Zeitschrift: Werk, Bauen + Wohnen
Herausgeber: Bund Schweizer Architekten
Band: 102 (2015)
Heft: 10: Dichte und Nähe =Densité et proximité = Density ans proximity

Artikel: Don't believe the hype! : Bauliche und funktionale Dichte
Autor: Schneider, Franziska / Studer, Jens / Primas, Urs
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-584017

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: 24.08.2025

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

Don't Believe the Hype!

Niedrige Bauhöhe und hohe Interaktionsdichte: die Highstreet in Londons Stadtteil Camden. Bild: Wikipedia

Bauliche und funktionale Dichte

Franziska Schneider,
Jens Studer, Urs Primas

Je dichter, desto besser. Da sind sich mittlerweile (fast) alle einig. Die dichte Stadt ist nachhaltig, rettet die Kulturlandschaft vor Zersiedlung, sichert Urbanität und gesellschaftlichen Austausch, meint man, und nur unverbesserliche Romantiker oder reaktionäre Quartierpolitiker stemmen sich noch gegen den Konsens. Beifall erhält der Ruf nach mehr Dichte hingegen aus der Immobilienbranche, die klagt, dass die Anleger mit Ausnützungsbeschränkungen und anderen Formen der Überregulierung um «ihre» Rendite betrogen würden.

Der Schulterschluss zwischen Architekten und Immobilienwirtschaft war nicht immer so eng wie heute. Früher erlaubte man sich bei Wettbewerben durchaus, aus «städtebaulichen Gründen» das zulässige Maximum zu unterschreiten. Mit Argwohn wurden die Strategien der «Spekulanten» beobachtet, die mit übertiefen Baukörpern und baurechtlichen Tricks aus jeder Situation das maximale Volumen herauspressten. Inzwischen entwerfen wir alle so. Wem dient das eigentlich?

Hochhäuser mit unternutzten oder leerstehenden Eigentumswohnungen tragen wenig zur Entwicklung lebendiger und nachhaltiger Stadtquartiere bei. Umgekehrt finden sich in vielen Städten der Welt ein- bis zweigeschossige, aber bevölkerungsreiche Quartiere, die bei bescheidener baulicher Ausnützung eine hohe Dichte an sozialen Interaktionen ermöglichen. Kritische Masse ist für räumliche und soziale Intensität vielleicht notwendig, aber keineswegs hinreichend. Entscheidend ist, wie diese Masse angeordnet, organisiert und programmiert wird.

Quantitative Dichte ist ein mächtiger Hebel der Stadtentwicklung – aber in erster Linie ein ökonomischer Hebel. Wer verdient wie viel, wenn ehemaliges Industrieland mit billig gebauten Wohnblöcken in einer Ausnützung von 5.0 überstellt wird? Wer ist verantwortlich dafür, wenn die Erdgeschosse gleich hinter Zürichs höchstem Büroturm mit Wohnungen abgefüllt werden? Welche städtebauliche Wirkung entfalten Banken, die Mischnutzungen gegenüber reinem Wohnen aus Risikogründen mit höheren Zinssätzen bestrafen? Der Markt produziert Dichte, strebt aber zugleich nach minimalem Risiko. Allzu oft werden Standardlösungen forciert und Experimente im Keim erstickt.

Die öffentliche Hand darf sich nicht länger damit zufriedengeben, von den Investoren im Austausch gegen mehr Ausnützung ein paar Grünflächen zu verlangen. Die Programmierung neuer Stadtquartiere braucht Kreativität, langfristiges Denken und Courage. Offensichtlich reicht dafür das sogenannt freie Spiel der Marktkräfte allein nicht aus. —

Das Zürcher Architekturbüro *Schneider Studer Primas* hat sich in zahlreichen Wettbewerbsbeiträgen, Projekten und städtebaulichen Studien immer wieder mit Fragen der sozialen und räumlichen Dichte auseinandergesetzt. Im Auftrag von Senn Construction, den Anlagestiftungen Adimora und Turidomus sowie der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 realisiert es zur Zeit auf dem Areal Zwicky Süd in Dübendorf eine dichte Überbauung mit Mischnutzungen (AZ 1.65).