

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

**Artikel:** Konzepte für die Verdichtung = Projets de densification du milieu urbanisé  
**Autor:** Huber, Martin  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-392051>

#### **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>**



BLICK IN DEN KANTON BASEL-LANDSCHAFT

# Konzepte für die Verdichtung

Ausgelöst durch die 2007 eingereichte Landschaftsinitiative ist Siedlungsentwicklung nach innen das Gebot der Stunde. Gleichzeitig mehren sich aber auch die Stimmen gegen eine Verdichtung um jeden Preis, dies obwohl genügend innere Nutzungs-reserven vorhanden sind. Ein Einblick in Ideen und Konzepte des Amts für Raumplanung Basel-Landschaft für eine Verdichtung der Siedlungsgebiete.

Die Raumentwicklung der Schweiz erfolgt nicht nachhaltig. Als Hauptgrund dafür ortet das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) die ungeliebte Siedlungsentwicklung mit ihren räumlichen, verkehrlichen und finanziellen Auswirkungen. Im Entwurf des Raumkonzepts Schweiz 2011, welches als Antwort auf den Raumentwicklungsbericht zu begreifen ist, wird konstatiert, dass die Qualität der Siedlungen und der Landschaft gefährdet sei. «In den urbanen Räumen müssen die Anstrengungen verstärkt werden, um die Qualität der Umwelt, die landschaftliche und städtebauliche Attraktivität und Vielfalt zu erhalten und zu verbessern. Ohne Gegenmassnahmen breiten sich die Siedlungen weiter in die offene Landschaft aus.» Genau da setzt die vom Schweizer Heimatschutz mitinitiierte, 2007 eingereichte Landschaftsinitiative an. Mit ihr streben die Initianten über den Weg einer Änderung der Bundesverfassung eine Konkretisierung der Ziele und Aufgaben der Raumplanung in Richtung einer Siedlungsbegrenzung beziehungsweise



Projekt einer Wohnbebauung in einem «zerhäuselten» Umfeld in Aesch BL

Projet d'immeubles de logement dans un territoire «mité» à Aesch BL



(Stefano di Silvestro, Masterlehrgang Architektur, FHNW)



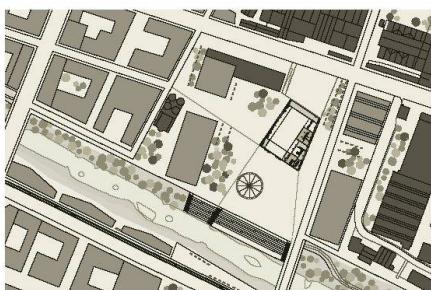
Projekt für drei Wohnbauten auf einem schmalen Grundstück zwischen Bahngleis und Strasse

Projet pour trois immeubles de logement sur une bande étroite de terrain entre la voie ferrée et la route



Projekt für eine Eventhalle in einer von Industriebauten geprägten Umgebung

Projet pour une halle de congrès et d'exposition dans un secteur plutôt industriel



einer Siedlungsentwicklung nach innen an. Dazu soll neu auch der Bund Raumplanungskompetenz erhalten und – dies ist wohl am einschneidendsten – der Umfang der Bauzonen darf für eine Übergangszeit von 20 Jahren per Saldo nicht mehr wachsen.

Als Antwort auf die Landschaftsinitiative hat das ARE einen indirekten Gegenvorschlag formuliert, mit dem die Kantone verstärkt in die Pflicht genommen werden sollen, mit dem Boden haushälterisch umzugehen. Zurzeit wird der Gegenvorschlag in den zuständigen Kommissionen des National- und Ständerats intensiv und kontrovers diskutiert.

Da es vor diesem Hintergrund voraussichtlich immer schwieriger werden wird, Einzonungen vorzunehmen – aber auch angesichts der Tatsache, dass in der Agglomeration Basel immer häufiger Einzonungen durch den Souverän selbst abgelehnt

## «Die bereits bebauten Bauzonen sind im Durchschnitt zu weniger als zwei Dritteln genutzt»

werden und viele stadtnahe Gemeinden gemäss ihren kommunalen Leitbildern nicht mehr wachsen wollen – setzt sich das Amt für Raumplanung seit geraumer Zeit intensiv mit den Themen Innenentwicklung und Verdichtung auseinander.

Einerseits wurde eine Masterarbeit im Fachbereich Geographie an der Universität Basel auf die Entwicklung einer Methode zur Abschätzung der Nutzungsreserven angesetzt, die auch das weitgehend überbaute Gebiet zum Inhalt hat (*Nachhaltiges Siedlungsflächenmanagement – Entwicklung einer Methode zur*

*Abschätzung der Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet des Kantons Basel-Landschaft*, Karin Widler, 2010). Andererseits wurde vom Amt für Raumplanung zusammen mit dem Tiefbauamt Basel-Landschaft auf der Basis des Zukunftsbilds des Agglomerationsprogramms Basel beim Büro Nissen & Wentzlaff Architekten die *Verdichtungsstudie Baselland – Potenziale und Visionen* in Auftrag gegeben. Die Studie soll ermitteln, welche Siedlungsgebiete für eine weitere Verdichtung unter Berücksichtigung von städtebaulichen und infrastrukturellen Kriterien geeignet sind und welchen quantitativen Beitrag die Verdichtung der Siedlungsflächen zur Schaffung des nötigen Wohnraums überhaupt zu leisten vermag. Damit soll den Gemeinden eine Planungsgrundlage zur Verfügung gestellt werden, welche Impulse für die Siedlungsentwicklung nach innen liefert.

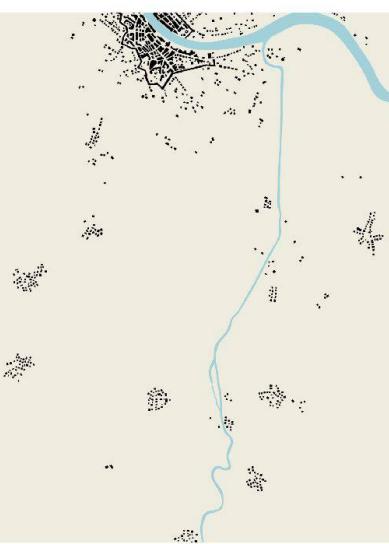
### Erstaunliche Erkenntnisse zu den vorhandenen Nutzungsreserven

Die quantitativen Ergebnisse für den Kanton Basel-Landschaft, die sich aus der Masterarbeit ergeben, sind erstaunlich. Theoretisch könnten die Bruttogeschossflächen in den Bauzonen nahezu verdoppelt werden, ohne das Mass der Nutzung zu erhöhen. Auch die bereits bebauten Bauzonen sind im Durchschnitt zu weniger als zwei Dritteln genutzt. Es bestehen starke Unterschiede zwischen den Agglomerationsgemeinden und den ländlichen Gemeinden, wobei der Ausbaugrad im ersten Agglomerationsgürtel in der Regel zwischen 60 und 70 Prozent beträgt, in den ländlichen Gemeinden aber unter 50 Prozent, teilweise sogar unter 30 Prozent fällt. Vergleicht man diese Zahlen mit denen des Kantons Aargau oder Zürich, sind die Ergebnisse durchaus plausibel und sogar repräsentativ für schweizerische Verhältnisse.

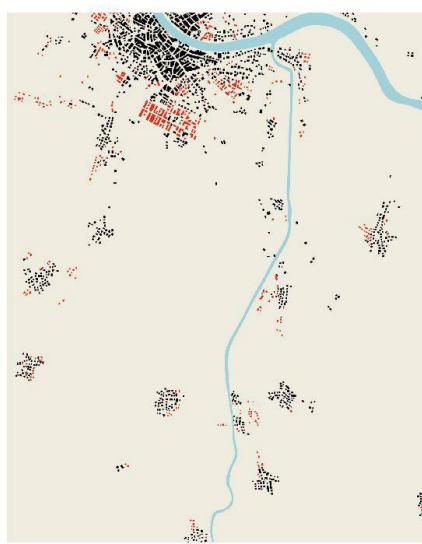
Dieser Befund wirft jedoch die Frage nach den räumlichen Qualitäten in den Siedlungen auf. Wie sähen die Siedlungen aus, wenn die in den Zonenvorschriften festgelegten Nutzungen zu 80, 90 oder gar 100 Prozent ausgeschöpft wären?

Die Frage stellt sich sowohl für die ländlichen Gemeinden als auch für Agglomerationsgemeinden, weil der Impuls für eine Siedlungserneuerung in der Regel eine weitere Erhöhung der Nutzung voraussetzt. Dieser Prozess erfolgt häufig nicht auf der Basis von Siedlungskonzepten, sondern nach dem Opportunitätsprinzip: Der Ort für die Siedlungserneuerung ist abhängig von der Eigentümerschaft, vom Investor und betrifft häufig nur eine oder ganz wenige Parzellen. Mit dem Baselbieter Instrument der Sondernutzungsplanung (Quartierpläne), das erlaubt, Art und Mass der Nutzung völlig unabhängig von der übergeordneten Rahmennutzungsplanung jederzeit und überall neu festzulegen, ist die Abstimmung von Siedlung und Verkehr praktisch nicht mehr gewährleistet. Dies vor allem dann, wenn das neue Nutzungsmass deutlich über dem alten liegt. Auch die siedlungstypologische Einbettung des neuen Baukörpers in die bestehende Siedlung oder die Sicherung und Schaffung von öffentlichen Aussenräumen ist zumindest in Frage gestellt, da jeder Quartierplan häufig ohne Bezug zur Gesamtsiedlung erarbeitet und beurteilt wird. Halböffentliche und insbesondere öffentliche Aussenräume für angrenzende Wohngebiete oder gar einen ganzen Ortsteil werden zum Beispiel selten bis gar nie in einem auf privater Basis initiiertem Quartierplan festgelegt.

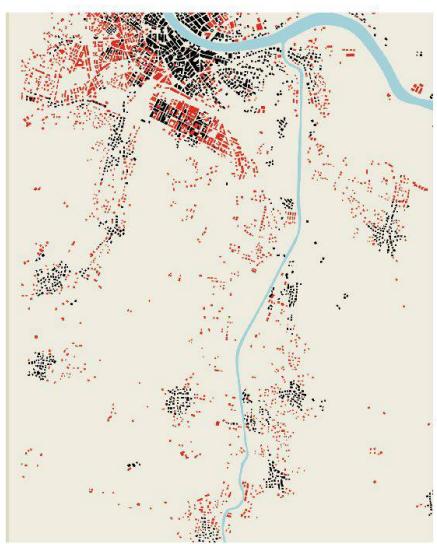
1846



1909



1932



*Analyse historique du développement de la vallée de la Birs*

*Historische Analyse zum Wachstum der «Birsstadt»*

Soll Verdichtung und Siedlungserneuerung mehr gelenkt werden, bedarf es übergeordneter Überlegungen der Gemeinden oder Überlegungen über die Gemeindegrenzen hinaus. Die Gemeinden sind gefordert, sich zu überlegen, wo Verdichtungen stattfinden sollen – in Abstimmung mit ihren Nachbargemeinden. Zusammen sind Vorstellungen über maximale Gebäudevolumina und –höhen und über Außenräume, die freizuhalten sind, zu entwickeln. Gleichzeitig ist auf dieser konzeptuellen Ebene nachzuweisen, dass die Mobilität trotz hoher Mehrnutzung funktionieren kann. Wenn dann in diesen Gebieten Grundeigentümer oder Investoren bereit sind, tatsächlich aktiv zu werden, müssten solche Leitlinien der Planung bereits in den Grundzügen stehen – und zwar verbindlich. Erst dann besteht nämlich die Voraussetzung, die individuellen Bedürfnisse und Möglichkeiten der Siedlungserneuerung zielgerichtet so zu lenken, wie es in quantitativer und qualitativer Hinsicht zweckmäßig ist. Dies ist sehr anspruchsvoll – planerisch wie kommunikativ – und benötigt entsprechende personelle und finanzielle Ressourcen.

### Studie mit Teilstrategien zur Verdichtung

Vor diesem Hintergrund weist die Verdichtungsstudie von Nissen & Wentzlaff wertvolle Ansätze auf. Auf der Grundlage der bestehenden Qualitäten und Charakteristiken des Siedlungsmusters werden Teilstrategien zur Verdichtung formuliert. Die Verdichtung soll nicht ubiquitär und flächig, sondern stets an geeigneten Standorten gezielt vorgenommen werden, was zu einer Akzentuierung und Rhythmisierung des Siedlungskörpers führen soll. Dadurch können bestehende Raumidentitäten verstärkt oder neue Identitäten geschaffen werden. Ein spezielles Augenmerk wird auch den Übergängen vom Siedlungs- zum Landschaftsraum geschenkt.

Aufbauend auf den vorhandenen räumlichen Eigenschaften werden in Bezug auf die Verdichtung drei Kategorien unterschieden:

- Ausschlussgebiete: Areale, die in ihrer bestehenden Struktur erhalten bleiben sollen. Gegebenenfalls ist das Nutzungsmaß auf die bestehende Nutzung zurückzunehmen.
- Möglichkeitsgebiete: Areale, in denen die bauliche Realisierung der bestehenden Nutzungsreserven im Vordergrund steht. Geringfügige Verdichtungen sollen projektbezogen im Rahmen von Sondernutzungsplanungen möglich sein.
- Handlungsgebiete: Areale, in denen ein proaktives, initiatives planerischer Handeln mit dem Ziel einer erheblichen baulichen Verdichtung grundsätzlich wünschenswert ist.

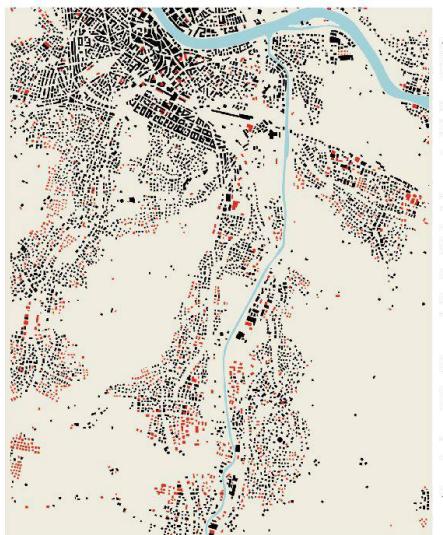
Um das Verdichtungspotenzial in den Handlungsgebieten beurteilen zu können, haben Nissen & Wentzlaff einen modularen Katalog von typischen Bebauungsmustern und Siedlungstypologien entwickelt, welche den verschiedenen Handlungsgebieten zugeordnet werden können. Damit tatsächlich eine signifikante Mehrnutzung gegenüber der bestehenden Bauzone entsteht, weisen alle diese «Siedlungsbausteine» mit durchschnittlich 1.5 bis 2.0 eine relativ hohe Ausnutzungsziffer auf.

Martin Huber, Stv. Amtsleiter, Amt für Raumplanung Basel-Landschaft

→ Die Masterarbeit von Karin Widler und die Verdichtungsstudie Baselland können unter [www.raumplanung.bl.ch](http://www.raumplanung.bl.ch) eingesehen werden

Für einzelne der aus der Verdichtungsstudie Baselland hervorgegangenen Handlungsgebiete erarbeiteten Studentinnen und Studenten der Fachhochschule Nordwestschweiz im Rahmen des Masterlehrgangs Architektur unter den Dozenten Prof. Dominique Salathé und Anne Marie Wagner im Frühjahr 2011 konkrete Projekte (Abbildungen). Diese zeigen, wie an ausgesuchten Orten in der «Birsstadt» architektonische Qualität geschaffen werden kann.

2004



#### CANTON DE BÂLE-CAMPAGNE

## Projets de densification du milieu urbanisé

Depuis le dépôt de l'initiative pour le paysage en 2007, l'heure est au développement de l'urbanisation à l'intérieur du milieu bâti. Parallèlement, des voix de plus en plus nombreuses s'élèvent contre la densification à tout prix même si les réserves à bâtir en milieu urbain sont suffisantes. Aperçu des idées et projets de densification portés par l'Office de l'aménagement du territoire de Bâle-Campagne.

**L**e développement territorial de la Suisse n'est pas durable. En cause: le développement non maîtrisé de l'urbanisation qui perpétue le mitage du territoire et l'augmentation des coûts de l'urbanisation, de plus en plus difficiles à assumer pour les collectivités publiques. L'initiative pour le paysage déposée en 2007 veut contrer cette évolution en luttant contre la dispersion des constructions et l'étalement urbain. L'initiative propose une modification de la Constitution fédérale prévoyant notamment – et c'est la mesure la plus incisive – d'interdire l'extension de la surface totale des zones constructibles durant 20 ans. Le Conseil fédéral lui oppose à titre de contre-projet indirect une révision partielle de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire mettant l'accent sur une utilisation parcimonieuse du sol

et la maîtrise de l'urbanisation par les cantons qui disposent, pour ce faire, de l'instrument stratégique du plan directeur cantonal.

Dans l'agglomération bâloise, la population refuse de plus en plus souvent les nouveaux classements en zone constructible et les communes souhaitent stopper l'extension de leurs territoires urbanisés. L'Office cantonal de l'aménagement du territoire étudie par conséquent des possibilités de densification du tissu urbanisé. Il s'appuie sur diverses recherches, notamment sur les résultats du travail de master en géographie de Karin Widler, de l'Université de Bâle (2010), qui a développé une méthode d'estimation des réserves d'utilisation dans le milieu déjà largement bâti du canton de Bâle-Campagne. Les résultats quantitatifs montrent que l'on pourrait théoriquement (presque) doubler la surface brute de plancher actuellement en zone à bâtir sans relever l'indice d'utilisation. Dans les communes de la première couronne d'agglomération, 60 à 70% des territoires en zone à bâtir sont construits tandis que ce pourcentage descend en dessous de 50%, parfois même 30%, dans les communes rurales. Reste à étudier l'aspect qualitatif des processus de densification, une dimension importante dans les communes rurales comme dans celles de l'agglomération urbaine. Les densifications sont souvent initiées, non pas sur la base de projets d'urbanisation, mais selon les opportunités qui se présentent, sur une parcelle ou deux, selon le volontarisme des propriétaires et d'un investisseur. Dans le canton, les plans de quartier ne permettent pas forcément d'assurer une bonne coordination de l'urbanisation et des transports car ils ne font pas référence à une vision d'ensemble. Pour mieux piloter et maîtriser l'urbanisation, il est nécessaire de favoriser une vision d'ensemble à l'échelle régionale des potentiels à bâtir. Il est par ailleurs indispensable de prévoir une coordination avec les transports. Les propriétaires et les investisseurs doivent pouvoir se référer à des directives contraignantes.

Pour préparer le projet d'agglomération de Bâle, l'office cantonal a commandé au bureau d'architectes Nissen & Wentzlaff une étude sur les potentiels de densification de Bâle-Campagne. L'étude identifie les territoires qui se prêtent à une densification et présente des pistes de stratégies en mettant l'accent sur le fait qu'il n'y a pas de recette universelle et qu'il faut toujours analyser chaque situation spécifique pour créer un milieu bâti de qualité. Ce faisant, les territoires de transition ville-campagne méritent une attention particulière. L'étude distingue trois catégories de territoire: ceux où toute densification est exclue, les territoires de densification potentielle et les territoires de densification. Cette dernière catégorie est illustrée par un catalogue d'exemples-types. Au printemps 2011, des étudiants en architecture de la HES du Nord-Ouest en ont sélectionné quelques uns et ont présenté des projets concrets de densification dans la vallée de la Birs.