

Zeitschrift: Regio Basiliensis : Basler Zeitschrift für Geographie

Herausgeber: Geographisch-Ethnologische Gesellschaft Basel ; Geographisches Institut der Universität Basel

Band: 35 (1994)

Heft: 1

Artikel: Verdichtung und Wahrheit : Aspekte des verdichteten Bauens

Autor: Meyer, Theo

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1088559>

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: 14.01.2026

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

Verdichtung und Wahrheit

Aspekte des verdichteten Bauens

Theo Meyer

Zusammenfassung

Im Rahmen der Siedlungsplanung muss mit dem zur Verfügung stehenden Platz haushälterisch umgegangen werden. Verdichtetes Bauen ist dabei zu einem wichtigen Schlagwort geworden. Der Autor zeichnet dessen historische Entwicklung auf und zeigt Möglichkeiten der Umsetzung. Dabei wird bei Überbauungen dem stufenweisen Übergang von privater zu öffentlicher Sphäre ein besonderes Gewicht gegeben.

“Unsere Städte und unsere Wohnungen sind Produkte der Phantasie wie der Phantasielosigkeit, der Grosszügigkeit wie des Eigensinns. Da sie aber in harter Materie bestehen, wirken sie wie Prägestöcke; wir müssen uns ihnen anpassen. Und das ändert zum Teil unser Verhalten, unser Wesen”.

Alexander Mitscherlich

Einleitung

Verdichtetes Bauen erfolgt selten freiwillig. Wenn jeder so bauen könnte, wie er es möchte, so würde es vor allem Ansammlungen von individuellen Wunschträumen, Einfamilienhäuser im Grünen mit Schwimmbad und Fernsicht geben. “Le bonheur Suisse”, wie ein welscher Maler Bilder von solchen Wunschträumen genannt hat, besteht eben meistens nicht darin, im Verband mit andern zu leben und Rücksicht auf Nachbarn zu nehmen.

Siedlungen entstehen durch äusseren Druck, sei es durch die Bauordnung oder die finanziellen Rahmenbedingungen. Wenn aber ein Investor den Mut hat, eine Siedlung



Abb. 1 Dorfkern Pratteln, 1735 von Emanuel Büchel.

zu planen, die echt verdichtet ist und die zwischenmenschlichen Aspekte berücksichtigt, so zeigt sich immer wieder, dass es genügend Leute gibt, die genau dies wollen, weil sie die Gemeinschaft brauchen, andere lernen die Vorteile erst mit dem Erleben kennen.

Die Polarität im Menschen, nämlich das Bedürfnis nach Gemeinschaft wie auch das Bedürfnis nach Ungestörtheit, und der Versuch, beides zu erfüllen und in ein Gleichgewicht zu bringen, gestalten den Siedlungsbau für den Architekten und Siedlungsplaner immer wieder zu einer neuen Herausforderung.

Der Etter

Im Mittelalter vereinigte im süddeutschen und speziell im alemannischen Raum der Etter die Regeln, wie Dörfer und Städte gebaut wurden.

Der Etter bezeichnete im eigentlichen Sinne einen aus lebenden Hecken beziehungsweise Ruten geflochtenen Zaun, der durch senkrechte Pfähle einen Halt gewann. Er diente der Einfriedung und war mit besonderen, dem Durchgang dienenden, verschliessbaren Toren versehen. Ursprünglich eine Einfriedung eines einzelnen Hofes, erweiterte sich der Etter zur gemeinsamen, alle Wohnstätten der Siedlung einschliessenden Einzäunung. Er wurde Dorf-, ja Stadtetter, ohne dass deshalb die gesonderte Einzäunung der einzelnen Hofstätten wegfallen musste.

Vom Etterbezirk ausgeschlossen blieben die Feldflur und das sie umgebende unverteilte Ackerland, nicht dagegen die innerhalb der Wohnsiedlung gelegene Allmendfläche. Ausserhalb des Etters zu wohnen war in der Regel nicht möglich, und die Bauvorschriften waren teils so streng, dass ein neues Haus nur direkt neben ein bestehendes gebaut werden konnte.

Die Dörfer und Städte unserer Region, soweit es sich nicht um Gründungen der Froburger (Liestal, Waldenburg) oder anderer Adelsgeschlechter wie der Münch handelte, waren deshalb eine Folge der alemannischen Regeln.

Was uns heute als malerisch wirkende Häusergruppe erscheint, entstand nur deshalb so dicht gruppiert, weil man einerseits das gute Ackerland nicht antasten wollte und andererseits, weil klare Regeln vorschrieben, wo und wie man bauen durfte. Die Idealvorstellung eines Bauverwalters, früher hätte es nur den einen Grundsatz gebraucht "Du sollst anständig bauen", war schon immer ein Mythos.

Die Situation nach dem Verlust der Regeln

Zu den mannigfachen Konfliktsituationen, die das Zusammenleben von Menschen mit sich bringt, gehört seit jeher der Gegensatz zwischen den Rechten und Befugnissen des einzelnen, seinen Grund und Boden nach Belieben baulich zu nutzen, und den berechtigten Interessen von Nachbarschaft und Allgemeinheit, vor den spezifischen Gefahren des Hauses und den Auswirkungen des Bebauungsrechtes geschützt zu werden.

Dieser natürliche Interessensgegensatz bildete schon immer den Ausgangspunkt für die Entstehung und allmähliche Ausdifferenzierung eines Bau- und Siedlungsrechts. Umfang und Intensität behördlicher Reglementierung des Bauwesens sind deshalb bis in unsere Zeit nicht nur durch den Stand der Bautechnik, die Bebauungsdichte und andere äussere Umstände, sondern auch durch die jeweils herrschende Anschauung vom Verhältnis des einzelnen zur Obrigkeit und die Lösung des Spannungsverhältnisses Individuum – Gemeinschaft bestimmt worden. Dieses Verhältnis wurde zu verschiedenen Zeiten unterschiedlich bewertet. Als Folge der Französischen Revolution, im Baselbiet aber vor allem nach den Trennungskämpfen, verschwanden im 19. Jahrhundert nicht nur die Zwangswirtschaft, sondern auch viele sinnvolle Regeln des Zusammenlebens. Dies geschah anfänglich kaum merklich, da während der Zeit der Kantons-

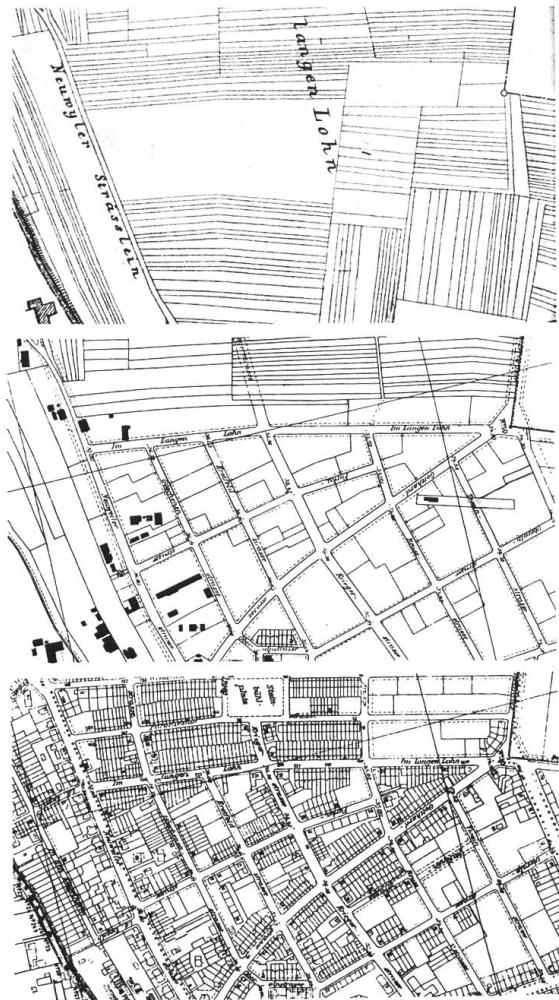


Abb. 2 Die Eigentumsgrenzen eines Aussenquartiers von Basel zur Zeit der landwirtschaftlichen Nutzung, nach der Umlegung für Bauzwecke und nach der Parzellierung und Bebauung.

trennung und auch späterhin unsere Region arm war und keine überbordende Entwicklung erlebte.

Mit der Zeit erfolgte entlang der Bahnlinien, gefördert durch die Entdeckung des Salzes in der Schweizerhalle und der Industrialisierung allgemein, doch eine Entwicklung, die für die wachsende Bevölkerung zusätzlichen Wohnraum bedingte. Weil die alten Regeln nicht mehr galten, jedoch eine neue moderne Form der Planung noch nicht existierte, führte die unbeschränkte Freiheit zu einer Zersiedelung der freien Ebenen. Überall, wo zufällig ein Grundstück zu erwerben war, wurde gebaut, was die Infrastruktur einer Gemeinde überstrapazierte.

In der Schweiz war es *Hans Bernoulli* (1876-1959), der bereits in den 20er Jahren erste Siedlungen baute und in seinen Schriften den Zusammenhang zwischen Städtebau, Bebauungsplänen und Besitzstruktur betonte und der deshalb eine Revision des Bodenrechts verlangte. Diese Forderung war – zusammen mit seiner von Silvio Gsell übernommenen Freigeldtheorie – damals so revolutionär, dass er 1938 seinen Lehrstuhl an der ETH aus politischen Gründen verlor. Sein Buch “Die Stadt und ihr Boden” ist die Quintessenz dieser Ideen und auch heute noch lesenswert. Bernoullis Leistungen waren weniger seine Bauten, als vielmehr seine Nutzungsideen, seine Vorstellung vom Wohnen, die Beziehung von Wohnen mit dem Aussenraum.

Die Nachkriegszeit

Die Nachkriegszeit brachte einen unerhörten Bevölkerungszuwachs für unsere Region. Während Baselstadt seine Bevölkerungszahl zwischen 1850 und 1900 vervierfachte, erlebte Baselland die grösste Bevölkerungsentwicklung zwischen 1950 und 1970. In diesen beiden Jahrzehnten betrug die Bevölkerungszunahme je 38 % und war damit die höchste aller Schweizer Kantone. In dieser Zeit stagnierte die Bevölkerung von Baselstadt und nahm später ab. Alle diese Leute wollten wohnen. Mit vielen, teilweise sehr schematischen Quartierplänen wurde dies erreicht, und manche Gemeinde war stolz, nun auch ihr Hochhaus zu besitzen. Die weiten Ebenen mit einzelnen Häusern, die Bernoulli kritisiert hatte, füllten sich auf – mehr oder weniger planmässig.

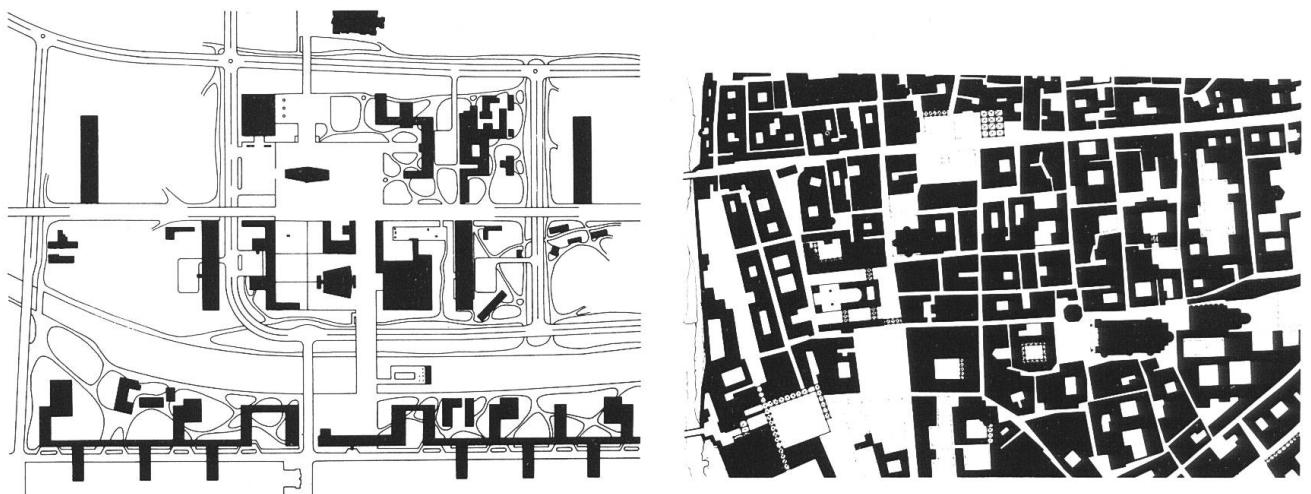


Abb. 3 Vergleich von Projekt St.-Dié (Le Corbusier; links) und Parma (rechts).

Bei dieser Bereitstellung von Wohnraum zeichnete sich selten eine Verdichtung ab, sondern

- das ganze Gebiet wurde entweder mit einzelnen Einfamilienhäusern überbaut, was nur dank der hohen Mobilität möglich war,
- oder es entstanden Schlafstätten für Stadtpendler in Form von Mehrfamilienhäusern. Bewusst oder unbewusst gingen viele dieser Siedlungen auf Städtebaukonzepte von Le Corbusier zurück. Dieser konnte seine Ideen erst spät in Indien realisieren, den Franzosen waren sie zu radikal. Es ist deshalb nicht verwunderlich, dass auch seine schweizerischen Nachahmer sie nur in verwässerter Form realisieren konnten. Vergleicht man Le Corbusiers Konzept mit einem italienischen Stadtkern, so wird deutlich, dass hier nicht von einer Verdichtung gesprochen werden kann.
- vereinzelt entstanden auch geplante und verdichtete Siedlungen (Reihenhäuser, Teppichsiedlungen etc.).

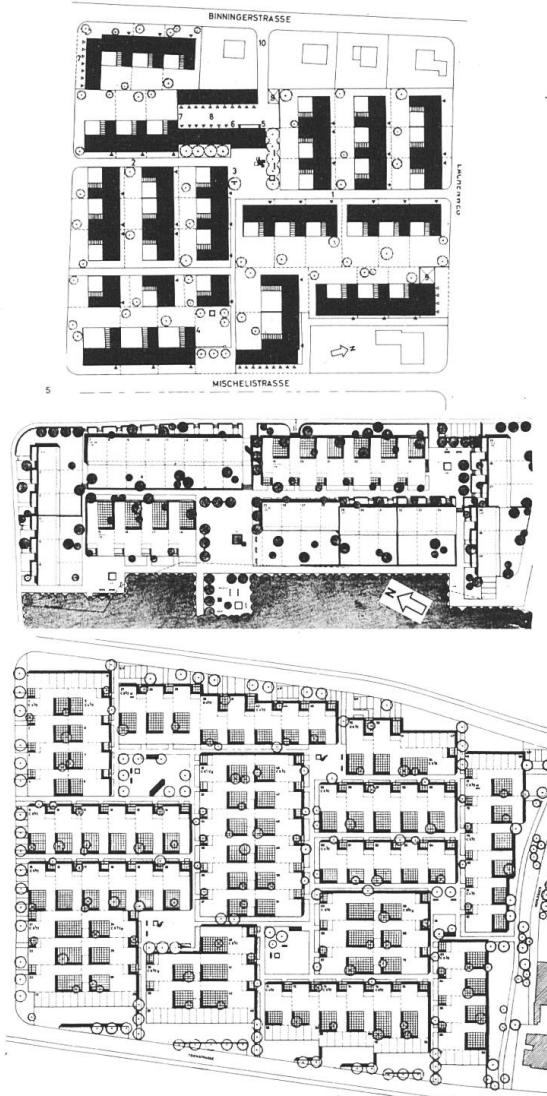


Abb. 4 Teppichsiedlungen von Löw und Manz mit zunehmender Verdichtung und zunehmender Privatisierung.

Die Beschränktheit des Bodens

In den letzten 30 Jahren wurde in der Schweiz mehr gebaut als in den 2000 Jahren, seit die Römer in unser Land kamen. In der Euphorie des Baubooms fiel dies niemandem auf. Mit der Zeit, als immer mehr Wiesen verschwanden, wurde bewusst, dass der Boden nicht beliebig vermehrbar ist. War es anfänglich die Zunahme der Wohnbevölkerung, die das Bauen in Gang hielt, so waren es später vor allem die zunehmenden Komfortbedürfnisse und die sich verändernden sozialen Verhältnisse, die dazu führten, dass pro Person und Jahr im Durchschnitt 1.0 m^2 mehr Wohnraum benötigt wurde. Die Tatsache,



Abb. 5 Gliederung des Aussenraumes in eine öffentliche “Gasse” und private Gärten.
Siedlung im Sprung, Muttenz.

dass in Baselstadt bereits mehr als 50 % aller Haushalte Einpersonenhaushalte sind, macht dies deutlich.

Diese Entwicklung der letzten Jahrzehnte hat gezeigt, dass wir mit unserem Boden haushälterischer umgehen müssen. Wenn nicht in einigen Jahrzehnten ein gleichmässig zersiedelter Lebensraum übrigbleiben soll, wenn es für unsere Enkel auch noch freie, offene Felder geben soll, so müssen unsere Wohngebiete wieder kompakter werden, wie das in früheren Jahrhunderten auch der Fall war. Näher zusammenrücken heisst aber auch mehr Rücksicht nehmen. Räumliche Verdichtung bewirkt nicht automatisch besseren Kontakt mit den Nachbarn – man kann sich gegenseitig auch ganz schön auf die Nerven gehen. Bereits bei der Planung können zwischenmenschliche Reibungsflächen mit Nachbarn eingebaut oder minim gehalten werden. Dabei muss der Aussenraum miteinbezogen werden und darf nicht nur das Resultat von Abstandsvorschriften sein. Die Art, wie die Beziehung zwischen Aussenraum und Wohnraum gestaltet wird, macht weitgehend die Qualität einer Siedlung aus.

Psychologische und soziologische Bedingungen beim Verdichten

Über Monotonie und Anonymität vieler Überbauungen der letzten Jahrzehnte ist oft geklagt worden. Selten hört man etwas darüber, wie und mit welchen Mitteln die verlorengegangenen Qualitäten alter Orte mit modernen Mitteln wieder erreicht werden können. Auch die Architekturkritik kümmert sich viel eher um die “richtige” Sprache der Fassaden von Einfamilienhäusern, die meistens als Einzelbauten konzipiert sind, und nicht um die Einbindung in die bauliche Nachbarschaft. Der Mensch ist aber kein

Abb. 6 Verdichtung mit Zuordnung und Gliederung des Aussenraumes.
Siedlung Stettbrunnen, Muttenz.



Einzelwesen – er benötigt zum Mensch-Sein die Gemeinschaft, sonst vereinsamt und verdirrt er. Als Ausgleich dazu muss er aber auch die Möglichkeit haben, sich aus der Menge zurückzuziehen, um sich selber zu finden. Beide Pole müssen in einem Gleichgewicht sein. Wird permanente Gemeinschaft räumlich erzwungen, so entstehen Stress und Unfrieden. Sind keine zwanglosen Kontaktmöglichkeiten vorhanden, so können Vereinsamung und Depression entstehen. Das heisst demnach:

- Das Haus ist der Ort, wo sich seine Bewohner ihre private Welt einrichten können.
- Der Aussenraum ist der Ort, wo sich unterschiedlichste Formen von Gemeinschaft abspielen.
- Die Aussenwand ist der Ort, wo die Anforderungen aus dem Innern mit den Anforderungen aus der Aussenwelt aufeinandertreffen.

So verstanden ist die Fassade nicht nur ein formales Ereignis, sondern ist eine Membran der Trennung, wie auch eine Zone des Übergangs:

- Wenn der Aussenraum nicht einfach das Resultat von Abstandsvorschriften und damit meist anonym bleiben soll, so muss er räumlich organisiert werden.
- Wenn der Übergang von einem zum andern Bereich nicht abrupt erfolgen soll, so muss dies stufenweise geschehen.

Es muss deshalb auch Zwischenstufen, halböffentliche und halbprivate Zonen geben, wo man nicht mehr auf der Strasse steht, aber auch noch nicht im Privatbereich ist. Wenn man bei Siedlungen diese Gedanken berücksichtigen will, so ist die Aussenabwicklung der Gebäude das Resultat einer Umsetzung dieser soziologischen Überlegungen ins Räumliche.

Verdichtung und Wahrheit

Bei der Ausscheidung der Baugebiete ging man seinerzeit recht grosszügig vor. Heute weiss man, dass man theoretisch innerhalb der bestehenden Baugebiete die Bevölkerung fast verdoppeln könnte. Praktisch zeigen sich bei der Durchführung erhebliche Schwierigkeiten. Meist sind es privatrechtliche Probleme, die das Nachverdichten oft verunmöglichen. Es ist nicht möglich, auf die gleiche Art weiterzubauen und nur alle Abstände zu verkleinern, ohne dass überall Konflikte entstehen.

Wenn Nachverdichten eine Chance haben soll, so müssen die Planungsbehörden Regeln über die Art des Verdichtens festlegen. Eine Studie der Architekturabteilung an der ETH Lausanne schlägt dazu folgende Bauvorschriften in Gebieten der Verdichtung vor:

1. Nicht in der Parzellenmitte, sondern von den Rändern her bauen.

Die heutigen Bauvorschriften sind auf das Bauen auf dem freien Felde ausgerichtet. Sie sind darauf angelegt, den Baukörper in die Mitte einer Parzelle zu stellen. Jede Verdichtung, und sei es auch nur ein Anbau, Aufbau, Aus- oder Umbau, führt zu einer Ausweitung der bebauten Mitte und zu einer Verringerung der Abstände. Sie wird vom Nachbar als Einschränkung empfunden und stösst auf wenig Gegenliebe. Dies ist grundsätzlich verschieden von zahlreichen traditionellen Bebauungsmustern, wo gleich zu Beginn auf die Parzellengrenze gebaut wird. Eine schrittweise Verdichtung entwickelt sich hier vom Parzellenrand nach innen und verändert vorwiegend den eigenen Lebens- und Einflussbereich.

2. Bebauungsformen statt Bauformen festlegen.

Bauvorschriften dürfen sich nicht auf Bauformen, sondern müssen sich auf Bebauungsformen ausrichten. Die beiden Wörter klingen zwar ähnlich – bezeichnen jedoch grundlegend Verschiedenes.



Abb. 7 Verdichtung kann nicht heißen: bauen wie bisher und Abstände vermindern.

Vorschriften wie Gebäudehöhe, Fassadenhöhe, Grenzabstand, Gebäudeabstand, Dachformen, etc. beziehen sich alle auf das Bauwerk. Das gleichzeitig entstehende 'Dazwischen' bleibt ein beliebiges, zufälliges Produkt der Einzelbauten und wird kaum mehr als ein ungestaltetes Abstandsgrün. Es entsteht nur in seltenen Fällen und meist ohne Absicht ein zusammenhängender Außenraum mit einer dem Bauvolumen ebenbürtigen Gestaltqualität.

Mit der Festlegung von Bebauungsformen bestimmt man nicht mehr das Einzelobjekt, sondern das Zusammenwirken von Bauwerk und Außenraum. Man integriert die bestehenden Bauten in eine Gesamtordnung von Bauwerk und Raum und bestimmt die Gestaltung des Außenraumes.

Die Öffentlichkeit ist damit vor eine schwierige, aber sicher sinnvolle Aufgabe gestellt. Anstatt dem einzelnen vorzuschreiben, wie sein Bauwerk auszusehen hat, muss die Gemeinschaft bestimmen, wie der Außenraum zu gestalten und zu nutzen ist. Dies zieht einen Wechsel in der Verantwortung des einzelnen Bürgers nach sich. Es ist einfacher, zu verbieten als mitzutragen und mitzuent scheiden, was zu tun sein. Es ist unverfänglicher, Einwände vorzubringen als mitzustalten. Die (Mit)Verantwortung für die Festlegung des Außenraumes verlangt mehr Engagement und Kompetenz des einzelnen als die Genehmigung der heute üblichen Zonenpläne.

In den Gebieten der Verdichtung erhalten die Baubewilligungsbehörden eine neue, für sie ungewohnte Aufgabe. An die Stelle der passiven Verbotskontrolle tritt die aktive Entwicklungs- und Gestaltungsplanung, die auf den jeweiligen Ort, die bestehende Bebauung, Erschliessung, Topographie und die Lage im ganzen der Besiedlung abgestimmt sein muss.

Es wäre sehr zu hoffen, dass das neue Baselbieter Baugesetz diese Erkenntnisse berücksichtigen würde.

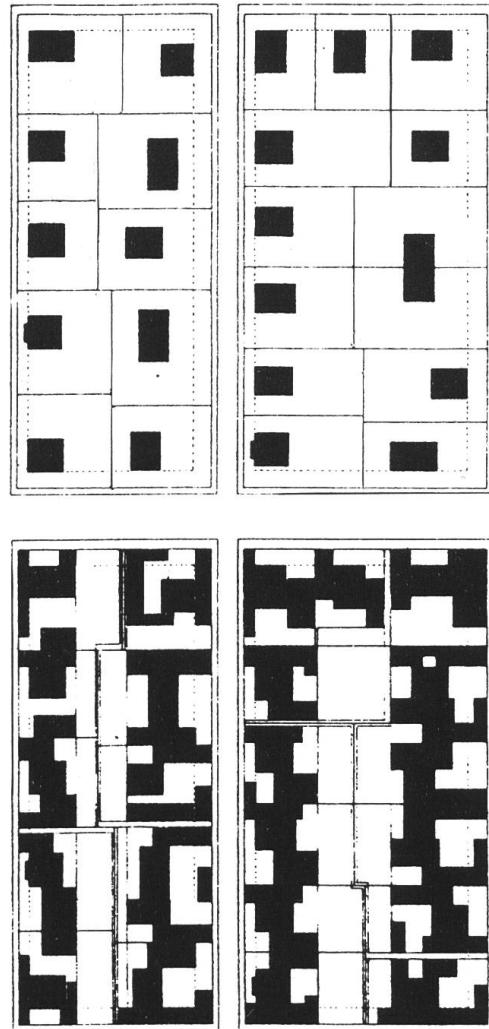


Abb. 8 Ursprünglicher Zustand und mögliche Verdichtung. Die Art der Verdichtung muss auf den Ort zugeschnitten werden. Dabei sind vor allem durchgehende Außenräume festzulegen.

Literatur

- Heitz A. 1966. *Grenzen und Grenzzeichen der Kantone BS und BL. Quellen und Forschungen zur Geschichte und Landeskunde des Kantons Baselland*, Bd. 5, Kant. Drucksachen und Materialzentrale, Liestal.
- Handwörterbuch zur deutschen Rechtsgeschichte 1971/1978, Bd. 1 und 2.
- Mitscherlich A. 1965. *Die Unwirtlichkeit der Städte*. Frankfurt a.M.
- Bernoulli H. 1946. *Die Stadt und ihr Boden*. Verlag für Architektur, Erlenbach-Zürich.
- Cahiers thématiques du LEA 1992. *Verdichtetes Bauen – auf der Suche nach Regeln der Verdichtung*. EPFL, Januar 1992, Lausanne.
- Stöckli H. 1992. Verdichten – Mehr Dichtung als Wahrheit. *Magazin Basler Zeitung* vom 04.07.92.