

# Die Verdichtung frisst das Quartier

Statt sanft saniert werden gewachsene Siedlungen mancherorts mit Ersatzneubauten zubetoniert. Von Hans Weiss

«Verdichtung» heisst das Zauberwort: Es ist eine Metapher. Viele meinen, Metaphern seien vor allem eine Sache von Dichtern. Dass aber auch die Sprache der Wissenschaft und Technik geradezu von Metaphern strözt, ist ihnen nicht bewusst. «Wir haben das Genom entschlüsselt» oder «Dieser Code wurde geknackt» sind Beispiele.

Metaphern übertragen einen Ausdruck von einem Sinnbereich, in dem sie gewöhnlich gebraucht werden, in einen völlig anderen. Auch unsere Alltagssprache ist voll von Metaphern: «Mein Computer ist abgestürzt» oder «In seiner Entgegnung ist der Redner entgleist» sind nur zwei von vielen. Indem Metaphern ein Bild aus einem anderen Sinnzusammenhang transportieren, wirken sie wie Scheinwerfer. Sie benutzen Sprachbilder und beleuchten etwas so, dass es sofort einleuchtet. Gleichzeitig wird vieles andere ausgeblendet.

## Keine Siedlung ohne Menschen

Die Metapher der baulichen Verdichtung stammt aus der Physik. Das Organische geht dabei vergessen. Menschen, Tiere, Pflanzen, alles Lebendige wird nicht mitgedacht. Es wird umgedeutet in Materieteilchen, die man verdichten kann, gerade so, wie man Beton verdichten oder Holzabfälle zu Spanplatten pressen kann. Natürlich geschieht dies nicht bewusst. Linguisten haben aber längst nachweisen können, dass Metaphern und der mit ihnen unbewusst transportierte Deutungsrahmen sehr wohl eine prägende Wirkung auf unser Denken und Handeln haben können. «Verdichtung» ist ein Wort, das sich auch in die Sprache der Politiker eingestrichelt hat. Viele stellen sich dabei unwillkürlich eine Ansammlung von Bauten vor, die man ähnlich wie beim Spiel mit Bauklötzchen zusammenschieben oder verteilen und durch grössere Volumina ersetzen kann.

Der Begriff der Verdichtung beleuchtet eben meist nur Quantitäten, nicht aber Qualitäten. Dann aber verengt er den Blick der planenden Subjekte auf ihre zu beplanenden Objekte, nämlich Häuser. Dass man sie nachher, so gut es geht, noch begrünt, ändert an dieser einseitigen Perspektive nichts, denn keine Perspektive ist frei von Interessen. Investoren denken bei baulicher Verdichtung nicht an Gebüsch und Kinderspielplätze auf einem Stück Brachland, sondern an Wertsteigerung und Rendite. Dem quantifizierenden Blick bleiben Nistplätze für Vögel oder die umgebende Landschaft verborgen.

Es ist nicht übertrieben, von einer Abrissmanie zu sprechen. In der Stadt Zürich hat sich die Zahl der abgerissenen Bestandsbauten fast verzehnfacht, von 42 im Jahr 1995 auf rund 1000 im Jahr 2014. Diese Entwicklung ist seither nicht zum Stillstand gekommen. In anderen Städten ist die Tendenz ähnlich.

Das sei am Beispiel des Neubauprojektes auf dem Areal der psychia-



Wo heute Bauprofile in die Luft ragen, mussten häufig erst noch Gebäude abgerissen werden.

CHRISTIAN BEUTLER / NZZ

trischen Klinik Waldhaus in Chur illustriert. Hier sollen zwölf einstige Angestelltenhäuser der Klinik aus den ersten Nachkriegsjahren abgerissen und an ihrer Stelle 120 neue Wohnungen erstellt werden, die auf vier polygonale Wohnblöcke verteilt sind. Nun ist das rund 20 Hektaren umfassende Areal viel grösser als die Siedlung mit ihren Gärten. Es umfasst viel Grün, Hecken, 138 Bäume und kleine Äcker, die ebenfalls dem Baggerzahn weichen sollen. Mehr als 35 Brutvogelarten wurden auf dem Areal gezählt, viele von ihnen sind vom Aussterben bedroht: Wiedehopf, Specht, Gartenrotschwanz, Maueregle, Dorngrasmücke. Auch Reptilien wie Ringelnatter und Blindschleiche ist es hier wohl. In mehr als siebzig Jahren ist hier ein Lebensraum für Menschen, Pflanzen und eine ganze Tierwelt gewachsen.

## Ein Lebensraum für alle

Das ganze Areal gehört dem Kanton. Als Bauherrschafft des im Rahmen eines Investorenwettbewerbs an die erste Stelle gesetzten Projektes zeichnet eine Pensionskasse in St. Gallen. Man kann den projektierenden Architekten nicht vorwerfen, grüne Anliegen nicht zu berücksichtigen. Die Pläne und Zeichnungen zeigen im Endzustand tatsächlich eine stark begrünte Siedlung. Auch soll die Überbauung nach dem Minergie-Standard erstellt werden. Nun darf man aber – und das gilt generell für Neubauprojekte – den hohen Wert alter Gärten und gewach-

sener Grünräume für die Biodiversität nicht übersehen.

Und von wegen Klimaschutz: Die Energiebilanz von Ersatzneubauten ist nicht zwingend so positiv, wie oft suggeriert wird – denn mitrechnen muss man auch die Energie, die für die Produktion von Baumaterialien (oft im Ausland, was die nationale Statistik nicht erfasst) und deren Transport verbraucht wird. Damit verbunden sind enorme CO<sub>2</sub>-Emissionen, was die vorhergesagten Einsparungen an Heizenergie krass relativiert. Weiter müssten Aushub und Abbruchmaterial, in der Schweiz sind es 70 Millionen Tonnen pro Jahr, in die Rechnung aufgenommen werden. Kurzum: Das Projekt einer Grossüberbauung mit 200 Parkplätzen in einer Tiefgarage ist im grösseren Zusammenhang betrachtet nicht zukunftstauglich.

Die Argumente für solche und ähnliche Neubauvorhaben sind immer die gleichen. Es heisst, die alten Wohnungen genügen bezüglich des Komforts und der Grösse den heutigen Ansprüchen nicht mehr. Die meisten Bewohnerinnen und Bewohner sehen das allerdings anders, für sie ist die Siedlung ein Paradies. Es brauche keinen Tumbler, die Wäsche werde im Freien und bei schlechtem Wetter im Trockenraum im Keller oder im Estrich aufgehängt. Geheizt wird mit einem Kachelofen und Holz. Und vor allem gilt auch hier: «Kleinere Wohnungen zu zerstören, um grössere zu schaffen, generiert nicht mehr soziale Dichte», wie die NZZ bereits früher kommentierte.

Wie lange und wie stark die Bevölkerung in urbanen Räumen noch

zunimmt, ist ungewiss. Sicher ist: Die Überbauung von Boden und die Zerstörung von natürlichen Lebensräumen ist gemessen an menschlichen Massstäben irreversibel. Und selbst wenn die Bevölkerung wächst, müssten zuerst ehemalige Industriebrachen und leerstehende Büroräume an meist gut erschlossener Lage zu Wohnraum umgenutzt werden. Damit liessen sich komfortable Wohnungen für eine Million Einwohner schaffen.

## Für eine neue Behutsamkeit

Metaphern verführen dazu, komplexe Sachverhalte zu vereinfachen. Das Gebot der haushälterischen Nutzung unseres Bodens ist seit 1969 in der Bundesverfassung verankert. Mit der Verknappung des Bodens wurde diese zunehmend als Verdichtung ausgelegt, ein unterdessen auch politisch salonfähiges Wort. Das 2013 revidierte Raumplanungsgesetz vermeidet es dennoch und verwendet stattdessen den Ausdruck der «Siedlungsentwicklung nach innen». Das tönt zwar umständlicher, lässt aber Raum für ein organisches Wachstum, das nicht auf Bauvolumen eingeengt ist.

Nimmt man das Wort Entwicklung wörtlich, entsteht beispielsweise das Bild eines Farnblattes, das sich im Frühling langsam entrollt. Oder einer Schriftrolle, die vor dem Betrachter ausgebreitet wird. In beiden Fällen bleiben Substanz und Struktur erhalten. Konkret würde das bedeuten, dass die Siedlung Waldhaus nicht abgebrochen, sondern sanft renoviert und allenfalls am Rand durch Notwendiges ergänzt wird.

Statt aber Siedlungen wie jene auf dem Waldhausareal in Chur sanft zu sanieren, wird weiterhin unter dem Vorwand der Verdichtung die Landschaft zubetoniert. Dabei stehen in der Schweiz derzeit etwa 80 000 Neubauwohnungen leer. Da wird nicht gebaut, um einer echten Nachfrage zu genügen, sondern weil riesige Geldmengen in Immobilien angelegt werden wollen.

Wenn es um die grösste natürliche Ressource unseres Landes, nämlich die Landschaft, geht, versagt das vielbeschworene Gleichgewicht von Angebot und Nachfrage. Es trifft zwar zu, dass an zentralen Lagen ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum herrscht. Aber dieses Problem kann nicht gelöst werden mit Ersatzneubauten auf Kosten gewachsener Siedlungen. Es muss deshalb befremden, wenn ausgerechnet der Kanton das dringende Gebot der Rücksicht auf unersetzliche Werte der Natur vernachlässigt.

Hans Weiss leitete von 1968 bis 1972 die neu geschaffene Amtsstelle für Natur- und Landschaftsschutz des Kantons Graubünden, dann die Stiftung Landschaftsschutz Schweiz (SL). Sein neuestes Werk, «Achtung: Landschaft Schweiz. Vom nachhaltigen Umgang mit unserer wichtigsten Ressource», erschien 2020 im AS-Verlag.

## Neue Zürcher Zeitung

UND SCHWEIZERISCHES HANDELSBLATT

Gegründet 1780

Der Zürcher Zeitung 242. Jahrgang

REDAKTION

**Chefredaktor:** Eric Gujer (egj.)

**Stellvertreter:** Daniel Wechlin (daw.), Carola Ettenreich (cet.), Tom Schneider (sct.)

**Tagessleitung:** Christoph Fisch (cf.), Benno Mattli (bem.), Christian Steiner (cts.), Yannick Nock (yno.)

**International:** Peter Rásonyi (pra.), Andreas Rüesch (A. R.), Werner J. Marti (wjm.), Andrea Spalinger (spl.), Andreas Ernst (ahn.), Beat Bumbacher (bbu.), Meret Baumann (bam.), Patrick Zöll (paz.), Elena Panagiotidis (ela.), Dominique Burckhardt (dbu.), Fabian Urech (urf.), Judith Kormann (jkr.), Ulrich von Schwerin (uvs.), Julia Monn (jum.), Katrin Büchenbacher (k.b.).

**Meinung & Debatte:** Martin Senti (se.), Andreas Breitenstein (A. Bn.), Claudia Schwartz (ces.).

**Schweiz:** Christina Neuhaus (cn.), Erich Aschwarden (ase.), Daniel Gerry (dgy.), Frank Sieber (fsr.), Marc Tribelhorn (tri.), Michele Coviello (cov.), Simon Hehl (hhs.), Angelika Hardegger (haa.), Tobias Galfer (gaf.), David Vonnip (dvp.), Gian Andrea Marti (gam.), Andi Restetter (art.).

**Bundeshaus:** Fabian Schäfer (fab.), Christof Forster (For.), Larissa Rhyh (ryh.), Georg Häslar Sansano (geo.).

**Bundesgericht:** Kathrin Alder (ald.).

**Westschweiz:** Antonio Fumagalli (fum.).

**Zürich:** Daniel Fritzsche (dfr.), Fabian Baumgartner (fbi.), Dorothee Vögeli (vö.), Stefan Hotz (sho.), Adi Kälin (ak.), Katja Baigler (bai.), Jan Hudec (jhu.), Florian Schoop (scf.), Johanna Wedl (jow.), Claudia Rey (clr.), Raffaella Angstmann (ran.), Reto Flury (flu.), Michael von Ledebur (mvl.), Lena Schenkel (len.), Niis Pfändler (nii.), Linda Koponen (lkp.).

**Wirtschaft:** Chanchal Biswas (bis.), Peter A. Fischer (pfi.), Dieter Bachmann (dba.), Werner Enz (nz.), Ernes Gallarotti (ti.), Thomas Fuster (tf.), Christin Severin (sev.), Nicole Rützi Ruzicic (nrü.), Andrea Martel Fus (am.), Thomas Schürpf (tsf.), Christoph Eisenring (cei.), Gerald Hosp (gho.), Matthias Benz (mbe.), Giorgio V. Müller (gvm.), Zoë Inés Baches Kunz (Z. B.), Hansueli Schöchli (hus.), Martin Lanz (mla.), Natalie Gratwohl (ng.), Dominik Feldges (df.), André Müller (amü.), Stefan Häberli (hah.), Jann Lienhart (jhl.), Lorenz Honegger (lho.).

**Börse:** Michael Ferber (feb.), Andreas Uhlig (Ug.), Werner Grundlehner (gru.), Michael Schäfer (msf.), Patrick Herger (phr.), Daniel: Matthias Kamp (mka.).

**Wissenschaft, Technologie und Mobilität:** Christiane Hanna Henkel (C. H.), Christian Speicher (Spe.), Alan Niederer (ni.), Stephanie Kusma (kus.), Lena Stallmach (lst.), Helga Rietz (rtz.), Herbert Schmidt (hdt.), Lukas Mäder (ldr.), Jenni Thier (thi.), Ruth Futler (fut.).

**Feuilleton:** René Scheu (rs.), Roman Bucheli (rbl.), Thomas Ribi (rib.), Ueli Bernays (ubs.), Philipp Meier (phi.), Urs Bühler (urs.), Claudia Mäder (cmd.), Lucien Scherrer (lsc.), Christian Wildhagen (wdh.), Manuel Müller (mml.), Sabine von Fischer (svf.).

**Sport:** Elmar Wagner (wag.), Philipp Bärtsch (pbh.), Flurin Claiuna (fcl.), Andreas Kopp (ako.), Benjamin Steffen (bsn.), Daniel Germann (gen.), Peter B. Birrer (bir.), Nicola Berger (nbr.), Stefan Osterhaus (sos.), Michele Coviello (cov.), Ulrich Pickel (pic.), Christof Krapp (kpr.).

**Wochenende/Gesellschaft/Reisen:** Daniel Wechlin (daw.), Birgit Schmid (bgs.), Michael Schilliger (msl.), Susanna Müller (sm.).

**Reporter:** Marcel Gyr (gyr.), Anja Jardine (jar.), Martin Beglinger (beg.).

**Nachrichten:** Tobias Ochsenbein (toc.), Janique Weder (wej.), Kathrin Klette (kkl.), Tobias Sedlmaier (tsm.), Esther Rüdiger (eru.), Esther Widmann (wde.), Nadine Brügger (nad.), Franco Arnold (fra.).

**Social Media:** Reto Stauffacher (rst.), Corinne Plaga (cpl.), Gabriela Dettwiler (gd.), Philipp Gollmer (pgh.).

**Podcast:** Benedikt Hofer (bho.), Nadine Landert (lna.), Olga Scheer (ola.), David Vogel (dv.).

**Audience Management:** Dominik Batz (dzt.), Rafael Schwab (raf.), Jonas Holenstein (jho.).

**Visuals & Editorial Tech:** Barnaby Skinner (bsk.), Kaspar Manz (xao.), Sharon Funke (sfu.), Alexandra Kohler (ako.), Christian Kleeb (cke.), Anja Lemcke (lea.), Eugen Fleckenstein (efl.), Joana Kelen (jok.), Manuel Roth (mrt.), Philipp Küng (pk.), Nikolai Thelitz (nth.), Jonas Oesch (joe.), Florian Seliger (fsl.), Adina Renner (adi.).

**Video/TV:** Markus Stein (sma.), Andrea Hauner (hwa.), Jörg Walch (jwa.), Karin Moser (mok.), Conradin Zellweger (czw.), David Hess (dhe.), Jasmine Rüegg (jmr.), Laurence Kaufmann (lkm.), Jill Antener (jil.).

**Produktionsredaktion:** Christoph Fisch (cf.), Caspar Hesse (cah.), Manuela Kessler (mk.), Lucie Paska (lpa.), Roland Tollenbach (rol.), Stefan Reis Schweizer (srs.), Robin Schwarzenbach (R. Sc.), Bodo Lamparsky (la.), Lukas Leuzinger (lkz.), Philipp Hüfchmid (ph.), Yvonne Eckert (yve.), Benno Brunner (bbr.), Ilda Özalp (ilö.), Claudia Baer (cb.).

**Art Director:** Reto Althaus (ral.).  
**Bildredaktion:** Gilles Steinnmann (gst.), Christian Güntlisberger (cgü.), Andrea Mittelholzer (and.), Roman Sigrist (rsi.), Reto Gratwohl (grg.), Verena Tempelmann (vtm.), Nicole Aeby (nre.), Rainer Arnold (raa.), Martin Berz (brz.), Michael Pfister (mpf.), Josi Hunn (huj.).

**Fotografen:** Christoph Ruckstuhl (ruc.), Karin Hofer (hfk.), Annick Ramp (ara.), Simon Tanner (tan.).

**Produktion/Layout:** Hansruedi Frei.

**Korrektorat:** Natascha Fischer.

## KORRESPONDENTEN

**Paris:** Nina Belz (nbe.). **London:** Benjamin Triebe (bet.), Niklaus Nusplinger (nn.). **Berlin:** Marc Felix Serrao (fx.), René Höltschi (ht.), Jonas Hermann (jsh.), Hansjörg Friedrich Müller (hmü.), Anja Stehle (asl.), Anna Schneider (ars.), Christoph Prantner (cpr.), Alexander Kissler (kis.). **Frankfurt:** Michael Rasch (ra.). **München:** Stephanie Lahrtz (slz.). **Rom:** Andres Wysling (awy.). **Wien:** Ivo Mijnsen (mij.), Daniel Imwinkelried (imr.). **Stockholm:** Rudolf Herrmann (ruh.). **Brüssel:** Christoph G. Schmutz (sco.), Daniel Steinivorth (DSt.). **Moskau:** Markus Ackeret (mac.). **Dakar:** Samuel Misteli (smi.). **Istanbul:** Volker Pabst (pab.). **Beirut:** Christian Weisflog (ws.). **Jerusalem:** Inga Rogg (iro.). **Tel Aviv:** Ulrich Schmid (U. Sd.). **Delhi:** Andreas Babst (abb.). **Singapur:** Manfred Rist (rt.). **Peking:** Matthias Müller (Mue.). **Taipeh:** Matthias Sander (msa.). **Tokio:** Martin Kölling (koe.). **Sydney:** Esther Blank (esb.). **Washington:** Peter Winkler (win.). **Chicago:** David Signer (da.). **New York:** Christof Leisinger (cri.). **San Francisco:** Marie-Astrid Langer (lma.). **Vancouver:** Karl R. Felder (Fdr.). **Rio de Janeiro:** Nicole Anliker (ann.). **Salvador da Bahia:** Alexander Busch (bu.).

## WEITERE REDAKTIONEN

**NZZ am Sonntag:** Chefredaktor: Luzi Bernert (lzb).  
**NZZ Folio:** Leiterin: Aline Wanner.  
**NZZ Geschichte:** Lea Haller (lha.), Daniel Di Falco (ddf.).

## NZZ-MEDIENGRUPPE

Felix Graf (CEO)

Bekanntgabe von namhaften Beteiligungen nach Art. 322 Abs. 2 StGB: Neue Zürcher Zeitung (Deutschland) GmbH, Berlin; NZZ Österreich GmbH, Wien; Swiss Economic Forum (SEF) AG, Thun; The Market Media AG, Zürich.

## ADRESSEN

**Redaktion:** Falkenstrasse 11, Postfach, CH-8021 Zürich, Tel. +41 44 258 11 11, redaktion@nzz.ch, www.nzz.ch  
Zuschriften: Falkenstrasse 11, CH-8021 Zürich, leserbriefe@nzz.ch.

**Verlag:** Falkenstrasse 11, Postfach, CH-8021 Zürich, Tel. +41 44 258 11 11, verlag@nzz.ch.

**Leserservice:** Postfach, CH-8021 Zürich, Tel. +41 44 258 10 00, leserservice@nzz.ch, www.nzz.ch/leserservice.

**Inserate:** NZZzone, Neue Zürcher Zeitung AG, Falkenstrasse 11, CH-8021 Zürich, Tel. +41 44 258 16 98, Fax +41 44 258 13 70, inserate@nzz.ch, www.nzzzone.ch.

**Druck:** DZZ Druckzentrum Zürich AG, Bubenbergstrasse 1, CH-8045 Zürich.

## PREISE ABONNEMENTE (inkl. MWSt)

**NZZ Print & Digital:** 814 Fr. (12 Monate), 74 Fr. (1 Monat).  
**NZZ Digital Plus:** 579 Fr. (12 Monate), 54 Fr. (1 Monat).  
**NZZ Wochenende Print:** 363 Fr. (12 Monate), 33 Fr. (1 Monat). Freitag und Samstag gedruckt ohne Digital.

**NZZ International Print & Digital:** 572 € (12 Monate), 52 € (1 Monat). Preise gültig für Deutschland und Österreich, übrige Auslandpreise auf Anfrage.

**NZZ Kombi Print & Digital:** 924 Fr. (12 Monate), 84 Fr. (1 Monat). NZZ und NZZ am Sonntag gedruckt inkl. Digital.

**NZZ für Studierende:** 5 Fr. (1 Monat).

**Alle Preise gültig ab 1. 1. 2021.**

Die Abonnementadressen werden, soweit erforderlich und nur zu diesem Zweck, an die mit der Zustellung betrauten Logistikunternehmen übermietet.

**Anzeigen:** gemäss Preisliste vom 1. 1. 2021.

Alle Rechte vorbehalten. Jede Verwendung der redaktionellen Texte (insbesondere deren Vervielfältigung, Verbreitung, Speicherung und Bearbeitung) bedarf der schriftlichen Zustimmung durch die Redaktion. Ferner ist diese berechtigt, veröffentlichte Beiträge in eigenen gedruckten und elektronischen Produkten zu verwenden oder eine Nutzung Dritten zu gestatten. Für jegliche Verwendung von Inseraten ist die Zustimmung der Geschäftsleitung einzuholen. © Neue Zürcher Zeitung AG  
Kartengrundlage: © Openstreetmap, © Maptiller