

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 83 (2008)
Heft: 4

Artikel: "Verdichtung kann die Wohnqualität in einer Siedlung verbessern" : Interview mit Robert Fischer von der Hochschule Luzern
Autor: Fischer, Robert / Liechti, Richard
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-107661>

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: 23.02.2026

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

Interview mit Robert Fischer von der Hochschule Luzern

«Verdichtung kann die Wohnqualität in einer Siedlung verbessern»

Bestehende Wohnsiedlungen bergen ein Verdichtungspotenzial, dem viel zu wenig Aufmerksamkeit geschenkt wird. Robert Fischer von der Hochschule Luzern untersucht es als Projektleiter einer Studie. Sein vorläufiges Fazit: Nachverdichtung ist nicht nur eine ökonomische Notwendigkeit. Sie kann gar die Wohnqualität in einer Siedlung steigern.

Wohnen: Wie ist es zum Projekt «Typologie der Nachverdichtung in Wohnquartieren» gekommen?

Robert Fischer: Es handelt sich um eine Grundlagenstudie des Kompetenzzentrums Typologie & Planung in Architektur (CTP) der Hochschule Luzern. Im Kompetenzzentrum untersuchen wir die Wechselwirkung zwischen der gebauten Umwelt und der Nutzung, also schliesslich dem Menschen. Dabei arbeiten wir mit Typisierungen. Diese stellen wir den Bedürfnissen verschiedener Nutzergruppen gegenüber, aber auch den Interessen der weiteren Beteiligten, wie Eigentümer, Behörden usw.

Wie gehen Sie bei dieser Typisierung vor?

Wir ermitteln Referenzquartiere, zum Beispiel Sternmatt-Hochrütli hier in Luzern. Das ist ein Gebiet, das zwischen den 20er- und den 50er-Jahren komplett überbaut wurde. Dort erfassen wir die baulichen Muster: Raumgefüge, Fassadenarten, Dächer usw. Dabei können wir auf Synergien mit einem anderen Projekt abstellen (siehe Kasten Seite 8). Im Zuge der Typisierungsarbeit für das europaweite Programm «Nachhaltige Wohnbaurerneuerung», bei dem es darum geht, Module für eine energieeffiziente Sanierung zu entwickeln, erhalten wir die Grundlagendaten, um auch das Verdichtungspotenzial zu identifizieren.

Welche Arten der Verdichtung untersuchen Sie?

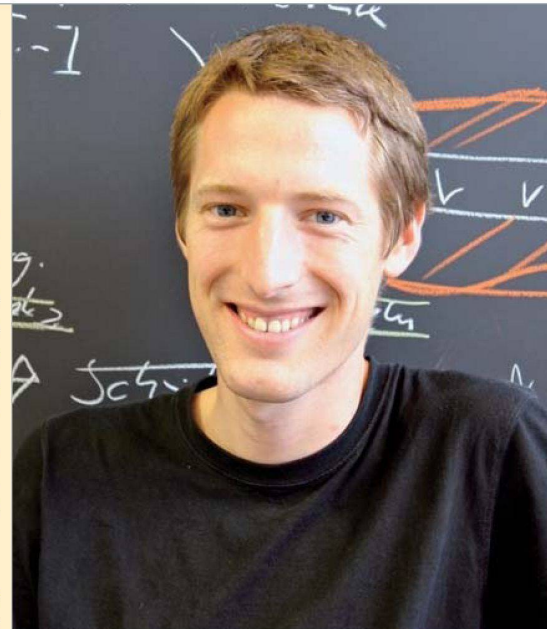
Wir beschäftigen uns mit der «inneren» Verdichtung von Wohnsiedlungen, also mit Aufstockungen, Dachausbauten, Umnutzungen oder der Flexibilisierung von Wohnungsgrundrissen. Seltener sind auch Neubauten in Baulücken ein Thema.

Die effizienteste Verdichtung, nämlich der Ersatzneubau, gehört also nicht dazu.

Zum einen gibt es darüber bereits Studien. Zum andern muss man berücksichtigen, dass der grösste Teil der Mehrfamilienhäuser, die wir untersuchen, in Privatbesitz sind. Dort kommt ein Neubau wegen der grossen Investitionen vielfach nicht in Frage. Vielmehr wünschen die Eigentümer eine schrittweise Erneuerung. Leider ist es so, dass die einzelnen Erneuerungsmassnahmen oft keinem Gesamtkonzept folgen, sondern gemacht wird, was gerade nötig ist. Bei den Baugenossenschaften sind das schon eher Profis am Werk.

Die Ausnutzungsziffer gibt Auskunft über die Dichte einer Bebauung. Ist das auch für Sie der wichtigste Parameter?

Für Dichte gibt es verschiedene Messgrössen: die Bevölkerungsdichte, die Belegungsdichte und natürlich die bauliche Dichte, wie sie mit der Ausnutzungsziffer ausgedrückt wird. Wir verstehen Nachverdichtung jedoch auch als eine Verdichtung der Nutzung. Deshalb ist für uns auch die so genannte Nutzungsdichte relevant. Dabei geht es darum, wie viele Menschen sich auf einer bestimmten Bodenfläche zum Beispiel pro Tag aufhalten. Das hat man bisher kaum untersucht. So besitzen innerstädtische Quartiere oft keine grosse Bewohnerdichte, allein aus dem Grund, dass dort der Wohnungsanteil klein ist. Im Empfinden der Menschen ist trotzdem der City-Bereich am dichtesten, weil dort die Nutzerzahl gross ist. Um in unserer Studie das vielschichtige Thema möglichst ganzheitlich zu untersuchen, berücksichtigen wir die bauliche Dichte und die Nutzungsdichte gleichzeitig.



Was bedeutet das nun für die Nachverdichtung von Wohnsiedlungen?

Viele Wohnsiedlungen wirken meist wie ausgestorben. Dort könnte man – gerade im Zug von Gebäudesanierungen – die Nutzungsdichte sicher erhöhen. Das hat auch mit neuen Wohnformen, mit neuen Lebenskonzepten zu tun. So kann man etwa mit der Kombination von Wohnen und Arbeiten die Nutzungsdichte in einem Quartier erhöhen, ohne dass es baulich grössere Änderungen gibt. Auch die Flexibilität von Grundrissen ist in diesem Zusammenhang wichtig. Bekanntlich leben viele ältere Ehepaare in ihren ehemaligen Familienwohnungen, die eigentlich längst zu gross für sie sind. Das ist verständlich und legitim, doch mit anpassbaren Grundrissen würden wieder Wohnungen für Familien frei. Dies könnten zum Beispiel Schaltzimmer sein, die man verschiedenen Wohnungen zuordnen kann.

Foto: zvg

>

Tatsache ist, dass die gesetzlichen Rahmenbedingungen die Nachverdichtung oft stark einschränken.

Ja, bei der baulichen Dichte liegt meist nicht viel drin, obwohl bei den Entscheidungsträgern ein Umdenken einsetzt. Der Ausbau von Dachgeschossen ist manchmal möglich. Auch im Sockelgeschoss gibt es Möglichkeiten. Wir haben festgestellt, dass viele Mehrfamilienhäuser auf der Kopfseite Garagen haben. Dort könnte man Räume für Ateliers oder Büros einbauen. Diese Flächen nicht mit Parkplätzen zu verschwenden, macht insbesondere auch dann Sinn, wenn man ein Gebäude umfassend energetisch saniert, also das ganze Volumen «einpackt».

Nachverdichtung ist ökologisch sicher sinnvoll, denn sie wirkt der Zersiedelung entgegen. Die erwähnten Verdichtungen sind jedoch aufwändig und teuer. Machen sie auch ökonomisch Sinn?

Der Bund beziffert den Wert der Infrastruktur der Schweiz auf rund 400 Milliarden Franken. Wenn wir auch nur zwei Prozent für den jährlichen Unterhalt einsetzen, müssen wir acht Milliarden ausgeben, rund tausend Franken pro Einwohner. Dabei ist es eine Tatsache, dass Quartiere, die nicht dicht bebaut sind, einen grösseren Anteil an diesen Infrastrukturkosten verursachen. Umgerechnet auf die Wohnfläche, die zum Beispiel in einem Einfamilienhausquartier zur Verfügung steht, verursachen sie viel mehr Infrastrukturkosten als dichtere Quartiere. Dies ist auch im Zusammenhang mit dem steigenden Flächenbedarf der Schweizer Bevölkerung zu sehen. Bekanntlich ist die Wohnfläche pro Kopf zwischen 1980 und 2000 von 34 auf 44 Quadratmeter gestiegen. Es gibt also ganz pragmatische ökonomische Gründe für eine dichte Bebauung – weil sich die Gesellschaft die Infrastrukturkosten langfristig nicht leisten kann.

Das sehen viele Menschen ein. Doch wollen sie auch in einer verdichteten Umgebung leben?

Dichte hat natürlich einen ambivalenten Charakter. Einerseits bedeutet Nutzungsdichte ein hohes Beziehungspotenzial. Das bedeutet, dass man von einem Standort rasch in Kontakt mit vielen anderen Menschen gelangt, also zu Arbeitsplätzen, Freizeitangeboten usw. Dafür wird ein hoher Miet- beziehungsweise Immobilienpreis bezahlt, wie man am Beispiel von Städten wie Zürich sieht. Irgendwann führt Dichte jedoch zu einer Reizüberflutung. Wenn zu viele Kontakte da sind, zu viele Störungen, dann wird man in seinen Handlungsweisen beeinträchtigt und reagiert mit Stress. Hier gilt es ein Optimum zu finden: Wie viel Beziehungspotenzial wünscht man sich, wie viel Ruhe und Rückzugsmöglichkeiten sind

nötig? Dies ist eine Frage der Kultur und des Lebensstils.

Wie lässt sich ein solches Gleichgewicht herstellen?

Dafür ist eine durchdachte Gestaltung von dichten und nachverdichteten Quartieren notwendig. Man könnte zum Beispiel das oft grosszügige Abstandsgrün zwischen den Wohnblocks stärker nutzen. Diese Freiflächen könnten zu Gartensitzplätzen, die gut vor Einblicken geschützt sind, umgestaltet werden. Oder sie könnten für gemeinsame Aktivitäten wie Spielen oder Grillen genutzt werden. Natürlich muss man genau überlegen, wo welche Nutzung hinpasst. Mit einer solchen differenzierten Freiraumgestaltung kann eine Verdichtung gar höhere Lebensqualität für alle Bewohner erzeugen.

Ein weiterer Nachteil: Verdichtung bedeutet mehr motorisierten Verkehr.

Langfristig betrachtet stimmt das nicht. Denn zum einen haben wir heute in den dichtesten Gebieten, also in der Innenstadt, den kleinsten Motorisierungsgrad. Daraus kann man schliessen: Wenn das Angebot des öffentlichen Verkehrs attraktiv ist, wie dies in dichten Gebieten der Fall ist, steigt auch die Bereitschaft, auf das Auto zu verzichten oder weniger zu fahren. Zusätzlich ist es eben so, dass der öffentliche Verkehr in und zwischen verdichteten Kernen ein vielgrösseres Potenzial hat, effizient zusein. Denn er ist ja darauf angewiesen, dass er an möglichst wenigen Haltestellen möglichst viele Menschen erreichen kann. Langfristig gesehen ist Verdichtung also sogar ein enorm effizientes Mittel, um eine Reduktion des motorisierten Individualverkehrs zu erreichen. Leider ist es heute so, dass die Menschen in den dichten Städten durch den Verkehr aus den weniger dichten Gebieten zusätzlich gestresst werden.

Der Trend «zurück zur Stadt» kommt der Verdichtungsidee entgegen. Trotzdem ist für viele Schweizerinnen und Schweiz das platzfressende Einfamilienhaus immer noch der Wohntraum.

Tatsächlich hat verdichtetes Wohnen auch etwas mit dem Lebensstil zu tun. Leider haben wir in der Schweiz oft zwei Extreme: die alten und recht dichten 50er- und 60er-Jahr-Wohnsiedlungen, die bisweilen wenig attraktiv und zudem von sozialem Zerfall bedroht sind, und auf der andern Seite das idealisierte Einfamilienhaus. Aus unserer Sicht liegt das auch daran, dass mit der Baustruktur dieser Siedlungen das heutige Mieterpotenzial nicht ausgeschöpft werden kann. So ist es für junge Familien, die eigentlich gern in der Stadt leben möchten, häufig sehr schwierig, eine Wohnung zu finden,

die für Kinder geeignet und bezahlbar ist. Umgekehrt könnten gerade Parterrewohnungen oft einen grosszügigen Garten erhalten – siehe oben.

Sind solche Projekte von der Menge her relevant?

Es handelt sich dabei natürlich nicht um grosse Verdichtungen wie auf den ehemaligen Industriearealen Zürich Nord oder Tribsenstadt in Luzern. Dafür ist die Zahl der Wohnungen, bei denen solch kleinere Eingriffe möglich wären, viel grösser. In der Schweiz gibt es mehr als 70 000 Mehrfamilienhäuser mit sechs oder mehr Wohneinheiten, die zwischen 1919 und 1990 erbaut wurden. Insgesamt 600 000 Wohnungen – ein riesiges Potenzial.

www.hslu.ch/cctp

Interview: Richard Liechti

Energetische Sanierung erleichtern

Ein weiteres wichtiges Projekt des Kompetenzzentrums Typologie & Planung in Architektur (CCTP) an der Hochschule Luzern befasst sich mit der energetischen Sanierung von Wohnsiedlungen. Das Programm «Nachhaltige Wohnbauerneuerung» ist Teil eines europaweiten Programms zur Werterhaltung im Gebäudebestand. Es setzt beim riesigen Bestand an Altbauten an, der einen hohen Anteil am Energieverbrauch hat. Die energetische Erneuerung ist für eine nachhaltige Entwicklung unabdinglich. Gleichzeitig können diese Bauten bezüglich Komfort und Zweckmässigkeit verbessert und damit die langfristige Vermietbarkeit gesichert werden.

Um dies zu erreichen, soll über die bestehenden Gebäude eine weitgehend vorfabrizierte neue Hülle gelegt werden. Entstehen soll jedoch kein Einheitshaus; der Spielraum zur architektonischen Gestaltung bleibt gewahrt. Dieses Projekt basiert auf der im Interview beschriebenen Typisierung von Mehrfamilienhäusern. In Zusammenarbeit mit schweizerischen Industriepartnern wird eine Reihe von aufeinander abgestimmten Sanierungsmodulen für Fassade, Dach und Gebäudetechnik entwickelt. Damit die energetische Erneuerung die klimapolitisch notwendige Breitenwirkung erhält, ist eine Etappierung möglich. Der Bauträger soll ein einfaches Tool erhalten, mit dem er seinen Bestand selbst analysieren kann und mögliche Erneuerungskonzepte aufgezeigt werden. Das gleiche Tool kann auf Expertenebene für die weitere Projektierung verwendet werden.