

# Wie Verdichtung geht

Autor(en): **Loderer, Benedikt**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **92 (2017)**

Heft 5: **Neubau**

PDF erstellt am: **08.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-737466>

## **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.

# 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 Ausnützungsziffer 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 Ausnützung 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 Ausnützungsziffer 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

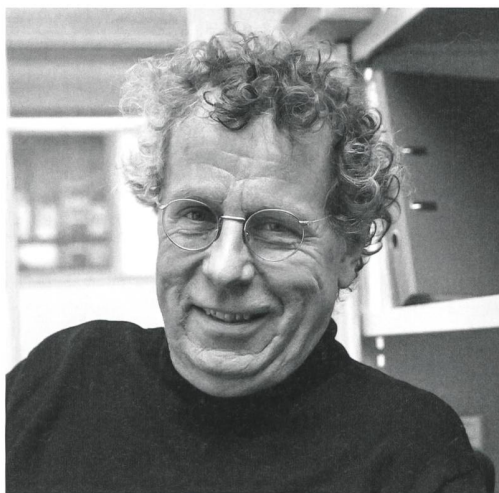


Bild: zVg.

**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](http://www.dencity.ch/2017/03/14/fallstudie-langenthal)

Anzeige

200 MITARBEITENDE MIT HOHEN  
QUALITÄTSANSPRÜCHEN

WWW.KÜCHENHAUPTSTADT.CH

**Hans Eisenring**  
KÜCHENBAU