

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 95 (2020)  
**Heft:** 11: Winterthur

**Artikel:** Ersatzneubau? : Nicht unbedingt, aber wenn, dann richtig!  
**Autor:** Wagner, Michael  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-919793>

### **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:** 22.02.2026

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

# Ersatzneubau? Nicht unbedingt, aber wenn, dann richtig!

Von Michael Wagner

Seit etwa zwanzig Jahren entscheiden sich die Eigentümerschaften von Wohnsiedlungen meist eher dazu, ihre Siedlungen abzureissen und verdichtet neu zu bauen, anstatt die bestehenden Gebäude zu modernisieren. Vor allem wenn grosse Ausnutzungsreserven bestehen, ist der Abbruch in der Regel wirtschaftlich attraktiver als eine Erneuerung. In den zentralen Lagen der Metropolitanregionen ist dieser Prozess in vollem Gang: Auch viele Baugenossenschaften ersetzen angesichts des weiterhin prognostizierten Wachstums ihren Altbestand im grossen Stil durch Neubauten. Dies setzt sich nun auch in der Agglomeration fort. Im Grunde handelt es sich dabei um eine willkommene Entwicklung, die massgeblich zur planerisch gewünschten Verdichtung innerhalb des Siedlungsgebiets beiträgt.

## Der Wind dreht sich

Doch der Trend zum Ersatzwohnbau wird auch kritisiert: Denn oft lösen Wohnersatzneubauten soziale Umwälzungen aus und machen die Quartiere zu räumlichen Flickenteppichen. Weil es vielerorts an einer übergeordneten räumlichen Koordination zwischen den einzelnen Siedlungen fehlt, die neu entstehenden Areale häufig wieder reine Wohnsiedlungen sind und wenig räumlichen Bezug zueinander haben, wird auch skeptisch von «Inselurbanismus» gesprochen. Auch der Verlust baukultureller Werte und die mangelnde Gestaltung und Programmierung der öffentlichen Räume zwischen den Arealen werden immer wieder und oft zu Recht beklagt. Man hat in den letzten Jahren aber auch bereits viel dazu gelernt.

Nun regen sich seit einiger Zeit auch noch kritische Stimmen unter dem Banner der Nachhaltigkeit. Der Ressourcenaufwand für Abriss und Ersatzneubau ist gross, und aufgrund der gestiegenen Komfortansprüche sind die Wohnflächen pro Kopf in den Neubauten oft grösser als vorher. Eine Tendenz, der mittlerweile aber bereits auch wieder durch bescheidenere Grundrisse entgegengewirkt wird. Selbst wenn die bauliche Dichte steigt, heisst das also noch lange nicht, dass auch die soziale Dichte und die urbane Qualität der Siedlungen zunehmen, also tatsächlich mehr Menschen in die Gebäude einziehen. Nach gut zwanzig Jahren intensiver Ersatzwohnbauproduktion als Beitrag zur inneren Verdichtung scheint sich der Wind aktuell zu drehen: Wer

heute gegen den Ersatzwohnbau anschreibt, erhält nicht nur den Applaus veränderungsmüder Anwohnerinnen und Anwohner, sondern mittlerweile auch leidenschaftliche Zustimmungsbekundungen aus der Fachwelt. Was also tun? Ist das Projekt der Verdichtung innerhalb des Siedlungsgebiets in dieser Form gescheitert? Und sollte, falls das prognostizierte Wachstum tatsächlich eintritt, zukünftig die Wohnung nicht besser einfach mit neuen Mitbewohnerinnen und -bewohnern geteilt werden?

Fachlich unbestritten ist die Tatsache, dass die Nachhaltigkeit der Siedlungsgebiete nach wie vor unbefriedigend ist. Ressourcenverbrauch und Emissionen müssen in den kommenden Jahren massiv gesenkt werden. Weiterhin soll eine hohe urbane Qualität der öffentlichen Freiräume und eine hohe Lebensqualität für alle Einwohnerinnen und Einwohner gewährleistet bleiben.

## Zentrale Lagen brauchen Dichte

Gehen wir davon aus, dass die Metropolitanräume zukünftig wie erwartet wachsen, dann muss die dafür nötige Verdichtung zwingend dort stattfinden, wo die öffentlichen Infrastrukturen bereits vorhanden sind und effizient unterhalten werden können. An solchen zentralen Lagen der Metropolitanräume ist die Entwicklungsrichtung also eindeutig. Hier braucht es den Mut, die Stadtlandschaft urbaner und dichter zu denken: Erst wenn in den Obergeschossen viele Bewohnerinnen und Bewohner zuhause sind, dann lassen sich in den Erdgeschossen auch die gemeinschaftlichen Nutzungen und Versorgungsangebote unterhalten, die für ein vitales Quartierleben sorgen. So entsteht eine Stadt der kurzen Wege, in der sich alles im Alltag Notwendige in Gehdistanz befindet, ohne zusätzliche motorisierte individuelle «Zwangsmobilität».

Dafür braucht es bauliche Dichten mit einer Ausnutzung über 200 Prozent und soziale Dichten, wie beispielsweise in den belebten Blockrandquartieren im Zürcher Kreis 4 oder im Basler Matthäusquartier. Solche dichten Stadtteile lassen sich vermutlich nicht ohne weitere Ersatzneubauten herstellen. Selbstverständlich werden ehemals mitteldichte Quartiere mit einer Ausnutzung zwischen 40 und

---

*«Je peripherer die Lage, desto eher sollte der Fokus auf einer behutsamen Instandhaltung liegen.»*

---



Bild: Thi My Lien Nguyen

**Michael Wagner (43)**, dipl. Arch. ETH, führt gemeinsam mit Raphael Vanzella ein Büro für Architektur und Städtebau in Zürich ([www.wagnervanzella.ch](http://www.wagnervanzella.ch)). Von 2010 bis 2018 hat er am Lehrstuhl von Prof. Kees Christiaanse an der ETH Zürich gelehrt und geforscht. Seit 2018 hält er die Vorlesungsreihe Städtebau am Departement Architektur der ETH Zürich ([www.staedtebau.ethz.ch](http://www.staedtebau.ethz.ch)). Aktuell erforscht er zusammen mit einem Team der Empa und von KCAP im Auftrag des Bundesamts für Energie die städtische Verdichtung in der Schweiz und ihre Auswirkung auf den Energieverbrauch.



90 Prozent an zentralen Lagen dadurch auf absehbare Zeit zu einem Flickenteppich lockerer älterer und viel dichter neuer Siedlungsmuster. Damit die Sozialverträglichkeit gewährleistet bleibt, sollen die Quartiere gerade eben ja auch nur schrittweise transformiert werden. Die verbindenden und identitätsstiftenden Elemente solcher Stadtlandschaften im Wandel sind dann nicht mehr primär die Gebäude, sondern die öffentlichen Freiräume: Strassenräume, Parks und Plätze, Flussläufe, Seeufer, Hangkanten und Felder.

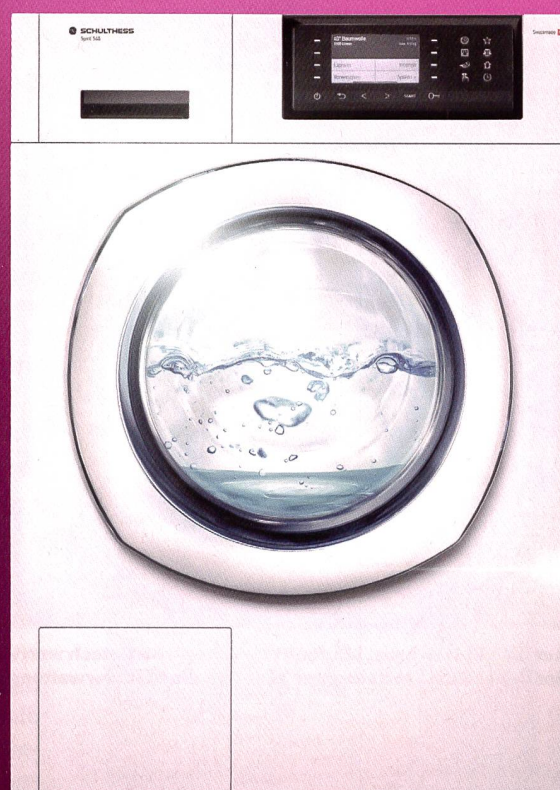
#### Plädoyer für eine pluralistische Stadtlandschaft

Je peripherer aber die Lage einer in die Jahre gekommenen Wohnsiedlung ist, desto eher sollte der Fokus auf einer behutsamen Instandhaltung des Bestands liegen. Durch sorgfältige Modernisierung, durchdachte Erweiterungen, Anbauten oder Aufstockungen lässt sich auch ohne den Einsatz von viel grauer Energie ein lebenswertes Wohnumfeld schaffen und erhalten.

Was aus meiner Sicht aktuell für eine solche Entwicklung unterschiedlicher Intensitäten fehlt, ist ein deutliches Bekenntnis zur Pluralität: mit einer vielfältigen, städtischen Dichte an zentralen Lagen und geringem Wachstum und Einfachheit dort, wo im Sinne einer gesamtheitlich gedachten Nachhaltigkeit die weitere Verdichtung einfach keinen Sinn mehr macht. Dermassen diverse, plurale Stadtlandschaften mit ganz unterschiedlichen Dichten, Identitäten und Geschwindigkeiten wären dann das selbstbewusste, zeitgenössische Abbild einer Gesellschaft, die sich durch das gleichberechtigte Nebeneinander unterschiedlicher Einkommens- und Bildungsschichten, verschiedene Lebensentwürfe und Formen des Zusammenlebens deutlich vom viel homogenen Gesellschafts(wunsch)bild der Nachkriegszeit unterscheidet. Es wäre wünschenswert, aufbauend auf den Lehren aus der Entwicklung der letzten zwanzig Jahre ein paar Schritte weiter in diese Richtung zu gehen. Uns und unseren Nachfahren zuliebe. ■

# HEBT SICH AB.

In Lebensdauer und Qualität.



Seit 175 Jahren sind wir die Schweizer Waschexperten. Mit hochwertigsten Materialien, wie zum Beispiel einem Laugenbehälter aus Chromstahl, erreichen wir hygienische Sauberkeit und extreme Langlebigkeit. Mehr Infos: [schulthess.ch/schweizer-qualitaet](http://schulthess.ch/schweizer-qualitaet)

