

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen  
**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten  
**Band:** 107 (2020)  
**Heft:** 5: Dichte Quartiere : atmosphärisch, vielschichtig, nachhaltig

**Artikel:** Zweifel am Ersatzneubau : kritische Fragen zu einer Verdichtungsstrategie  
**Autor:** Kurz, Daniel  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-954706>

#### 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:** 07.01.2026

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

# Zweifel am Ersatzneubau



Wenig Fläche, aber viel Raum und weite Perspektiven:  
Durch die Öffnung des Korridors wurde die Altwohnung  
in der Kolonie Letten in Zürich hell und geräumig.

**Allenthalben wird abgebrochen und in dichterer Form neu gebaut. Einst einheitliche Stadtquartiere werden so zu städtebaulichen Flickenteppichen –, doch zur städtischen Dichte trägt der Ersatzneubau wenig bei.**

Daniel Kurz  
Theodor Stalder (Bild)

Siedlungsentwicklung nach innen ist das Gebot der Stunde, und die Umstände am Markt haben die Bau­tätigkeit anschwellen lassen. Allein in der Stadt Zürich wurden seit 2010 jedes Jahr 2000 bis 3500 neue Wohnungen gebaut – inzwischen mehr als die Hälfte als Ersatzneubau – und im Umland waren es noch wesentlich mehr. Stadt und Land werden dichter.

#### Bewohner statt Kubikmeter zählen

Doch was heisst überhaupt Dichte? Hierzulande wird sie oft über die Ausnützungsziffer gemessen, das heisst über das gebaute Volumen bzw. die Geschossfläche. Doch wenn wir mit Dichte die Intensität des städtischen Lebens meinen, die Präsenz und Diversität von Menschen, die Häufigkeit von Begegnungen sowie die Vielfalt an öffentlichen Angeboten, dann müssten wir nicht Kubikmeter, sondern Menschen zählen – wie man das in Frankreich häufiger tut. In dieser Rechnung sind unsere Städte alles andere als dicht. In Paris leben pro Quadratkilometer über 20 000 Personen, in vielen Arrondissements weit über 30 000. In Genf, der dichtesten Schweizer Stadt, sind es immerhin fast 12 700 – in Zürich dagegen trotz der «Verdichtung» der letzten Jahre blass 4700 Personen. Selbst die Blockrandquartiere erreichen blass Werte um 13 000 Einwohner pro km<sup>2</sup>; die meisten anderen Städte sind noch lockerer besiedelt.

Abgebrochen und neu gebaut wird inzwischen allenthalben, von privaten Eigentümern ebenso wie von Baugenossenschaften. Nicht nur in Zürich, sondern überall, in Winterthur ebenso wie in Bern, in Basel wie in Genf. Sogar erst dreissigjährige Über-

bauungen wie der Zürcher Brunaupark kommen unter den Abbruchhammer.

Doch welchen Beitrag leistet diese Praxis zur Schaffung städtischer Dichte? Auf den ersten Blick einen erheblichen. Im Heft *Ersatzwohnbau* (wbw 9–2018) haben wir mitgezählt: Mit den präsentierten Ersatzneubauprojekten wuchs die Bewohnerzahl tatsächlich proportional zur baulichen Dichte, nämlich bis auf das Doppelte – doch dieser Eindruck täuscht. Denn Baugenossenschaften bringen vorzugsweise Familien mit Kindern unter. Doch wie sieht es in zehn oder zwanzig Jahren aus, wenn die Kinder ausgeflogen sind und die Eltern allein in der 110-Quadratmeter-Wohnung zurückbleiben? Private Eigentümer setzen zudem von Anfang an viel lieber auf Singlewohnungen. Der massenhafte Ersatzneubau hat darum vor allem eine Konsequenz: Der individuelle Wohnflächenkonsum nimmt zu.

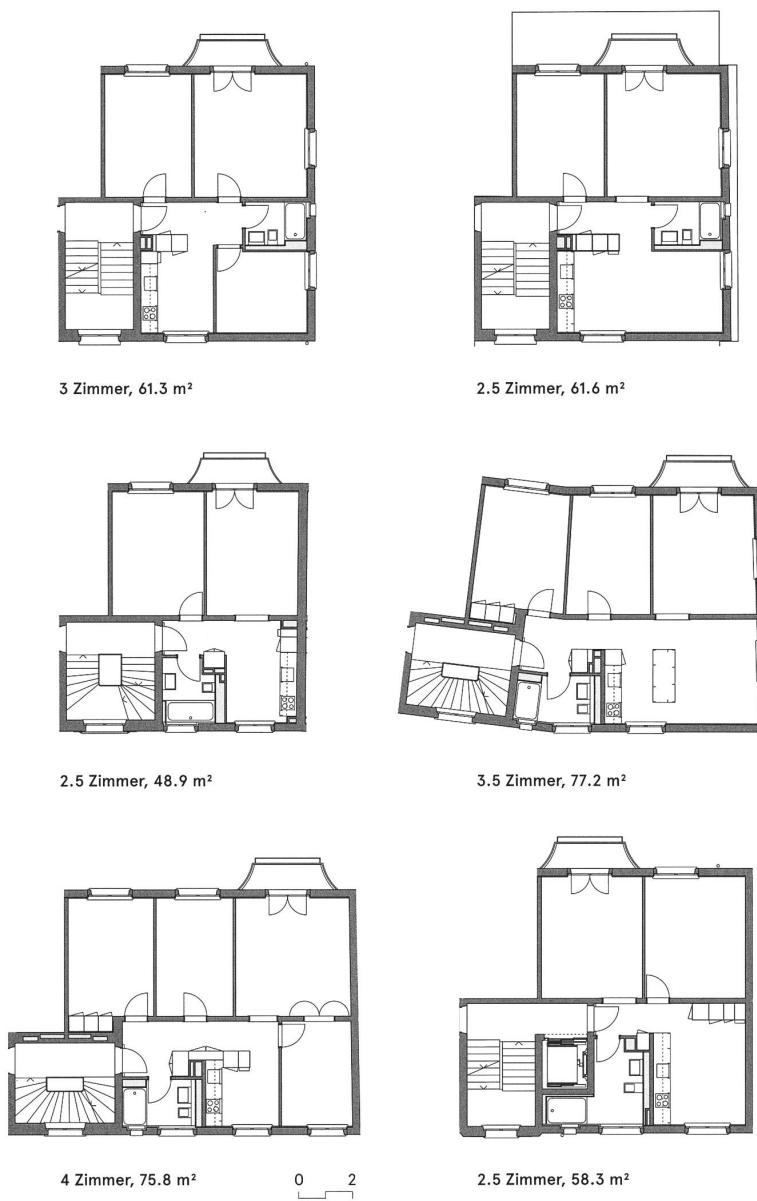
#### Trotz Verdichtung entsteht keine Stadt

Die grossen Areale von Baugenossenschaften und institutionellen Anlegern sind ein einmaliger Trumpf für die Siedlungsentwicklung nach innen. Doch sie werden immer nur einzeln ersetzt, ohne ein übergeordnetes Konzept, das beklagen auch die planenden Architekten. Selbst in Quartieren, wo kaum ein Stein auf dem anderen bleibt, fehlen Leitbilder und erst recht konkrete Vorgaben der öffentlichen Hand für die künftige Gestalt des Stadtteils.

Die Chance, neue Stadt- und vor allem Strassenräume zu schaffen, wird kaum je ergriffen. Denn der Denk-Perimeter endet an der Arealgrenze, der Gestaltungsperimeter an der Baulinie. Davor werden die öden Vorgärten und Parkplätze brav wieder hergestellt, als ob sie nicht zusammen mit der Strassenfläche zu grosszügigen, aber urbanen Freiräumen gestaltet werden könnten. Es wird so getan, als seien die neuen, doppelt so dicken Häuser nur eine Neuinterpretation der Gartenstadt. Funktionale Durchmischung ist nur selten ein Thema im Ersatzneubau; Wohnghetto bleibt Wohnghetto.

Städtische Dichten werden nicht geschaffen, in Zürcher Ersatzneubauprojekten ist eine Ausnützungsziffer von 130 Prozent die oberste Grenze – das ergibt keine Stadt.<sup>1</sup> Die geltenden Bauordnungen mit ihren Abstandsvorschriften und Mehrlängenzuschlägen – überlebte Erbschaften der Moderne und des Konzepts der Gartenstadt – zwingen gewöhnlich zu einer Bauweise mit frei stehenden Einzelobjekten, das heisst:

<sup>1</sup> Zum Vergleich: Das grosse Genfer Wohnbauprojekt Caserne des Vernets rechnet mit einer Ausnützung von 400 Prozent und gemischter Nutzung.



**Kolonie Letten 4**  
Rousseau-, Imfeld-, Lettenstrasse,  
Spielweg, 8037 Zürich  
**Bauherrschaft**  
BEP Baugenossenschaft des  
eidgenössischen Personals Zürich  
**Architektur**  
Rolf Schaffner, Zürich  
**Landschaftsarchitektur**  
Balliana Schubert, Zug

Auch kleine Wohnungen können geräumig wirken, wenn sie Raum- und Sichtbezüge bieten, indem der enge Korridor aufgebrochen wird. In der Siedlung Letten 4 hat Rolf Schaffner 60 bis 77 Quadratmeter kleine Wohnungen auf diese Weise zeitgemäß umgestaltet.

zu traditionellem Siedlungsbau. Wäre es nicht an der Zeit, dass Städtebauämter und Politik über griffigere Instrumente der Verdichtung nachdenken?

### Graue Energie wird vernachlässigt

Die einseitig finanzielle Betrachtung beim Abbruchentscheid lässt ökologische Fragen aussen vor oder verweidelt sie mit dem Argument der besseren Energieperformance neuer Bauten. Ausgeblendet wird dabei die im Bestand verkörperte Graue Energie und die CO<sub>2</sub>-Emission des Neubaus. Viel zu wenig bedacht wird die Belastung durch den steigenden Wohnflächenkonsum. Die Schmälerung der Freiflächen wird selten durch bessere Nutzbarkeit und klimagerechte Gestaltung ausgeglichen; ausgedehnte Tiefgaragen etwa verhindern das Pflanzen von Bäumen.

Dass die bescheidenen, zurückhaltend detaillierten Wohnsiedlungen der Nachkriegszeit auch einen baukulturellen Wert darstellen könnten, ist den Entscheidungsträgern angesichts der ökonomischen Vorteile schwer zu vermitteln, ebenso wie der Wert einheitlicher Quartier- und Strassenbilder oder auch zusammenhängender, fliessender Freiräume.

### Kleine Wohnungen werden gebraucht

Gerade die Baugenossenschaften übersehen, dass die kleinen Wohnungen vergangener Jahrzehnte auch weiterhin gebraucht werden. Auch alleinerziehende oder geschiedene Eltern sind Familien, nur meist mit geringerem Budget, nicht anders als Migrationsfamilien oder Flüchtlinge – oder auch WGs von Jungen. Sie brauchen viele Zimmer, können sich aber nur wenig Fläche leisten. Und Hand aufs Herz: Eine kleine Wohnung bietet auch Vorteile, von der Reinigung über die Möblierung bis zu mehr Gemütlichkeit.

Nun sind ältere Wohnungen meist nicht nur kleiner, sondern oft auch recht schematisch geschnitten: ein schmaler Korridor, seitliche Zimmer, winzige Küchen und Bäder. Der Zürcher Architekt Rolf Schaffner hat in den letzten Jahren zahlreiche – denkmalgeschützte – Siedlungen sanft erneuert und zum Teil räumlich erweitert (vgl. wbw 5–2013). Mit dem jüngsten Projekt, der soeben fertig gestellten Instandsetzung der Siedlung *Letten 4* der Genossenschaft BEP (1924 von Peter Giuumini) zeigt er auf, wie sich durch ein gezieltes Öffnen des schmalen Korridors Lichteinfall und Sichtbezüge ganz wesentlich verbessern lassen. Die Küche wird zur offenen Raumnische, vor dem Bad entsteht ein kleiner Platz, Flü-

<sup>2</sup> Dies beweist die Publikation *Siedlungsbiografien* der ZHAW, die einem Teil dieser Auflage beigelegt ist (vgl. Buchtipps S.50).

geltüren oder geschickt aufeinander bezogene Türöffnungen erlauben Durchblicke. Die zuvor etwas müffige 70-Quadratmeter-Wohnung wirkt so auf einmal geräumig und bietet Platz für eine vierköpfige Familie oder eine Studenten-WG: bei einem Wohnflächenbedarf von nur 18 bis 25 Quadratmetern pro Person!

Wenn eine solche Instandsetzung wie konkret im Letten 4 auch die Trittschallprobleme trotz Holzbalkendecken lösen und massive energetische Verbesserungen bringen soll, dann sind kreative Lösungen gefragt. Und dann wird eine solche Instandsetzung am Ende nicht billiger als ein Neubau. Aber sie ist nachhaltiger, sie fördert Dichte in Form von Flächensuffizienz, und sie bewahrt baukulturelle Werte.

### Verdichten im Bestand

Der massenhafte Abbruch kleinerer Wohnungen zerreißt heute übergeordnete städtebauliche Zusammenhänge, die Lesbarkeit der Stadt. Er bewirkt, dass traditionelle Bewohnergruppen wie ältere Menschen, ausländische Familien, Alleinerziehende und generell Kleinverdiener systematisch aus der Stadt verdrängt werden. Zur raumplanerisch erwünschten Dichte in den Städten trägt er jedoch zu wenig bei – denn sein Resultat sind viel zu oft viel zu grosse und vermutlich bald nur noch schwach besetzte Wohnungen.

Die Instandsetzung und Modernisierung von Bestandsbauten ist wegen der nötigen Anpassung an Energievorschriften, Erdbebenschutz und Hindernisfreiheit zwar oftmals aufwändig –, trotzdem muss diese Alternative wieder öfter ernst genommen werden. Verdichtung in Form von An- und Zwischenbauten, Aufstockungen oder Teilersatz ist damit ja nicht ausgeschlossen und kann zum Wohnwert von Häusern und Freiflächen beitragen.<sup>2</sup> Der Gewinn liegt in der Suffizienz dieses Ansatzes: Kleinere, erschwingliche Wohnungen bleiben bestehen, und die Dichte an Menschen bleibt hoch. Dies ist ein ganz wesentlicher Beitrag zur Dichte der Stadt.

Private und gemeinnützige Eigentümer sind aufgerufen, dem Bestand wieder eine Chance zu geben, die Politik und die Bauverwaltungen dazu, die erforderlichen Rahmenbedingungen zu schaffen. Architektinnen und Architekten schliesslich können dazu beitragen, dass Alternativen zum Abbruch umfassend geprüft werden. Das verlangt ein Denken in Alternativen und Szenarien, Fantasie und vertiefte Auseinandersetzung – gerade jene Fähigkeiten also, auf die Architekturschaffende so stolz sind. —

---

### Résumé

## Une densification douteuse

### Une critique des constructions de remplacement

La pratique toujours plus répandue des constructions de remplacement contribue certes à la densification interne, mais elle ne crée pas vraiment de densité urbaine. Même si le volume bâti croît, les nouveaux appartements sont beaucoup plus grands que ceux qu'on a démolis et la consommation de surface habitable augmente au plus tard quand les enfants des nouveaux propriétaires quittent le nid. On manque de concepts globaux pour la densification par site, la planification ne dépasse pas les limites des parcelles; ce faisant, on brise des cohérences urbanistiques, on détruit des valeurs culturelles et on réduit à néant de la substance bâtie intacte avec son énergie grise. Quand on y regarde de plus près, il vaut la peine de mettre en valeur le bâti; les petits appartements sont plus densément habités. On peut améliorer très efficacement la valeur d'habitation de quartiers plus anciens par des interventions limitées – souvent, ils constituent la solution la plus durable.

---

### Summary

## Questionable Densification

### Critical questions about replacement buildings

The practice of replacement construction, which is becoming increasingly common, without doubt contributes to internal densification, but it does not allow any real urban density to develop. Although the volume of building grows, the new apartments are considerably larger than the ones that were demolished and the consumption of living space increases, at the latest when the children of the new residents have left home. Increasing the density of individual sites shows a lack of overall concepts, the planning fails to look beyond the site boundaries. Consequently, urban design contexts are torn apart, cultural values are lost, and intact building fabric is destroyed, along with its grey energy. A closer look reveals the value of the existing fabric: in smaller apartments people live in a denser way. The quality of older housing developments can be effectively improved by limited interventions, which would often represent a more sustainable solution.