

Zeitschrift:	Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale
Herausgeber:	Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner
Band:	- (2013)
Heft:	3
Artikel:	Verdichten heisst nicht nur hoch hinaus
Autor:	Eicher, Martin
DOI:	https://doi.org/10.5169/seals-957222

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>

Verdichten heisst nicht nur hoch hinaus

MARTIN EICHER

Gründungsmitglied und Co-Leiter
Abteilung Architektur/Hochbau,
Büro asa Arbeitsgruppe für
Siedlungsplanung und Architektur
AG, Rapperswil und Uster.



[ABB. 1]

[ABB. 1] Bullinger-
platz, Zürich-Ausser-
sihl. (Aktion/Foto:
Nicole Bräm, 2003)

Immer
Ein StockWerk
Höher

Auf einmal
Von allen Winden
Verweht

(Bert Siegfried)

Das Verdikt ist klar: Die Schweiz will nach Innen wachsen und die Ausdehnung der Siedlungen auf Kosten der Landschaft verlangsamen. Dafür stehen die Teilrevision des Raumplanungsgesetzes, die Zweitwohnungsinitiative und die Kulturlandinitiative im Kanton Zürich.

Wir müssen uns also in der Zukunft mit der vorhandenen Siedlungsfläche begnügen. Diese Zielsetzung ist nicht neu, gewinnt aber mit den neusten Beschlüssen an Verbindlichkeit und Brisanz. Die Diskussion über das Thema ist im Gange, Publikationen und Statements dazu erscheinen fast täglich. Zudem verlangt die anhaltende Zuwanderung nach weiterem Wohnraum. Jede Sekunde, sagt man, werde in der Schweiz noch ein Quadratmeter Landschaft überbaut. Dieser Quadratmeter ist im Durchschnitt aber effektiv nur zu 20–30% von Bauten besetzt. Der viel grössere Teil bleibt frei. Im Diskurs über das Thema Verdichten ist deshalb der Fokus vor allem auf die freien Flächen, auf das Zusammenspiel und die Wechselwirkung von Landschaft und Siedlung, von Bauten und Freiräumen zu richten.

Wir können nicht einfach die Ausnützungsziffern und Geschosszahlen erhöhen, um die Kapazität unserer Siedlungsräume zu steigern. Der Sachverhalt ist komplexer, weil Stadt und Landschaft in direkter Abhängigkeit zueinander stehen. Nur mit einer qualifizierten Verdichtung lässt sich das erhoffte Ziel nachhaltig erreichen.

Dichte ist nicht nur sexy

Die Vorstellung, das Siedlungsgebiet könne scharf begrenzt und damit die Landschaft geschont werden, greift zu kurz. Sie stimmt mit den tatsächlichen Ansprüchen und Gewohnheiten nicht überein. Was in der Stadt oder der Siedlung nicht erhältlich ist, wird ausserhalb und irgendwo beansprucht. Auf der Suche nach Erfüllung ist kein Weg zu weit. Dieses Ausschweifen ist nicht erst in unserer Zeit eine Tatsache. Die Menschen haben sich nie mit ihrem engeren Territorium begnütigt, sondern immer die Landschaft um sich herum in Anspruch genommen. Die mittelalterliche Stadt zum Beispiel, für uns das Ideal eines verdichteten Siedlungsmusters, übte ihren Einfluss tief in die umliegende Landschaft hinaus, weil sie ohne diese nicht überleben konnte. Die extramurale Nutzung gehörte selbstverständlich zum Lebenskreis der vorindustriellen Stadt. Die effektive Siedlungsfläche war schon damals um ein Vielfaches grösser als der sichtbare, kompakte und feingegliederte Stadtkörper selber. Das herausragende Merkmal dieses Siedlungsmusters ist, aus städtebaulicher Sicht, die extreme Konzentration von Bauten einerseits und Freiräumen ausserhalb der Stadt andererseits. Diese Form der Verdichtung, wie wir sie posthum gerne idealisieren, erfolgte kaum mit der Absicht einer haushälterischen Bodennutzung, sondern



[ABB. 2]

[ABB. 2] Zürich, Hohe Promenade, um 1880.
(Quelle: unbekannt)



[ABB. 3]

[ABB. 3] Quartier Aussersihl-Zürich, Bullingerplatz.
(Reproduziert mit Bewilligung von swisstopo; BA 130132)



[ABB. 4]

[ABB. 4] Ausschnitt Quartier Schwamendingen-Zürich.
(Reproduziert mit Bewilligung von swisstopo; BA 130132)

der praktischer Einsicht gehor- chend, dass die Privilegien der Stadtbewohner in dieser Form erfolgreich gesichert werden konnten. Man hatte ja jeder- zeit Angriffe von Fremden und Untertanen ausserhalb der Mauern zu befürchten und abzu- wehren. Der Preis dafür war, dass die Städter unter diesen Umständen dicht gedrängt und gegenseitig kontrolliert unter- einander leben mussten. Sie bildeten, im heutigen Verständnis, eine gated community.

Das enge Korsett wird gesprengt

Mit der Gründung des Bundesstaates Schweiz konnten die Ummauerungen vielerorts aufgegeben werden. Die wohlhabenden Bürger gönnten sich eine Villa mit Park ausserhalb der Stadt und die arbeitssuchenden Menschen, die vom Land in Stadt zogen, landeten in dichten Hofrandbebauungen, die vor den alten Städten meist spekulativ erstellt wurden.

Für breitere Bevölkerungsschichten sprengten erst die genossenschaftlichen Pioniersiedlungen der 1920er- und 1930er-Jahre das enge städtebauliche Korsett des Mittel- alters. Die Menschen verlangten nach Freiräumen zwischen den Bauten, nach Licht und Luft, grünen Wiesen und Bäumen. Nebst Wohnungen waren deshalb auch Flächen für Freizeit, Erholung und oft auch Nutzgärten zur teilweisen Selbstversor- gung gefragt. Läden und Quartiereinrichtungen konzentrierten sich auf den Quartierplatz und wenige Strassenabschnitte. Das Quartier rund um den Bullingerplatz in Zürich-Aussersihl ist da- für beispielhaft [ABB. 3]. Das Merkmal dieses Siedlungsmusters besteht aus zunehmender Überlagerung und gegenseitiger Durchdringung von Siedlung und Landschaft. Im Vergleich zur Stadt des 19. Jahrhunderts brauchte dieses Siedlungsmusters ein Vielfaches an Fläche. Es ist indessen heute noch effizient, weil es die Bauten ebenso konzentriert wie die Freiräume. Diese Quartiere können auf den bestehenden Strukturen gut erneuert und punktuell auch verdichtet werden.

Vermischung von Stadt und Landschaft

In der Zeit nach 1945 bis in die Gegenwart ist die zunehmende Auflösung des Gegensatzes von Stadt und Land- schaft und die gegenseitige Angleichung von städtischen und ländlichen Siedlungsmustern festzustellen. Die Regeln der Moderne werden unabhängig von geografischen und sied- lungsgeschichtlichen Besonderheiten überall angewendet. In diesen Siedlungen «schwimmen» die Bauten meist bezugslos untereinander in der Landschaft. Die Zwischenräume verlie- ren, je kleinteiliger die Muster sind, an Kraft und Lebens- qualität. Bauten, Strassen- und Siedlungzwischenräume generieren weder Urbanität noch ländliches Ambiente. Das Beispiel von Schwamendingen [ABB. 4] zeigt den Anfang dieser aus der Wohnungsnot geprägten Periode nach 1945. Diese Siedlungsmuster beanspruchen landesweit die meiste Fläche und umfassen nicht nur die kleinkarierten Einfamilienhaus- quartiere.

Auf diese indifferenten Siedlungsteile, angrenzend an die Kernstädte und in den Agglomerationen, muss im Zusam- menhang mit Verdichtung fokussiert werden. Diese Bebauungs- muster lassen sich aber nicht einfach mit zusätzlichen Ge- schossen verdichten. Damit würde das vielfach angespannte Verhältnis von Bauten und Zwischenräumen zusätzlich ver- schärft. In diesen Fällen sind Ersatzneubauten zielführender. Die Bauten können dann konzentriert und grosszügige Frei- räume in einem guten Verhältnis zur Dichte eingefügt werden.

[ABB. 5] Nest, Aktion von Rahel Hegnauer 2003, ehemalige Siedlung Bernerstrasse, Zürich, die von 2002 bis 2004 als Experimentierfeld für Kunstschaaffende zwischengenutzt wurde. (Quelle: Rahel Hegnauer)



[ABB. 5]

Auf die Ebene 0 kommt es an

Was könnte, in Anbetracht der Einsicht, dass sich der Boden nicht «sparen» lässt, unter einer haushälterischen Boden- nutzung verstanden werden?

Zum Beispiel gute Geschichten in den Zwischenräumen erzählen. Bestehendes ersetzen, erneuern, anreichern, viel- fältiger, interessanter, eben dichter machen. Das können nicht nur Bauten leisten. Auf die Zwischenräume kommt es an. Auf der Ebene 0 bewegen sich die Menschen, halten sich auf und tauschen sich untereinander aus. Hier entscheidet sich zum Beispiel, ob die Bewohner die Freizeit am Ort verbringen oder irgendwohin flüchten. Was in der Ökologie als gesicherte Regel gilt, trifft auch für den Städtebau zu: Je vielfältiger eine Struktur beschaffen ist, desto interessanter, anregender und stabiler ist sie.

Die Urbanität, gemeint ist das pulsierende, städtische Le- ben, hat ausserhalb der Kernstätte begrenzte Chancen. Wenn Besucherströme und ergo die dazugehörigen Publikumsnut- zungen in den Erdgeschossen fehlen, kann die angestrebte Dichte in Form von Masse und Höhe unter Umständen genau das Gegenteil erzeugen. Menschenleere Plätze, fehlendes Ambiente, häufige Mieterwechsel in den Erdgeschossen sind die Folge. Weil in den Agglomerationen die urbanen Schau- plätze nur an wenigen Brennpunkten in Gang gebracht und etabliert werden können, müssen die Potenziale der Freiräume gefördert werden, Pärke, Spielplätze, Gartenzimmer, Räume für Freizeitgestaltung, Gartenareale und so weiter. Auch Brachen und Übergangsnutzungen gehören dazu. Sie kommen bei der Verdichtung nach Innen zuerst unter Druck. Diese unternut- zten oder extensiv genutzten Areale werden in ihrem Reichtum unterschätzt. Wo wenig eingegriffen wird, kann sich in kurzer Zeit spontan eine grosse Vielfalt entwickeln. Die Konzerte von Bands und Vogelstimmen sind dafür Indikatoren. Wo die sozi- alen und ökologischen «Trittsteine» vorhanden sind, hört man ihre Gesänge.

Gemeinden als aktive Player bei der Erneuerung und Verdichtung

Verdichtung und Erneuerung ist gut machbar, wenn das Areal gross genug ist und möglichst nur eine Besitzerin hat. In den meisten Fällen trifft aber das Gegenteil zu. Feinmaschige Parzellen- und Eigentumsstrukturen stehen einer Erneuerung und Verdichtung im Weg. Die verschiedenen Eigentümer sind meist nicht für ein zeitgleiches Handeln bereit und können dazu auch nicht verpflichtet werden. Da helfen die vorhan- denen Planungsinstrumente nicht weiter. Oder ist jetzt, mit den

aktuellen Beschlüssen, das öffentliche Interesse hinreichend ausgewiesen, um mit dem Instrument der Gebietssanierung, wie es zum Beispiel das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich vorsieht, den Willen der Schweizer Bevölkerung umzusetzen?

Die Gemeinwesen müssen für die Verdichtung nach Innen das Heft jedenfalls selber in die Hand nehmen. Für eine qualitätsvolle Verdichtung braucht es koordiniertes Handeln.

Die Stadt Zürich hat es vor hundert Jahren vorgemacht. Für ihre damals dringend benötigten Stadterweiterungen, infolge massiver Zuwanderung, erwarb sie grosse Landflächen ausserhalb der Stadt. Sie setzte über Jahre einen Teil ihrer Steuereinnahmen dafür ein und verstand sich als Drehscheibe bei der Bodenordnung und -umverteilung. Die Stadt entwickelte in der Folge für die Stadterweiterungen nicht nur die Pläne, sondern stellte den erworbenen Boden im Baurecht und oft sogar auch noch Finanzierungen zur Verfügung. Von dieser weitsichtigen Politik profitiert die Stadt Zürich noch heute.

Die Gemeinwesen können sich daran ein Vorbild nehmen und mutig und weitsichtig in die Siedlungsentwicklung eingreifen, Fonds zum Erwerb von Boden äufen und in potenziellen Erneuerungsgebieten durch aktive Bodenpolitik den Kuchen an verfügbaren Parzellen vergrössern, für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach Innen.

QUELLENHINWEIS

Bert Siegfried, *die Wiesen lichterloh*, Littera Autoren Verlag, 2008, lebt als Apotheker und Dichter in Zürich

LITERATURHINWEISE

Positionspapier Schweizer Heimatschutz, *Verdichten braucht Qualität*, 2011

Stadt Zürich, Amt für Städtebau, *Dichter, Eine Dokumentation der baulichen Veränderungen in Zürich*, 2012

Daniel Kurz, *Disziplinierung der Stadt, Moderner Städtebau in Zürich, 1900 bis 1940*, gta-Verlag 2008

NEUERSCHEINUNG: VERDICHTUNG ALS CHANCE, EINE DOKUMENTATION DER BAULICHEN VERÄNDERUNG IN ZÜRICH
Seit den 1990er-Jahren wächst und verdichtet sich die Stadt Zürich kontinuierlich. Anhand ausgewählter Beispiele zeigt das Amt für Städtebau in der Publikation «Dichter» exemplarisch wie die bauliche Transformation in Zürich funktioniert. Die dreissig vorgestellten Beispiele stehen für die typologische und architektonische Vielfalt der Verdichtung in Zürich. Dokumentiert sind vor allem Ersatzneubauten grösserer Wohnsiedlungen, aber auch Beispiele auf ehemaligen Industriearealen und bisher nicht überbauten Parzellen sowie Einzelobjekte in innerstädtischer Lage. Die Sammlung deckt unterschiedliche Wohnzonen ab und zeigt eindrücklich die Transformation von Gebäude- und Wohntypologien, aber auch die Veränderung von Nutzungsziffern, Wohnungsspiegel und Bevölkerung. Es werden Beispiele im kompakten ebenso wie im durchgrünten Stadtkörper präsentiert.

Stadtrat André Odermatt, Vorsteher Hochbaudepartement der Stadt Zürich, begrüsst im Vorwort zur Publikation, dass der Begriff «Verdichtung» mittlerweile auch bei einer breiteren Bevölkerung angekommen sei. «Wir müssen jedoch sicherstellen, dass das Thema weder zum Schreckgespenst noch zum Allheilmittel für die Lösung aller raumplanerischen Probleme gemacht wird», betont André Odermatt. «Wenn es uns gelingt, Verdichtung als gesamtgesellschaftlichen Prozess zu diskutieren und zu verstehen, dann sind wir auch in der Lage, die Chancen zu nutzen, die sich daraus ergeben.»



Ein offen geführter Dialog mit der Bevölkerung soll helfen, Ängste und Befürchtungen abzubauen. Dies ist eines der Ziele des aktuellen Legislaturschwerpunkts «Stadt und Quartiere gemeinsam gestalten».

Die Publikation ist erhältlich im Buchhandel sowie im Amts- haus IV (Lindenhofstrasse 19, Zürich) und im Baugeschichtlichen Archiv (Neumarkt 4, Zürich)

Hochbaudepartement der Stadt Zürich, Amt für Städtebau (Hrsg.); *Dichter. Eine Dokumentation der baulichen Veränderungen in Zürich – 30 Beispiele*; 86 Seiten, zahlreiche Abbildungen, Format 21x30, Broschur; 25 CHF; ISBN 978-3-905384-14-7

RÉSUMÉ

Densifier requiert du doigté

Le verdict est clair: la Suisse veut et doit se développer vers l'intérieur et l'extension du milieu bâti, être contenue ou, en tout cas, drastiquement ralentie. Nous devrons donc désormais nous contenter de la surface actuellement urbanisée. Il se dit que l'on urbanise chaque seconde, en Suisse, un mètre carré de terrain vierge. En réalité, cependant, ce mètre carré n'est occupé, en moyenne, qu'à 20 ou 30% par des bâtiments. Il reste en grande partie libre de constructions. L'attention doit donc se porter, dans le discours sur la densification, sur les surfaces non bâties ou, plus précisément, sur le rapport entre urbanisation et paysage, entre constructions et espaces libres. La densification du bâti doit aller de pair avec l'aménagement de «vides» de grande qualité.

Densification et requalification ont de bonnes chances de succès lorsque le périmètre concerné est relativement vaste et qu'il appartient à un seul propriétaire. Or, dans la plupart des cas, le parcellaire est morcelé et les propriétaires, nombreux. Ces derniers ne sont pas toujours prêts à entreprendre des travaux en même temps, et l'on ne peut les y contraindre. Dans un tel contexte, les instruments d'aménagement existants sont de peu d'utilité, et c'est aux collectivités publiques de prendre les choses en main. Concrètement, cela veut dire commander – ou co-financez – des analyses de quartier et des études de densification, et améliorer la structure foncière en procédant à des échanges de terrains ou à des remaniements parcellaires. En d'autres termes: mener une politique foncière active dans les secteurs à requalifier et se présenter ainsi comme un partenaire compétent face aux autres propriétaires. Les efforts entrepris voici plus d'un siècle par des villes comme Zurich, doivent être réengagés dans les conditions de développement encore plus restrictives d'aujourd'hui.