

Don't believe the hype! : Bauliche und funktionale Dichte

Autor(en): **Schneider, Franziska / Studer, Jens / Primas, Urs**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Werk, Bauen + Wohnen**

Band (Jahr): **102 (2015)**

Heft 10: **Dichte und Nähe =Densité et proximité = Density ans proximity**

PDF erstellt am: **23.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-584017>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

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 Ausnutzungsbeschränkungen und anderen Formen der Überregulierung um «ihre» Rendite betrogen würden.

Der Schulterchluss 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 wur-

den 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 Ausnutzung 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 Ausnutzung von 5,0 überstellt wird? Wer ist verantwortlich dafür, wenn die Erdgeschoss 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 Ausnutzung ein paar Grünflächen zu verlangen. Die Programmierung neuer Stadtquartiere braucht Kreativität, langfristiges Denken und Courage. Offensichtlich reicht dafür das sogenannte 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).