

**Zeitschrift:** Heimatschutz = Patrimoine  
**Herausgeber:** Schweizer Heimatschutz  
**Band:** 107 (2012)  
**Heft:** 1: Verdichten braucht Qualität = Pour une densification de qualité

**Artikel:** Verdichten braucht Qualität = Pour une densification de qualité  
**Autor:** Schmid, Adrian / Egli, Peter  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-392048>

### **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:** 17.04.2026

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

# Verdichten braucht Qualität

Die Ausdehnung des Siedlungsraums soll begrenzt werden, diesbezüglich herrscht zunehmend Konsens. Die Verdichtung des bestehenden Siedlungsgebiets gewinnt mehr und mehr an Bedeutung. Ein neues Positionspapier des Schweizer Heimatschutzes zeigt, wie Qualität in die zukünftigen Verdichtungsprozesse eingebracht werden kann und soll.

**D**er Schweizer Heimatschutz setzt sich mit Nachdruck für einen sparsamen und sorgfältigen Umgang mit dem Boden ein. Der ungeheure Bodenverschleiss der letzten Jahrzehnte ist kein taugliches Modell für die Zukunft, weil er kommende Generationen vor unlösbare Probleme stellen wird. Vor diesem Hintergrund lancierte der Schweizer Heimatschutz zusammen mit andern Umweltverbänden im Sommer 2007 die Landschaftsinitiative. Das Positionspapier «Raumplanung vor grossen Herausforderungen» vom Herbst 2010 zeigt, auf welche Weise der unerwünschten Entwicklung entgegengewirkt werden kann.

Ein zentraler Punkt für eine haushälterische Bodennutzung ist eine bessere Organisation und Ausnutzung des bestehenden Siedlungsgebiets. Ziel ist es, das vorhandene Potenzial zu nutzen und die Ausdehnung des Siedlungsraums zu begrenzen. Der daraus resultierende Prozess der Verdichtung des bestehenden Siedlungsgebietes steckt erst in den Anfängen. Er birgt beachtliche Risiken: Unsorgfältig geplante und vorschnell realisierte Massnahmen bewirken, dass die Bevölkerung die Verdichtung grundsätzlich ablehnt. Diesen unerwünschten Effekt gilt es zu verhindern.

Der Schweizer Heimatschutz legt in seinem neuen Positionspapier dar, auf welche Weise Baukultur und Qualität in den zukünftigen Verdichtungsprozessen eingebracht und sicher gestellt werden können. Das Positionspapier geht davon aus, dass die Notwendigkeit der Verdichtung erkannt ist. Der Akzent liegt deshalb nicht auf der Forderung nach Verdichtung, sondern auf dem Qualitätsaspekt. Nur so lässt sich das Siedlungsgebiet der Schweiz mit einem gleichzeitigen Gewinn an Lebensqualität umbauen.

## Zehn Regeln für die qualitätsvolle Verdichtung

Das am 26. November 2011 vom Zentralvorstand verabschiedete Papier formuliert die Position des Schweizer Heimatschutzes anhand von zehn Regeln für die qualitätsvolle Verdichtung:

**1 Identität ist ortsspezifisch:** Die Identität eines Verdichtungsgebietes wird durch viele Faktoren bestimmt. Kein Quartier existiert zweimal. Deshalb ist an jedem Ort neu zu prüfen, welche baukulturellen Qualitäten massgebend und welche Faktoren mit welchem Gewicht zu berücksichtigen sind. Die Menschen stehen im Vordergrund.

**2 Inventare berücksichtigen:** Das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS liefert wertvolle Hinweise zur vorhandenen Qualität unserer Ortsbilder. Die Empfehlungen

des ISOS und weiterer Inventare bilden die erste und wichtigste Grundlage bei der Eruiierung von Verdichtungspotenzialen. Nachgeführte Inventare sind eine unentbehrliche Grundlage für jede weitere Planung.

**3 Identitätsbildende Elemente sichern:** Jedes Grundstück trägt ein Stück Geschichte in sich. Damit Areale oder Quartiere mit Ersatzneubauten nicht zu toten Orten werden, müssen gezielt identitätsbildende Elemente erhalten werden.

**4 Optimale Dichte eruiieren:** Die erstrebenswerte Dichte für ein Quartier oder Häusergeviert muss anhand ortsbaulicher Aspekte sorgfältig eruiert werden. Bewährt haben sich Testplanungen, Studienaufträge oder Architekturwettbewerbe. Auf dieser Basis werden Zielvorstellung entwickelt und Entscheidungsgrundlagen für die Neubebauung oder für die Platzierung von Ergänzungsbauten beschafft.

**5 Konsens braucht Zeit:** Schnelle und grosse Veränderungen sind schwer zu verkräften. Klar definierte und schrittweise Realisierungen erhöhen die Akzeptanz in der Bevölkerung. Es ist notwendig, für den Wandel eines Quartieres genügend Zeit einzuplanen und die betroffenen Menschen in den Planungsprozess einzubeziehen.

**6 Gute Architektur einfordern:** Gestalterische Qualität ist ein Schlüsselfaktor im Verdichtungsprozess. Gute Architektur muss im Alltag und im Gebrauch überzeugen. Konkurrenzverfahren (Studienaufträge, Wettbewerbe) sorgen für Varianten und Diskussionen.

**7 Passende Nutzungen ansiedeln:** Die richtige Nutzung am passenden Ort ist ein weiterer Schlüsselfaktor für die Funktion eines Areales oder Quartieres. Es gilt, realistische Vorstellungen zu entwickeln und die erwünschten Nutzungen öffentlich zu kommunizieren, um potenzielle Interessenten anzuziehen. Zentrale Lagen sind fast immer auch attraktiv für öffentliche Nutzungen.

**8 Vielfalt schaffen:** Verdichtete Areale sollen verschiedene Nutzungen zulassen. Kurze Wege zwischen Wohnort, Arbeit und Freizeiteinrichtungen tragen zur Lösung von Umweltproblemen bei und schaffen Vielfalt.

(Roger Frey)



Auch das ist Verdichtung: Der Eisenbahnviadukt im Zürcher Kreis 5 wurde zur aussergewöhnlichen Einkaufs- und Gewerbemeile «Im Viadukt» umgenutzt. EM2N (Architektur) mit Schweingruber Zulauf (Landschaftsarchitektur), 2010.

C'est aussi une forme de densification: les arches du viaduc ferroviaire de l'arrondissement 5 de Zurich ont été transformées en un long mail commercial «Im Viadukt». EM2N (bureau d'architecture) et Schweingruber Zulauf (architectes paysagistes), 2010.

**9 Freiräume erhalten und schaffen:** Auch zentrale Lagen mit hoher Dichte brauchen Freiräume in Form von Wegen, Plätzen, Grünflächen oder Wasser. Es ist Aufgabe der öffentlichen Hand, Lage und Ausprägung von Freiräumen zu definieren. Zu berücksichtigen ist die Zugänglichkeit (öffentlich oder privat).

**10 Bodenpolitik nutzen:** Eine aktive Bodenpolitik eröffnet viele neue Optionen im Prozess der Verdichtung. Besitzt die öffentliche Hand in wichtigen Verdichtungsgebieten Grundstücke, so kann sie wesentlich mehr Einfluss auf die zukünftige Bebauung nehmen. Das Vorbild der öffentlichen Hand ist wichtig – es beeinflusst das Denken und Handeln der privaten Akteure.

Adrian Schmid, Geschäftsleiter Schweizer Heimatschutz und Peter Egli, Redaktor



Im Positionspapier «Verdichten braucht Qualität» werden die zehn Regeln für die qualitätsvolle Verdichtung detailliert erläutert. Es kann unter [www.heimatschutz.ch/shop](http://www.heimatschutz.ch/shop) kostenlos bestellt oder unter [www.heimatschutz.ch/politik](http://www.heimatschutz.ch/politik) als PDF bezogen werden.

# Pour une densification de qualité

Il faut freiner l'extension des espaces urbanisés. Un consensus se fait progressivement jour autour de cet objectif. La densification du milieu bâti existant prend de plus en plus d'importance. Une nouvelle prise de position de Patrimoine suisse montre comment assurer la qualité requise dans les processus de densification.

**P**atrimoine suisse s'engage résolument en faveur d'une utilisation judicieuse et mesurée du sol. L'énorme consommation de sol des dernières décennies, dont la poursuite placerait les générations futures face à des problèmes insolubles, n'est pas un modèle viable. Dans ce contexte, Patrimoine suisse a lancé en été 2007, avec d'autres organisations environnementales, l'initiative pour le paysage. La prise de position «L'aménagement du territoire face à de grands défis» publiée en automne 2010 présente des pistes permettant de lutter contre cette évolution indésirable. Pour parvenir à une utilisation parcimonieuse du sol, il est primordial d'améliorer l'organisation et l'utilisation du milieu bâti existant. Il s'agit d'exploiter les potentiels disponibles et de limiter l'extension des zones urbanisées. Le processus de densification que cela implique n'en est qu'à ses débuts, et il comporte des risques considérables: des interventions précipitées et mal planifiées sont susceptibles d'amener la population à rejeter le principe même de densification. Il importe de prévenir de tels effets indésirables. Dans sa nouvelle prise de position, Patrimoine suisse décrit comment tenir compte de la culture architecturale et assurer la qualité requise dans les processus de densification. Partant du principe que la nécessité de densifier est reconnue, le document met l'accent sur les aspects qualitatifs de la densification. C'est ainsi seulement que la transformation des zones urbanisées du pays pourra apporter une amélioration de la qualité de vie.

## Dix règles pour assurer une densification de qualité

La prise de position adoptée par le comité central de Patrimoine suisse le 26 novembre 2011 présente dix principes favorisant une densification de qualité:

**1 Respecter l'identité spécifique du lieu:** l'identité d'un site à densifier est déterminée par de nombreux facteurs. Chaque quartier est unique. Il est donc nécessaire d'identifier dans chaque cas les qualités architecturales essentielles et de tenir compte des facteurs à pondérer par rapport à chaque situation spécifique. L'être humain doit être au cœur des préoccupations.

**2 Tenir compte des inventaires:** l'inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse (ISOS) fournit de précieuses indi-

cations sur les qualités des sites répertoriés. Les recommandations de l'ISOS et des autres inventaires constituent une base essentielle pour déterminer le potentiel de densification d'un lieu. La mise à jour de ces inventaires représente un préalable indispensable à toute nouvelle planification.

**3 Sauvegarder les éléments générateurs d'identité:** chaque parcelle est chargée d'histoire. Pour qu'un site ou un quartier où se déroulent des démolitions-reconstructions ne se transforme pas en un lieu mort, il convient de préserver les éléments constitutifs de son identité.

**4 Rechercher la densité optimale:** il importe de déterminer avec soin, en se basant sur les caractéristiques bâties du lieu, la densité souhaitée d'un îlot ou d'un quartier. Pour ce faire, les planifications-tests, les mandats d'étude ou les concours d'architecture ont fait leurs preuves. Ces démarches permettent de développer une vision stratégique et des critères de décision relatifs aux nouvelles constructions à réaliser, que ce soit en remplacement ou en complément des bâtiments existants.

**5 Prévoir le temps nécessaire pour trouver un consensus:** les transformations rapides et massives sont difficiles à gérer. Des réalisations progressives clairement définies sont en général mieux acceptées. Il est donc indispensable de prévoir le temps nécessaire et d'impliquer les personnes concernées dans le processus de planification.

**6 Promouvoir une architecture de qualité:** en matière de densification, la qualité architecturale est un facteur clé. L'architecture doit présenter une grande valeur d'usage au quotidien. Les procédures de mise en concurrence (mandats d'étude, concours) permettent de comparer des variantes et de débattre de choix à opérer.

**7 Assurer une affectation judicieuse:** prévoir la bonne affectation au bon endroit est un autre facteur clé à même d'assurer le fonctionnement d'un site ou d'un quartier. Il s'agit de développer des objectifs réalistes et de communiquer au public les activités

recherchées afin d'attirer les acteurs potentiellement intéressés. Les situations centrales se prêtent quasiment toujours à des affectations publiques.

**8 Créer la diversité:** les secteurs densifiés doivent pouvoir accueillir des fonctions variées. De courtes distances entre lieux de vie, de travail et de loisirs contribuent à ménager l'environnement et assurent mixité et diversité.

**9 Conserver et créer des espaces libres:** même les quartiers très denses dans des situations centrales ont besoin d'espaces non construits, que ce soit sous la forme de chemins, de places, d'espaces verts ou de plans d'eau. Il incombe aux pouvoirs publics de définir la localisation et le caractère de ces espaces. Il faut également tenir compte de leur accessibilité (publique ou privée).

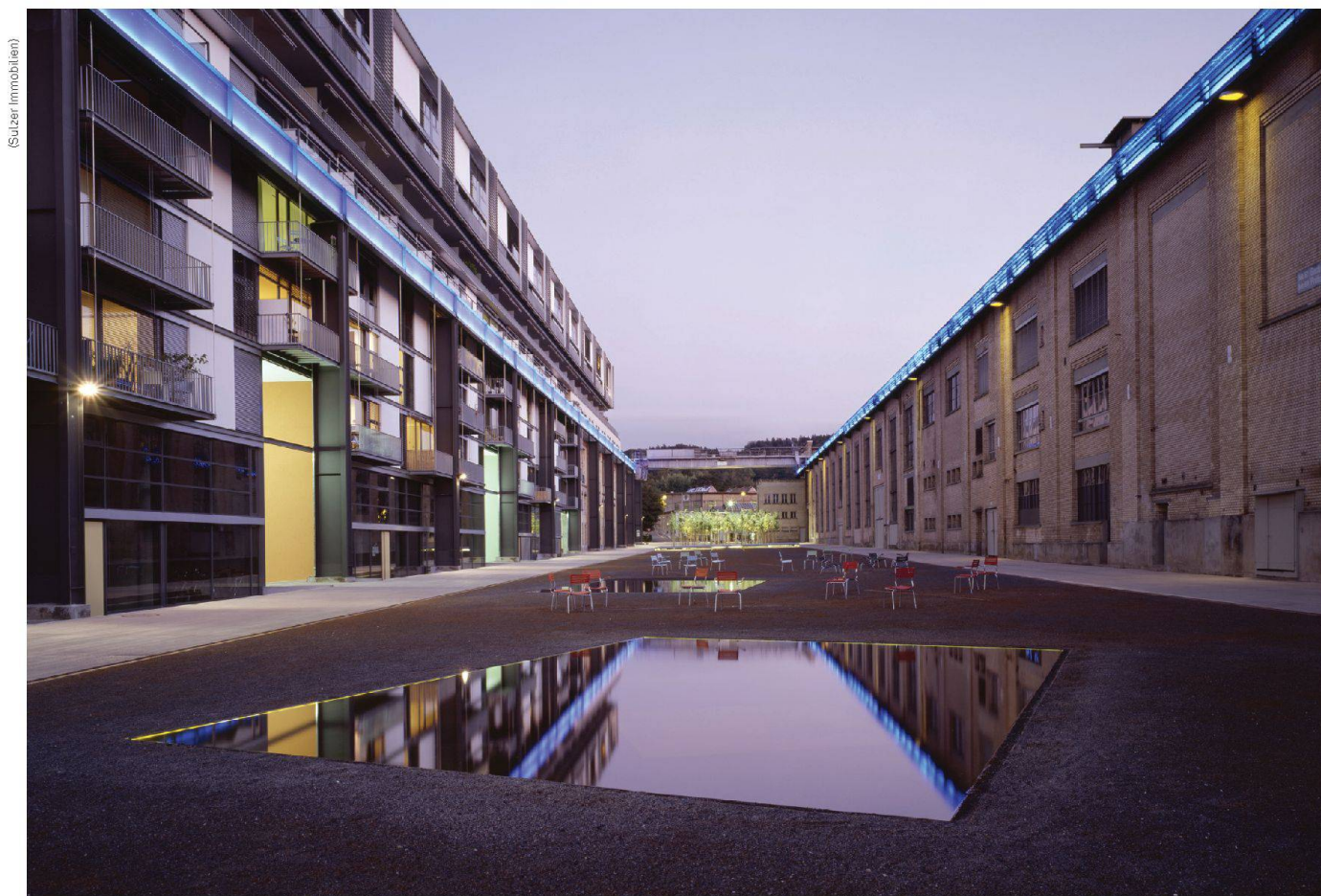
**10 Pratiquer une politique foncière active:** en matière de densification, une politique foncière active élargit le champ des possibles. Si elles sont propriétaires de terrains dans les principaux

secteurs à densifier, les collectivités publiques pourront exercer une influence accrue sur leur transformation. L'exemple des pouvoirs publics joue un rôle important: il influence les réflexions et décisions des acteurs privés.

**Adrian Schmid, secrétaire général de Patrimoine suisse et Peter Egli, rédacteur**



*La prise de position «Pour une densification de qualité» donne une présentation détaillée des dix règles pour une densification de qualité. A commander gratuitement sous: [www.patrimoine-suisse.ch/shop](http://www.patrimoine-suisse.ch/shop) ou à télécharger au format pdf sous: [www.patrimoine-suisse.ch/politique](http://www.patrimoine-suisse.ch/politique)*



(Sulzer Immobilien)

*D'anciennes halles industrielles peuvent renforcer l'attractivité des nouvelles constructions voisines. Site Sulzer de Winterthur, Sulzer Immobilien AG, dès 1995*

*Alte Fabrikhallen vermögen die Attraktivität von benachbarten neuen Immobilien zu steigern. Sulzer-Areal Winterthur, Sulzer Immobilien AG, ab 1995*



*«Dans tous les domaines de la vie, nous devons cesser de penser le splendide isolement»  
«Wir müssen vom Gedanken einer «Splendid Isolation» in allen Lebensbereichen wegkommen»*