



Präsidentsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Kantons- und Stadtentwicklung



Aussicht auf die Stadt Basel © Barbara Kern

Was ist eigentlich Verdichtung?

Zusammenfassung: Verdichtung ist Gegenstand aktueller politischer, gesellschaftlicher und fachlicher Diskussionen. Gründe für die Aktualität des Themas sind der anhaltende Bodenverbrauch und die zunehmende Zersiedlung der Landschaft. So dehnten sich die Siedlungsflächen schweizweit zwischen 1985 und 2009 um 23,4 Prozent aus. Diese Zunahme ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass immer mehr Platz für das Wohnen beansprucht wird, bedingt auch durch den Trend zu Einpersonenhaushalten. Eine Grundlage, um die Zersiedlung zu stoppen und den Flächenverbrauch einzudämmen, ist die Revision des Raumplanungsgesetzes von 2014. Diese fordert eine Siedlungsentwicklung nach Innen: urbane, bereits bebauten Gebiete sollen wachsen. Verdichtung stösst auch auf Skepsis: weniger aufgrund ihrer Notwendigkeit, sondern vielmehr aus Befürchtungen vor einem Verlust von Lebensqualität. So wird in jüngster Zeit in der Öffentlichkeit der Begriff „Dichtestress“ kontrovers diskutiert und mit dem Bevölkerungswachstum in Bezug gesetzt. Das vorliegende Dokument präsentiert im Sinne einer Auslegeordnung Fakten und Hintergründe und eine Definition von Verdichtung.

Inhalt

1. Ausgangslage – warum Verdichtung?	3
1.1 Zersiedlung und Bodenverbrauch	3
1.2 Städtische Dichte und Lebensqualität	4
2. Was bedeutet Verdichtung?	5
2.1 Siedlungsdichte	5
2.2 Bauliche Verdichtung.....	6
2.3 Belegungsichte.....	8
2.4 Interaktionsdichte	9
2.5 Funktionale Verdichtung	11
3. Fazit und Ausblick: Verdichtung und urbane Qualität	12
4. Literatur:.....	14

1. Ausgangslage – warum Verdichtung?

1.1 Zersiedlung und Bodenverbrauch

Die UNO-Generalversammlung hat das Jahr 2015 zum Internationalen Jahr des Bodens erklärt. Der Bodenverbrauch in der Schweiz hält an und die Zersiedelung der Landschaft nimmt weiter zu. Zwischen 1985 und 2009 dehnten sich die Siedlungsflächen schweizweit um 23,4 Prozent aus. Die von einer Person im Durchschnitt beanspruchte Siedlungsfläche stieg von 387 auf 407 m². Dies entspricht etwa der Grösse von zwei Tennisfeldern. Die Siedlungsfläche ist vor allem in eher ländlichen Gebieten gewachsen. Die Zunahme der bebauten Fläche pro Einwohner ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass für das Wohnen immer mehr Platz beansprucht wird. Der Anteil, der zu Wohnzwecken¹ genutzt wird, hat sich in der Zeit um 44% vergrössert – zweieinhalb mal so rasch wie die Wohnbevölkerung². Rund ein Viertel der Umweltbelastung, des Konsums und der Produktion in der Schweiz wird durch das Wohnen verursacht.³



Durch den Bedarf an Wohnfläche nimmt die Bautätigkeit auch in Basel-Stadt zu.

© Kantons- und Stadtentwicklung Basel-Stadt



Dichtestress wird in den Medien oft thematisiert.

© Kantons- und Stadtentwicklung Basel-Stadt

Verdichtung hat in der Öffentlichkeit und in den Medien in jüngerer Zeit vor allem im Zusammenhang mit dem Bevölkerungswachstum und mit dem Schlagwort „Dichtestress“ viel mediale Aufmerksamkeit erlangt. Der Begriff Dichtestress stammt eigentlich aus der Zoologie und bezeichnet den Stress, den Tiere erleiden, wenn sie auf zu engem Raum und damit nicht artgerecht gehalten werden. In den Medien wurde dieser Begriff pauschal auf den Menschen und seinen Raum umgedeutet, mit der Botschaft, dass den Menschen in der Schweiz vor allem aufgrund des Bevölkerungswachstums immer weniger Raum zu Verfügung stehe, und sich die Lebensqualität dadurch verringere. Seit 2012 haben vier Volksabstimmungen das Thema Verdichtung direkt (Zweitwohnungsinitiative und die Revision des Raumplanungsgesetzes) oder indirekt im Zusammenhang mit dem Bevölkerungswachstum (Masseneinwanderungsinitiative und Ecopop-Initiative) aufgegriffen.

¹ für Wohnbauten und deren Umschwung benötigte Fläche exklusive landwirtschaftlicher Gebäude

² Bundesamt für Statistik: Die Bodennutzung in der Schweiz. Auswertungen und Analysen. Neuchâtel 2015

³ Hierzu gehören Energieverbrauch durch die Wohnnutzung sowie Energie- und Rohstoffverbrauch durch den Wohnungsbau. Quelle: Bundesamt für Umwelt: Gesamt-Umweltbelastung durch Konsum und Produktion der Schweiz. 2011

Zersiedelung und Bodenverbrauch sind jedoch weniger durch das Bevölkerungswachstum bedingt als vielmehr die Folge zweier bedeutender Entwicklung: Zum einen das Bedürfnis zu immer grösseren Wohnungen als Ausdruck eines wohlstandsbedingten und konsumintensiven Lebensstils, zum anderen der Trend zu kleineren Haushalten: Zwischen 1980 und 2012 ist der Anteil der Einpersonenhaushalte von 29% auf 35% gestiegen. Dadurch wuchs in der Schweiz die Wohnfläche pro Person von 34 auf 45 m². Das Bundesamt für Statistik geht von einer weiteren Zunahme der Einpersonenhaushalte auf 41% im Jahre 2030 aus – vor allem auch in den Agglomerationen und ländlichen Gemeinden.⁴ In Schweizer Städten mit mehr als 100 000 Einwohnerinnen und Einwohnern beträgt der Anteil Einpersonenhaushalte heute im Durchschnitt 47 Prozent.⁵

Inzwischen ist es in weiten Kreisen unbestritten, dass die Zersiedelung gestoppt und der Flächenverbrauch in der Schweiz eingedämmt werden soll. Mit der Revision des Raumplanungsgesetzes, welches das Stimmvolk im März 2013 angenommen hat und das seit 1. Mai 2014 in Kraft ist, wurden die entsprechenden Weichen gestellt. Das neue Gesetz forciert die Siedlungsentwicklung nach Innen: Die urbanen, bereits bebauten Gebiete sollen an Einwohnerinnen und Einwohnern wachsen. Die Kantone müssen in ihren Richtplänen vorgeben, wie stark dabei ihre Städte und Agglomerationen wachsen sollen.

1.2 Städtische Dichte und Lebensqualität

Verdichtung betrifft Agglomerationsgebiete wie auch städtische Zentren. Bei der Agglomerationsentwicklung wird mehr Dichte auch unter dem Schlagwort „Stadtwerdung“ diskutiert.⁶ Die Städte beschäftigt Verdichtung vor allem vor dem Hintergrund wachsender Einwohnerzahlen sowie sinkender Leerwohnungsquoten. Städtisches Wohnen ist heute wieder mehr gefragt als Ende des 20. Jahrhunderts. Dies ist durchaus im Sinne der Verdichtung, da die Kernstädte bereits über eine hohe Infrastrukturdichte verfügen. Diese Entwicklung stellt die Städte aber auch vor planerische Herausforderungen, da die vorhandenen Flächen in den Städten beschränkt sind. Wo gibt es noch Potenzial zur Verdichtung, ohne dass die städtebauliche Qualität verschlechtert wird? Wie kann verdichtet werden, wenn die Stadt bereits dicht bebaut ist?



Blick aus der Vogelperspektive: Wie sehr will und kann Basel wachsen?
© Dominic Plüss

⁴ Bundesamt für Statistik: Aktualisierung der Bevölkerungsszenarien 2014 bis 2023 (www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/01/03/blank/key_kant/05.html)

⁵ www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/ueber_das_departement/medien/medienmitteilungen/2014/september/140930a.html

⁶ vgl. Nationales Forschungsprojekt „Neue urbane Qualität“: www.nfp65.ch

In der Auseinandersetzung mit dem Thema Verdichtung geht es zum einen grundsätzlich darum, wie Verdichtung aussehen sollte, die tatsächlich zu einer Reduktion des Flächenverbrauchs beiträgt und der Zersiedelung Einhalt gebietet. Zum anderen geht es vor allem aber um den Erhalt bzw. die Schaffung von Lebensqualität. Wo bislang eher die Frage gestellt wurde, ob Lebensqualität *trotz* Verdichtung möglich ist, werden immer mehr Stimmen laut, die Lebensqualität gerade *durch* Verdichtung propagieren. Insbesondere im städtischen Raum ist diese Frage von Bedeutung. Dichte gehört zur Stadt. Doch wo besteht noch Potenzial für eine höhere Dichte, die gleichzeitig eine Verbesserung der Qualität bedeuten kann? Wie wird Dichte gestaltet? Und was bedeutet Verdichtung, wenn es um die Stärkung von Lebensqualität geht?

2. Was bedeutet Verdichtung?

Damit Verdichtung zu einer Reduktion des Wohnflächenkonsums beiträgt, die Lebensqualität erhält bzw. erhöht und die Zersiedelung eingedämmt wird, braucht es einen differenzierten Blick auf Verdichtung. Dichte beinhaltet fünf wesentliche Aspekte: **Die Siedlungsdichte, die bauliche Dichte, die Belegungsdichte, die Interaktionsdichte sowie die funktionale Verdichtung.**

2.1 Siedlungsdichte

Bezugnehmend auf den Begriff des „Landschaftsverbrauches“ ist die Verhältniszahl der Siedlungsfläche pro Einwohner relevant. Die Siedlungsfläche pro Einwohner gibt an, wie gross die Siedlungsfläche, also das Areal der mit Wohn- und Gewerbebauten belegten Flächen, der Verkehrswege und der Grün- und Erholungsanlagen, pro Einwohner ist. Beim Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) wird die Siedlungsfläche pro Einwohner als Leitindikator für die nachhaltige Raumentwicklung verstanden.⁷ Der Bund hat sich zum Ziel gesetzt, dass sich die durchschnittliche Siedlungsfläche pro Einwohner bei 400 m² stabilisieren soll. In der Messperiode 2004/09 lag sie in der Schweiz bei 406.9 m². Die Siedlungsfläche hat in den letzten Jahrzehnten stetig zugenommen, d.h. der Boden und die Infrastruktureinrichtungen werden heute von weniger Personen geteilt als früher. In der Stadt Basel lag die Siedlungsfläche pro Einwohner 2005 bei 122.4 m², in Riehen bei 254 m². In ländlichen Regionen ist ein Wert von über 400 m² pro Person üblich. In dicht besiedelten Regionen können also z.B. Verkehrsinfrastrukturen besser ausgelastet werden als auf dem Land.



Die Siedlungsfläche ist im Kanton Basel-Stadt sehr unterschiedlich verteilt.
© Schaffner & Conzelmann

⁷ Siehe:

http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/02/03/blank/key/siedlungsflaeche_pro_einwohner.html [26.08.2015]

2.2 Bauliche Verdichtung

Baulich verdichten bedeutet erstens, dass nicht „auf der grünen Wiese“ gebaut wird, sondern in bereits besiedeltem Gebiet. Man spricht hier auch von einer sogenannten **Siedlungsentwicklung nach Innen**. Solche Baugebiete sind idealerweise bereits mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen. So kann ein Verkehrswachstum des motorisierten Individualverkehr (MIV) vermieden werden. Die Gebiete verfügen zudem über eine gewisse Infrastruktur, damit nur noch wenige neue Strassen gebaut oder Leitungen gelegt und die Bewohnerinnen und Bewohner später keine weiten Wege beispielsweise zum Einkaufen oder zur Schule zurücklegen müssen.

Baulich verdichten bedeutet zweitens **mehr Gebäudefläche bei möglichst wenig Flächenverbrauch** zu schaffen. Die Dichte der Bebauung wird in der Regel mit der Ausnutzungsziffer beschrieben. Die Ausnutzungsziffer bezeichnet das Verhältnis der Bruttogeschossfläche eines Gebäudes zur Parzellenfläche. Zur Bruttogeschossfläche zählen alle oberirdischen Geschossflächen sowie unterirdische Flächen die dem Wohnen oder Arbeiten dienen sowie Zugänge und auch Zwischengeschosse.

Dichte Innenstadtquartiere weisen in der Regel eine hohe Ausnutzungsziffer auf (Bsp. Basler Innenstadt: ca. 2.5), locker bebaute Einfamilienhaus-Siedlungen hingegen eine Ausnutzungsziffer in der Regel unter 1 (Bsp. Basler Bruderholzquartier: 0.4). Von hohen Ausnutzungsziffern spricht man ab 2.5.

Abb. 1: Bautypen und Ausnutzungsziffer



Abbildung 1 zeigt die Bebauungsdichte verschiedener Bebauungstypen am Beispiel von fünf Basler Quartieren, in welchen solche Bebauungstypen häufig vorkommen. Vergleicht man die Ausnutzungsziffern, so müssen beispielsweise Hochhäuser aus den Bauboom-Zeiten nicht zwangsläufig eine höhere bauliche Dichte aufweisen als Blockrandbebauungen aus der Gründerzeit. Das liegt u.a. daran, dass bei Hochhäusern ein grösserer Abstand zwischen den Gebäuden eingehalten werden muss, damit der Schattenwurf die umliegenden Bauten nicht beeinträchtigt. Doch haben Hochhäuser, wenn es darum geht, mehr nutzbaren Grünraum bei gleichzeitig hoher Verdichtung zu schaffen, oft einen Vorteil. Entscheidend dabei ist, wie dieser Grünraum gestaltet wird, damit er nicht nur als „Abstandsgrün“ fungiert, son-

dem für Bewohnerinnen und Bewohner auch tatsächlich vielfältig nutzbar ist und eine hohe Aufenthaltsqualität bietet.

Die Bebauungsdichte kann sich in unterschiedlichen Bautypen äussern. Wie unterschiedlich die Bauweisen in Gebieten mit einer ähnlichen baulichen Dichte sein können, veranschaulichen die folgenden Schwarzpläne aus Zürich, Berlin, Wien und München.⁸ Die vier Stadtperimeter gehören alle zu einer mittleren Dichtekategorie mit einem Wert von ca. 1.2 bis 1.5⁹.

Abb. 2: Unterschiedliche Bebauungstypen mit vergleichbarer baulicher Dichte

München, Holbeinstrasse	Berlin, Senftenberger Ring	Wien, Ringofenweg	Zürich, Scheuchzerstrasse

In Städten, die bereits verdichtet sind, besteht oftmals wenig Platz für eine weitere Verdichtung (Nachverdichtung) im Bestand. Häufig wird über Arealentwicklung, z.B. bei der Transformation von ehemaligen Industrie- und Gewerbearealen, verdichtet. Auch der Abriss bestehender Gebäude und deren Ersatz durch Bauten mit einer höheren Ausnutzungsziffer trägt zur Verdichtung bei (sog. Ersatzneubau). Diskutiert wird im Rahmen der baulichen Verdichtung auch die sogenannte massvolle Verdichtung. Diese meint in der Regel die Aufstockung von Gebäuden um ein- bis zwei Stockwerke. Die Metron AG zeigte beispielsweise in ihrem Tool „Metron Dichtebox“¹⁰ auf, dass hier die Gewinne des Verdichtens in ein- bis zweistöckigen Wohnzonen am grössten sind. Die Aufzoning eines Quartiers mit fünfstöckigen Gebäuden um jeweils eine Etage schafft nur 20% mehr Raum. Eine Faustregel besagt jedoch, dass beim Aufstocken ein 50%-iger Volumensprung notwendig ist, damit es sich wirtschaftlich lohnt. Zudem sind dies grosse In-



In diesem Beispiel wurde das Gebäude aufgestockt und damit verdichtet.

© Bau- und Verkehrsdepartement

⁸ Eberle, D. und Tröger, E. (Hg.): Dichte Atmosphäre. Über die bauliche Dichte und ihre Bedingungen in der mitteleuropäischen Stadt. Basel 2015

⁹ Für eine bessere internationale Vergleichbarkeit wurde hier die bauliche Dichte etwas anders berechnet: Als Summe der Geschossflächen aller Gebäude geteilt durch die Gesamtfläche des Stadtperimeters. Dabei werden nicht nur die privaten Flächen sondern auch die öffentlichen Flächen berücksichtigt

¹⁰ 7 Tools zur Innentwicklung: Die Metron Dichtebox (Themenheft 27, Nov. 2011)

vestitionsvorhaben mit hohen Kosten, die zu einer Verteuerung der Mieten führen kann. Auch städtebauliche Aspekte oder die Belichtung der Wohnungen setzt der Aufstockung oftmals Grenzen.

2.3 Belegungsdichte

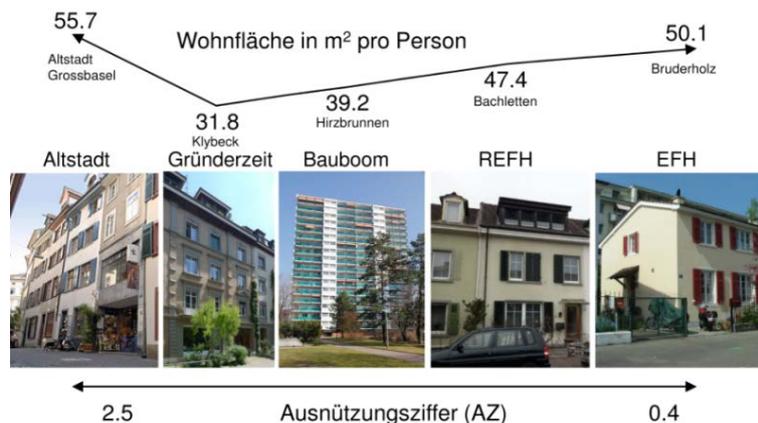
Bauliche Verdichtung kann nur dann zur Reduktion des Flächenwachstums und der Zersiedelung beitragen, wenn sie auch mit einer hohen Belegungsdichte einhergeht. Die Belegungsdichte beschreibt das Verhältnis von Haushaltsgrösse zur Wohnfläche. Eine hohe Belegungsdichte führt zu einem geringen Wohnflächenverbrauch pro Kopf.

Ein Vergleich zwischen den sechs grössten Schweizer Städten zeigt: Am höchsten ist der Wohnflächenverbrauch in Winterthur mit 43 m² pro Person. Dann folgen Basel¹¹ (41 m²), Bern (39 m²), Zürich (39 m²), Genf (37 m²) und Lausanne (37 m²).¹²

Innerstädtisch weisen auch Quartiere unterschiedliche Werte auf: Die Abbildung 3 zur Belegungsdichte am Beispiel der fünf Basler Quartiere illustriert: Der Wohnflächenverbrauch pro Kopf muss nicht zwingend haushälterisch sein in einem Gebiet mit hoher Bebauungsdichte.

Die Belegungsdichte hängt nicht nur von der Bauweise, sondern vor allem auch von der sozialen Zusammensetzung der Bewohnerschaft und deren Haushaltsgrössen ab. So weist z.B. das Matthäusquartier in Basel, eines der dichtesten Quartiere der Schweiz, auch aufgrund des höheren Anteils an einkommensschwächeren Haushalten einen unterdurchschnittlichen Wohnflächenverbrauch auf.

Abb. 4: Ausnutzungsziffer und Wohnflächenverbrauch



Die Belegungsdichte variiert auch nach verschiedenen Bewohnertypen: Während der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch z.B. im Kanton Basel-Stadt bei 42 m² pro Person liegt, liegt er bei genossenschaftlichen Wohnungen im Kanton im Durchschnitt bei 36 m², in privaten Mietwohnungen bei 40 m² und in selbstbewohntem Eigentum hingegen bei 55 m².

¹¹ ohne Gemeinde Riehen und Bettingen

¹² Statistik der Schweizer Städte, 2015 (www.staedteverband.ch)

Historisch ist der starke Anstieg des Wohnflächenverbrauchs pro Kopf vor allem auf die Zunahme von Kleinhaushalten sowie auf den gestiegenen Wohlstand und die damit zusammenhängende Inanspruchnahme grösserer Wohnobjekte zurückzuführen. In Zürich und Basel beispielsweise stagniert er jedoch seit einigen Jahren.

Wie kann sich die Belegungsdichte vergrössern? Eine höhere Belegungsdichte kann z.B. entstehen, wenn Alleinwohnende aus einer grossen in eine kleinere Wohnung umziehen und dadurch Wohnraum für grössere Haushalte frei wird (Umverteilung der Haushalte auf entsprechende Wohnungsgrössen). Auch der Zuwachs an Kindern bzw. Familien trägt zu solch einer Verdichtung bei¹³ (solange die Familienhaushalte nicht in grössere Wohnungen wechseln) oder auch die Zunahme gemeinschaftlicher Wohnformen.

Belegungsdichten existieren auch für Arbeitsplätze. So geht man bei einem Büroarbeitsplatz von einer beanspruchten Fläche von ca. 30 m² aus, während es bei Handwerksbetrieben etwa 60 m² sind. Die höchsten Werte werden mit bis zu 400 m² bei Lagerflächen erreicht.

Eine weitere vergleichbare Grösse zeigt, wie viele Einwohner sich den Boden teilen. Mit dieser Verhältniszahl (Einwohner pro Hektare) wird ermittelt, wie dicht die Einwohner – z.B. eines Quartieres – zusammen wohnen.¹⁴ In Basel gibt es zwischen den Quartieren grosse Unterschiede. Während im Bruderholz durchschnittlich 77 Personen auf einer Hektare leben, sind es im Matthäus-Quartier über 400 Personen.¹⁵ Diese Unterschiede lassen vor allem Rückschlüsse auf den Grün- oder Geschäftsanteil eines Quartieres und die Dichte der Bebauung zu. Analog zur Einwohnerdichte können auch die Beschäftigten- und die Arbeitsplatzdichte ermittelt werden.



Durchgehende Häuserfront am St. Gallering.
© Dominic Plüss

2.4 Interaktionsdichte

Neben der Verdichtung durch bauliche Massnahmen und der Erhöhung der Belegungsdichte hat Verdichtung auch einen sozialen Aspekt.

Durch Verdichtung leben mehr Menschen auf weniger Raum und damit auch näher beieinander. Soziale Verdichtung bedeutet damit mehr soziale Nähe und – zumindest potentiell – eine höhere **Interaktionsdichte**. Interaktion bedeutet, dass unterschiedliche Nutzerinnen und Nutzer in Bezug zu einer räumlichen Situation wechselseitig aufeinander einwirken und sich beeinflussen. Eine gewisse Dichte an Menschen ist notwendig, damit sich Interaktion überhaupt ergeben kann, gleichzeitig müssen sich die Menschen auf einen entsprechend

¹³ In der Stadt Zürich z.B. ging der Anteil an Einpersonenhaushalten zwischen 2000 und 2013 von rund 50 auf 45% zurück, dank steigender Geburtenraten und dem Zuwachs an Familienhaushalten (vgl. www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/ueber_das_departement/medien/medienmitteilungen/2014/september/140930a.html)

¹⁴ Nebel, R.: Siedlungsflächenmanagement Schweiz. IRL-Bericht 7. ETH Zürich. 2014. S. 25ff.

¹⁵ Statistisches Amt Basel-Stadt: Statistisches Jahrbuch des Kantons Basel-Stadt. 2014. S. 67.

dimensionierten und flexiblen Raum beziehen, damit Interaktion tatsächlich zustande kommt.¹⁶

Je nach Gestaltung des Wohnungsumfeldes, der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und der Zusammensetzung der Bewohnerschaft kann sich dieses Mehr an Nähe im Raum durch mehr soziale Kontrolle und zwischenmenschlichen Kontakten äussern, sie kann aber auch in Anonymität oder in Nachbarschaftskonflikten, beispielsweise wegen Lärm, münden. Die bewusste bauliche Gestaltung von dichten Siedlungen kann einen Beitrag zu mehr Interaktionsmöglichkeiten und Gemeinschaft leisten. Siedlungen mit einem vielfältigen Wohnungs- und Dienstleistungsangebot und mit hoher Aufenthaltsqualität können mehr soziale Interaktion unter den Bewohnerinnen und Bewohnern und auch innerhalb des Quartiers ermöglichen.



Wohnen in einer Genossenschaft.

Christian Flierl

©

Diese Interaktion kann sich im Wohnumfeld ganz konkret in Formen der Nachbarschaftshilfe wie Unterstützung und Entlastung für Familien, Betreuung von alten und kranken Menschen oder Angebote zur Integration von Zugewanderten äussern. Solche stabilen, funktionierenden Nachbarschaften leisten einen wesentlichen Beitrag zur **Förderung des gesellschaftlichen Zusammenhalts** und leisten einen Beitrag zu Vermeidung sozialer Folgekosten, die in Folge von Anonymität und Desintegration entstehen können.

Um positive Effekte im oben genannten Sinne zu fördern, versucht man heute vermehrt, Räume so zu gestalten, dass sie mehr Möglichkeiten zum Austausch und Begegnung schaffen. Konkret kann dies bei der Planung neuer Gebäude und Siedlungen bedeuten, gemeinschaftlich genutzte Räume wie Waschküchen, Eingänge, Höfe so zu gestalten, dass sie eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen und zu Begegnungsorten werden können. Auch Formen des Sozialmanagements können einen wertvollen Beitrag zum gesellschaftlichen Zusammenhalt leisten, z.B. in Form von Conciergen oder erweiterten Hauswartmodellen. Auf der Quartierebene kann beispielsweise mit der Einrichtung von Begegnungszonen ein Beitrag zu mehr Interaktion im Wohnumfeld geleistet werden.

Einen Beitrag zur sozialen Verdichtung im obigen Sinne können z.B. auch **gemeinschaftliche Wohnformen** leisten. Da die „klassische“ Form der Wohngemeinschaft heute nicht mehr für Alle den Ansprüchen von Privatheit und Gemeinschaft gerecht wird, wird vermehrt mit neuen Formen des gemeinschaftlichen Wohnens experimentiert. Vorreiter in der Schweiz sind hier beispielsweise die genossenschaftlichen Zürcher Projekte „Kalkbreite“ oder auch „mehr als wohnen“, in denen versucht wird, mit baulichen Massnahmen auch soziale und funktionale Verdichtung zu fördern. Dazu gehören beispielsweise alternative Grundrisse wie

¹⁶ Angélil, M., Christiaanse, K., Lampugnani, V., Schmid, C. und Vogt, G.: Urbane Potenziale und Strategien in metropolitanen Territorien - am Beispiel des Metropolitanraums Zürich. Schlussbericht im Rahmen des Nationalen Forschungsprogrammes NFP65 „Neue urbane Qualität“, Zürich 2013

Clusterwohnungen (vgl. Abb. 4). Die Clusterwohnung fasst ein bis drei Individualzimmer zu Kleinstwohnungen mit einem minimal eingerichteten Bad und einer Kochmöglichkeit und verbindet mehrere dieser Einheiten mit einer Erschliessungsfläche, die geteilte Wohnräume, Arbeitsnischen, Küchen und Bäder umfasst.¹⁷ So besteht bei Bedarf die Möglichkeit zum Rückzug in die Privatsphäre, gleichzeitig ist die gemeinschaftliche Nutzung von grösseren Küchen, Bädern oder Aufenthaltsräumen möglich. Sie ist für Nutzerinnen und Nutzer attraktiv, denen eine Wohngemeinschaft zu wenig Privatheit, die Wohnung in einem herkömmli-



chen Mehrfamilienhaus aber zu wenig Kontaktmöglichkeiten bietet. Gerade für Alleinstehende, Ältere oder Alleinerziehende kann diese Wohnform attraktiv sein.

Abb. 4: Beispiel für Clusterwohnen (mehr als wohnen, Zürich)¹⁸

2.5 Funktionale Verdichtung

Verdichtung beinhaltet auch die funktionale Verdichtung. Funktional verdichten meint, die **Viel-falt der Funktionen im Gebäude, in der Strasse, im Quartier und in der Stadt zu fördern**. Wo mehr Menschen auf kleinerem Raum leben erhöht sich auch die Nachfrage nach Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen. Damit diese möglichst zu Fuss erreicht werden können (damit nicht mehr Verkehr entsteht), braucht es Infrastruktur in Wohnnähe. Funktionale Verdichtung bringt Angebotsvielfalt, kulturelle und soziale Abwechslung, mehr Dienstleistungen, kurze Wege, weniger Verkehr. Sie entspricht einer nachhaltigen Entwicklung und führt zu mehr Lebensqualität im Wohnumfeld.¹⁹



Das Erlenmatt Quartier in Basel bietet eine Angebotsvielfalt und viele Grünflächen.
© Kantons- und Stadtentwicklung Basel-Stadt

¹⁷ Hofer, Andreas: Von der Familienwohnung zum Clustergrundriss. In: TEC21 7/2011 „Wie verdichten?“ S. 23-31

¹⁸ Abb. aus: Hofer, Andreas: Von der Familienwohnung zum Clustergrundriss. In: TEC21 7/2011 „Wie verdichten?“ S. 23-31

¹⁹ Weidmann, Ruedi: Vierfach verdichten. In: TEC21 9/2013 „Verdichten ist...“ S. 18-25

Eine funktionierende Angebotsvielfalt im Quartier zu fördern bedarf innovativer Strategien, vor allem bei der Kombination von Nutzungen und Angeboten. Was lässt sich miteinander mischen? Verdichtung bedeutet, über die Nutzung zu diskutieren, über Art und Mischung und Anteile und Anordnung. In einer Studie zur Akzeptanz städtischer Dichte waren die kurzen Wege der grösste gemeinsame Nenner – das was Stadtbewohnerinnen und -bewohner als Qualitätsgewinn durch Verdichtung schätzen.²⁰ Auf der Ebene von Siedlungsprojekten gehen genossenschaftliche Projekte wie „Kraftwerk 1“, „mehr als wohnen“ und „Kalkbreite“ in Zürich mit ihren hybriden Bauprojekten einen Schritt weiter. „Wohnen wie im Hotel“ ist die Idee: Die hohe soziale Dichte in der Siedlung bringt genug Menschen vor Ort zusammen, um vielfältige Dienstleistungen mit geringerem Kostenaufwand nutzen zu können, wie z.B. Mittagstische oder ein Kochteam.

3. Fazit und Ausblick: Verdichtung und urbane Qualität

Dichte gehört seit jeher zur Stadt. Sie macht gerade die städtischen, urbanen Qualitäten aus. Seit 2014 ist das neue Raumplanungsgesetz in Kraft, welches eine Siedlungsentwicklung nach Innen und kompakte, verdichtete Siedlungen fordert – dies nicht nur in den bestehenden Städten, sondern auch in den Agglomerationen. Verdichtung stösst aber auch auf Skepsis – weniger aufgrund ihrer Notwendigkeit, sondern vielmehr aus Befürchtungen vor einem Verlust von Lebensqualität. Eine allgemein gültige Formel für hochwertige Verdichtung gibt es nicht, doch wird deutlich, dass eine rein quantitative, bauliche Verdichtung nicht ausreicht: Es braucht Verdichtung, die Lebensqualität erhält oder gar schafft, eine Verdichtung, die soziale und funktionale Aspekte mit berücksichtigt.



Das Rheinbord weist vor allem im Sommer eine hohe Nutzungsdichte auf.

© Kantons- und Stadtentwicklung Basel-Stadt

Diese Qualität durch Verdichtung wird heute in der Regel mit mehr urbaner Qualität gleichgesetzt²¹ – insbesondere auch bei der Verdichtung von Agglomerationsgebieten. Diese urbane Qualität oder auch die „gefühlte Dichte“²² wird massgeblich durch die Qualität des Aussenraumes, insbesondere des öffentlichen Raumes, dessen Gestaltung und Nutzung bestimmt. Ausschlaggebend ist das Verhältnis zwischen privatem und öffentlichem Raum, die Gestaltung und Nutzung von Erdgeschoss, die Aufenthaltsqualität von Frei- und Grünflä-

²⁰ Zimmerli, Joëlle: Akzeptanz städtischer Dichte. Erwartungen und Prioritäten zum Wohnen in der Stadt Zürich. Zürich 2014

²¹ vgl. Medienmitteilung zum SNF 65 „Mehr Dichte im "Stadtland Schweiz" verlangt nach mehr urbaner Qualität“ (www.snf.ch)

²² Eberle, D. und Tröger, E. (Hg.): Dichte Atmosphäre. Über die bauliche Dichte und ihre Bedingungen in der mitteleuropäischen Stadt. Basel 2015

chen sowie von Strassenräumen, wenn es darum geht, in verdichteten Gebieten Lebensqualität zu fördern.“²³

Welche Eigenschaften weisen verdichtete Räume idealerweise auf, damit sie einen Beitrag zu Urbanität mit hoher Lebensqualität leisten? Im Rahmen eines Forschungsprojektes des nationalen Forschungsprogramms NFP 65 „Neue urbane Qualitäten“²⁴ wurden sieben Qualitätskriterien definiert, die den urbanen Charakter eines Ortes ausmachen können. Je nach unterschiedlichen lokalen Voraussetzungen können, aber müssen nicht alle vorhanden sein. Teilweise beeinflussen sie sich gegenseitig oder sind Bedingung füreinander. Zu diesen sieben Eigenschaften von Räumen und Orten gehören:

- **Zentralität** (im Sinne einer guten Erreichbarkeit, oder auch hohen Dichte an Funktionen);
- **Zugänglichkeit** (für verschiedene Nutzende und unterschiedliche Nutzungen, räumlich und zeitlich offen);
- **Brauchbarkeit** (den tatsächlichen Bedürfnissen der Nutzenden entsprechend);
- **Adaptierbarkeit** (flexibel, neuen/sich wandelnden Anforderungen anpassbar);
- **Aneignung** (Identifikation mit dem genutzten Raum fördernd);
- **Diversität** (die Nutzungen und die Nutzenden sind vielfältig);
- **Interaktion** (sind möglich oder werden gefördert).

„Seit jeher ist Dichte die unmittelbare Folge des kulturellen Bedürfnisses nach dem Zusammenrücken“.²⁵ Verdichtung und innovative Formen dieses „städtischen Zusammenrückens“ können zu einem sparsamen Umgang mit Ressourcen, zu einer Stärkung des sozialen Zusammenhalts und zur Förderung urbaner Qualität und letztlich zur Erhöhung der Lebensqualität beitragen. In Bezug auf die sich permanent wandelnde (städtische) Gesellschaft gilt es immer wieder aufs Neue, die offenen Fragen und Ambivalenzen im Zusammenleben zu analysieren, zu diskutieren und Lösungen zu finden

Es gibt dabei keine allgemeingültigen Rezepte, wie Verdichtung gelingen kann, wohl aber vielversprechende Ansätze und Erfahrungen, die im breiten Diskurs in der Bevölkerung und mit der Fachwelt weiter bearbeitet und entwickelt werden können. Für diesen notwendigen breiten Diskurs möchte die vorliegende Auslegeordnung einen Beitrag leisten.

²³ Eberle, D. und Tröger, E. (Hg.): Dichte Atmosphäre. Über die bauliche Dichte und ihre Bedingungen in der mitteleuropäischen Stadt. Basel 2015

²⁴ Angélil, M., Christiaanse, K., Lampugnani, V., Schmid, C. und Vogt, G.: Urbane Potenziale und Strategien in metropolitanen Territorien - am Beispiel des Metropolitanraums Zürich. Schlussbericht im Rahmen des Nationalen Forschungsprogrammes NFP65 „Neue urbane Qualität“, Zürich 2013

²⁵ Lampugnani, V.: Die Architektur der städtischen Dichte, in: Städtische Dichte, hrsg. von Lampugnani u.a. Zürich 2007, S. 11-18.

4. Literatur:

- Angélil, M., Christiaanse, K., Lampugnani, V., Schmid, C. und Vogt, G (2013): Urbane Potenziale und Strategien in metropolitanen Territorien - am Beispiel des Metropolraums Zürich. Schlussbericht im Rahmen des Nationalen Forschungsprogrammes NFP65 „Neue urbane Qualität“, Zürich
- Bundesamt für Statistik (2015): Die Bodennutzung in der Schweiz. Auswertungen und Analysen. Neuchâtel
- Eberle, D. und Tröger, E. (Hg.) (2015): Dichte Atmosphäre. Über die bauliche Dichte und ihre Bedingungen in der mitteleuropäischen Stadt. Basel
- Lampugnani, V (2007): Die Architektur der städtischen Dichte, in: Städtische Dichte, hrsg. von Lampugnani u.a. Zürich, S. 11-18.
- Neue urbane Qualität: www.nfp65.ch
- Statistik der Schweizer Städte: www.staedteverband.ch
- Weidmann, Ruedi: Vierfach verdichten. In: TEC21 9/2013 „Verdichten ist...“ S. 18-25
- Zimmerli, Joëlle (2014): Akzeptanz städtischer Dichte. Erwartungen und Prioritäten zum Wohnen in der Stadt Zürich. Zürich
- 7 Tools zur Innentwicklung: Die Metron Dichtebox (Themenheft 27, Nov. 2011)

Kontakt

Fachstelle Grundlagen & Strategien
Präsidialdepartement des Kantons Basel-Stadt
Kantons- und Stadtentwicklung
Marktplatz 30a, 4001 Basel
Telefon +41 61 267 88 54
www.entwicklung.bs.ch

Basel, Dezember 2015