Zeitschrift: Heimatschutz = Patrimoine
Herausgeber: Schweizer Heimatschutz
Band: 86 (1991)
Heft: 4

Artikel: Die Denkmalpflege fragt sich : löst oder schafft das Verdichten Probleme?

Autor: Mörsch, Georg

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-175510

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: 12.01.2026

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

Die Denkmalpflege fragt sich:

Löst oder schafft das Verdichten Probleme?

von Prof. Dr. Georg Mörsch, Institut für Denkmalpflege der ETH Zürich

Angesichts der allgemein beklagten Wohnungsknappheit und der zunehmend verbauten Landschaft ist der Ruf nach Verdichtung von fast allen Seiten zu hören. Beteiligte an der Gestaltung der baulichen Umwelt, die sich sonst nicht selten diametral entgegenstehen – Ökologen und Ökonomen, Vermieter und Mieter –, sind sich in der Forderung nach Verdichtung so einig, dass die Zustimmung der Denkmalpflege offenbar stillschweigend vorausgesetzt wird, zumal von ihr generelle Äusserungen zu diesem Thema kaum gehört worden sind.

Das ist erstaunlich. Denn erstens bedeutet Verdichtung in der Regel Eingriffe in, an, neben, über und immer öfter und «selbstverständlicher» unter vorhandener Bausubstanz, die häufig von historischer Bedeutung ist. Und zweitens ist, wenn denn Verdichtung ein öffentliches Anliegen sein sollte, auch Denkmalpflege ein öffentliches Anliegen, indem sie das Bedürfnis jeder Gesellschaft nach glaubwürdiger geschichtlicher Erinnerung durch die Erhaltung baulicher Zeugen und ihrer Ausstattung befriedigt. Die Wirkung dieser Zeugen reicht von der Quelle für die historischen Wissenschaften bis zur Stiftung von heimatlicher Vertrautheit. In ihrer Bedeutung als öffentliches Anliegen ist so Denkmalpflege durchaus ranggleich wie Schutz der Naturlandschaft, menschenwürdiges Wohnen oder wirtschaftliche Wohlfahrt. Deutet das weitgehende Schweigen der Denkmalpflege zu Problemen der Verdichtung darauf hin, dass es zwischen dem öffentlichen, lauten Ruf nach Verdichtung und dem öffentlichen Auftrag der Denkmalpflege keine Konflikte gibt, oder ist der Ruf nach Verdichtung so übermächtig – politisch und sachlich –, dass Denkmalpflege gar nicht erst ihre Stimme erhebt?

Die Erhaltung dieser Siedlung in Canterbury ist nicht denkbar ohne Bewahrung der inneren Bausubstanz und Besitzstruktur (Bild Mörsch)

La conservation de ce quartier de Cantorbéry n'est pas concevable sans le maintien de la substance architecturale intérieure des maisons et de leur structure sociale.

Menschliche und bauliche Aspekte

Schauen wir genauer hin! Zu selten wird beim Thema «Verdichtung» unterschieden zwischen menschlicher und baulicher Verdichtung. Der Unterschied ist jedoch hinsichtlich der baulichen Methodik und der politischen Dringlichkeit beträchtlich. Die menschliche Verdichtung bedeutet, angesichts der beklagten Wohnungsknappheit oder -not, mehr Menschen in mengenmässig gleichbleibender Bausubstanz unterzubringen, sei es durch den Umbau oder den baulichen Austausch des Vorhandenen, sei es durch simple Mehrbelegung des vorhandenen Wohnraums. Von baulicher Verdichtung hingegen könnte man logischerweise auch dann noch sprechen, wenn zwar innere (z. B. Estriche) und äussere (z. B. Hofräume) Reserven zusätzlich baulich genutzt werden, ohne dass dabei für zusätzliche Bewohner Raum geschaffen wird, sondern für die gleichen Bewohner mehr Raum, wie dies ja auch seit langem als generelle Tendenz in unserem wohlhabenden Land statistisch belegt ist.

Könnte es sein, dass die Verwischung dieses wichtigen Unterschieds in der allgemeinen Diskussion dergestalt Methode hat, dass unter dem Eindruck der sozialpolitisch dringend nötigen menschlichen Verdichtung auch solche Verdichtungen politische Konjunktur erhalten sollen, die nur eine wirtschaftlich hochwillkommene Vermehrung von Quadratmeterfläche bedeuten, eine Vermehrung, die den erwähnten, steil ansteigenden Mehrbedarf von Quadratmetern je Bewohner zwar bestens bedient, aber die Wohnungsknappheit nicht lindert?

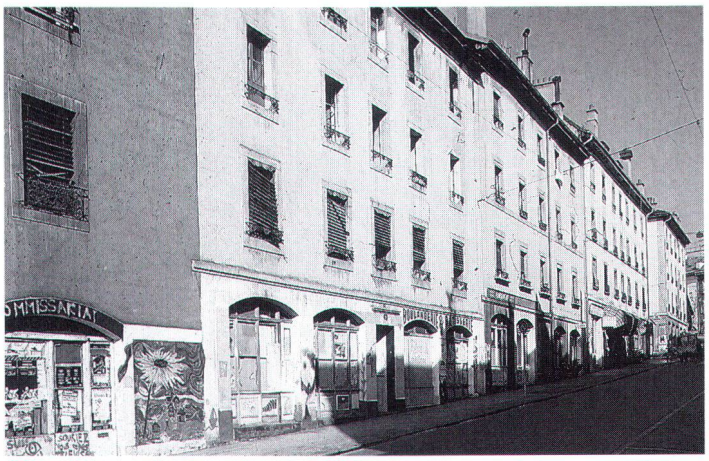
Erneuerung mit Folgen

Was dies mit Denkmalpflege zu tun hat, ist bei näherem Hinsehen klar: Viele Formen der baulichen Verdichtung, also der Inanspruchnahme von Reserven, sind denkmalpflegerisch hochbrisant und zumindest potentiell denkmalgefährdend. Der beliebte Dachausbau etwa ist schon bei fürsorglicher Betrachtung allein des Dachstuhls bauphysikalisch extrem gefährlich: Das leicht überprüfbare, dauergelüftete Kaltdach (= Estrich) wird in der Regel zum schwer kontrollierbaren, schädlingsgefährdeten Bauteil. Darüber hinaus sind solche Ausbauten, dies bestätigen Architekten und der Immobilienmarkt immer wieder, extrem kostspielig, Kosten, die über kurz oder lang das ganze Haus mittragen muss. Die Folgen: Kaum je geschieht es, dass nur der Estrich (teuer) ausgebaut wird und nicht auch das übrige Haus einer substanzzerstörenden und sozial belastenden – nämlich durch den Zwang zum Auszug der alten

Bewohner – «Erneuerung» unterzogen wird.
Dabei kommt es nicht selten zum Gegenteil von Verdichtung, nämlich zur Opferung kleinkammeriger Wohnungsgrundrisse für ehemals mehr Bewohner, als nach dem Umbau «Platz» finden. Mit solcher Verdichtung geht häufig eine weitere logisch und praktisch Hand in Hand, nämlich die Beanspruchung des Bodens unter dem Umbauprojekt. Entweder wird der sonst im Haus geopferte Stauraum hier neu geschaffen oder noch zusätzliche Nutzungen extrem teuer verwirklicht. Dies ist ein Vorgang, der nicht nur ein gravierender Faktor für Bau- und Mietpreisspiegel ist, sondern auch die galoppierende Umwandlung des bebauten Bodens in etwas (buchstäblich «zutiefst») anderes, eine unterirdische, gesichtslose, unheimliche Höhlenstadt, bedeutet.

Freiräume schonen

Vergleichbar vorsichtig, aber mit positiveren Perspektiven wird die Denkmalpflege an zusätzliche Bebauung in innerörtlichen Freiräumen, z. B. im Grünbereich zwischen weiträumigen Siedlungsstrukturen, herangehen. Hier gibt es sicherlich Verdichtungsmöglichkeiten, die auch die Denkmalpflege akzeptieren kann. Beileibe nicht die Angst vor erkennbarem Neuem, sondern die Mitsorge für die ästhetische, funktionale und soziale Wirkfähigkeit des schon Vorhandenen wird sie leiten, wenn sie, der Lebensfähigkeit historischer Bausubstanz verpflichtet, auch hier davor warnt, die oft seit langem bestehenden Zusammenhänge zwischen Habitat und Bewohnern nicht zu opfern durch die kurzsichtige Beanspruchung jeden Freiraums. Die Geschichte vieler europäischer Altstädte könnte sich wiederholen: Im Mittelalter mit erstaunlichen innerstädtischen Landreserven gegründet, wuchsen sie oft erst im 18. und 19. Jahrhundert bis zum funktionalen und sozialen Erstickungstod nach innen zu.



Dans le quartier des Grottes, à Genève, un assainissement doit sauvegarder la densité de l'habitat et la substance architecturale.
Im Genfer «Quartier des Grottes» muss Sanierung verdichtetes Wohnen und Bausubstanz verteidigen (Bild Mörsch).

Densification et patrimoine:

Problèmes résolus ou nouveaux problèmes?

par le professeur G. Mörsch, de l'EPF de Zurich (résumé)

Du fait du manque général de logements et du lotissement croissant des sites naturels, retentit de toutes parts un appel en faveur d'une construction plus dense. Des gens préoccupés de l'environnement bâti qui sont le plus souvent en totale opposition – écologistes et économistes, bailleurs et locataires – se retrouvent si unis devant cette exigence de densification que l'approbation de la Protection du patrimoine semble tacitement acquise, à d'autant plus forte raison qu'on ne l'a guère entendue s'exprimer sur ce sujet.

Ce qui est étonnant. La pression à la fois politique et matérielle serait-elle trop forte pour qu'elle ose élever la voix? Pourtant, en règle générale, la densification revient à malmener dangereusement le patrimoine architectural. Il y a des «rénovations» qui entraînent des bouleversements complets – et coûteux – des immeubles (avec évacuation des anciens locataires) sans nécessairement créer pour autant beaucoup plus de place – à moins qu'on n'en vienne à utiliser les sous-sols, ce qui crée de tristes quartiers pour nouveaux troglodytes.
Des perspectives plus positives de collaboration s'offrent à la Protection du patrimoine dans les cas de constructions supplémentaires dans les espaces intérieurs, par exemple les espaces verts entre vastes bâtiments. Il y a là des possibilités de densification acceptables, à condition que soit respectée la fonction sociale, esthétique et fonctionnelle de la substance architecturale existante, dont dépendent souvent de longue date les relations entre habitat et habitants.
Il est aussi un cas important où, de par sa mission même de sauvegarde, la Protection du patrimoine peut intervenir en faveur de la densification: c'est celui des quartiers – par exemple les centres historiques des vieilles villes – où une construction déjà dense réunit des habitations, des ateliers et des locaux communautaires, et où l'aménagement et la typologie ont créé dès l'origine ou au cours des siècles une union très particulière d'habitat et d'activités économiques. Lorsque, en de tels lieux, les processus économiques ou les mesures de planification menacent de réduire la densité existante, il faut leur opposer une énergique résistance.
Pour beaucoup de vieilles villes de notre pays, une telle résistance arrive déjà trop tard. Fixée sur leurs aspects esthétiques, la Protection du patrimoine n'a pas voulu ou pas pu s'opposer sérieusement au bouleversement social de ces centres et à la dépopulation qui en résultait. Mais il est trop facile de distribuer des blâmes. Il existe encore nombre de ces quartiers à construction dense, historiquement intéressants, qui valent qu'on intervienne. A l'heure où le thème de la densification revêt une si grande importance politique et où les pertes de substance architecturale ont pris, du fait des changements d'affectation et des démolitions intérieures, une ampleur aussi manifeste, la Protection du patrimoine a le devoir d'intervenir, avec une légitimité nouvelle et un poids accru. L'évaluation des rapports de forces du moment ne devrait pas l'inciter à se résigner, mais au contraire à développer une plus vaste stratégie de défense en faveur du patrimoine construit et de ses habitants. Planistes et sociologues y aideront, et les architectes pourraient y contribuer aussi.

Die fatale Folge war, dass man im 20. Jahrhundert während langer Zeit die Flächensanierung für das einzige Heilmittel hielt.
Mit ihr verknüpfte und verknüpft sich die Hoffnung auf eine besondere Art von vermeintlicher baulicher Verdichtung, das Hochhaus. Das Hochhaus als Architektur- und Lebensform soll hier keineswegs befehdet werden, wenn unterstrichen werden muss, dass es längst planungsrechtlich und funktional nachgewiesen ist, dass die punktförmige Verdichtung der Bebauung durch Hochhäuser nicht flächensparender ist als die zwei- bis dreigeschossige Blockrandbebauung, wie sie für weite Gebiete Europas überliefert und erprobt ist. Das Hochhaus bringt also keine Verdichtungsvorteile, die den Abbruch alter Quartiere rechtfertigen.

Sinnvolle Symbiose

Waren diese kurzen Bemerkungen zur Verdichtung ablehnend bis vorsichtig, so gibt es doch zumindest zwei Aspekte des Themas, bei denen die Denkmalpflege ausgesprochen positiv, d.h. konstruktiv reagieren darf. Der wichtigste Aspekt ist sicherlich der, bei welchem Denkmalpflege aus ihrem ureigenen Erhaltungsauftrag für Verdichtung eintritt. Die Rede ist von solchen bereits verdichteten Wohngebieten, etwa historischen Altstädten, Arbeitersiedlungen, Genossenschaftswohnanlagen, bei denen historische Gestalt und Typologie von Anfang an oder im Laufe der Geschichte eine enge Verbindung mit einer besonderen Art des Wohnens und Wirtschaftens eingegangen sind. Solche Verdichtung ist nicht nur oft Entstehungsgrund und sinnvollster Ausdruck der Symbiose von Gebautem und Bewohnerschaft, sondern meist auch als beste Nutzung der Garant für die Zukunft dieser Symbiose.
Überall dort, wo Veränderungsprozesse solches verdichtetes und oft glücklich gemischtes Wohnen und Arbeiten gefährden, ist Denkmalpflege in ihrem ureigenen Erhaltungsauftrag (also nicht primär in verständlicher Parteinahme für die betroffenen Bewohner) betroffen. Der Bestand an solchen typischen Wohn- und Gewerbeverdichtungen in Altstädten oder auch an systematisch angelegten Kleinhausquartieren, Arbeitersiedlungen und Genossenschaftsbebauungen, entstanden vor allem seit dem späten 19. Jahrhundert, ist auch in der Schweiz noch gross. Solche Wohnanlagen sind nicht nur unverzichtbare Modelle und wichtige Wohnraumquantitäten, sondern in vielen Fällen auch aus historischen Gründen schutzwürdige Ensembles. Planerische Massnahmen und ökonomische Vorgänge, die in solchen Anlagen die bewährte Verdichtung reduzieren, müssen auf den entschlossenen Widerstand der Denkmalpflege stossen, weil dabei fast immer der sinnstiftende Zusammenhang zwischen Substanz und ehemals beabsichtigter oder im Lauf der Geschichte gewachsener Funktion zerrissen wird und natürlich auch die Bausubstanz schwer beschädigt wird. Wer sich z.B. klarmacht, was das Zusammenlegen von zwei kleinen Reihenhäusern zu einer Wohneinheit an Substanzverlust mit sich bringt, kann die kritische Betroffenheit der Denkmalpflege ebensowenig bestreiten wie die des Wohnungspolitikers, der die Halbierung der Wohnungsanzahl beklagt.

Verdichtung durch architektonische Ergänzung als Funktionshilfe am Hirschengraben in Luzern (Bild Mörsch).
A Lucerne: densification par un complément architectural propre à améliorer le caractère fonctionnel (Hirschengraben).

Addition statt Austausch

Die Verteidigung der auch denkmalpflegerisch schützenswerten sozialen Verdichtung kommt für viele schweizerische Altstädte zu spät. Fixiert auf das äusserliche Stadt- und Strassenbild, hat Denkmalpflege bei der sozialen Verwüstung unserer Innenstädte und der damit verbundenen bevölkerungsstatistischen Verdünnung keinen nennenswerten Widerstand leisten wollen oder dürfen. Diese allzubequeme Rollenwahl oder Rollenzuweisung muss überwunden werden. Noch gibt es zahlreiche Verdichtungszonen von historischem Interesse, die den Einsatz lohnen. Wo das Thema der Verdichtung einen so hohen

Kleinhäuser an der Engelsgrube in Lübeck als auch heute noch leistungsfähige Verdichtungszone nach ihrer Sanierung (Bild Mörsch).
Petites maisons de Lübeck: zone qui se prête aujourd'hui encore, après assainissement, à la densification.

politischen Stellenwert gewonnen hat und das Ausmass der Denkmalverluste durch Nutzungswandel und Auskernung so überklar geworden ist, muss Denkmalpflege mit neuer Legitimation und stärkerem Gewicht handeln. Die Einschätzung der momentanen Kräfteverhältnisse sollte sie nicht voreilig resignieren lassen, sondern herausfordern zu ganzheitlicheren Verteidigungsstrategien für das bauliche Erbe und ihre Bewohner. Planer und Soziologen werden, Architekten können der Denkmalpflege dabei helfen.
Bei dieser Strategie wird Denkmalpflege einer Form von baulicher Verdichtung mit fördernder Toleranz begegnen müssen: Gerade die erwähnten, bereits verdichteten Wohnanlagen bedürfen nicht selten und gerade auch bei gleichbleibender Funktion und Bewohnerschaft baulicher Ergänzungen zu ihrem Überleben. Gedacht ist an Sanitärräume, Lifte, Unterstellräume u. ä., aber auch an einen Quartierstreff oder einen Kindergarten in einem Hofbereich. Nicht immer lassen sich solche kleineren oder grösseren baulichen Notwendigkeiten in den oft schon extrem ausgenützten Gebäudehüllen verwirklichen und schon gar nicht unter ihnen, ohne groteske Kosten und Substanzverluste. Nach der Formel «Addition statt Austausch», die wie alle Formeln am Einzelfall freilich sorgfältig geprüft werden muss, entsteht hier das Bedürfnis nach einer Vielzahl von ökonomisch und ökologisch überzeugenden, vor allem aber auch architektonisch geglückten Zusatzbauten oder -bauteilen, die im Umfang oft beschränkt sind, als Thema des kreativen Dialogs Alt–Neu aber besonders herausfordern. Gute Beispiele gibt es zum Glück längst. Sie beweisen, dass es zwischen Denkmalpflege und neuer Architektur ebenso einen gemeinsamen Auftrag wie zwischen Denkmalpflege und der Verteidigung menschlichen Wohnens gibt.

La densification du point de vue écologique:

Elle n'a pas que des avantages

par M. Marco Badilatti, publiciste, Zumikon

Pavage favorable, avec sa végétation, à l'infiltration des eaux.
Sickerfreundliche Pflästerung mit Gras- und Baumwuchs (Bild Zeh).

Aucun doute: du point de vue de l'aménagement, la densification de la construction contribue à une utilisation plus économe du terrain. Mais pour l'environnement et les habitants, cela n'est pas toujours favorable, car à l'intérieur des localités aussi, la croissante et artificielle étanchéité du sol a de multiples conséquences; ce qui doit inciter à la circonspection.

Le lotissement continu de notre pays a entre autres effets de rendre le sol de plus en plus imperméable, de l'obstruer – tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des localités. On ne cesse de construire des maisons, des ateliers, des fabriques, des usines, des routes et autres installations destinées au trafic, ainsi que des bâtiments de toute espèce relevant de l'infrastructure (homes, hôpitaux, entrepôts, stations d'épuration, etc.). Mais il faut mentionner aussi la construction de chemins, de terrasses, de places de parc, de pistes cyclables, la pose de conteneurs à déblais, etc. Enfin, les ouvrages souterrains tels que tunnels, garages en sous-sol, canalisations d'amenée et d'évacuation de toute espèce, etc., contribuent également à compromettre la perméabilité du sol, même si l'on met du gazon en surface.

Vie menacée

Ce processus n'est pas sans conséquences, car les sols ainsi obstrués ne remplissent plus certaines fonctions importantes pour l'équilibre écologique, même dans les localités; de sorte qu'à cet égard la densifi-