufenden, durch funktionale Entmischung geprägte Siedlungsentwicklung bildet der seit Jahrzehnten andauernde Bevölkerungsverlust in den Kernstädten, welche u.a. auch eine überproportionalen Abwanderung jüngerer und finanziell besser gestellter Bevölkerungsschichten zum Vorschein gebracht hat. Zu dieser Entwicklung haben übers Ganze gesehen nicht zuletzt auch die Städte beigetragen, indem diese dem Anliegen zur Schaffung eines genügenden und der Nachfrage entsprechende Wohnraumangebots über Jahre hinweg nur wenig Nachachtung verschafft haben.

## Weichenstellung in den Städten

Dass die letztgenannte Feststellung zum aktuellen Zeitpunkt nicht mehr oder nur in abgeschwächter Form gilt, zeigen nicht nur die aufgrund ihrer Dimension und Qualität auffallenden Gebietsentwicklungen in den Städten Basel oder Zürich, sondern ebenso jene Wohnbauvorhaben, welche in einer Vielzahl von Mittel- und Kleinstädten realisiert oder in die Wege geleitet worden sind. In vielen Fällen als durchmischte Bebauungsstrukturen konzipiert, tragen sie dazu bei, dass der städtische Raum gestärkt, der Ab-

wanderung der Bevölkerung effektiv entgegengewirkt und letztendlich einer verdichteten Bebauung Vorschub geleistet wird.

## Strategien zur baulichen Verdichtung – Zum Beispiel in Biel

Auch die Stadt Biel hat im Verlauf der letzten Jahrzehnte einen starken Rückgang ihrer Wohnbevölkerung erlitten. Von einem Höchststand von rund 64 000 Einwohnern zu Beginn der 70er Jahre wurde rund 30 Jahre später die Schwelle von 50 000 in Biel wohnhaften Personen unterschritten, in erster Linie aufgrund der Bereitstellung umfassender, der Vorliebe für ländliche und wenn möglich individuelle Wohnformen entsprechende Baulandangebote in den umliegenden Gemeinden und gleichzeitig aufgrund der nachlassenden Aktivitäten zu Gunsten der Wohnbauförderung im Stadtgebiet.

Innerhalb der letzten 10 bis 15 Jahre hat die Stadt Biel die sich ihr stellenden Möglichkeit zu einer für ihre Verhältnisse gross angelegten Erweiterung des Wohnangebots ergriffen, indem innert weniger Jahre an verschiedenen Standorten die Entstehung neuer Wohnquartiere in die Wege geleitet wurde. Voraussetzungen dafür waren in erster Linie:

- Das Vorhandensein von Industriebrachen oder unbebauter Flächen innerhalb oder in geeigneter Erweiterung der bestehenden Bebauungsstruktur.
- Der gezielt und umfangreich durchgeföhrte Erwerb der verfügbaren Areale durch die Stadt.
- Die seitens der Stadt manifestierte Bereitschaft für eine kontinuierliche und unterstützende Zusammenarbeit bei der Entwicklung jener Entwicklungsstandorte, welche sich im Besitz von Dritten befinden.
- Die innert kurzer Frist vollzogene Inkraftsetzung der für die Realisierung konkreter Bauvorhaben planungsrechtlichen Grundlagen.
- Die frühzeitige Realisierung der seitens der Stadt zu erbringenden infrastrukturellen Vorleistungen, Grünanlagen usw.
- Der Aufbau eines professionellen Gebietsmanagements als Garant für eine bestmögliche Kooperation zwischen den an der Ausführung der Vorhaben beteiligten Akteuren.

Konkrete Ergebnisse des seitens der Stadt geleisteten Einsatzes bilden insbesondere die Ge-



Gebietsentwicklungen auf dem Renfer- (oben) und dem Drahtwerk-Areal (unten).

► Ulrich Haag,  
Raumplaner FSU, Biel  
Bieler Stadtrat und  
Baudirektor zw. 1997-2004  
u.haag@bluewin.ch

bietsentwicklung des Renfer-Areals und des Drahtwerk-Areals. Während beim Erstgenannten rund 400 von insgesamt 500 Wohnungen realisiert und bezogen sind, befindet sich das Zweitgenannte mit 50 fertig gestellten und 100 in Ausführung begriffenen Wohnungen gemessen an einem Endbestand von rund 300 Wohnungen noch einige Jahre von der Vollendung entfernt. Im Hinblick auf eine weitergehende Verbesserung und Erweiterung des Wohnangebots hat die Stadt im Rahmen des Projektes «Wohnen in Biel» und dem Aufbau eines leistungsfähigen und kundenorientierten Stadt-Marketings eine Reihe von Massnahmen eingeleitet, welche u.a. auch eine Aufwertung der bestehenden Quartierstrukturen wie auch eine kleinmaschige, d.h. innerhalb der bestehenden Bebauung zur realisierenden Verdichtung beinhaltet. Der dadurch manifestierte Einsatz, die an den Tag gelegte Bereitschaft zur Zusammenarbeit mit Eigentümern und Investoren, sowie das bei den Letzgenannten hinzugewonnene Interesse für den Standort Biel sprechen dafür, dass auch in Zukunft mit einer Erweiterung des Wohnungsbestands und einem Zuwachs der Bevölkerung, welche zwischenzeitlich die 50000er Grenze wieder überschritten hat, zu rechnen ist.

### **Verdichtetes Wohnen erfordert Qualität**

Sowohl für die seitens der Stadt initiierte Entwicklung des Renfer-Areals als auch die von privater Seite getragene Entwicklung des Drahtwerk-Areals weisen darauf hin, dass die Schaffung verdichteter Wohnangebote mit einer der Lage entsprechenden Nutzungsintensität (Renfer-Areal: A.Z. 0,6-0,8 / Drahtwerk-Areal: A.Z. 1,2-1,5) einem Bedürfnis entspricht, welches nicht ohne Weiteres als bedingungslose Gegebenheit gelten darf. Die Verfügbarkeit privater Außenräume, die Präsenz öffentlicher Grünanlagen, die durch die Situierung innerhalb des bestehenden Stadtgefüges gegebene Nähe zu öffentlichen und privaten Dienstleistungsangeboten, die Bedienung durch den öffentlichen Verkehr u.a.m. bilden Anreize, welche als mitentscheidender Faktor für die Akzeptanz verdichteter Wohnformen zu betrachten sind.

Gegenüber dem Anliegen zu Gunsten der Herbeiführung städtebaulicher und architektonischer Qualität beschränkte sich das von der Stadt Biel als Eigentümer des Renfer-Areals eingeschlagene Vorgehen auf die im Rahmen einer Überbauungsordnung getroffenen Festlegungen ohne dass gegenüber den Bauträgern eine Verpflichtung für die Durchführung eines Architekturwett-

*Standorte der Gebietsentwicklungen des Renfer- und des Drahtwerkareals im Stadtraum Biel.*

### **Résumé**

## **L'urbanisation densifiée – le tournant?**

Malgré des décennies d'appels renouvelés pour un développement urbain ménageant le sol, respectant le paysage, densifié et orienté vers l'intérieur, l'histoire contemporaine de l'aménagement du territoire en Suisse continue d'aller dans la direction inverse. Le déclin démographique des villes-centre est une des conséquences de l'urbanisation désordonnée, étalée et marquée par la ségrégation fonctionnelle et socio-économique. Les villes ont elles-mêmes contribué à cette évolution en négligeant pendant des années la création d'une offre de logements suffisante et adaptée à la demande. A l'heure actuelle, ce constat n'est plus que partiellement valable : les projets de logements réalisés dans de nombreuses villes, petites ou grandes, sont un moyen efficace pour lutter contre l'émigration de la population et pour favoriser la densification.

Après une forte diminution de la population depuis les années 70, la ville de Biel a saisi, depuis une dizaine d'années, les opportunités pour planifier plusieurs nouveaux quartiers d'habitation. Les principales conditions pour y parvenir étaient la présence de friches, une politique d'acquisition foncière proactive, la coopération et le soutien aux projets sur fond privé, mais également la rapidité des procédures, la réalisation précoce des équipements publics, sans oublier la mise en place d'un management de site professionnalisé.

L'exemple de deux grands projets en cours de réalisation montre qu'une offre de logements densifiés correspond, certes à une demande, mais qui n'est pas si évidente. La disponibilité d'espaces extérieurs privés et d'espaces verts publics, la proximité des services et la desserte par les transports publics sont autant de facteurs déterminants pour l'acceptabilité d'un habitat dense. L'un de ces deux projets biennois a d'ailleurs fait l'objet d'un concours. Particulièrement dense, il se caractérise par un aménagement très cohérent basé sur une réglementation simple, qui n'éveille pourtant pour l'instant qu'un intérêt modéré.

Les efforts pour contribuer à une utilisation mesurée du sol ne portent visiblement pas encore leurs fruits. Les périphéries faites de villas en rangées sont les stigmates apparents. Au regard des vives oppositions que rencontre la planification des grands projets de développement, force est de reconnaître qu'un urbanisme densifié demandera encore bien plus de lucidité et d'efforts, dont les agglomérations encore fragiles risquent de manquer.



bewerbes ausgesprochen worden wäre. Demgegenüber bestand bei den Besitzern des Drahtwerk-Areals, der Espace Real Estate, von Beginn weg Klarheit darüber, ihre Gebietsentwicklung auf der Basis eines Architekturwettbewerbes durchzuführen. Auf der Basis generell gehaltener baurechtlicher Bestimmungen und unter Einschluss eines innerhalb des Perimeters vorgesehenen Altersheims, ist nun die Realisierung eines gesamthaft gestalteten, vergleichsweise dichten Bauvorhabens unterwegs, welches erst in begrenztem Masse das Interesse künftiger Bewohner weckt.

### **Erst wenig gewonnen**

Dass mit dem innerhalb der städtischen Räume realisierten Projekten zu Gunsten einer verdichteten, nach Innen gerichteten Besiedlung die Miete für eine haushälterische Bodennutzung noch lange nicht bezahlt ist, erfährt man zumindest in jenen Zeitpunkt, wo man das städtisch geprägte Umfeld verlässt. Und jene Teile der aus-

fernden Agglomeration betritt, (welche in bestimmten Fällen sogar noch innerhalb der Stadtgrenzen liegen), wo dem Anliegen für eine bauliche Verdichtung hemmungslos und grossflächig entgegengewirkt wird. Angesprochen sind dabei nicht vor allem die sich weiterhin ausdehnenden Einfamilienhausgebiete, sondern die zumeist von der überkommenen Siedlungsstruktur abgelösten Arbeits- und Konsumgüter – Perimeter, welche vorwiegend mit eingeschossigen Kisten bestückt, den massgebende Treiber für einer flächenhaften und verkehrserzeugenden Besiedlung sind.

Bedenkt man zudem, dass die Städte einen Teil der vorhandenen Potentiale genutzt haben und entweder die Begrenztheit des städtischen Territoriums oder politische Mehrheiten der Einzung neuer Entwicklungsgebiete entgegen stehen, so wird absehbar, dass das Anliegen für eine verdichtete Besiedlung ein Mehrfaches an Einsicht und Einsatz erfordert, als dies im noch kaum konsolidierten politischen Zusammenhang der Agglomerationen heute noch der Fall ist. ■

### Raum- und andere Relevanzen

## Jammertrinen und Miesepeter

Manchmal strapazieren sie meine Nerven bis aufs Äusserste, jene Berufspessimisten und Weltuntergangspropheten, die sich in schrecklicher Regelmässigkeit in Editorials und Leserbriefspalten zu Wort melden. Grundtenor: Es geht bergab, alles ist schlimm, die Welt geht zu Grunde – und früher war sowieso alles besser. Diese Species ist auch in unseren Kreisen ziemlich verbreitet, zum Glück nicht sehr häufig. Wenn es passiert, dass ein paar derart Gleichgesinnte zusammen kommen, dann sieht's stimmungsmässig ganz düster aus. Statt sich gegenseitig aufzubauen, ziehen sie sich mit Hiobsbotschaften nach unten. Jeder tischt zu einem beklagenswerten Ereignis garantiert noch ein schlimmeres auf. Nichts kann diese Zeitgenossen noch erfreuen, gar nichts. Die ersten Spuren am Himmel? Früher waren es Hunderte. Der freche Neubau in der Altstadt? Passst aber hinten und vorne nicht ins Ensemble. Schau, eine Wasseramsel mitten im Bach! Dass die sich überhaupt noch hertraut.

Es ist zum Wahnsinnigwerden. Und wer es wagt, auf ein paar Erfolge in Raumplanung, Natur- und Umweltschutz hinzuweisen, dem wird ein riesiges Ja-Aber um die Ohren gehauen. Dem Aber folgt sogleich und atemlos vorgetragen eine endlose Aufzählung aller Katastrophen, die sich in den letzten 25738 Jahren ereignet hatten. Wer zuvor noch gute Laune hatte, räumt danach deprimiert das Feld. Garantiert. Und lässt sich nie mehr blicken. Was hat der nur? Es ist doch so, traurig, aber wahr! Was können wir denn dafür?

Nein, sie merken es nicht, dass sie mit ihrem penetranten Getue genau jene verbiestern, die trotz allem noch einen ge-

sunden Optimismus an den Tag legen und sich engagieren. Und erreichen am Ende nur eines, dass sich diese Leute abwenden und ihre kostbare Zeit anderem widmen als der Umwelt. Ich kann's verstehen: Wer hält sich schon gerne mit permanent schlecht gelaunten Zeitgenossen auf.

Natürlich leben viele in unserer Wohlstandsgesellschaft auf zu grossem Fuss, wohnen üppig, fahre sinnlos dicke Wagen und fliegen häufig in die Ferien. Alles wahr, überhaupt nicht nachhaltig und mit der Vernunft nicht mehr nachvollziehbar. Heute geniessen, aber subito, was kümmern mich die Katastrophen von morgen. Dann tun mir meine Zähne nicht mehr weh. Purer Egoismus. Ekelhaft. Zum Davonlaufen! Davonlaufen nützt aber nichts. Hierbleiben und widerstehen – dreinhauen, aber mit Freude. Das macht Spass, wirkt krampflösend und setzt Energie frei – und diese hilft der Umwelt mehr, als das ewige destruktive Gejammer. Tut mir leid, aber das musste ich jetzt mal los werden. ■

*Herzlich,  
Ihr Xaver Zeugenberg*

PS1: Hoffentlich haben Sie den schönen Juli 2006 geniessen können.

PS2: Es könnte der letzte gewesen sein...