

**Zeitschrift:** Tec21  
**Herausgeber:** Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein  
**Band:** 137 (2011)  
**Heft:** 7: Wie verdichten?

**Artikel:** Die neue Wirtlichkeit unserer Städte  
**Autor:** Klaus, Philipp  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-131561>

#### 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:** 13.01.2026

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

# DIE NEUE WIRTLICHKEIT UNSERER STÄDTE

Die Städte sind attraktiv geworden und ziehen die Menschen wieder an. Aber die Agglomerationen wachsen weiter. Um die Zersiedelung zu stoppen, heisst das Rezept der Stunde Verdichtung. Bauliche Verdichtung allein aber genügt nicht. Fragen der Nutzung, des sozialen Ausgleichs und der Kooperation sind grundlegend für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung.

## **Titelbild**

Dichte ermöglicht Nahversorgung im Quartier:  
Bäckerei an der Rue de Gibraltar in Neuenburg  
(Foto: Thomas Jantscher)

Am vierten Treffen des Congrès International d'Architecture Moderne (CIAM) 1933 in Athen diskutierten Stadtplaner und Architekturschaffende, wie ideale Städte künftig auszusehen hätten.<sup>1</sup> Die Innenstädte sollten der Verwaltung, dem Handel, den Banken, dem Einkaufen und der Kultur dienen. Rund um die Innenstadt sollten, voneinander getrennt, die Funktionen Industrie, Gewerbe und Wohnen angesiedelt werden. In der Peripherie schliesslich sollten, laut Le Corbusier, Satellitenstädte mit reiner Wohnfunktion zu stehen kommen, hohe, in Grüngürteln eingebettete Appartementhäuser. Dies alles, um die Lebensqualität der Bevölkerung zu heben. Mit dem weltweiten Bevölkerungswachstum, der Landflucht und der zunehmenden Mobilisierung setzte sich diese Doktrin durch. Der Exodus aus dem Kern in die Peripherie der Städte wurde noch dadurch gefördert, dass die Städte immer stärker auf das Auto ausgerichtet und damit immer lebensfeindlicher wurden.

1961 erschien die berühmte Streitschrift der kanadischen Architekturkritikerin Jane Jacobs<sup>2</sup>, in der sie diese Entwicklung, die vorherrschende Stadtplanung und insbesondere den Verlust von gewachsenen urbanen Strukturen mit vielfältig genutzten Gebäuden anprangerte. 1965 doppelte der deutsche Psychoanalytiker Alexander Mitscherlich nach. In «Die Unwirtlichkeit unserer Städte» entlarnte er den vermeintlichen Funktionalismus im Städtebau und beschrieb den Verlust des vielfältigen städtischen Lebens als Fehlentwicklung.<sup>3</sup> Doch es war zu spät, Suburbia wuchs scheinbar unaufhaltsam. Es entstanden sogenannte Edge-Cities an Autobahnkreuzen, neue Zentren mit Dienstleistungsgebäuden, Versorgungseinrichtungen, Einkaufszentren und Wohnsiedlungen. In der Schweiz wurden ehemalige Dörfer zu Agglomerationsgemeinden. Bis heute ist die Bevölkerung an der Peripherie der Städte stetig angewachsen. Der Bodenverbrauch hat dabei überproportional zugenommen, denn die disperse Besiedelung und die entsprechenden Verkehrseinrichtungen benötigten mehr Flächen, obwohl mit der Zunahme der Bevölkerung eigentlich Synergien hätten entstehen müssen. Die neue (und seit der Publikation des Raumkonzepts Schweiz am 21.1.2011 auch offizielle eidgenössische) Doktrin heisst: verdichten. Entwicklung nach innen, Auffüllen von Lücken, Bauen in die Höhe und Auszonen von Baulandreserven werden als Rezepte genannt, um Bodenverbrauch und Zersiedelung zu stoppen. Doch die Verdichtungsdiskussion weckt Ängste vor dem Verlust von Freiräumen innerhalb des Siedlungsgebiets und von bestimmten Wohnqualitäten wie Aussicht, Besonnung, Ruhe und Abstand von den Nachbarn. Deshalb gilt es, sich über Qualitäten Gedanken zu machen, die Dichte mit sich bringen kann, wenn bei der Planung darauf Wert gelegt wird: Verdichtung bedeutet für den Einzelnen nicht einfach grössere Enge und mehr Konflikte, sondern kann die Lebensqualität im Quartier in mehrfacher Hinsicht verbessern.<sup>4</sup>

## **RAUM + MOBILITÄT: TITELBILDER VON THOMAS JANTSCHER**

TEC21 widmet dieses Jahr unter dem Titel Raum + Mobilität erneut vier Nummern der Raumentwicklung. Der Fotograf Thomas Jantscher steuert die vier äusseren und die vier inneren Titelbilder zur Serie bei. Das erste Bildpaar zum Zusammenhang von Verdichtung und Nahversorgung hat er in Neuenburg, in der Nähe seines Wohnortes, fotografiert. [www.jantscher.ch](http://www.jantscher.ch)

## **VERDICHTUNG DER STÄDTISCHEN ZENTREN**

Die städtischen Zentren sind die dichtesten Siedlungsformen. Arbeit, Einkauf, Vergnügen, Tourismus, Wohnen, Begegnung, Inspiration, Innovation, Macht, Kultur: Nirgends ist die



01

Dichte an Möglichkeiten und Träumen grösser als hier. In den Kernstädten hat sich in den vergangenen zwanzig Jahren eine neue Ausgeh- und Freizeitkultur etabliert. Die Kreativwirtschaft ist im Aufwind, ihre vielen innovativen Läden, kleinen Werkstätten und Unternehmen tragen zur neuen Lebensqualität bei.<sup>5</sup> Verkehrsberuhigungen und Aufwertungsmassnahmen, vielfältige kulturelle Angebote und trendige Quartiere mit Restaurants, Bars und Clubs in Fuss-, Velo- oder Tramdistanz haben das städtische Leben bereichert und unseren Städten eine neue Wirtlichkeit beschert. Viele Städte haben eine Kehrtwende erlebt und verzeichnen seit den 1990er-Jahren wieder ein Bevölkerungswachstum: New York von 6.9 (1991) auf 7.6 Mio. (2010), Hamburg von 1.65 auf 1.78 Mio., Zürich von 356000 auf 386000. Die Städte sind wieder attraktiv geworden; es wird von Reurbanisierung und der «Wiederentdeckung des Städtischen»<sup>6</sup> gesprochen. Angezogen fühlen sich nicht nur Junge, sondern auch ältere Personen – oft nach der Familienphase – sowie Familien, sofern sie in der Stadt bezahlbaren Wohnraum finden. Die Vorteile sind evident: Ein reichhaltiges Angebot an Waren, Dienstleistungen und Kultur liegt in Fuss-, Velo- oder Tramdistanz, man kann auf ein eigenes Auto verzichten. Der Lärm hingegen, einst wichtiges Argument gegen das Wohnen im Zentrum, ist heute in verkehrsberuhigten Quartieren geringer als vielerorts in der Agglomeration.

#### VARIANTEN DER VERDICHTUNG

Auf die neue Nachfrage nach Wohnraum kann in manchen Innenstädten nur mit Verdichtung reagiert werden. Dabei gibt es verschiedene Möglichkeiten: Bei Nachverdichtungen werden Neubauten in Innenhöfen, Aufstockungen, Dachstockausbauten, Balkonanbauten, Wintergärten und Erweiterungen erstellt sowie Lücken geschlossen. Solche Eingriffe in das bestehende Baugefüge sind oft Gegenstand von nachbarschaftlichen Auseinandersetzungen. Sowohl architektonisch als auch nutzungsmässig gibt es aber viele gute Beispiele. Grossé Potenziale zur Verdichtung bergen ehemalige Industrieareale. An zentralen Lagen wurden

01 Ein Erdgeschoss, das die Stadt bereichert:  
Kaffee und Lebensmittel in Biel (Foto: rw/Red.)



02

sie zunächst vor allem zur Erstellung von Bürogebäuden benutzt. Investitionen in den Wohnbau auf vom Image her für das Wohnen als ungeeignet taxierten Flächen wagten vorerst nur Pioniere. Bekannt sind etwa die Zürcher Beispiele Steinfelsareal und Limmat-West. Hier fand das Konzept der Durchmischung von Wohn-, Dienstleistungs-, Gewerbe- und anderen Nutzungen seinen Niederschlag. Damit entstand an diesen Lagen mitten im ehemaligen Industriegebiet eine neue Urbanität mit hohen baulichen Qualitäten, vielfältigen Angeboten und kurzen Wegen. Hier wurden Wohnbauten für mittlere und höhere Einkommen erstellt. Andere Areale in Zürich zeigen, dass so auch Wohnraum mit günstigen Mieten geschaffen werden kann, etwa das Projekt der Genossenschaft KraftWerk1 mit sehr hoher Dichte und gemischter Nutzung (vgl. TEC21 42/2001).

Dass gute Architektur und sorgfältig angelegte Außenräume allein nicht reichen, um ein Quartier mit urbanem Leben zu füllen, zeigt Neu-Oerlikon, das in den letzten zehn Jahren auf den ehemaligen Industriearealen von Oerlikon am Nordrand von Zürich erstellt wurde und sich heute als ruhiges Wohnquartier mit Tendenz zur Ödnis präsentiert. Damit ein lebendiger Stadtteil entsteht, braucht es belebte Erdgeschosse und mehr Vielfalt bei den Nutzungen – und wohl mehr Einwohner pro Hektare.

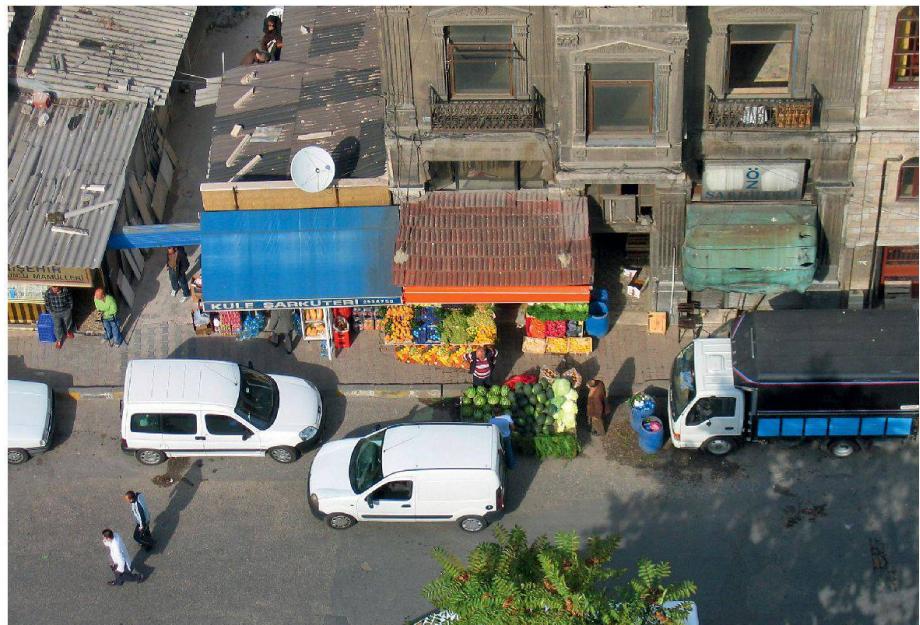
Eine weitere Möglichkeit zur Verdichtung ist der Ersatzneubau. Grundrisse, Ausstattungen und Energiebedarf vieler Wohnhäuser aus dem 20. Jahrhundert werden als nicht mehr zeitgemäß betrachtet. Deshalb werden immer mehr Bauten und Siedlungen durch neue, dichtere ersetzt. Der Beitrag an eine nachhaltige Siedlungsform mit kurzen Wegen und attraktivem Wohnumfeld ist umso grösser, wenn dabei nicht nur die Zahl der Bewohner steigt, sondern auch andere – quartierorientierte – Nutzungen Einzug halten.

#### FLANKIERENDE MASSNAHMEN

Die Schweizer Städte sind vor allem für junge, gut ausgebildete und wohlhabende Erwachsene aus dem In- und Ausland attraktiv geworden.<sup>7</sup> Für schwache Einkommensschichten werden sie zunehmend unerschwinglich. Diese werden in die Agglomeration abgedrängt und tragen zu deren weiteren Ausdehnung bei. Daraus folgen längere Pendlerstrecken, die den ökologischen Gewinn der Verdichtung im Zentrum wieder zunichte machen. Darüber hinaus werden funktionierende soziale Netze zerstört. Hinzu kommt, dass soziale Segregation der politischen Kultur und der längerfristigen Stabilität der Gesellschaft abträglich und damit nicht im Sinn einer nachhaltigen Entwicklung ist.

Deshalb braucht es zum Verdichten flankierende Massnahmen im Bereich der Förderung und Erhaltung von günstigem Wohnraum. Investitionen im innerstädtischen Wohnungsbau sind in den letzten Jahren vor allem im Segment für mittlere und obere Einkommen getätig

<sup>02</sup> Traditionelle Wirtlichkeit in einer Stadt der Träume: Boulevard-Café in Paris (Foto: rw/Red.)



03

worden. Der Wohnungsbau für einkommensschwache Bevölkerungsteile muss deshalb in den Städten und Gemeinden forciert werden.

Das ist auch sinnvoll im Hinblick auf Quartiere mit hoher Lebens- und Aufenthaltsqualität. Denn nicht jede bauliche ist auch eine soziale Verdichtung: Haushalte mit höheren Einkommen verbrauchen mehr Fläche pro Kopf.<sup>8</sup> Sollen die soziale Struktur und das öffentliche Leben eines Quartiers gestärkt werden, braucht es erschwingliche Familienwohnungen. Denn es sind in erster Linie Eltern, die sich für öffentliche Angelegenheiten im Quartier engagieren, wohingegen Luxusappartements weniger zu dessen Belebung beitragen (da ihre Bewohner ihr Leben in der Regel weniger auf das Quartier ausrichten). Noch stärker gilt dies für Zweitwohnungen. In der Stadt Zürich machen sie bereits 5 % aller Wohnungen aus.

Eine weitere flankierende Massnahme zur Verdichtung betrifft den öffentlichen Raum im Siedlungsgebiet. Je dichter die Bebauung, umso wichtiger werden die Freiräume. Doch aufgepasst: Mehr bedeutet hier nicht automatisch besser. Man wird sich künftig verstärkt mit den Faktoren auseinandersetzen müssen, die die subjektive Aufenthaltsqualität auf Plätzen und Strassen, in Pärken und weiteren Grünräumen bestimmen. Interessanterweise scheint auch hier Dichte ein Vorteil zu sein: Während die Josefswiese und die Bäckeranlage in Zürich, zwei Oasen in dichten Stadtteilen, zu allen Tages- und Jahreszeiten intensiv genutzt werden, liegen die – hervorragend gestalteten – fünf Pärke in Neu-Oerlikon oft verwaist da.

#### KANN AUCH DIE AGGLOMERATION WIRTLICH WERDEN?

Eine Nationalfondsstudie zeigt auf, dass es nicht ausreicht, die Innenstädte aufzuwerten und zu verdichten, um die Zersiedlung aufzuhalten; trotz der neuen Attraktivität der städtischen Zentren breiten sich die Siedlungen weiter ins Umland aus.<sup>9</sup> Daraus lässt sich ableiten, dass auch die Agglomerationen dichter und attraktiver werden müssen, an ihren Rändern jedoch nicht mehr wachsen sollten. Wie können die urbanen Qualitäten Dichte und Angebotsvielfalt in der Agglomeration Einzug halten? Funktional sind die suburbanen Gebiete zwar längst Städte, doch sie sind geprägt von sehr unterschiedlichen, in der Landschaft verteilten Elementen wie Einkaufszentren mit ihren Parkierungsanlagen, Dorfresten, Bürogebäuden, Freizeiteinrichtungen, Massenwohnungsbau, Einfamilienhaussiedlungen, Autobahnen und Landwirtschaft. Die Aufgabe der Verdichtung stellt hier andere und höhere Anforderungen als in den Innenstädten. Im suburbanen Raum gibt es spezifische Hindernisse auf dem Weg zur Urbanisierung. Etwa, dass Distanzen und Verkehrsinfrastruktur nicht auf den Langsamverkehr ausgerichtet sind. Ein anderes Hindernis besteht darin, dass die alten Dorfkerne unter der Konkurrenz der Einkaufszentren leiden. Während Letztere ihre Angebote über den Detailhandel hinaus auf «Wellness-Oasen», Sporteinrichtungen oder gar Altersheime (Westside

03 Quartierladen als Anziehungspunkt: Früchtehändler in Istanbul (Foto: Jacqueline Häusler)

Bern) ausweiten, verlieren die Ortskerne fortlaufend ihre zentralen Funktionen (vgl. TEC21 40/2008).<sup>10</sup> Ein weiteres Hindernis: Die Grenzen zwischen den Gemeinden in den Agglomerationen verschwinden zwar im Gelände, umso hartnäckiger scheinen sie aber in den Köpfen zu verharren. Wirkungsvolle gemeindeübergreifende Planungen sind schwierig und gemeinsame Visionen selten.<sup>11</sup>

### VORBILDER UND ZUKUNFTSORIENTIERTE PROJEKTE

Dass es doch geht, zeigt die Region «Ouest Lausannois». Hier planen neun Gemeinden zusammen Mischzonen aus Industrie, Gewerbe und Wohnen. Sie schreiben gemeinsam Architekturwettbewerbe für Projekte ab einer gewissen Grösse aus, die zu hochwertigen Lösungen führen und die Identität der Region stärken. Beispiele dafür sind die neue Place du Marché, die Renens wieder zu einem eigentlichen Zentrum verhilft, die Industriebrache Malley oder der Bahnhof Renens. Aus der Agglomeration wird eine Stadt. Die Gemeinden haben Kooperationsverträge abgeschlossen und bereiten sich auf die Ankunft von 20000 bis 30000 neuen Einwohnerinnen und Einwohnern vor. Für dieses Vorgehen haben sie soeben vom Schweizerischen Heimatschutz den Wakkerpreis 2011 erhalten.<sup>12</sup> Verdichtung allein wird in den Agglomerationen nicht reichen. Hier sind Visionen nötig: integrale Projekte mit vielfältigen Nutzungen, die die gesamte Palette positiver urbaner Qualitäten – Kultur, Einkaufen, Begegnungen, Flanieren, Fahrradfahren – selber schaffen und so als Kristallisierungskerne des Urbanen in der Agglomeration wirken können. Dies versucht etwa das Projekt «mehr als wohnen» (vgl. S. 28–29) im Agglomerationsgebiet im Norden Zürichs.

### FORSCHUNGSBEDARF

Die neue Wirtlichkeit unserer Städte und Agglomerationen ist also nicht allein eine Frage der Dichte von Häusern und Menschen oder der Zahl der Pärke, sondern hängt wesentlich ab von der Qualität der Architektur, der Vielfalt der Nutzungsmöglichkeiten, der Sorgfalt bei der Vermietung der Erdgeschosse, der Nutzbarkeit von Erlebnisräumen, vom sozialen Ausgleich, von den Interaktionsmöglichkeiten und von der Möglichkeit, die Quartieröffentlichkeit mitgestalten zu können. Eine grosse Hürde besteht in Immobilien, die maximale Renditen erbringen müssen, um Renten (Versicherungen und Pensionskassen) oder Dividenden (börsenkotierte Immobiliengesellschaften) zu finanzieren. Hier lassen sich Läden, Start-ups, Kulturangebote und Treffpunkte kaum realisieren. Das ist jedoch nicht unbedingt eine Frage der Ertragsschwäche dieser Nutzungen, sondern mindestens auch ein Problem fehlender Informationen für Investoren und Planer. So gibt es bislang keine Modelle, die die Potenziale von Investitionen in Erdgeschossnutzungen begründen würden. Wie gross und wie kaufkräftig muss die Bewohnerschaft sein, wie gross das Einzugsgebiet, wie gut der ÖV-Anschluss, damit eine Bäckerei oder ein Café rentiert oder damit ein Park belebt wirkt und nicht bedrohlich leer? Solche Informationen wären eine willkommene Hilfe für die Planung. Denn die neue Wirtlichkeit unserer Städte beruht genau auf diesen Nutzungen, auf der Versorgung der Quartiere mit Kultur und Gastronomie, den Gütern des täglichen Bedarfs und mit öffentlichen Plätzen.

**Philipp Klaus**, Dr., Wirtschafts- und Sozialgeograf, Partner INURA Zürich Institut und Lehrbeauftragter ETH Zürich, Dep. Architektur, klaus@inura.ch

#### Anmerkungen

- 1 Le Corbusier: An die Studenten – die «Charte d'Athènes». Hamburg, 1952
- 2 Jane Jacobs: *The Death and Life of Great American Cities*. New York, 1961
- 3 Alexander Mitscherlich: *Die Unwirtlichkeit unserer Städte*. Frankfurt a. M., 1965
- 4 Eine gute Übersicht geben die Beiträge in: Magnago Lampugnani u.a.: *Städtische Dichte*. Zürich, 2007
- 5 Philipp Klaus: *Stadt, Kultur, Innovation. Kulturwirtschaft und kreative innovative Kleinstunternehmen in Zürich*. Zürich, 2006
- 6 Christian Schmid: «Die Wiederentdeckung des Städtischen in der Schweiz», in: Lampugnani (Anm. 3)
- 7 Patrick Réat u.a.: *Back to the City? Etude de l'évolution démographique et de l'attractivité résidentielle des villes suisses*. Rapport final PNR54, Neuchâtel
- 8 Stadt Zürich und Geographisches Institut Universität Zürich: *Das Langstrassenquartier. Veränderungen, Einflüsse, Einschätzungen 1990 bis 2007*
- 9 wie Anm. 7
- 10 Verschiedene Regionen kennen Warengruppenmodelle, die regeln, welche Waren ein Einkaufszentrum verkaufen darf, und damit einen wesentlichen Beitrag zur Stärkung der Ortszentren leisten. Patrick Rösch: *Warengruppenmodelle im Detailhandel – ein Beitrag zur Sicherung der Grundversorgung?* 2008
- 11 Philipp Klaus: «Wird die Glattalstadt zur Stadt?», in: TEC21 37/2002, S. 8–9
- 12 [www.wakkerpreis.ch](http://www.wakkerpreis.ch)