

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design

**Herausgeber:** Hochparterre

**Band:** 28 (2015)

**Heft:** 8

**Artikel:** Der erste Schritt heisst Bauland schliessen

**Autor:** Loderer, Benedikt

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-595414>

### 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:** 14.02.2026

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

# Der erste Schritt heisst Bauland schliessen

Text: Benedikt Loderer

Die Agglomeration ist der dynamischste, gesündeste, robusteste Teil der Eidgenossenschaft. Das sie hässlich ist, stört nur jene, die sie verschönern wollen. Die Agglomeranten hingegen sind zufrieden. Ihnen passt ihre Umgebung, ihnen genügt ihr eigenes Umfeld. Sie haben andere Sorgen. Sie fürchten, der Hypothekarzins steige auf 5,5 Prozent, der tägliche Stau macht sie aggressiv und der Dichtestress setzt ihnen zu. Doch Stadtwerdung der Agglomeration? «Was isch das fürnes Gschtürm!» Die Frage muss erlaubt sein – und ein Nationales Forschungsprogramm (NFP) müsste sie beantworten: Wer hat denn einen Vorteil aus der Verdichtung? Nur die, die eine Nutzungsreserve in Geld verwandeln können. Alle andern sind auch dafür, allerdings nicht vor der eigenen Tür. Die Leute ahnen es: Die wollen uns etwas wegnehmen! Eine Wiese nebenan, die Aussicht, die Ruhe, den Abstand. Dichte heisst dichter: Am Schluss hat es weniger für mich.

## Viermal verdichten

Wie geht Verdichten überhaupt? Es gibt grundsätzlich vier Möglichkeiten, das NFP 65 hat sie untersucht. Die erste und einfachste ist das Umnutzen von Industriebrachen. Meist gibt es einen oder wenige Eigentümer, die Grundstücke sind gross, wenige Merkbauten sind schützenswert, keine Bewohner wehren sich, kurz, mit den unterdessen eingebüßten Methoden von Konsensstiften über Testplanung bis Wettbewerb sind Brachen schon erfolgreich verdichtet worden. In der Sammlung der guten Beispiele im «Wegweiser zur Stärkung einer nachhaltigen Raumentwicklung» siehe «Die Bücher», Seite 19 gehören rund die Hälfte zu den Brachen.

Es folgt zweitens das Auffüllen von Lücken. Grundstücke innerhalb des Siedlungsgebiets werden aufgezont und überbaut. Die Nachbarn sind grundsätzlich dagegen. Drei Jahre später entscheidet das Bundesgericht: Es darf gebaut werden. Der mitbewegte Beobachter sagt: Auffüllen ist das Gegenteil von Baulandhorten.

Drittens kommt der Ersatzneubau, was Abbruch und Neubau bedeutet. Im Jahr 2014 wurden in Zürich 1041 Wohnungen abgebrochen und durch Neubauten ersetzt. Vor allem die Genossenschaften sind Ersatzneubauer. Bei ihnen sind die Grundstücke oft gross genug und in einer Hand. Sie haben aus Erfahrung gelernt, wie sie ihre Mitglieder

vom Abreissen überzeugen können. Wer kein Bauland mehr findet, stellt es aus eigenen Grundstücken durch Verdichtung selbst her. Zurück zur Frage: Wem nützt die Verdichtung? Zuerst und vor allem den Landeigentümern.

Die Agglomeration ist gebaut und kann nicht beseitigt werden. Es gilt, sie zu akzeptieren. Darum ist die vierte Möglichkeit, das Anbauen, Aufstocken, Zusammenbauen, die wichtigste und unbekannteste. Vom Verdichten im Bestand haben wir keine Ahnung. Wie gehen wir mit der Hütschweiz um? Was tun mit den Wohnblöcken der Hochkonjunktur? Wie nutzen wir das Abstandsgrün? Die Grundstücke sind klein, das Eigentum zersplittet, die grossen zusammenhängenden Lösungen sind verbaut. Ersatzneubau ist oft Verschwendungen oder trifft die Verhältnisse nicht. Im Bestand wird das Verdichten zum Detailhandeln. Doch von dieser Kleinarbeit hört man im NFP 65 gar wenig.

## Architekten sind Insulaner

Das NFP 65 lobt den Zeitgeist als günstig für seine Forderungen, und es preist das revidierte Raumplanungsgesetz. Doch wer die Verdichtung fördern will, muss die Zersiedelung beenden. Beenden, nicht stoppen. Auch mit dem revidierten RPG geschieht das nicht. Alle 15 Jahre wieder kommt die nächste Einzonung. Das RPG ist ein Wachstumsgesetz, obwohl es den haushälterischen Umgang mit dem Boden predigt. Wir sollten statt von urbanen Qualitäten zu träumen das Baugebiet schliessen. Erst wenn die grüne Wiese nicht mehr als Überlaufbecken zur Verfügung steht, wendet sich der Baudruck nach innen.

Aber damit ist erst die Landschaft gerettet, die Verdichtung im Bestand bleibt ratlos. Im Dickicht der Kleinparzellen muss man über das Aufheben von Grenzabständen reden, über das Zusammenbauen, über Baulinien, denn die «urbanen Qualitäten» sind fast immer das Resultat der geschlossenen Bebauung. Der Verdichtung steht das Inseldenken im Weg. Heute ist jedes Haus eine auf der Insel seines Grundstücks gestrandete Arche. Rundherum ist nur Abstand. Das sieht das NFP 65 auch und macht folgerichtig aus der Stadtwerdung der Agglomeration ein pädagogisches Monsterprogramm: die Umerziehung der Insulaner. Doch wie sie funktionieren soll, lesen wir kaum. Die Insulaner werden nur mitspielen, wenn sie für sich einen Vorteil sehen. Es gilt sie in dichterer Packung so unterzubringen, dass sie nicht das Gefühl haben, man nehme ihnen etwas weg, weder ihr Hütsli noch ihre Aussicht. Terrassengebirge, Atriumkolonien, senkrechte Wälder, die Architekten haben noch gar nicht begonnen, ihre Kreativität für die Verdichtung des Bestands einzusetzen. Auch sie sind Insulaner. ●



**Tisch RADAR T15:**  
Wenn der Sommer nachhaltig ist.