

**Zeitschrift:** Heimatschutz = Patrimoine  
**Herausgeber:** Schweizer Heimatschutz  
**Band:** 84 (1989)  
**Heft:** 2

**Artikel:** Stadtentwicklung und Wiedergutmachung  
**Autor:** Schilling, Rudolf  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-175396>

### **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:** 11.12.2025

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

## Ansätze zu neuen Zielen

# Stadtentwicklung und Wiedergutmachung

1987 ist von ihm ein Buch mit dem Titel «Rückbau und Wiedergutmachung» erschienen. Es befasst sich mit der Frage, was wir mit all dem in den letzten Jahrzehnten gebauten Kram machen sollen, wie wir unsere verbaute Umwelt verträglicher machen können. In Anlehnung daran formuliert Rudolf Schilling nun hier Aufgaben und Ziele der Stadt von morgen.

Begriffe leiten zu Taten an. Begriffe schaffen Welt. Die Stadtplanung braucht neue Begriffe: Entwicklung nach innen, Nachbesserung, qualitative Verdichtung, ökologischer Stadtumbau, Wiedergutmachung.

## Neue Grundsätze

Grundsätze dienen als Kompass. Sie zeigen die Himmelsrichtung an. Wer Grundsätzen folgt, hat den Vorteil, dass er immer nur bewusst von ihnen abweicht – und weiss warum. Grundsätze sollen einfache Sätze sein, die man gut behalten kann.

1. *Die Stadt ist bereits erfunden.* Wir brauchen keine neuen Städte oder Stadtteile zu gründen und zu bauen. Die Aufgabe ist vielmehr, den Bestand verbessernd umzuwandeln. Die Stadtplanung konzentriert ihre Anstrengungen auf den Umbau des Vorhandenen, und zwar vor allem dort, wo das Vorhandene unwirtschaftlich, missglückt, menschen-, umwelt-, stadtfreundlich ist.

2. *Gebaut wird nur im Gebauten.* Die Expansion der Besiedlung ist abgeschlossen. Die Baugebiete sind zu schliessen. Grün bleibt grün. Die Entwicklung der Stadt findet ausschliesslich im bereits bebauten Gebiet statt.

3. *Jedes Haus ist erhaltenswert.* Wandel und Erneuerung der Stadt geschehen in und mit der bestehenden Substanz, behutsam, Schritt für Schritt. Schlechte Substanz wird nicht gesprengt, sondern erneuert, ergänzt, qualitätssteigernd erweitert.

## Neue Ziele

Ziele sind das Gegenteil von Sachzwängen. Planung orientiert sich per Definition an

Zielen, sonst ist sie keine. Wer einen Plan macht, weiss woraufhin. Die Zuwendung zur bereits vorhandenen Stadt rückt neue Ziele in den Vordergrund, zum Beispiel:

1. Die Stadt soll in allen ihren Teilen wirtschaftlicher, benutzer- und bewohnerfreundlicher werden. Der alltägliche Erholungswert, die ökologische und ästhetische Qualität sind zu erhöhen. Die Stadt möge zum Verweilen einladen.

2. Die Infrastrukturen, die Bauten, das Steinerne der Stadt sollen flexibler, aufgeweicht, der Veränderung zugänglicher gemacht werden. Der Möglichkeitssinn halte Einzug in die Städte und Stadtteile.

3. Alle monokulturellen Teile der Stadt sollen zu mischkulturellen werden: In die reinen Wohngebiete zum Beispiel ist Gewerbe, in die reinen Gewer-

begebiete sind Wohnungen einzumischen.

4. In allen Teilen der Stadt soll eine angemessene Nutzerdichte erreicht werden, d.h. eine ausreichende Menge von Bewohnern und Benutzern, die öffentliche und private Dienstleistungen im Nachbarnbereich sowie öffentliche Verkehrsmittel wirtschaftlich tragen.

5. Die genannten Ziele bezwecken überdies einen Abbau des Mobilitätsbedarfs: Lange Wege zur Arbeit oder zu Läden oder zum Kino werden durch kurze substituiert, die bequem zu Fuss oder mit dem Fahrrad zu bewältigen sind. In der Stadt, die zum Verweilen einlädt und mit der die Bewohner Umgang haben, nimmt der Verkehr nie die Form der Flucht an.

## Drei Fallbeispiele

Zuvorderst müssen wir uns mit den Orten befassen, die zu übersehen wir uns angewöhnt haben. Wir müssen uns mit dem abgeben, wofür wir meistens nur ein Achselzucken übrig haben: mit den *Bau- und Planungssünden der Vergangenheit*. Wir dürfen sie nicht



*Einfamilienhausweise irgendwo im Mittelland (Bild Siffert)*  
*Types de maisons individuelles du Plateau suisse.*



Typische Containerwüste (Bild Schilling)  
*Le désert des grandes surfaces.*

länger hinnehmen, sondern müssen sie als Aufgaben entdecken, als Aufgaben der Wiedergutmachung. Wie ich das meine, erläutere ich an drei Grundtypen von Sünden.

### 1. Die Einfamilienhausweide

Es ist einigermaßen heikel, die klassische Einfamilienhauszone zur Planungs- und Bausündenzone zu erklären. Entspricht doch, statistisch nachweisbar, diese Wohnform dem Wunsch einer Mehrheit. Das freistehende Einfamilienhaus besetzt die Vorstellung, was ideales Wohnen sei. Daran Kritik zu üben, heisst mit dem Messer auf eine heilige Kuh losziehen. Aber es muss sein.

Die Einfamilienhauszone mit niedriger Nutzung ist der Klassiker der Zersiedlung. Hier bricht die Verkehrslawine los, der keine Verbauung standhält. Wir befinden uns auf der Sonnenseite einer Siedlungsstruktur, die verkehrt ist, die Land verschleiss und Ressourcen verschleudert, welche die Menschen isoliert und die Zusammenhänge zerreisst.

Die Gebote lauten: Keine Ausdehnung der Einfamilienhausgebiete mehr! Statt dessen die vorhandenen Einfamilien-

hauszonen verdichten! Aber bitte ohne Abriss der Häuser und Häuschen, die da stehen. Anbauen, dazwischenbauen, Gruppen bilden, Wohndörfer entwickeln – und damit eine Nutzerdichte schaffen, die den Bäckerladen um die Ecke und die Drogerie im Ortskern rentabel und eine neue Buslinie zur Stadt vernünftig macht.

### 2. Die Containerwüste

Hier befinden wir uns auf der Rückseite jener Siedlungsordnung, deren Vorderseite der Einfamilienhaushang darstellt, gleichsam am Hinterteil. Dahin ergiesst sich die Verkehrslawine. Hier findet Einkauf statt und Parkplatzkampf am Samstagnachmittag.

Hier ist es offensichtlich, dass Land unnötig verschlissen wird und städtebauliche Ungestalt überhandnimmt. Die Einkaufsgelegenheiten, die im Wohnmonogebiet fehlen, dort aber «eigentlich» bequem Platz hätten und auch gleich bei der Kundschaft wären, stehen hier auf der sogenannten «grünen Wiese», die nun eine asphaltierte ist. Die städtebauliche Penibilität und jämmerliche Architektur bildet die siedlungsplanerische Fehlentwicklung adäquat ab.

Ist die Situation überhaupt zu

retten? Es bedarf einiger Kreativität und Phantasie. Immerhin ist es (in Berlin-Kreuzberg) schon gelungen, ein Parkhaus in ein Kinderhaus umzuwandeln. Hierhin müssen Wohnungen; und ein Teil der Verkaufsflächen sind umzusiedeln – dorthin, wo nur Wohnungen sind. Auch hier müssen die Karten neu gemischt werden.

### 3. Der Wohnkäfig

Der andere Gegenpart zur Containerwüste: Nun sind die Wohneinheiten nicht Würfelzuckern gleich ausgestreut wie in der Einfamilienhauszone, sondern aufeinandergestapelt. Aber auch hier herrscht Monokultur, befinden wir uns in einem Anrissgebiet von Verkehrslawinen. Hier muss sogar wegfahren, wer sich sonnen will. Die Blöcke sind nach Osten orientiert. Zugegeben, ein Extremfall.

Diesen Situationen im Siedlungsbrei hat sich die Kritik zuerst zugewendet. «Nachbesserung von Grosswohnsiedlungen» heisst offiziell in der Bundesrepublik Deutschland ein Förderungs- und Rettungsprogramm. Die Motivation, hier «etwas» zu ändern, ist gegeben: Auf längere Sicht ist die Rentabilität solcher Anlagen gefährdet, weil die

Wohnungsgrundrisse den Bedürfnissen weniger und weniger entsprechen, weil Gemeinschaftsanlagen fehlen, weil die Wohnumfelder anonym sind. Es droht Leerstand.

Auch in der Schweiz werden «Nachbesserungen» solcher Siedlungen geplant, teilweise bereits ausgeführt: Erweiterung der Blöcke von innen nach aussen, Vorbau von Küchentürmen oder Wintergartentürmen, in die hinein die Wohnungen sich erweitern. Freundlichere und von den Erdgeschoss direkt zugängliche Zwischenräume. Einmischen von Gemeinschaftsanlagen, von Läden und Gewerberäumen in die Erdgeschosse oder Zwischenbereiche. Damit wird eine Qualitäts- und Wertsteigerung versucht, darüber hinaus aber auch eine Korrektur der Siedlungsstruktur im Ganzen.

### Mehr Qualität möglich

Eine Vorstadt von Zürich hat sich 1988 zur «Siedlungsentwicklung nach innen statt nach aussen» entschlossen. Der Ort war zwischen 1960

Wohnkäfige in Reih und Glied (Bild Schilling)

*Cages à lapins en bon ordre.*



und 1975 vom Dorf zur Stadt mit 15000 Einwohnern gewachsen. An die dörfliche Vergangenheit erinnert der Name: *Illnau-Effretikon*. Die Stadt liegt – was kann sie dafür? – im Gebiet mit dem stärksten Siedlungs- und Entwicklungsdruck des Landes: Bahnknotenpunkt an der Hauptlinie Zürich–Winterthur, Autobahnanschluss, Flughafennähe, ab 1990 über drei S-Bahn-Linien mit Zürichs Zentrum direkt verbunden. Booming Area.

Der Nachfragedruck ist enorm. Illnau-Effretikon hat bis ins Jahr 2010 mit einer Zunahme der Geschossflächen um rund eine halbe Million Quadratmeter zu rechnen, die Hälfte davon für Wohn-, die andere Hälfte für Gewerbezwecke (totale Geschossflächenzahl heute rund 1 Mio. m<sup>2</sup>; Zunahme also 50%). Die Stadt wird von den übergeordneten Behörden dazu angehalten, die Voraussetzungen für dieses Wachstum zu schaffen: Das Siedlungswachstum soll nämlich im kantonalen Zusammenhang auf die Knotenpunkte des öffentlichen Verkehrs konzentriert werden. Trotzdem hat sich der Stadtrat im Sommer 1988 entschlossen, mit der Einzonung weiterer noch unbebauter Gebiete sehr

Pour de nouveaux objectifs

## Développement urbain et redressements

Un livre de M. Rudolf Schilling est paru en 1987 sous le titre «Rückbau und Wiedergutmachung». Il étudie la question de ce que nous devons faire du fatras de constructions des dernières décennies, et de la façon dont nous pourrions rendre plus supportable notre environnement bâti. Il formule aussi dans cet ouvrage les tâches et les buts de la cité de demain.

### Nouveaux principes

1. La ville est déjà créée: point n'est besoin de nouveaux quartiers. La tâche est de transformer ce qui existe en l'améliorant.
2. Il y a saturation d'expansion urbaine. L'évolution de la ville doit être interne.
3. Chaque maison mérite de subsister. Il ne faut pas démolir la substance architecturale existante, mais la compléter, la renouveler, avec circonspection et souci de la qualité.

### Nouveaux objectifs

1. En toutes ses parties, la ville doit être plus accueillante, et plus agréable à tous égards pour ses habitants.
2. Tous les quartiers doivent devenir plus mêlés: par exemple, loger des ateliers et commerces dans les quartiers d'habitation, mettre des logements là où il n'y a que des artisans et commerçants; ou encore, faire voisiner les prestations de services privées et publiques.
3. Les objectifs ci-dessus ont essentiellement pour but de supprimer les longs déplacements, du domicile au lieu de travail, ou aux magasins, ou au cinéma, en les remplaçant par de brefs trajets qu'on puisse parcourir à pied ou à bicyclette.

### Trois exemples d'erreurs

Nous ne devons pas tarder davantage à réparer les erreurs urbanistiques commises dans un récent passé et auxquelles nous ne prenons même plus garde:

#### 1. Le «champignonnage» des maisons individuelles

Oser critiquer la maison individuelle, considérée comme l'habitat idéal, équivaut à s'en prendre à une vache sacrée. Et pourtant cela s'impose. Cet éparpillement urbain est source d'une avalanche motorisée qu'aucun obstacle ne peut contenir; il est dévoreur de terrain et isole les gens les uns des autres. Mot d'ordre: mettre un terme à ce processus. Condenser davantage l'habitat dans ces zones, par des adjonctions, des regroupements, permettant notamment de faire vivre des magasins à proximité.

#### 2. Les grands surfaces

C'est ici qu'aboutit l'avalanche motorisée, qu'on fait ses achats et qu'on se dispute les places de parc le samedi. Il est évident que le terrain est gaspillé et que l'architecture des bâtiments est à l'image de la mauvaise planification. Les magasins qui font défaut dans la zone précédente occupent ici de vastes espaces verts, dés-

ormais bétonnés. Peut-on remédier à cette situation? Il faudrait en tout cas construire là des logements, et déplacer une partie des locaux de vente là où se trouvent des habitations. On retrouve ici le principe du mélange.

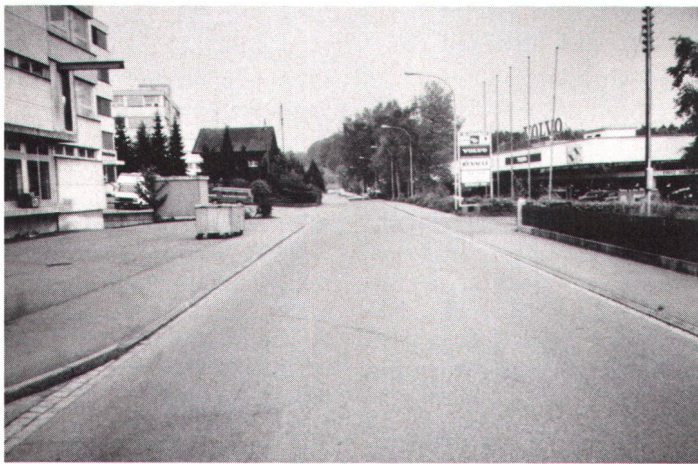
#### 3. Les grands ensembles, ou maisons-cages

C'est le contraire, du fait de l'entassement, des zones d'éparpillement, mais c'est aussi un lieu d'où se détache l'avalanche motorisée. Il faut s'en éloigner pour apercevoir le soleil. A longue échéance, la rentabilité de ces magmas architecturaux est en péril, car les conditions d'habitation y correspondent de moins en moins aux besoins, les installations communautaires font défaut et les alentours sont d'un désolant anonymat; ils menacent de se vider. On s'efforce déjà, ici et là, de rendre ces habitations plus hospitalières, par l'inclusion de locaux communautaires, de boutiques commerciales ou artisanales dans les rez-de-chaussée ou les espaces libres.

### Améliorer la qualité

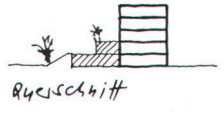
La commune suburbaine d'Illnau-Effretikon, près de Zurich, offre un bon exemple. Bien que la plus exposée de Suisse aux énormes pressions du bâtiment et de l'économie, elle a décidé de développer son habitat sur le plan interne plutôt que par expansion. Elle a fait la preuve que les possibilités quantitatives existent. Ses autorités ont décidé d'améliorer la qualité urbanistique en condensant l'habitat de façon appropriée, et de corriger les erreurs commises au temps de la «haute conjoncture» par une minutieuse planification.



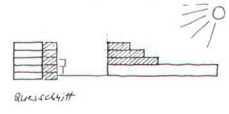
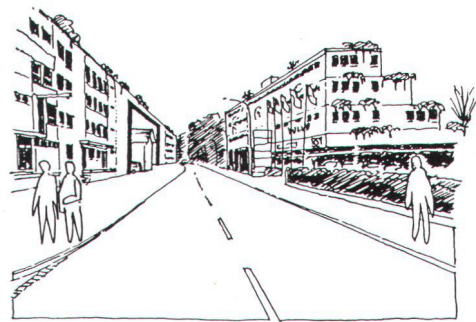


zurückhaltend zu verfahren. Das Siedlungswachstum soll vorerst im bereits besiedelten Gebiet stattfinden. Der Nachweis, dass die Reserven quantitativ darin enthalten sind, ist rechnerisch erbracht. Doch soll nun nicht einfach das bereits bebaute Gebiet vollgestopft werden, wie's gerade kommt. Vielmehr hat der Stadtrat seine Absicht erklärt,

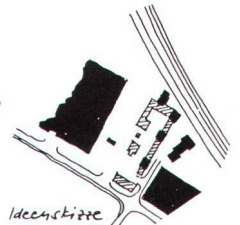
mit der Verdichtung die Stadtqualität zu erhöhen und Fehler aus der Zeit der hektischen Hochkonjunktur zu korrigieren. Er schrieb in seiner am 4. August 1988 veröffentlichten Absichtserklärung: «Verdichtung hat nur einen Sinn, wenn sie gleichzeitig zu einer Verbesserung der Besiedlung führt, wenn dadurch neue Qualitäten entstehen: höhere



**Illnau-Effetikon:** Aufwertung eines Wohnblocks. Die Aufschüttung schafft einen nutzbaren und zugänglichen Grünraum anstelle eines Parkplatzes. Erdgeschosswohnungen werden nach Aussen erweitert. Die Wohnungen im ersten Obergeschoss erhalten eine Terrasse



**Illnau-Effretikon:** Gewerbezone. Bestehende Bauten in grössere Bauten integrieren. Verblasene Bauwüsten in Stadträume umwandeln. Wohnungen einmischen



**Illnau-Effretikon:** Verdichtung eines Einfamilienhausgebiets zum Wohndorf. Die Altbauten bleiben alle erhalten

Wohnqualität, eine bessere Ausrüstung der Besiedlung mit privaten und öffentlichen Dienstleistungen, ein besseres Siedlungsbild. Der Stadtrat hat sich davon überzeugen lassen, dass bei sorgfältiger Planung Möglichkeiten gegeben sind, mit einer Verdichtung die Wohnlichkeit und die städtebauliche Qualität zu erhöhen.» *Dr. Rudolf Schilling*

*Anmerkung:* Obiger Beitrag ist der im März 1989 erschienenen Schrift des Stadtplanungsamtes Bern «Stadtplanung in Bern – Entwicklung und Perspektiven» entnommen. Sie kann im «Bücherhaus», Gerechtigkeitsgasse 6, 3000 Bern 8, für 48 Fr. bezogen werden.