

**Zeitschrift:** Heimatschutz = Patrimoine

**Herausgeber:** Schweizer Heimatschutz

**Band:** 79 (1984)

**Heft:** 1

**Artikel:** Die dichte Siedlung als Wohnform

**Autor:** Huber, Benedikt

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-175134>

### **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:** 15.01.2026

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

## Retour à la construction serrée

Le désir d'habiter «au vert» est aujourd'hui celui de beaucoup de gens, et l'aspect des agglomérations modernes s'en ressent. L'ampleur de ce besoin pourrait faire croire qu'il est inné et donc très ancien; mais l'histoire de l'habitat montre qu'il n'en est rien. En Suisse, la forme dominante était autrefois la petite ville, ou le village presque aussi serré. La forme alémanique des habitations dispersées s'est manifestée surtout en Suisse orientale, et partout où la culture du sol l'imposait. Ce n'est qu'au siècle dernier, avec la redécouverte de la nature, que la bourgeoisie a commencé à se construire des villas dans les faubourgs.

C'est de Grande-Bretagne qu'est venue l'idée de la cité-jardin, visant une libération et un assainissement des conditions de vie par la fuite hors des villes. De là, on en est arrivé à la maison familiale de banlieue, entourée de verdure et à l'abri des voisins – notion actuellement enracinée comme si elle n'était pas de date récente. L'autre forme d'habitation qui caractérise nos quartiers extérieurs – les maisons-tours en verre séparées par des espaces de verdure – remonte aux années trente, à



## Die dichte Siedlung als Wohnform

An einer bemerkenswerten Ausstellung der «Arbeitsgruppe Wohnsiedlung Chur», die vom Schweizer und Bündner Heimatschutz mitgetragen wurde, ist auf die verdichteten Wohn- und Siedlungsformen eingegangen worden. Was bietet die geschlossene Bauweise im Vergleich zur landschaftshungrigen Einfamilienhaus-Überbauung der jüngeren Vergangenheit? ETH-Professor Benedikt Huber schreibt dazu im Katalog zur Ausstellung «Wohnsiedlung»:

Der Wunsch nach einem Wohnen im Grünen bestimmt heute die Wohnvorstellungen von vielen Menschen, und der gleiche Wunsch bestimmt auch die Erscheinungsform der heutigen Siedlungen. Daraus könnte man schliessen, *Wohnen im Grünen* sei gleichsam naturgegeben, dem Menschen immanent und somit die ideale Siedlungsform. Nun zeigt aber einmal die Stadtgeschichte, dass das Haus im Grünen in der Vergangenheit keinesfalls die dominierende Wohnform war. Andererseits ist eine *hohe Wohnqualität* nach heutigen Massstäben und Untersuchungen nicht nur über freistehende Einfamilienhäuser im Grünen zu verwirklichen. Wenn heute durch Planungen, Verordnungen und Konzepte die Siedlungsform der neuen Wohnquartiere festgelegt wird, müs-

sen neben generellen Wunschvorstellungen auch die Erfahrung der Vergangenheit und die Bedingungen einer echten Wohnqualität sowie die zur Verfügung stehenden Landressourcen berücksichtigt werden.

### Traditionelle Siedlungsformen

Die dominierende Siedlungsform der Schweiz in den vergangenen Jahrhunderten war die sehr dichte Mittel- oder Kleinstadt oder das fast so dicht gefügte Dorf. Das Wohnen in siedlungsmässig ungebundenen *Einzelhäusern* im Grünen ist unter dem Einfluss der alemanischen Siedlungsweise vor allem in der Ostschweiz nachzuweisen und natürlich überall dort, wo das Wohnen ausserhalb des Siedlungsverbandes mit der Be-

Bei der Überbauung «Lindenwiese» in Effretikon ZH ist die Reihenhausgruppe mit geschützten Gartensitzplätzen halbrund angeordnet (Bild Kis). Le lotissement «Lindenwiese», à Effretikon/ZH, a été conçu en demi-cercle, avec de la place pour des jardinets.

wirtschaftung des Bodens verbunden war. Erst im letzten Jahrhundert, unter dem Einfluss einer neuen Naturbegeisterung und teilweise als Folge von Mängeln in der Stadt, begann das Bürgertum in die *Villen der Vorstädte* auszuziehen. Die von England ausgehende *Gartenstadtbewegung* postulierte die Befreiung und Gesundung der Gesellschaft durch den Auszug aus der Stadt und die Niederlassung in durchgrünten Siedlungen auf dem Lande. Das Vorbild der bürgerlichen Villa im Park, die Befreiungsziele der Aufklärung und das neue Gesundheitsverständnis haben in der Folge die Wunschvorstellungen geprägt, die schlussendlich zu den Einfamilienhauswiesen in der Agglomeration geführt haben. Das Idealbild vom eigenen Haus, umgeben vom Grün und möglichst grossen Abständen zum Nachbarn, ist heute – unabhängig von allen rationalen Gegenargumenten – fest in der Bevölkerung verwurzelt, trotzdem es erst auf eine relativ kurze Entwicklungszeit zurückgeht.

Fortsetzung S. 21

## Vom Neuen Bauen

Die andere Siedlungsform, welche heute unsere Vorstadtquartiere prägt, charakterisiert sich dadurch, dass die Wohnfläche auf wenige *Hochbauten* zusammengedrängt wird, um damit zwischen den Häusern möglichst grosse zusammenhängende Grünflächen zu erhalten. Diese Siedlungsform hat ihren Ausgangspunkt in den 30er Jahren mit dem Neuen Bauen und den Vorschlägen der Gründer wie *Gropius* und *Le Corbusier*. Allerdings wurde die ursprüngliche Idee in den Grossüberbauungen der Hochkonjunktur mit den Hochhäusern und Scheibenbauten unglücklich pervertiert. Auch diese Siedlungsform, die neben den Einfamilienhausüberbauungen zum Modell des *heutigen Wohnquartiers* geworden ist, geht aus von dem Wunsch nach dem Wohnen im Grünen. Die grossen Abstandsflächen zwischen den einzelnen Hochbauten sollen gleichsam die freie Landschaft in die Bebauung hineinziehen und auch den Bewohnern in den oberen Stockwerken Aussicht ins Grüne, Besonnung und Kontakt zur Landschaft vermitteln. Die Wunschvorstellung nach dem Wohnen im Grünen hat also primär die Siedlungsformen unserer Wohnquartiere geprägt, und man sollte nun überprüfen, ob der Wunsch nun auch in Erfüllung gegangen ist, ob die Vorteile eingetreten sind und auch ob die Wünsche überhaupt erfüllbar sind.

## Kontaktmangel

Die Siedlungsform mit Hoch- und Scheibenhäusern und dazwischen liegenden Grünflächen hat vor allem eine *bessere Besonnung und Belüftung* der Wohnungen gebracht und eine gewisse Rationalisierung in der Herstellung ermöglicht. Im übrigen bewirkt diese Bebauungsart eher den Kontaktmangel einerseits in der Beziehung zum Grünen, weil die Grünflächen von den hohen Fassaden beeinträchtigt und kaum nutzbar sind, andererseits in der Beziehung der Be-

wohner untereinander, weil die Bauform der Hoch- und Scheibenhäuser zur Vereinzelung und Anonymität führt. Als Siedlungsform entbehrt sie vor allem des eindeutigen Charakters. Weder ist es eine freie Landschaft mit einzelnen integrierten Bauten, noch ist es eine Stadt mit der entsprechenden dichten Kommunikation. Ähnliches ist auch bei einer Beurteilung der Siedlungsform mit frei stehenden Einfamilienhäusern festzustellen. Der Kontakt zum Grünen, zur Landschaft mag hier in beschränktem Masse in Erfüllung gehen, beschränkt sich aber auf den mehr oder weniger grossen Garten. Die *freie Landschaft*, die das eigentliche Motiv für den Auszug aus der Stadt darstellt, wird aber gerade durch die Überbauung mit Einfamilienhäusern zerstört. Noch stärker fehlt hier auch der Kontakt unter den Bewohnern, die Bindung an den Ort und der Zusammenschluss zu einer Siedlungsform, die die Vorteile für die Gemeinschaft mit denjenigen für den Einzelnen verbindet.

## Landverschleiss

Vor allem aber ist der Landverbrauch, der bei einer Einfamilienhausüberbauung resultiert, kaum mehr vertretbar. In früheren Generationen und bei den früheren Siedlungsformen wurde sorgsam darauf geachtet, landwirtschaftlich ertragsreichen Boden zu schonen und Bauten an den Orten

zu konzentrieren, die für die *landwirtschaftliche Nutzung* weniger in Frage kommen. Heute belegen die Einfamilienhauszonen in den Agglomerationsgemeinden gerade dieses ertragsreiche Land am Rande der Siedlung.

Die Gartenstadtbewegung war sicher gut gemeint und zu ihrer Zeit auch berechtigt. Es ist auch verständlich, dass bei einem Grossteil der Bevölkerung der Wunsch nach einem Wohnen im Grünen so dominant ist. Wenn es sich jedoch zeigt, dass die Wunschvorstellungen nur in beschränktem Masse und auch nur für einen Teil erfüllbar sind, dass die Siedlungsform wesentliche andere Nachteile aufweist und dass wir uns den Landverschleiss nicht leisten können, so ist es notwendig, *andere Siedlungsformen* zu planen und zu fördern.

## Chancen und Probleme

Eine Verdichtung unserer Siedlungen lässt sich heute ohne Nachteile realisieren, auch ohne dass gleich wieder Hochhäuser oder Mietskassen entstehen. Bei einer Verdichtung in der Fläche und einer Ausnutzung von 40 Prozent ist es immer noch möglich, jedem Bewohner eine ausreichende Besonnung, eine eigene beschränkte Freifläche und eine gute Wohnqualität zu garantieren.

Die Siedlungsform wird dabei wieder einen mehr städtischen Charakter erhalten und sich eindeutig von der Landschaft

Gropius et Le Corbusier, et s'est d'ailleurs pervertie durant les années de «haute conjoncture»; elle aussi s'inspirait du besoin de se rapprocher de la nature: les tours espacées visaient à donner de l'air, du soleil et de la vue sur la campagne, tout au moins pour les locataires des étages supérieurs. En fait, elle offre surtout un panorama sur les tours voisines, des surfaces vertes inutilisables, et l'anonymat des relations humaines. Elles ne constituent ni une campagne à constructions bien intégrées, ni une cité où l'on communique.

La formule des maisons familiales n'est au fond pas très différente: le contact avec la nature se limite au jardinet, l'esprit de communauté est quasi inexistant, et les lotissements rendent illusoire, par leur extension même, la fuite à la campagne qui les a motivés. Mais surtout, la «consommation» de terrains qu'entraînent ces lotissements devient indéfendable. Le mouvement de la cité-jardin était sans doute justifié à l'époque, et le désir d'être au vert est compréhensible; mais si les avantages espérés ne sont que très partiellement réalisés, si de nouveaux inconvénients apparaissent, et si les terres cultivables sont sacrifiées à un rythme exagéré, il devient nécessaire de trouver et favoriser d'autres solutions. Or il est possible aujourd'hui de resserrer l'habitat sans inconvénients, tout en se pas-



Verkehrsreifer «Dorfplatz» in der Überbauung «Lindenwiese» (Bild Kis).

«Place de village» réservée aux piétons, dans le lotissement «Lindenwiese».

sant des gratte-ciel et des casernes locatives. Avec une surface bâtie et un taux d'utilisation de 40% déjà, on peut garantir un ensoleillement normal, une liberté de mouvement suffisante et une bonne qualité d'habitat. Il faut revenir à l'ancienne et nette distinction entre ville et campagne, et à une densité de construction raisonnable. Un taux d'utilisation inférieur à 40% ne se justifie plus, et l'argument de l'hygiène ne peut plus légitimer la dispersion des constructions. Si, ces vingt dernières années, la surface d'habitation est passée de 25 à 50 m<sup>2</sup> par habitant, il ne doit pas en résulter un doublement de la consommation de terrains, mais une augmentation correspondante de la densité. Est-il possible de changer en ce sens la mentalité régnante? C'est surtout une question d'information et de mise en valeur des solutions de rechange. L'une de celles-ci – habiter dans une vieille ville à forte densité – est déjà attractive. Dans plusieurs villes suisses, on a bâti en ce siècle des villas citadines formant des lignes de maisons serrées – ce qui prouve que la demeure de prestige est aussi possible sous cette forme. Il est indispensable que des mesures planificatrices remettent en honneur l'habitat urbain, et qu'on en finisse avec l'idée que l'émigration dans des maisons de campagne est une fatalité.



Bei dieser Hausreihe sind die Gärten auf den «Dorfplatz» ausgerichtet (Bild Kis).

Les jardins de cette lignée de maisons s'orientent du côté de la «place du village».



Die kompakte Bauweise nutzt den Boden optimal aus, ohne die Bewohner jedoch einzusperren (Bild Kis).

La construction serrée utilise l'espace au maximum, mais sans que les habitants se sentent «entassés».

unterscheiden. Die Grenze zwischen Siedlung und Landschaft darf nicht mehr verweicht werden. So wie die Landschaft durch ihre Nutzung und Gestaltung als solche definiert werden muss, soll auch die Siedlung als bebautes Gebiet mit der entsprechenden Dichte gestaltet werden. Das zukünftige Bild unserer Siedlungen sollte sich also wieder demjenigen der früheren Städte und Dörfer nähern. Eine verdichtete Flachbauweise auf stark eingeschränkten Siedlungsflächen muss die extensive Streubauweise innerhalb der Bauzonen ablösen. Ausnützungsziffern unter 40% sind dabei nicht mehr vertretbar. Auch für die bereits überbauten weniger dichten Zonen sollen Modelle für eine kontinuierliche Verdichtung erarbeitet werden.

Sind solche Vorstellungen einer verdichteten, gegen das Städtische tendierende Siedlungsform überhaupt durchsetzbar, nachdem der Wunsch zum Wohnen im Grünen im-

mer noch so dominant und die lockere und durchgrünte Bauweise bisher mit hygienischen Argumenten begründet wurde?

Sicher ist die Siedlungshygiene heute keine Begründung mehr für eine extrem aufgelockerte Bauweise. Wir können heute auch bei Ausnützungen von 60–100% eine genügende Belebung und Durchlüftung der Wohnungen erreichen. Nachdem die Wohnanteilsfläche in den letzten 20 Jahren im Durchschnitt von 25 auf 50 m<sup>2</sup> pro Einwohner angewachsen ist, sollte die Folge davon nicht eine Verdopplung des Landverbrauchs, sondern eine entsprechende Erhöhung der Dichte sein. Auch die Verkehrsbelastung dürfte kein Argument für eine extensive Bauweise darstellen, da sich der Verkehr der Siedlung anpassen muss und nicht umgekehrt.

Ob die Wunschvorstellung nach einem Wohnen im Grünen zu Gunsten einer Bereitschaft zum dichten Wohnen

geändert werden kann, ist vor allem eine Frage der Information und des Aufzeigens der Alternativen. Bereits heute ist das Wohnen in der sehr dichten Altstadt als solche Alternative attraktiv geworden. In verschiedenen Schweizer Städten wurden im letzten Jahrhundert gehobene Bürgerhäuser und Stadt villen als dichte Reihenhäuser gebaut. Diese Beispiele zeigen, dass das repräsentative Wohnen, das ein Motiv für das Einfamilienhaus darstellt, auch in der städtischen Siedlungsform möglich ist. Dazu sollten heute Modelle entwickelt und Experimentiersiedlungen erstellt werden, die dem Bewohner die Vorteile und Möglichkeiten eines guten Wohnens im städtischen Kontext vor Augen führen können, wie dies in neuerer Zeit in Hamburg und Karlsruhe geschehen ist.

Vor allem aber ist durch Aufklärung und durch planerische Massnahmen dafür zu sorgen, dass das Image der Stadt als Wohnort und Lebensform wieder aufgewertet wird. Die für alle (und in mancher Hinsicht) verhängnisvolle Flucht in das Einfamilienhaus auf dem Lande muss durch eine Rückkehr und auch durch ein Bekenntnis zur Stadt und zur geschlossenen Siedlungsform abgelöst werden.

Prof. Benedikt Huber

