

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 92 (2017)
Heft: 5: Neubau

Artikel: Wie Verdichtung geht
Autor: Loderer, Benedikt
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-737466>

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: 12.02.2026

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

Wie Verdichtung geht

Von Benedikt Loderer

Verdichtung ist das zeitgenössische Zauberwort. Alle sind dafür, doch niemand weiss so recht, was genau gemeint ist. Dem Übel hat die Berner Fachhochschule nun abgeholfen. Ihr Kompetenzbereich Dencity hat sich im Auftrag der Stadt über Langenthal gebeugt. Dort an der Ringstrasse findet sich ein exemplarisches Agglogebiet: Einfamilienhäuser, einige Wohnblöcke, etwas Gewerbe, locker und grün. Die Ausnutzungsziffer liegt je nach Abschnitt zwischen 0,4 und 0,6. Derzeit gibt es dort 583 Bewohner und 41 Arbeitsplätze. Nicht umsonst testen die Grossfirmen neue Produkte zuerst in Langenthal, noch durchschnittlicher ist nirgends in der Schweiz. Anders herum: Langenthal ist überall.

Der Computer machts möglich, das Zusammenzählen nämlich. Verdichten ja, aber wie und was und mit welchen Auswirkungen?, fragten sich die Leute von Dencity. Verdichten, sagten sie sich, ist ein Detailgeschäft. Das Eigentum ist zersplittert, es erlaubt keine grossen Würfe, sondern nur kleine Schritte. Darüber hinaus gibt es Bauvorschriften. Die haben zum Beispiel in Langenthal den grossen Grenzabstand auf zehn, den kleinen auf vier Meter festgelegt. Das Zusammenbauen schränken die maximalen Gebäudelängen ein, hier nichts über 35 Meter. Höher als sieben Meter darf die Traufe eines Hauses nicht sein, das Dach noch vier dazu. Kurz: Die Dichte wird gesetzlich dünn gehalten.

Doch schon heute und nach den geltenden Bauvorschriften gibts eine Reserve. Die maximale Ausnutzung und der Dienst nach Vorschrift erlaubten noch dreissig Prozent mehr Wohnraum im Quartier. Was aber geschieht, wenn man die Bauordnung ändert? Wenn man zum Beispiel alles beim Alten lässt, die Ausnutzungsziffer aber aufhebt? Dann hats

für sechzig Prozent mehr Wohnraum Platz. Was, wenn der grosse Grenzabstand von zehn auf acht Meter reduziert wird? Dann erhöht sich die Reserve um neunzig Prozent, also fast ums Doppelte. Schritt für Schritt haben die Dencity-Leute die Bedingungen geändert: Aufzoning, Zweistundenschatten, ein Geschoss mehr, aber im Erdgeschoss öffentliche Nutzungen, blockrandartige Bebauung (+120 Prozent), Verdichten nur an den Hauptstrassen, kurz, sie haben auf dem Klavier der Bauvorschriften

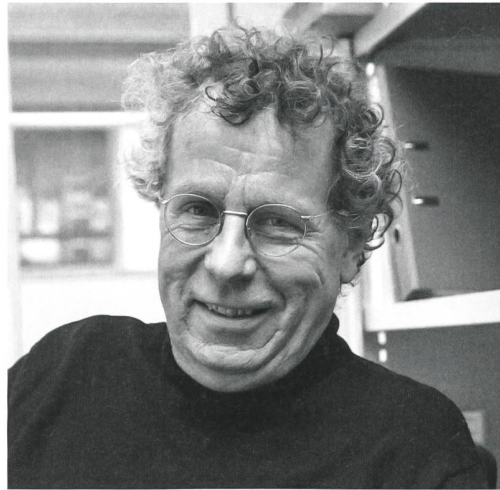


Bild: zVg.

**Stadtwanderer, Architekt und Publizist
Benedikt Loderer schreibt in *Wohnen* zweimonatlich
über ein aktuelles Thema.**

17 Varianten durchgespielt. Man merkt: Verdichtung beginnt mit den Paragrafen.

Doch sind das nicht bloss Berechnungen, sondern auch Bilder. Zu jedem Schritt gibt es ein mit dem Computer erzeugtes Massenmodell, das die Folgen der Veränderung vor Augen führt. Die Zahlen werden sichtbar, man schaut der Verdichtung bei der Arbeit zu. Das Modell hüpfte von einer Variante zur nächsten. Erstaunlich ist, wie grün das verdichtete Langenthal dabei bleibt.

Über die städtebauliche Qualität verlieren die Verdichter kein Wort. Sie zei-

gen Möglichkeiten, keine Projekte. Sie benehmen sich wie ein ganz gewöhnlicher Grundeigentümer. Jede Parzelle, davon hats 197 Stück auf dem Untersuchungsgebiet, ist unantastbar. Das Eigentum ist gewährleistet, sagt die Bundesverfassung in Artikel 26. Jedes Grundstück passt sich nur den geänderten Spielregeln an, keines muss mit dem Nachbarn zusammengelegt werden. Lauter Einzelsprünge, wozu der Erbgang ohnehin führen wird, die Überalterung im Quartier sorgt dafür. Kurz, ein in der Wolle gefärbtes bürgerliches Programm, das nichts am Eigentum ändert, aber für jedes Hüsli zeigt, was es noch werden könnte. Denn die Bau- und Zonenordnungen zu verändern, dazu sind wir imstande, die Eigentumsordnung zu reformieren, wohl kaum.

Dencity bietet Anschauungsunterricht. Jeder Bausekretär und jeder Genossenschaftsvorstand sieht die Folgen der veränderten Regeln, er liest sie nicht. Sind die Zahlen auch überzeugend, so sind die Modelle doch einleuchtender. Sie sind vor allem gut gegen den gefühlten Dichtestress. Man sieht, wie viel Grün und Luft übrig bleibt, selbst wenn man verdichtet. Der Stadtwanderer schaute sich die 17 Varianten an und fühlte sich bestätigt. Die Agglomeration sei noch lange nicht gebaut, hatte er behauptet. Hier liefern die Verdichter am Computer die Probe aufs Exempel. In den Gebieten wie der Ringstrasse in Langenthal warten die Reserven, in der Agglomeration liegt die Zukunft der Schweiz. Sie ist die einzige Gegend, die noch lebt. Langenthal ist überall. ■

Man kann sich das ausführlich im Netz anschauen: www.dencity.ch/2017/03/14/fallstudie-langenthal

Anzeige

200 MITARBEITENDE MIT HOHEN QUALITÄTSANSPRÜCHEN

WWW.KÜCHENHAUPTSTADT.CH

Hans Eisenring
KÜCHENBAU