

Zeitschrift: Heimatschutz = Patrimoine
Herausgeber: Schweizer Heimatschutz
Band: 98 (2003)
Heft: 4

Artikel: Es besteht weiterhin Handlungsbedarf : 15 Jahre Bauverdichtung : eine Zwischenbilanz
Autor: Haag, Heidi
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-176048>

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: 01.05.2026

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

Mit Gras bewachsene Pyramiden prägen den Ende August eröffneten Haefli-ger-Park auf dem ehemaligen Industriegelände beim Bahnhof Oerlikon in Zürich-Nord

(Bild S. Schmidt/Keystone)

Des pyramides végétalisées marquent le parc Haefli-ger inauguré fin août sur l'ancien site industriel proche de la gare d'Oerlikon, dans le quartier de Zurich-Nord
(photo S. Schmidt/Keystone)



15 Jahre Bauverdichtung: eine Zwischenbilanz

Es besteht weiterhin Handlungsbedarf

Heidi Haag, Geographin,
VLP-ASPAN, Bern

Seite 3: Ob aus einer Schiffbauhalle ein Theater mit Restaurant (oben in Zürich), aus einer erweiterten Fabrik eine Universität (Mitte in Bern) oder eine Alterssiedlung gemacht wird (unten in Basel), Umnutzungen und Verdichtungen verlangen Kreativität und Massarbeit (Bilder VLP)

Page 3: *Que l'on transforme un atelier de construction navale en un théâtre avec restaurant (ci-dessus à Zurich), une ancienne chocolaterie en université (au centre à Berne) ou une fabrique en une résidence pour personnes âgées (ci-dessous à Bâle), les reconversions et la densification exigent de la créativité et des solutions sur mesure*
(photo ASPAN)

Um das ungebremste Siedlungswachstum zu stoppen, setzt die Planungsfachwelt seit etwa fünfzehn Jahren auf die «Siedlungsentwicklung nach innen». Neben den Chancen, welche dieses Instrument bietet, ist man sich heute jedoch auch der Schwierigkeiten und Risiken bewusst. Es gibt schweizweit viele gute Beispiele verdichteten Bauens, dennoch besteht nach wie vor Handlungsbedarf.

Seit Jahrzehnten wuchern die Siedlungen ungebremst in die Fläche, ins Landwirtschaftsland hinein. Die Bevölkerung und die Arbeitsplätze nehmen stetig zu, die Mobilität und der Wohlstand wachsen. Jeder Schweizer und jede Schweizerin beansprucht zunehmend mehr und mehr Wohnfläche, heute sind es etwa 50 m². Dass dies nicht so weitergehen kann und wir uns im Umgang mit unserer Umwelt etwas mässigen müssen, erkannten die Planungsfachleute auf Bundes-, Kantons- und Gemeindeebene schon in den achtziger Jahren. Im Raumplanungsbericht 1987 fordert der Bundesrat explizit eine Trendwende im Verbrauch von Boden. Das Raumplanungsgesetz verlangt von Bund, Kantonen und Gemeinden einen haushälterischen Umgang mit dem Boden. Zur Siedlungsentwicklung nach innen, welche der Bundesrat in seinem Bericht über die Grund-

züge der Raumordnung Schweiz postuliert, gehört eine bessere Nutzung des überbauten Siedlungsgebietes, eine Siedlungsverdichtung. Obwohl viele Kantone das verdichtete Bauen in ihren Richtplänen und Planungs- und Baugesetzen aufgenommen haben, liegen die Ortsplanung und die konkrete Umsetzung der Verdichtung in den Händen der Gemeinden.

Neben Chancen auch Gefahren

Seit Anfang der neunziger Jahre ist viel geschrieben worden über die Chancen, die Risiken und die Schwierigkeiten des verdichteten Bauens. So soll eine Verdichtung vor Ort immer auch als Chance für die Verbesserung der Siedlungsqualität genutzt werden. Das heisst, es gibt keine Verdichtung ohne Qualitätssteigerung: bessere Erschliessung, bessere Nutzungsdurchmischung, Aufwertung der öffentlichen Räume, besserer Immissionsschutz, Schaffung von Erholungsräumen. Es gibt Möglichkeiten, geschaffene Mehrwerte durch Auf- und Umzonungen vor Ort für zusätzliche Qualitäten abzuschöpfen und zu reinvestieren. Auf der anderen Seite muss aber auch auf die Problematik des Verdichtungsprozesses hingewiesen werden. Eine pauschale Heraufsetzung der Ausnutzungsziffer, eine Neudefinition, welche Keller- und Dachgeschosse nicht anrechnet,

oder eine Reduktion der Grenz- und Gebäudeabstände, werden als völlig untaugliche Mittel zur Verdichtung angesehen. Erfahrungsgemäss zerstören solche abstrakte Nutzungserhöhungen die bestehende Bausubstanz mit all ihren Qualitäten. An- und Nebenbauten, Schrägdächer, Kastenfenster und Wintergärten verändern das Erscheinungsbild eines Quartiers.

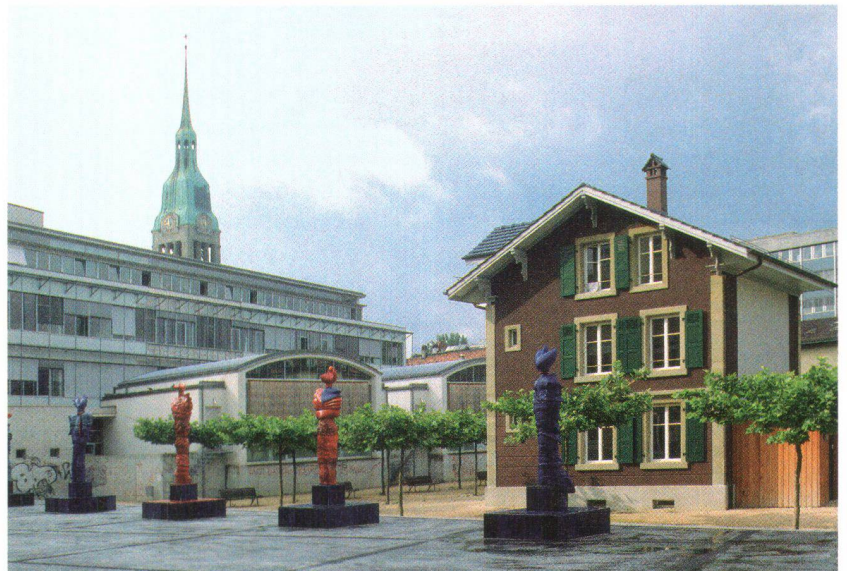
Nachverdichten heisst oft auch Verlust an Grünflächen, die sich nur teilweise durch die Reduktion von Verkehrsflächen kompensieren lassen. Aber es bedeutet auch intensivere Nutzung der Verkehrsfläche, des öffentlichen Raums, mehr Umweltbelastung. Für Mieter hat Nachverdichtung möglicherweise schwerwiegende ökonomische Folgen, was zu einer Veränderung des sozialen Gefüges in einem Quartier führen kann.

Massarbeit ist gefragt

Siedlungsverdichtung verlangt Massarbeit. Einfach den Zonenplan ändern ist meist keine Lösung. Es braucht ein umfassendes Verdichtungskonzept. Städtebauliche Wettbewerbe sind vor allem im Fall grösserer freier Flächen die Instrumente, die ein dichteres Bauen mit architektonischer Qualität möglich machen. Verdichten setzt aber auch Wissen und Verständnis voraus. Es gibt keine Patentrezepte. Nachverdichten erfordert aktive Baubehörden, welche die Vorschläge phantasievoller Architekten und Bauherren beurteilen können und allenfalls Gegenvorschläge unterbreiten. Dies setzt Dialogfähigkeit und ihrerseits Kreativität voraus. Fähigkeiten, über welche die ordentliche Baubehörde nicht ohne weiteres verfügt. Die Hauptdarsteller im Verdichtungsprozess, Bauherren, Promotoren, Architekten, Behörden müssen sensibilisiert werden, so dass eine qualitative Verdichtung unserer Siedlungsräume in einem gemeinsamen, gesellschaftlichen Konsens stattfinden kann. ; zur Bereicherung einer lebenswerten, gebauten und natürlichen Umwelt und nicht aus reinen Renditeüberlegungen. Die Bevölkerung soll dabei von Anfang an in den Planungsprozess eingebunden werden. Die intensive Auseinandersetzung darf nicht über die üblichen politischen Kanäle geschehen, sondern muss im Quartier stattfinden.

Zum Beispiel Zürich-Nord oder Uni Tobler

Wenn trotz dieser hohen Ansprüche an die verdichtete Bauweise in den letzten Jahren viel Beispielhaftes geleistet wurde, ist dies ein Beweis dafür, dass es sich bei der Verdichtung nicht um einen «Planungs-Spleen», sondern um ein Gebot der Stunde handelt. Erfahrungsgemäss bereitet das bodensparende Bauen auf



freien oder befreiten Flächen (z. B. Industriebrachen) in städtischen Gebieten weniger Probleme. Dichtes Wohnen an oft mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossenen Lagen entspricht dem Lebensstil der jungen, urbanen Bevölkerung. Als Beispiel kann hier Zürich Nord erwähnt werden. In diesem Quartier hat die Stadt unter anderem mittels vertraglicher Vereinbarungen mit den Grundeigentümern und Investoren attraktive öffentliche Räume geschaffen, was zu einer hohen Siedlungsqualität führte. Ein anderes Beispiel: Der Altbau der Schokoladenfabrik Tobler im Berner Länggasse-Quartier wurde durch weitere Bauteile ergänzt und zu einem Ganzen zusammengefasst. Dadurch entstand eine in sich schlüssige Universitätsanlage von grosser Dichte. Durch die Entfernung kleinerer Bauten im Hofinnern konnte eine grosszügige baumbestandene Aussenanlage geschaffen werden, welche auch als öffentlicher Quartierpark genutzt wird.

Die Nachverdichtung bestehender Bauten, als zweiter Bereich bodensparenden Bauens, kann das Aussehen eines Bauwerks erheblich verändern. Sowohl in städtischen als auch in ländlichen Siedlungen werden besondere architektonische Qualitäten verlangt, um die gute Einordnung von Bauten ins Ortsbild zu gewährleisten. Dass diesbezüglich viele gute Projekte verwirklicht wurden, zeigt eine Publikation der VLP-ASPAN¹.

Auf dem Land schwieriger

Durch eine weitere bodensparende Massnahme, die Umnutzung erhaltenswerter Bauten, wird die ursprünglich extensive Nutzung in der Regel intensiviert. Da es sich oft um grö-

sere Baukörper handelt, wie ehemalige Gewerbe- und Industriebetriebe oder grosse Bauernhäuser, sind häufig Sonderbauvorschriften nötig. Auf dem Land gestaltet sich die bauliche Verdichtung grundsätzlich schwieriger. Das Einfamilienhaus mit Garten und Doppelgarage ist für viele Leute nach wie vor erstrebenswert, und nur wenige Leute ziehen aufs Land hinaus, um dort räumlich dicht zu wohnen. Wegen fehlender Nachfrage «sitzen» denn auch viele ländliche Gemeinden auf ihren Bauzonen mit hoher Dichte.

Die fortschreitende Ausbreitung der Siedlungen und die stetige Vergrösserung der Bauzonen müssen verhindert werden. Eine Siedlungsverdichtung nach innen ist unumgänglich. Sowohl in städtischen wie in ländlichen Gebieten existiert ein ausreichendes Verdichtungspotenzial. Mit guten Beispielen gilt es, die Bevölkerung von den neuen Wohnformen zu überzeugen. Neue, verdichtete Siedlungen und Quartiere sollten zudem effizient an den öffentlichen Verkehr angebunden werden, damit Vorzüge dieser Wohnform spürbar werden. Ein sorgfältiges und verantwortungsbewusstes Handeln der Behörden, Planer und Architekten und ein frühzeitiger Einbezug der Bevölkerung in die Planungsprozesse sind wichtige Voraussetzungen für ein gutes Gelingen von Vorhaben zur baulichen Verdichtung.

¹Gute Beispiele bodensparenden Bauens – Beiträge zur Siedlungsentwicklung nach innen, Schriftenfolge Nr. 68, April 1997.

Bei Nachverdichtungen und Dachstockausbauten an historischen Gebäuden sind Sorgfalt und Können von Architekten und Handwerkern besonders gefragt, und weniger ist oft mehr

(Bild VLP)

Agrandir des bâtiments historiques et leur ajouter des superstructures exige beaucoup de soin et de savoir faire de la part des architectes et artisans

(photo ASPAN)



Kein generelles Verdichten

1991 wurden mit der Revision des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich verschiedene Bestimmungen erlassen, welche eine pauschale bauliche Verdichtung zur Folge hatten. So wurden u. a. Keller- und Dachgeschosse nicht mehr zur Ausnützung angerechnet, die Grenzabstände zu Nachbargrundstücken reduziert und Mindestdichtemasse eingeführt. Einzelne Seegemeinden zeichneten sich bis anhin durch ein locker durchgrüntes Siedlungsbild aus. Die Folge waren Neubauten und bauliche Nachverdichtungen bis an die Grenze der zulässigen Baumasse, ohne Rücksicht auf die bestehenden Quartierstrukturen. Zahlreiche Gemeinden haben in der Zwischenzeit ihre Bau- und Zonenordnungen wieder überarbeitet und die Baudichten neu geregelt, mit andern Worten wieder reduziert.

15 ans d'efforts de densification des sites bâtis: bilan intermédiaire

Il reste encore beaucoup à faire

Pour enrayer l'extension de l'urbanisation, les spécialistes de l'aménagement du territoire misent depuis quelque quinze ans sur le «développement interne des sites bâtis». Cette stratégie ouvre de nombreuses perspectives, mais se heurte aussi à des difficultés et présente des risques. En Suisse, nombreux sont les exemples de densification réussie. Il reste toutefois encore beaucoup à faire.

Heidi Haag, géographe, ASPAN-VLP, Berne

Depuis quelques décennies, l'urbanisation ne cesse de gagner du terrain et grignote les surfaces agricoles. Notre mode de vie nécessite de nombreuses constructions et installations, mais cette consommation effrénée de sol ne peut pas durer indéfiniment. Les autorités ont reconnu ce danger. Selon la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, la Confédération, les cantons et les communes doivent veiller à une utilisation mesurée du sol. Dans son rapport de 1987 sur l'aménagement du territoire, le Conseil fédéral estime impératif de renverser la tendance à la consommation de sol. En 1996, dans le rapport sur les grandes lignes de l'organisation du territoire, il demande de canaliser l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti. Depuis, de nombreux cantons ont introduit des dispositions sur la densification des constructions dans leur législation et leur plan directeur cantonal. Cependant, la responsabilité de ce processus incombe essentiellement aux communes.

Revitalisations sur mesure

La densification des sites bâtis doit s'appuyer sur des stratégies de rénovation, de requalification et de revitalisation du tissu urbanisé existant². Elle ne doit pas se faire par le biais du relèvement standard des indices d'utilisation. Elle ne nécessite pas forcément de nouvelles constructions, mais exige une réflexion sur la réutilisation des bâtiments désaffectés, implique une conception minutieuse des espaces publics, une bonne coordination avec les systèmes de transport et un encouragement à la mixité des affectations. Une densification réussie doit se faire dans les règles de l'art et en fonction de la situation réelle. Les concours d'idées et d'architecture permettent bien souvent de tirer le meilleur parti des potentialités d'un quartier. Certes, nul ne peut donner de recette toute faite. Il est néanmoins indispensable que les protagonistes d'une densification fassent preuve de sensibilité, de créativité et d'une grande capacité de dialogue.



De plus, la population concernée doit être associée à ces processus de densification dont le but premier doit être l'amélioration de la qualité de vie.

Reconversions exemplaires

La reconversion des friches industrielles représente un grand potentiel d'affectation qui devrait être privilégié par rapport à la construction de nouveaux bâtiments. Le Centre Zurich Nord est à cet égard une réalisation exemplaire: l'ancien site industriel s'est mué en un nouveau quartier urbain très apprécié comportant des logements, des bureaux, des commerces et de vastes espaces verts. Dans le quartier de la Länggasse, à Berne, la métamorphose de l'ex-chocolaterie Tobler en un ensemble de bâtiments universitaires est le résultat d'un travail de restauration très réussi qui s'est traduit par la création d'une unité architecturale à partir de plusieurs bâtiments différents et par une meilleure qualité de vie dans ce quartier. Ces réalisations exemplaires sont le fruit d'une réflexion globale. Elles nécessitent un grand professionnalisme. Force est toutefois de constater que la densification est plus difficile dans les communes rurales où les gens cherchent surtout à concrétiser leur rêve de villa individuelle.

Les jeunes apprécient beaucoup les classes ou les lofts aménagés dans d'anciens bâtiments industriels - comme ici...

(photo R.A. Stähli)

Unter jungen Menschen sind Lofts oder Unterrichts-räume in ehemaligen Industriegebäuden - wie hier - sehr beliebt (Bild R.A. Stähli)