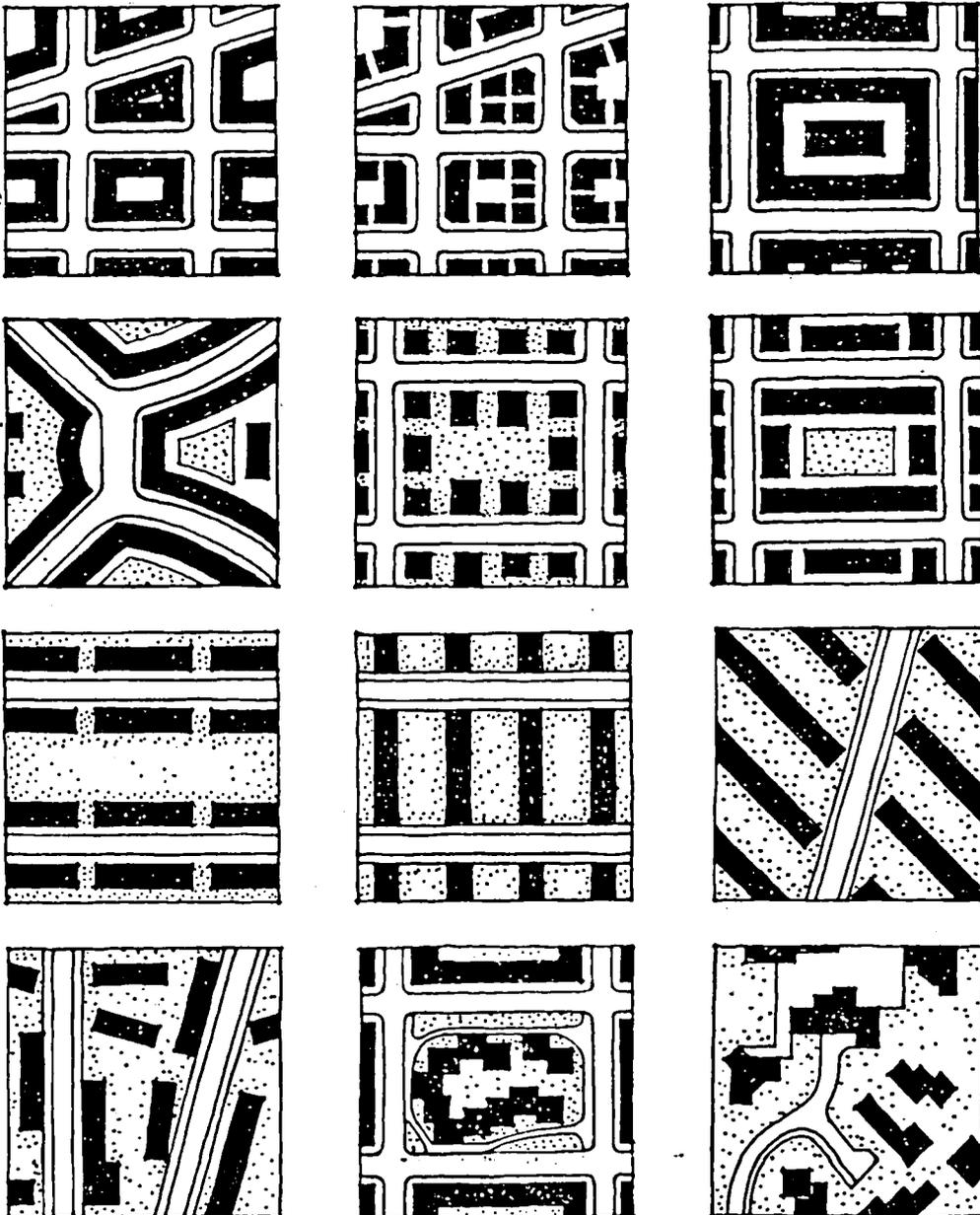


# INTERDEPENDENZEN ZWISCHEN STADTGESTALT UND BAUGESSETZ

UNTERSUCHUNG DES SPANNUNGSFELDES ZWISCHEN DER STADT-  
RAEUMLICHEN- UND DER BAURECHTLICHEN ENTWICKLUNG IM  
VERLAUF DES 20. JAHRHUNDERTS, DARGESTELLT AM BEISPIEL  
ZUERICH

KLAUS D. HORNBERGER



# INHALTSVERZEICHNIS

---

	Seite
1. PROBLEMSTELLUNG	1
2. ARBEITSTHESEN	4
2.1 These: Stadtraumverlust	4
2.2 These: Verbesserung der individuellen zu Lasten der öffentlichen Stadtbereiche	5
2.3 These: Sonderbauweisen - Regelbauweise	6
2.4 These: Städtebauliche Diskontinuität	6
3. ABGRENZUNGEN UND AUFBAU DER ARBEIT	8
4. GENERELLE STAEDTISCHE SIEDLUNGSTYOLOGIE DES 20. JAHRHUNDERTS	9
4.1 Blockrandbebauung, Blockbauweise	13
4.11 Räumliches Grundmuster	13
4.12 Wechselbeziehung Innen-/Aussenraum	14
4.13 Funktionen des Stadtraumes	15
4.14 Uebergangsformen und Auflösungstendenzen der geschlossenen Bebauung	18
4.2 Halboffene Bebauung, Zeilenbauweise	20
4.21 Räumliches Grundmuster	20
4.22 Wechselbeziehung Innen-/Aussenraum	22
4.23 Funktionen des Stadtraumes	23
4.24 Uebergangsformen und Auflösungstendenzen der Zeilenbauweise	24

4.3	Differenzierte Bebauung, gemischte Bauweise	26
4.31	Räumliches Grundmuster	26
4.32	Wechselbeziehung Innen-/Aussenraum	28
4.33	Funktionen des Stadtraumes	30
4.34	Auflösungstendenzen der gemischten Bauweise, aktuelle Tendenzen des Städtebaus der Siebziger Jahre	31
4.35	Ergänzende Bemerkungen	34
4.4	Tabellarische Darstellung der städtischen Siedlungsentwicklung von 1900 bis zur Gegenwart	36
5.	HISTORISCHE VORAUSSETZUNGEN	39
5.1	Städtebauliche Entwicklung der Blockrandbebauung	39
5.11	Beispiel einer griechischen Stadtraumstruktur, Milet	40
5.12	Beispiel einer römischen Stadtraumstruktur, Pompeji	41
5.13	Beispiel einer mittelalterlichen Stadtraumstruktur, Lübeck	44
5.14	Beispiel einer barocken Stadtraumstruktur, Rom	47
5.15	Beispiel einer absolutistischen Stadtraumstruktur, Neugründung Mannheim und Karlsruhe	49
5.16	Beispiele von Stadtraumstrukturen in der "Neuen Welt", Neugründungen in Amerika: Savannah und Washington	54
5.17	Beispiele von Stadtraumstrukturen des ausgehenden 18. Jahrhunderts in England, Bath und London	57
5.18	Beispiel einer Stadtraumstruktur des ausgehenden 19. Jahrhunderts, Berlin	60
5.2	Historische Entwicklung des Baurechts im Kanton Zürich	63
5.21	Ueberblick über die wesentlichsten Entwicklungsabschnitte des Baurechts im Kanton Zürich	63

5.22	Stand der baurechtlichen Grundlagen am Ende des 19. Jahrhunderts	67
6.	DIE BLOCKBAUWEISE IN DEN ZUERCHER CITYRANDQUARTIEREN	72
6.1	Typische Zürcher Quartiere der Blockrandbebauung	72
6.11	Städtebauliche Entwicklungsgeschichte in Stichworten	72
6.12	Die Entwicklung stadträumlicher Strukturen bis zur Jahrhundertwende, dargestellt an den Quartieren Aussersihl und Wiedikon	77
6.13	Typologie der Blockrandbebauung in Zürich (Ueberblick)	87
6.2	Das rechtliche Instrumentarium um die Jahrhundertwende	102
6.21	Die Baugesetzgebung des Kantons Zürich	102
6.22	Die ersten Bauvorschriften der Stadt Zürich	117
6.23	Bebauungsplan der Stadt Zürich	128
6.24	Beispiele von Quartierbauordnungen und Quartierplänen	134
7.	VERAENDERUNGSTENDENZEN UND AUFLÖSUNGERSCHEINUNGEN DER BLOCKBAUWEISE	136
7.1	Städtebauliche Forderungen der 20er und 30er Jahre	136
7.11	Aspekte des Verkehrs	137
7.12	Aspekte der Wohnhygiene	137
7.13	Soziale Aspekte	139
7.2	Beispiele des Veränderungsprozesses in Zürich	142
7.21	Kriterien der strukturellen Veränderung der geschlossenen Bebauung	142

7.22	Beispiele der strukturellen Veränderung der geschlossenen Bebauung	144
7.23	Beispiele neuer stadträumlicher Strukturen, "Reihenbebauung"	154
7.3	Einfluss der Veränderungstendenzen auf das Baurecht	161
7.31	Entwürfe für ein neues kantonales Baugesetz	162
7.32	Bauordnung der Stadt Zürich, vom 9. September 1931	167
8.	DIE ZEILENBAUWEISE IN ZUERICH	172
8.1	Typische Zürcher Quartiere der Zeilenbauweise	174
8.11	Siedlungstypologische Entwicklung der Zeilenbauweise	174
8.12	Beispiele von Quartieren der Zeilenbauweise in Zürich (insbesondere Schwamendingen und Friesenberg)	184
8.2	Das rechtliche Instrumentarium während der 40er Jahre	198
8.21	Die weitere Entwicklung des kantonalen Baugesetzes	198
8.22	Die Bauordnung der Stadt Zürich von 1946	202
9.	VERAENDERUNGSTENDENZEN UND NEUE STAEDTEBAULICHE ZIELSETZUNGEN WAEHREND DER 50ER JAHRE	208
9.1	Städtebaulich-ideologische Voraussetzungen der Veränderung	208
9.2	Argumente für eine gemischte Bebauung mit Einbezug von Hochhäusern	217
9.3	Erste Versuche mit der gemischten Bebauung	228
9.31	Ueberbauungsvorschlag Prilly, Lausanne	228
9.32	Bebauung des Gellert-Areals in Basel	230

9.33	Uebungen an der ETH Zürich, Architekturabteilung, Beispiele Seefeld, Langstrasse, Bahnhofstrasse, Löwenstrasse, Sihlporte in Zürich	235
9.34	Die Neue Stadt (Neue Stadt im Furttal)	238
9.4	Veränderungen und Ergänzungen der Rechtsgrundlagen während der 50er und 60er Jahre	242
9.41	Weiterentwicklung des kantonalen Baurechts während der 50er Jahre	248
9.42	Weiterentwicklung des städtischen Baurechts während der 50er Jahre	254
10.	DIE DIFFERENZIERTE BAUWEISE IN ZUERICH	258
10.1	Typische Zürcher Quartiere der differenzierten Bauweise	258
10.11	Räumliche Strukturen der differenzierten Bauweise	259
10.12	Erste Versuche mit der differenzierten Bauweise in Zürich	267
10.13	Neuere Beispiele gemischter Bebauungen in Zürich	285
10.2	Baurechtliche Grundlagen der 60er und 70er Jahre	296
10.21	Das neue Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich	296
10.22	Die weitere Entwicklung der Bauordnung der Stadt Zürich	302
10.23	Sonderbauordnung für das Gebiet Kalkbreite	306
11.	SCHLUSSFOLGERUNGEN AUS DER UNTERSUCHUNG	311
11.1	Ueberprüfung der Arbeitsthesen	311
11.11	Hauptthese: Stadtraumverlust	312
11.12	These: Verbesserung der individuellen zu Lasten der öffentlichen Stadtbereiche	320

11.13	These: Sonderbauweisen - Regelbauweise	321
11.14	These: Städtebauliche Diskontinuität	324
11.2	Schlussfolgerungen zum Thema der Interdependenzen zwischen Stadtgestalt und Baugesetz	324
11.3	Vier Postulate für ein neues Planungsverständnis der Stadt	327
12.	LITERATUR UND MATERIALIEN	329
12.1	Literaturverzeichnis	329
12.2	Verzeichnis der Rechtsquellen und der Materialien	333
12.21	Kanton	333
12.22	Stadt	336
12.23	Bundesgerichtentscheide	338
12.3	Abkürzungsverzeichnis	339
	ANHANG	1
	Abschnitt I : Baureglement für das neue Stadtquartier im Stadelhofen, Zürich, 13. Januar 1863	1
	Abschnitt II : Baureglement für das neue Stadtquartier beim Bahnhof und die Bauten an der Bahnhofstrasse, Zürich, 11. Oktober 1864	3
	Abschnitt III: Vorlage der vom Zürcherischen Ingenieur- und Architektenverein bestellten Kommission, Entwurf für ein Gesetz betreffend eine Bauordnung für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen, Zürich, 12. September 1877	6
	Abschnitt IV : Diverse Baureglemente, Quartierbauordnungen und Quartierpläne aus der Zeit von 1890 bis 1925	9
	Abschnitt V : Tabellarische Zusammenstellung der baurechtlichen Erlasse, Stadt und Kanton Zürich	25

Kurzfassung, deutsch

27

Kurzfassung, englisch

29

Lebenslauf

31

1) Wolfgang Braunfels, Abendländische Stadtbaukunst, Köln 1977.

2) Paul Hofer, 16 Ansätze zur einem Programm, Vorlesungspapier ETH Architekturabteilung, Zürich, 23.10.1978 und Antiurbane und urbane Stadtgestaltung, Artikel in Werk-Archithese Nr. 33-34, 1979, S. 23ff.

3) siehe auch: Theodor Leuenberger, Rudolf Schilling, Die Ohnmacht des Bürgers, Frankfurt a.M. 1977.

## 1. PROBLEMSTELLUNG

---

Die moderne Stadt, die Stadt des 20. Jahrhunderts ist durch eine Vielfalt städtebaulicher Ideologien und Grundprinzipien geprägt. Zwar lässt sich die gleiche Feststellung auch für die Stadtentwicklung vergangener Jahrhunderte belegen, sich wandelnde Herrschaftsformen haben die Stadt des Mittelalters, der Renaissance, des Barocks und des Klassizismus hervorgebracht, um nur einige der wesentlichen Strömungen zu nennen. <sup>1)</sup> Trotzdem lassen sich grundsätzliche Unterschiede in der Entwicklung der nachindustriellen im Gegensatz zur vorindustriellen Stadt festhalten, sie sollen hier nur angedeutet werden.

"Die moderne Stadt ist nicht mehr zentrales Bezugsfeld und zugleich Lebensstoff des Stadteinwohners, der städtisch Geprägte löst den Städter ab, das "Prinzip Urbanisation" holt das "Prinzip Stadt" von innen aus." <sup>2)</sup>

Dieser Satz von Paul Hofer besagt, dass der Städter, der in seinem Stadthaus wohnte, lebte und arbeitete, der für seine Aktivitäten vom Handwerk bis Verkauf die räumlichen Bezugsfelder der Stadt brauchte und benutzte, abgelöst wurde durch den städtisch Geprägten, den Verstädterten, den Mieter, der einen kleinen Ausschnitt eines Grossgebäudes (einer "Wohnmaschine", Le Corbusier) bewohnt und einen relativ noch kleineren Teil einer Fabrikanlage (einer "Produktionsmaschine") bewirtschaftet. Der Verstädterte braucht kein räumliches Bezugsfeld Stadt, er braucht dagegen eine städtische Verkehrsstruktur, die ihm schnelle Wege zwischen Arbeits- und Wohnstätte gewährleistet. Dazwischen liegen die Orte der Bedarfsdeckung, der Dienstleistungsbetriebe einer durchurbanisierten Zivilisation. Die Freiräume der nachindustriellen Stadt werden durchquert, die der vorindustriellen wurden gelebt.

Es ist von daher gesehen nur noch logische Konsequenz, wenn die moderne Stadtgesellschaft des 20. Jahrhunderts grundsätzlich neue stadträumliche Modelle verlangte und einführte, die wir aus unserer heutigen Sicht als Auflösungsprozesse des "Prinzips Stadt" betrachten. <sup>3)</sup> Man könnte sich an dieser Stelle mit der Feststellung begnügen, die moderne Stadt, die Stadttagglomeration sei die adäquate Behausungs- und Lebensform der modernen Industriegesellschaft, der durchurbanisierten Zivilisation. Oder etwas ketzerischer ausgedrückt, die Industriegesellschaft des 20. Jahrhunderts hat sich die Stadt geschaffen, die am ehesten ihrer Lebensform ent-

4) Solche Forderungen werden vielfach unter dem neuen Begriff "nachmoderner Städtebau" zusammengefasst.

5) siehe auch: Benedikt Huber, Stadtplanung ohne Wachstum, Artikel in Disp. Nr. 41, Zürich, April 1976, S. 31ff.

spricht, sie braucht keine andere, keine "bessere Stadt". Ein solches Verhalten würde sich darauf beschränken, die Ueberreste des "Prinzips Stadt" sorgfältig zu konservieren, sie als Baudenkmal, als archäologischen Garten, für unsere Nachfahren zu bewahren, im übrigen aber das "Urbanisationsprinzip" allenfalls weiter zu optimieren. Nebenbei bemerkt ist diese grundsätzliche Verhaltensweise gar nicht soweit von der generellen städtebaulichen Realität unserer Zeit entfernt.

Allerdings bleiben dabei verschiedene Fragen offen, die gerade in den letzten Jahren neu in das Feld städtebaulicher Diskussion eingebracht wurden. In Stichworten sind die sich andeutenden Veränderungen

- der Wechsel von quantitativem zu qualitativem Wachstum,
- die Rückbesinnung auf ursprüngliche Wertvorstellungen,
- die Forderung nach Erhaltung und Pflege städtischer Räume,
- das Bedürfnis nach vermehrter Identifikation mit der direkten Umwelt, nach Heimat, und
- die Forderung nach kontinuierlicher Gestaltung städtischer Lebensräume. 4)

Hinter solchen Forderungen stehen für einmal nicht nur die Fachleute, die Städtebauer, die ein neues Urbanisationsprinzip in die Stadtentwicklung einbringen wollen, sondern vielmehr lassen sich über verschiedene Symptome und Indikatoren Veränderungsprozesse und Wandlungen in der modernen Stadtgesellschaft registrieren. Auslösefaktoren waren auf der politischen Ebene die Studentenbewegung der 60er Jahre und die Mitbestimmungs- und Demokratisierungsprozesse in Betrieben und Quartieren, auf der wirtschaftlichen Ebene die Energiekrise und nachfolgende Rezession und auf der gesellschaftlichen Ebene eine tiefgreifende Identitätskrise der modernen Industriegesellschaft, deren Auswirkungen heute nur schwer abgeschätzt werden können. Die genannten Faktoren müssen dabei in engem Zusammenhang gesehen werden.

Mit Ende der 60er und Anfang der 70er Jahre ist die Entwicklung offensichtlich an einem zumindest vorläufigen Endpunkt angelangt. 5)

Neben einer absolut wachstumsorientierten Wirtschaft und dem uneingeschränkten Glauben an den technologischen Fortschritt hat auch der Städtebau der 60er Jahre in eine Sackgasse geführt. Eine Sackgasse insofern, als keine grundsätzlich neuen Ideologien den Anschluss an die abgelaufe-

*Das Maß der Widerständigkeit  
das wachstumsorientiert  
des Kapitalismus u. der Gewinn-  
orientierung.  
wird mit anderen Maßnahmen  
werden, nur andere Städte erhalten!  
Wer wünscht sich das, warum?*

6) Zum Begriff "nachmoderner Städtebau" siehe Theodor Leuenberger, Rudolf Schilling, a.a.O., S. 14 und S. 48ff.

ne Entwicklung gefunden hatten. Die heute ablesbaren Trends konzentrieren sich - im Gegensatz zu vorhergegangenen Entwicklungsabschnitten - nicht auf eine abermalige Innovation städtebaulicher Programme, sondern orientieren sich vielmehr rückwärts und versuchen über Neuauflagen und Neuinterpretationen der bereits historischen Stadt, abgelaufene Entwicklungsprozesse zu erneuern.

Allerdings sind in der Phase der Umorientierung, eines fortdauernden Umdenkprozesses, solche Ansätze noch zaghaft und unsicher und in den meisten Fällen lediglich theoretischer Natur. Zudem bestehen eine Reihe von Sachzwängen von verbindlichen Grundlagen und Voraussetzungen, die aus der totalen Verstädterungsepoche der 60er Jahre stammen und den Weg zurück zur Stadt zusätzlich erschweren.

Aehnlich wie auch im technologischen und wirtschaftlichen Bereich wird sich ein grosser Teil neuer städtebaulicher Energien zwangsläufig mit den Problemen der "Vergangenheitsbewältigung" beschäftigen müssen, was grundsätzlich schwieriger, mühseliger und zeitraubender ist, als die Entwicklung neuer Ideen.

Die folgende Arbeit möchte an die Vergangenheitsbewältigung gewisse Beiträge liefern, indem sie die städtebauliche Entwicklung von der geschlossenen Bauweise der Jahrhundertwende bis zur gemischten Bauweise der 60er Jahre in ihren wesentlichsten Zügen nachzeichnen möchte und parallel dazu die baurechtliche Entwicklung vom Gestaltungs- und Ordnungsinstrumentarium zum Planungsrecht im Sinne flexibler Flächennutzung verfolgen möchte.

Für die städtebauliche Entwicklung soll, soweit möglich, darauf verzichtet werden, bestimmte stadträumliche Strukturen der einzelnen Epochen gegeneinander zu werten, es soll lediglich eine möglichst objektive Beschreibung und Dokumentation der Strukturmerkmale vorgelegt werden und es sollen die Wertvorstellungen transparent gemacht werden, die zu den jeweiligen Stadtstrukturen führten und die die entsprechenden Veränderungen der baurechtlichen Grundlagen auslösten.

Der Aktualitätsbezug der Arbeit ergibt sich aus den Schlüssen, die aus der Untersuchung solcher wechselseitig bedingter Prozesse zu ziehen sind, und die für die weitere Entwicklung der Stadt, im Rahmen der neuen Vorstellungen eines nachmodernen Städtebaus <sup>6)</sup> von unterschiedlicher Bedeutung sein werden.

## 2. ARBEITSTHESEN

---

Die folgenden Arbeitsthesen sind als vorweggenommene Behauptungen zu verstehen, die die Problemstellung in konzentrierter Form vertreten. Ueber die eigentliche Arbeit, die Untersuchung der Siedlungsentwicklung und des Baurechts soll versucht werden, einen möglichst klaren Nachweis über den Wahrheitsgehalt der Thesen zu erbringen.

### 2.1 Hauptthese: Stadtraumverlust

---

Die bestehenden Stadträume haben im Verlaufe des 20. Jahrhunderts ständig an Qualitäten verloren (Ausnahmen, z.B. Altstadt, vorbehalten).

Die Produkte des sogenannt modernen Siedlungsbaus (zweite Hälfte des Jahrhunderts) haben keine neuen Stadträume gebildet, sind weitgehend "amorph", gesichtslos und leer, d.h. nicht raumfassend. (Diese Behauptung ist nahezu ausnahmslos zu verstehen.)

Der Stadtraumverlust verlief kontinuierlich und parallel zur Entwicklung der sogenannt modernen Stadtgesellschaft. Er wurde gefordert (allerdings indirekt) von verschiedenen Wortführern des Städtebaus im Rahmen neuer städtebaulicher Ideologien. Er wurde gefördert durch die rasche technologische Entwicklung und Veränderung der verschiedensten Lebensbereiche und ihre Einflüsse auf das Verhalten des Einzelnen und der Gesellschaft.

Schliesslich wurde der Verlust von Stadträumen akzeptiert und definiert durch entsprechende Veränderungen und Erweiterungen des bau- und planungsrechtlichen Rahmens als gesetzliche Grundlage jeder Stadtentwicklung und -veränderung. D.h. mit der Entwicklung vom Planungsrecht der Jahrhundertwende zur modernen Flächennutzungsplanung verlief parallel die Entwicklung vom klar und eindeutig definierten räumlichen Städtebau zur gemischten, flächenbezogenen Bauweise.

Folgerungen zu These 2.1:

Wenn man davon ausgeht, dass unter dem Begriff Stadt ein räumliches System zu verstehen ist, ein räumliches Bezugsfeld, das städtisches Leben erst ermöglicht und demgegenüber die primär funktionelle Stadt als eine Häufung von Additionen, von Aggregaten und Kombinationen er-

achtet, die Elemente und Funktionen einer durchurbanisierten Lebensweise beinhalten, so ist Stadtraumverlust mit Stadtverlust gleichzusetzen.

Die Stadt wird ersetzt durch eine Scheinstadt, Stadtraum degeneriert zu Zwischenraum, Raumkörper zu Restraum und Restfläche, funktionale Systeme entwickeln Eigendynamik und überlagern sich räumlichen Systemen, lösen Raumstrukturen auf.

## 2.2 These: Verbesserung der individuellen zu Lasten der öffentlichen Stadtbereiche

---

Die Verbesserungsbemühungen des Städtebaus und der Stadtplanung konzentrieren sich in den letzten Jahrzehnten zunehmend auf die Optimierung der Wohn- und Lebensqualitäten im Individualbereich und dies zu Lasten der Qualitäten öffentlicher Bereiche.

### Folgerungen zu These 2.2:

Getrennt zu erwähnen sind einerseits die standardbezogenen Verbesserungen, von der Automatisierung der Küche bis zur vollautomatischen Raumklimatisierung, die neben hohem Energieverbrauch zu einseitiger Bindung beträchtlicher Investitionsvolumen führten, andererseits die planerischen Anstrengungen für eine optimale Besonnung, Belichtung und Belüftung der einzelnen Wohnzellen.

Während die hohen Investitionsbindungen für gehobene Wohnstandardvorstellungen indirekt zur Verarmung städtebaulicher Qualitäten führten, wurden den planerischen Zielen für eine optimale Wohnhygiene (Durchgrünung, Besonnung usw.) städtisch räumliche Qualitäten direkt geopfert, Wohnraum wurde weit wichtiger als Stadtraum, die Wohnzelle wurde verbessert, der öffentliche Stadtbereich als räumliches Gebilde ging verloren.

Die These ist nicht so zu verstehen, dass eine eigentliche Umkehr der Entwicklung gefordert würde, wichtig sind sicherlich beide Bereiche, der öffentliche Stadtraum einerseits und der individuelle Wohnraum andererseits. Zu untersuchen bliebe jedoch, ob bei der Optimierung zwischen beiden Räumen Konflikte entstehen, d.h. ob ein verbesserter guter Wohnraum eine gleichzeitige stadträumliche Konzeption ausschliesst oder umgekehrt.

### 2.3 These: Sonderbauweisen - Regelbauweise

Sonderbauweisen waren - Ausnahmen vorbehalten - nicht in der Lage, bessere Siedlungs- und Stadtgestaltung zu fördern als die Regelbauweise.

Sonderbauweisen dienten primär den privaten Interessen der Bauherren, höchstens sekundär den Bewohnerinteressen, aber kaum (oder nur scheinbar) den öffentlichen Interessen einer "gesunden" Stadtentwicklung.

Sonderbauweisen sollten ihrem Zweck nach ursprünglich für Sonderfälle eingesetzt werden (z.B. Sonderbauvorschriften für Altstadtgebiete oder für landschaftlich exponierte Gebiete), wurden aber im Laufe der Zeit - vor allem in Zeiten stürmischer baulicher Entwicklung - vermehrt für die Regelung von eigentlichen Normalfällen herangezogen.

Sonderbauweisen widersprechen - ihrer Natur als Ausnahmeregelungen nach - den Prinzipien einer kontinuierlichen städtebaulichen Entwicklung. Sie dienen in häufigen Fällen als Instrument zur Umgehung einer konsequenten Weiterentwicklung, zum Ausbruch aus städtebaulicher Kontinuität, sie schaffen fragwürdige stadtgestalterische Freiräume, indem sie die Auseinandersetzung mit dem bereits Vorhandenen resp. der vorhandenen Umgebung negieren.

Folgerungen zu These 2.3:

Sonderbauweisen wurden vor allem während der Jahre des grossen Baubooms vermehrt eingesetzt, vor allem für die Planung und Realisierung grösserer zusammenhängender Wohnsiedlungen auf der grünen Wiese am Stadtrand, teilweise auch für die Neuüberbauung ursprünglicher Baublöcke in Cityrandgebieten.

Trotzdem in den Zweckartikeln verschiedener Sonderbauweisen jeweils gehobene Ansprüche an die städtebauliche Gestaltung formuliert wurden, waren gerade die städtebaulichen Leistungen und Beiträge solcher Bauweisen eher bescheiden, im Vergleich mit der Regelbauweise schneiden sie nicht besser ab.

### 2.4 These: Städtebauliche Diskontinuität

Die moderne Flächennutzungsplanung provoziert zu ständigem Einsatz von ursprünglichen Ausnahmementinstrumentarien.

#### Folgerungen zu These 2.4:

Während im Rahmen der Regelbauweise unter Einsatz von gestalterisch stark wirksamen Instrumenten wie Baulinien, Strassen- und Niveaulinien, Höhenbeschränkungen, Tiefenangaben, Abstandsvorschriften usw. der Spielraum möglicher städtebaulicher Interpretation thematisch geordnet war, ergibt sich bei der modernen Flächennutzungsplanung mit Hilfe der AZ ein völlig offener Freiheitsgrad, d.h. die Determinanten der Siedlungsentwicklung und -gestaltung sind so schwach definiert, dass sie in einem ständig neuen Verfahren laufend entwickelt werden müssen.

Die Kontinuität der Siedlungsentwicklung leidet darunter (siehe auch These 2.3).

### 3. ABGRENZUNGEN UND AUFBAU DER ARBEIT

---

Eine sinnvolle Abgrenzung ist notwendige Voraussetzung für jede wissenschaftliche Arbeit, umso mehr, als es sich bei der vorliegenden Aufgabenstellung um die Untersuchung einer komplexen Entwicklung handelt, die über lange Zeiträume abgelaufen ist.

Für die Arbeit im allgemeinen bedeutet dies, dass lediglich die wesentlichen unterscheidbaren Phasen der städtebaulichen Entwicklung dieses Jahrhunderts untersucht werden können, und dass nur die wirklich entscheidenden Grundlagen und Voraussetzungen solcher Entwicklungsphasen diskutiert werden können. Es ist nicht Ziel der Arbeit, eine umfassende Geschichte des Städtebaus des 20. Jahrhunderts zu schreiben, sondern es sollen entscheidende Entwicklungsabschnitte der modernen Stadt transparent gemacht werden, d.h. auf ihren Inhalt und ihre grundsätzlichen Veränderungen untersucht werden. Es ist weiter auch nicht Ziel, eine bestimmte Veränderungsdimension in den Vordergrund zu stellen und detailliert zu untersuchen, das Schwergewicht der Arbeit liegt vielmehr auf den Zusammenhängen zwischen den einzelnen Entwicklungsabschnitten und ihren Grundlagen, auf der Darstellung der Veränderungsprozesse.

Der zeitliche Horizont der Arbeit reicht vom Ende des letzten Jahrhunderts bis zur aktuellen städtebaulichen Situation. Die Untersuchung soll sich ausschliesslich auf die Behandlung von städtischen Problemen und Entwicklungen beschränken. Im Vordergrund steht dabei das "Normalquartier", das Wohn- und Wohn-Mischquartier hoher Dichte; Alt- und Kernstadtprobleme sowie die Anlage von Villen-, Landhaus- und Einfamilienhausquartieren sollen weitgehend ausgeklammert werden. Bezüglich der verwendeten Untersuchungs- und Illustrationsbeispiele soll vorwiegend auf Siedlungen der Stadt Zürich zurückgegriffen werden. Lediglich für die Dokumentation spezieller, anhand Zürcher Beispiele schlecht veranschaulichbarer Entwicklungen, sollen andere, auch ausländische Stadtquartiere gezeigt und beschrieben werden.

Demgegenüber wird sich die parallele und überschneidende Aufzeichnung der baurechtlichen Entwicklung und Veränderung fast ausschliesslich auf das Zürcherische Baurecht beziehen. Dazu gehören die kantonalen Baugesetze und die städtischen Bau- und Zonenordnungen mit den jeweiligen Revisionsentwürfen, Abänderungen und Ergänzungen. Miteinbezogen werden diverse Sonder- und Quartierbauordnungen für bestimmte Ge-

biete. Bewusst nicht berücksichtigt bleiben allerdings zahlreiche, während dieser Zeit geltende, ebenfalls gestaltrelevante Verordnungen und Zusatzbestimmungen, um einerseits die Untersuchung in einem noch vertretbaren und realisierbaren Rahmen zu halten und um andererseits die Uebersichtlichkeit und exakte Abgrenzungskriterien zu gewährleisten. Die baurechtlichen Grundlagen werden zudem primär bezüglich jener Abschnitte analysiert, die konkret und direkt die städtebaulichen Anliegen der Arbeit, die Beeinflussung der Stadtraumstruktur betreffen.

Trotz der Konzentration und Orientierung auf die städtebaulichen und rechtlichen Verhältnisse nur einer Stadt, der Stadt Zürich - die sich aus der Notwendigkeit ergibt, vergleichbare und zusammenhängende Grundlagen und Prozesse zu untersuchen - dürften die Schlussfolgerungen der Arbeit eine gewisse Allgemeingültigkeit insofern erreichen, als die baurechtliche und insbesondere die städtebauliche Entwicklung europäischer Grossstädte in den letzten Jahrzehnten weitgehend konform verlaufen ist.

#### 4. GENERELLE STAEDTISCHE SIEDLUNGSTYOLOGIE DES 20. JAHRHUNDERTS

Ein genereller Ueberblick über die abgelaufene städtebauliche Entwicklung dieses Jahrhunderts soll zu Beginn der Untersuchung die Zusammenhänge einzelner Entwicklungsphasen klären. In den nachfolgenden Kapiteln werden solche Entwicklungsphasen einer detaillierteren Analyse zugeführt und anhand konkreter Materialien diskutiert.

Das für die vorliegende städtebauliche Typologie entscheidende Element ist der Raum, in diesem Falle der städtische Raum. Städtebau wird demnach nicht primär als Verankerung, Bauen und Aufrichten von Körpern und/oder Verteilen von Nutzungen und Funktionen verstanden, Städtebau ist in erster Linie das Bilden von Räumen, der Aufbau räumlicher Strukturen.

Dabei stellen sich folgende Fragen:

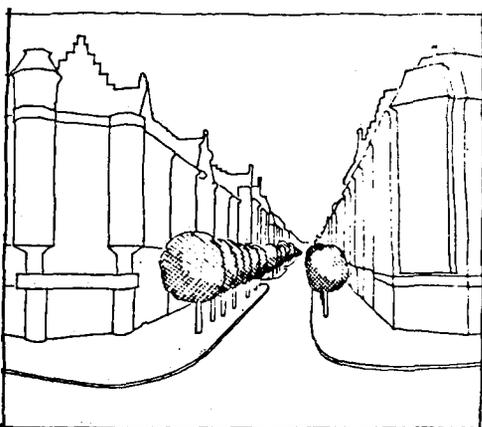
- Was ist Stadtraum?
- Aus welchen Elementen setzt sich die räumliche Struktur der Quartiere der Stadt zusammen?

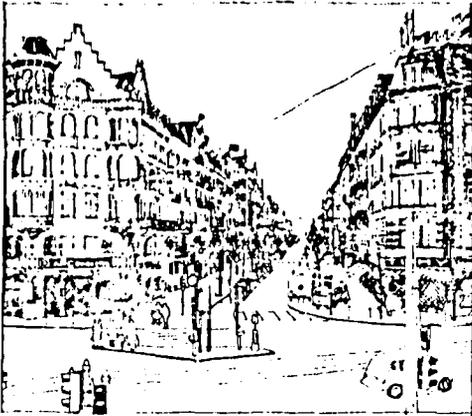
Räumliches Erleben entsteht aus dem Kontrast zwischen Hohl und Voll, aus der teilweisen (Innenraum → vollständigen) Begrenzung eines Volumens durch Körper und Flächen. Damit verbunden sind noch keinerlei qualitative Aussagen.

Im Begriff Stadtraum sind allerdings qualifizierende und näher definierende und beschreibende Vorstellungen und Elemente enthalten. Ausgeschlossen aus dem Begriff ist der Innenraum (z.B. das Zimmer) auf der unteren Ebene, auf der oberen Ebene der weitflächige Landschaftsraum (z.B. das Tal, der Wald), der die Stadt umgibt. Der Raum liegt also innerhalb der Stadt und ist damit Teil eines weiteren räumlichen Gefüges, seine Dimensionen sind zwangsläufig auf dieses Gefüge abgestimmt und können sich von der engen mittelalterlichen Altstadtgasse bis zur weitflächigen Anlage eines Repräsentativplatzes bewegen. Stadtraum (Aussenraum) entsteht nur zusammen mit Innenraum, er lebt von der Polarität von Aussen und Innen. 1) Stadtraum wird also umso lebendiger, je mehr sich das Innen und Aussen überlagert, je transparenter die raumbegrenzenden Flächen werden und je stärker die Gesetze des Innenraumes mit den Gesetzmässigkeiten des Aussenraumes korrespon-

1) Krier Rob, Stadtraum in  
Theorie und Praxis,  
Stuttgart 1975

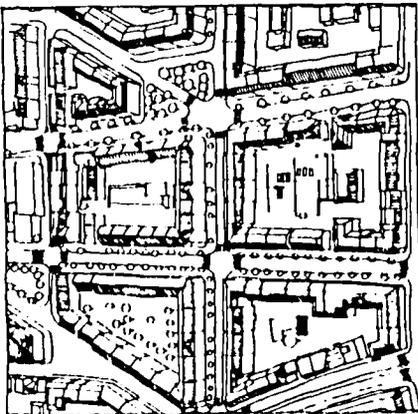
Die Polarität Aussen - Innenraum ergibt sich für Krier aus funktionell und formal sehr ähnlichen Gesetzen, denen beide Räume gehorchen.





dieren, respektive umgekehrt.

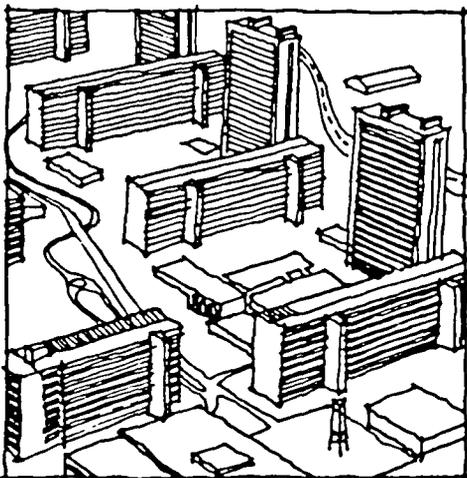
Der Stadtraum dient den verschiedensten Funktionen städtischen Lebens. Darunter zu verstehen ist die Bedürfnisbefriedigung für Leben und Wohlbefinden des einzelnen Städters sowie der ganzen Stadtgesellschaft. Der Stadtraum muss also Funktionen für den Einzelnen sowie für eine weitere Öffentlichkeit erfüllen. Je dichter sich solche Funktionen sammeln, überlagern und ergänzen, desto mehr wird der einfache Raum zu einem komplex vernetzten System, zum Stadtraum.



Stadtraum lässt sich demnach über drei grundsätzliche Gesetzmässigkeiten annäherungsweise, keinesfalls aber abschliessend, definieren:

- Stadträume sind immer als Teile eines grösseren Ganzen einer räumlichen Struktur aufzufassen, die ihrerseits verschiedensten Voraussetzungen entspricht. (z.B. Topographie, Klima, gesellschaftlichen Gegebenheiten, Kulturtraditionen und Technik)
- Stadträume leben von der Wechselbeziehung zwischen Innen- und Aussenraum, von einer ständigen Kommunikation zwischen Innen und Aussen.
- Stadträume sind nicht monofunktional, sie beinhalten und ermöglichen ein Nebeneinander verschiedener Funktionen für unterschiedliche Benutzer. 2)

2) siehe auch: Hofer Paul, 16 Ansätze zu einem Programm, Vorlesungspapier WS 78/79, Architekturabteilung ETH Zürich



Stadträume stehen dabei im Gegensatz zu Räumen, die lediglich aufgrund ihrer Lage innerhalb städtischer Gebiete als "verstädterte Räume" bezeichnet werden können. Es handelt sich dabei um degenerierte Stadträume, um Resträume, die den oben erwähnten Gesetzmässigkeiten nicht oder höchstens teilweise genügen.

Zwar gehört auch der verstädterte Raum (z.B. Freiräume moderner Agglomerationssiedlungen) als wesentlicher Bestandteil der räumlichen Struktur der Stadt an; er ist Ausdruck bestimmter städtebaulicher Ideologien und Zielsetzungen und stadtgestalterisches Resultat einer ganzen Epoche.

Die schrittweise Veränderung vom komplexen Stadtraum zum weitgehend amorphen und leeren verstädterten Raum möchte die nachfolgende Typologie anhand der Veränderung der bereits erwähnten Gesetzmässigkeiten untersuchen.

Damit ergeben sich die Typisierungskriterien

3) Strasse und Platz sind die zwei Grundelemente des Stadtraumes. Für Rob Krier (Stadtraum in Theorie und Praxis, S. 3) ist der Platz der Ausgangspunkt, die eigentliche Stadtraumerfindung. Gruppieren von Häusern um einen Freiraum, Funktionen: öffentliche Kontrolle, Schutz, Treffen - Verweilen, Verteilung. Die Strasse ist nach Krier der nächste Schritt, sie erschliesst das Land und die einzelnen Parzellen und hat stärkeren Nutzcharakter als der Platz. Strasse und Platz werden so, nach und nach, Teil einer Netzstruktur.

4) Der Begriff "geschlossene Bebauung" (oder Ueberbauung) ist allgemein geläufig. Er ist auch im neuen Planungs- und Baugesetz PBG des Kantons Zürich vom 7. September 1975 mehrfach erwähnt (§ 286, S. 74, Geschlossene Ueberbauung). Zur geschlossenen Bebauung (oder Bauweise) siehe auch Müller Wolfgang, Städtebau, Stuttgart 1974, S. 71.

Als Resultat der Geschlossenen Bauweise entstehen die typischen Baublöcke aus denen sich wiederum der Begriff Blockbauweise ableitet. Siehe dazu: Finke W., Popp F., Schalhorn K., Schmalscheidt H., Der Baublock, München 1977, S. 7-24.

5) Der Begriff "Halboffene Bebauung" oder "Zeilenbauweise" ist nicht überall geläufig. Siehe dazu Müller Wolfgang, Städtebau, Stuttgart 1974, S. 72.

direkt aus den drei Gesetzmässigkeiten:

- Einbindung der Räume (Strasse und Platz <sup>3)</sup>) in die räumliche Struktur der Stadt
  - . Räumliches Grundmuster
  - . Gliederung, Abwicklung
  - . Dimensionierung
  - . Einbindung in Umgebung und Topographie
- Wechselbeziehung Innen-/Aussenraum
  - . Räumliche Durchdringung Innen-/Aussenraum
  - . Abwicklung und Textur der Fassaden
  - . Transparenz, Kommunikation und Zusammenspiel zwischen Aussen und Innen
  - . Räumliche Gliederung von Bereichen unterschiedlichen Oeffentlichkeitsgrades
- Funktionen des Stadtraumes
  - . Räumliche Gliederung der Nutzung
  - . Nutzungsüberlagerung im Stadtraum
  - . Beziehungen zwischen Funktion im Freiraum und im angrenzenden Gebäude (Transparenz solcher Beziehungen)
  - . Erschliessungsfunktionen, Raum und Erschliessung
  - . Verkehr im Stadtraum, Fussgängerbeziehungen, Fahrverkehr

Für die Betrachtungsperiode Ende 19. Jahrhundert bis ca. 1970 lassen sich 3 grundsätzlich verschiedene und eindeutig gegeneinander abgrenzbare stadträumliche Strukturen unterscheiden:

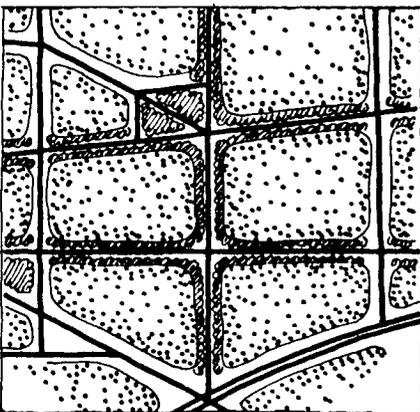
1. Raumstruktur der Quartiere der Jahrhundertwende bis ca. 1920, Blockrandbebauung vorwiegend "geschlossene Bebauung", "Blockbauweise" 4)
2. Raumstruktur der Quartiere vor dem 2. Weltkrieg bis ca. Mitte 50er Jahre vorwiegend "Halboffene Bebauung" oder "Zeilenbauweise" 5)
3. Raumstruktur der Quartiere der 60er und Anfang 70er Jahre vorwiegend "Differenzierte Bebauung" oder "Gemischte Bauweise" 6)

Neben den drei Grundtypen traten im Verlaufe des genannten Zeitraumes verschiedene Sonder- und Uebergangsformen auf, wie sie für eine laufende Entwicklung als Ueberlagerung von verschiedenen Entwicklungsabschnitten typisch sind. Die folgende Typisierung soll sich weitgehend auf die Grundtypen beschränken und

6) "Differenzierte Bebauung" oder "Gemischte Bauweise" sind Begriffe, die sich aus der fachlichen Diskussion über gemischte Bauformen für grössere Baugebiete (Areale) ergeben haben und allgemein geläufig sind. Müller verwendet im bereits zitierten Werk "Städtebau" auf S. 73 den Begriff der "Komplexbebauung" für die gleichen Bebauungstypen.

7) Die Zeitabschnitte sind weitgehend auf die Entwicklungsabschnitte wie sie in der Stadt Zürich abgelaufen sind, bezogen.

8) Der Begriff "Muster" darf in diesem Zusammenhang nicht mit der Bedeutung "sich ständig in einer bestimmten Ordnung wiederholendes Ornament - z.B. Tapetenmuster" verwechselt werden. Muster kann auch als vorbildliches Modell oder im städtebaulichen Zusammenhang als Figur verstanden werden. Lang und Stuber verwenden den Begriff "städtebauliches Grundmuster" in der Stadtbilduntersuchung Lenzburg als städtebauliche Leitkonzeption. Stuber F., Lang J., Stadtbilduntersuchung Lenzburg, Zürich 1976, S. 32 ff.



Ueberschneidungen und Mischformen einzelner Typen lediglich angeben.

Die Datierung der Grundtypen muss sich mit der Angabe grober Zeitabschnitte begnügen, genannt ist jeweils der Zeitabschnitt, in dem ein bestimmter Typ in grossem Umfang realisiert wurde, d.h. seine Blüte erlebte.<sup>7)</sup> Unberücksichtigt bleiben dabei vorläufig frühere Epochen als die Genannte, zudem sind zeitliche Verschiebungen für einzelne Grundtypen durchaus gegeben.

#### 4.1 Blockrandbebauung Blockbauweise

---

##### 4.1.1 Räumliches Grundmuster

Das räumliche Grundmuster<sup>8)</sup> der Blockrandbebauung ist geprägt durch ein geometrisch, rasterartiges Erschliessungsnetz von Quartierstrassen, das zwischen den Erschliessungsachsen ebenso klare geometrisch definierte Bebauungsfelder ausscheidet. Es entsteht aus einem häufig völlig linear verlaufenden System aus Längs- und Querachsen, das bei orthogonaler Ausbildung an das Grundmuster eines Schachbrettes erinnert. Variationsmöglichkeiten des eigentlich strengen Grundmusters sind allerdings nahezu unbegrenzt. Durch die Einführung von Diagonalachsen, von Rädien und Platzfolgen entsteht eine erstaunliche Lebendigkeit, die die starren Grundprinzipien der Struktur überlagern, aber andererseits bei konsequenter Anwendung nie die Gefahr des Auflösungsprozesses des Grundmusters beinhalten. Auch die Anpassungsfähigkeit an topographische Bedingungen ist erheblich, wengleich die Dominanz einer gewissen Strenge bei stärkeren Hanglagen eindeutig nachlässt. Weitere Variationsmöglichkeiten ergeben sich durch die Dichte des Netzes, durch die Dimensionierung des Raumes, als Funktion aus Breite des Raumes, der Strasse, zur Höhe der angrenzenden Gebäude, und der Dominanz der Blockrandbebauung. Letztere variiert von der geschlossenen Randbebauung als eindeutige und strenge Raumbegrenzung, über die teilweise Gliederung durch Unterbrüche bis zur völligen Aufgliederung der Blockrandbebauung in Einzelgebäude mit Zwischenräumen. Eine solche aufgegliederte Blockbauweise, die vor allem in den älteren Wohnquartieren des gehobenen Mittelstandes anzutreffen ist, kann nur bezüglich Stellung und

9) Der Begriff der "offenen Bebauung" (oder Ueberbauung) ist allgemein geläufig. Er ist im neuen Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich erwähnt (§ 286, S.74). Zur offenen Bebauung (oder auch Bauweise) siehe auch Müller Wolfgang, Städtebau, Stuttgart 1974, S. 71.

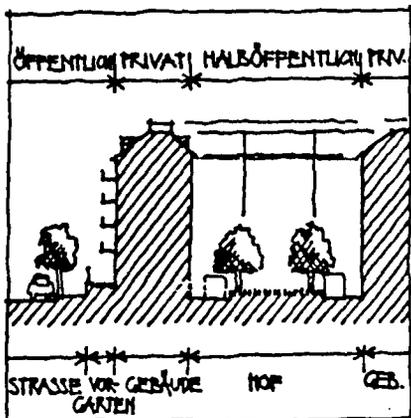
eindeutiger Anordnung der Baukörper (entlang der Strasse) noch als Randform der eigentlichen Blockbauweise bezeichnet werden, indem sie sich direkt aus deren Ordnungsprinzipien ableiten lässt, ist aber im Gegensatz zur eigentlichen Blockbauweise (geschlossene Bebauung) eine offene Bebauung. 9)

#### 4.12 Wechselbeziehung Innen-/Aussenraum

Die Blockrandbebauung, das Gebäude selbst, wird zum vermittelnden Element zwischen Räumen unterschiedlichen Oeffentlichkeitsgrades. Der zwischen den Fassaden liegende private Raum (Wohn-, Geschäfts- und Arbeitsräume) grenzt an seiner Hauptfront direkt und hart an den öffentlichen Raum, Strasse und Platz und an seiner Rückfront häufig etwas weicher an den halböffentlichen Raum, Hinterhof. 10) Die Gebäude sind fast ausnahmslos auf den öffentlichen Raum orientiert, d.h. Balkone, Orientierung der wichtigeren Räume, Eingänge und aufwendigere Fassadengestaltung folgen der Strassenachse und sind auf die Strasse gerichtet. Die Orientierung nach Himmelsrichtung, nach Besonnung war offensichtlich von sekundärer Bedeutung und erfolgte erst bei späteren Baublöcken in den 20er Jahren. Eine Art Pufferfunktion hatten die - und haben die wenigen verbliebenen Vorgärten als halböffentlicher Streifen zwischen privatem und öffentlichem Raum. Während der öffentliche Raum "Strasse" achsialen Charakter hat, gerichtet ist und fließt, allenfalls durch die Einbringung von Plätzen in raumfassende Bereiche gegliedert ist, ist der halböffentliche Raum "Hinterhof" in sich geschlossen, statisch und häufig ohne bestimmte Richtung. Bei vielfach durchbrochenem Blockrand lässt dieser Kontrast im Charakter beider Räume nach, die Raumteilung wird fließend, ebenso die Grenze unterschiedlicher Oeffentlichkeitsgrade.

Eine ganz entscheidende Bedeutung im strengen System der Blockbauweise fällt der Abwicklung und Gestaltung der Fassade zu. Sie ist nicht nur schützende Hülle für die privaten Räume im Innern des Gebäudes, sie ist direkter Teil der Raumschöpfung, ist Raumteiler und raumgliederndes Element. Im Kontrast zum strengen und klaren Grundmuster der Blockbauweise werden die unzähligen Schmuckformen, Aufbauten, Balkone und Erker zu wichtigen Bedeutungsträgern und Identifikationselementen. Dies gilt für die einheitlichen Blöcke der Baugenossenschaften

- 10) Zur Unterscheidung öffentlicher, halböffentlicher und privater Raum:
- öffentlicher Raum, der von der Oeffentlichkeit, von einer Vielzahl von Menschen, zu unterschiedlichen Zwecken benutzte Raum
  - halböffentlicher Raum, der von einer begrenzten, aber nicht näher definierten Gruppe (Nachbarschaft) zu unterschiedlichen Zwecken benutzte Raum
  - privater Raum, der von einzelnen Personen, oder einer genau definierten Gruppe, zu bestimmten Zwecken benutzte Raum.



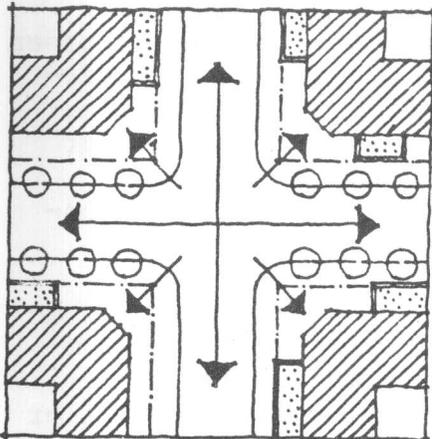
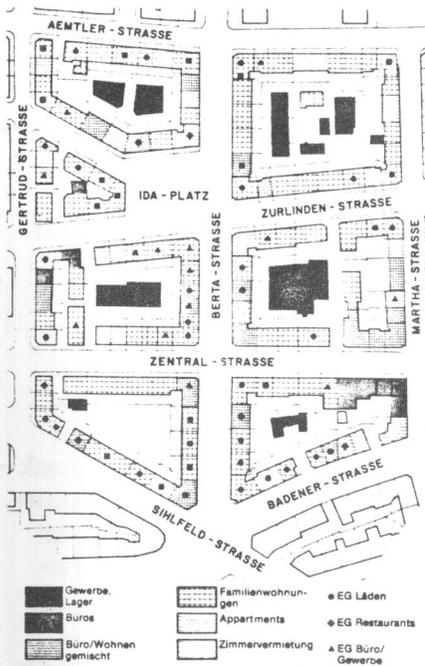
und im besonderen Mass für die vielgestaltigen Blockrandbebauungen, die über eine abschnittsweise Aufteilung in einzelne private Parzellen zusätzlich gegliedert sind. Häufig lässt sich beobachten, dass der Grad der Komplexität der Gestaltung, sowie die Anzahl und Grösse der Oeffnungen im Bereich der Erdgeschosse, zum Teil auch der ersten Obergeschosse, zunimmt. Höhere Komplexität und grössere Transparenz also auf der Ebene, die durch den Menschen direkt wahrgenommen werden kann.

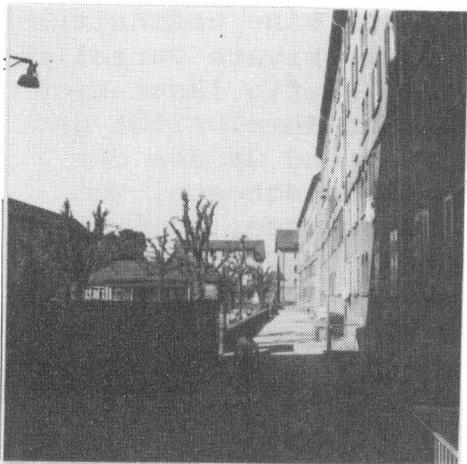
#### 4.13 Funktionen des Stadtraumes

Die Gliederung der Nutzungsstruktur ergibt analog zur dispers und gleichmässig angelegten Raumstruktur ein dezentralisiertes Muster. Die Erdgeschosse der Gebäude sind weitgehend von einzelnen kleinen Versorgungseinrichtungen wie Läden und Restaurants belegt und direkt an den öffentlichen Raum Strasse und Platz angeschlossen. Kumulationen solcher Einrichtungen finden sich vor allem im Bereich von Plätzen sowie an den Kreuzungen, an den Knoten im Netz. An den Kreuzungen sind insbesondere die Restaurants, die "Quartierbeizen" lokalisiert, dieser bevorzugte Standort im Schnittpunkt der Wege trägt ihrer Bedeutung als mögliche Institutionen einer funktionierenden Nachbarschaft, als Ort sozialer Interaktionen Rechnung. Vielfach sind die Eckrestaurants oder Eckläden direkt über die Ecke erschlossen, was seinerseits die Bedeutung der Kreuzung als Knotenpunkt in einem Netz unterschiedlicher Richtungen unterstreicht.

Die Obergeschosse der Gebäude dienen fast ausschliesslich dem Wohnen und wurden erst in neuerer Zeit teilweise für Büronutzungen eingerichtet. Die Wohngeschosse sind meist als Zwei- oder Dreispänner ausgebildet, das Treppenhaus als Vertikalerschliessung hat seinen Hauptzugang von der Strasse her (dort sind Klingel und Namensschilder angebracht), ein Hinterausgang führt vom Treppenhaus auf den Hof. Vielfach stehen die Gebäude auf einem kurzen Sockel (ca. 1 m), was vor allem dann von Bedeutung ist, wenn auch das Erdgeschoss bewohnt ist. (Im gleichen Zusammenhang ist auch die Funktion des Vorgartens zu beachten.) Das in solchen Fällen gegenüber dem Strassenraum angehobene Niveau der Läden und Restaurants ist über einige Treppenstufen direkt erschlossen.

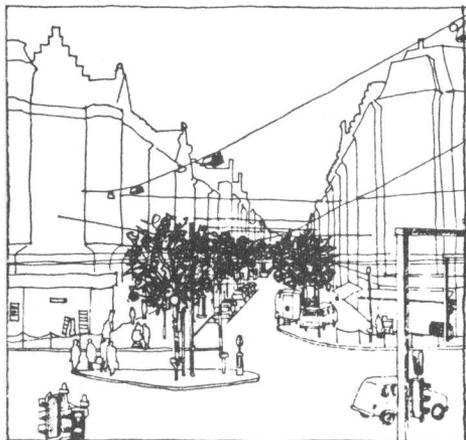
Der halböffentliche, meist ruhige, verkehrs- und betriebsabgewandte Hinterhof dient einer-



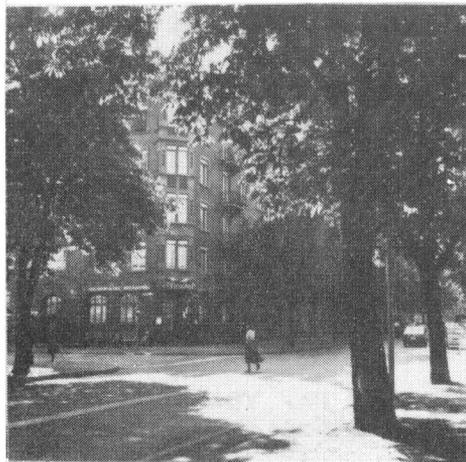


seits den wohnbezogenen Nutzungen wie Auslauf und Spiel der Kinder, Wäschetrocknen, Teppichklopfen, kleineren handwerklichen Tätigkeiten usw., andererseits sind in Hintergebäuden im Hof häufig kleinere und mittlere Gewerbebetriebe angesiedelt. Neuerdings wird der Hinterhof auch vielfach als Abstellfläche für Fahrzeuge verwendet, was meistens zu Lasten der eigentlichen wohnbezogenen Nutzungen geht und gerade die für Familien wichtigen Wohnumgebungsflächen "auffrisst".

Zu beachten ist weiter auch die visuelle Beziehung Gebäude/Strasse und im Kontrast dazu Wohnung/Hof. Die Schaufenster der Läden, die Türen und Fenster, die Balkone, Erker, Schmuckformen und Details geben dem öffentlichen Raum, der Strasse, dem Platz das Gesicht, sie geben ihm Bedeutung und Charakter. Sie sind die wesentlichen Elemente einer dynamischen und lebendigen Wechselbeziehung zwischen Innen und Aussen. Die Oeffnungen sind nicht nur in einer Richtung zu verstehen, sie dienen nicht nur dem Blick von innen nach aussen, sondern lassen in der Umkehr das Innere nachvollziehbar werden, machen die Wand in einer gewissen Weise transparent. In diesem Sinne werden privater Innenraum und öffentlicher Aussenraum zu gleichwertigen sich ergänzenden Raumschöpfungen.



In den Quartierstrassen sind vielfach Alleebepflanzungen zu finden, die eine weitere Raumgliederung bewirken. In der Horizontalen bezeichnen sie Flächen unterschiedlich schneller und dichter Zirkulation und gliedern den Raum in gebäudebezogene Bereiche und offene Strassenbereiche, in der Vertikalen entsteht ein bodennaher Bereich mit stark öffentlichem Charakter und dichtem Betrieb und ein Bereich über den Bäumen (vor den Wohnungen) der eher betriebsabgewandt ist, eher statisch wirkt.



Die Blickbeziehung von der Wohnung zum Hinterhof hat je nach Ausbildung des Hofes starke atmosphärische Einwirkung auf das Wohlbefinden der Bewohner. Generell kann man behaupten, dass ein möglichst hoher Grünanteil den Bedürfnissen des Stadtbewohners entgegenkommt und eine "wohnliche" Atmosphäre entstehen lässt. Damit ist der gewerbliche Betrieb im Hinterhof nicht a priori als Störfaktor der Wohnlichkeit im Block bezeichnet, entscheidend ist hingegen der Grad der Inanspruchnahme des Hofes durch gewerbliche Nutzungen.

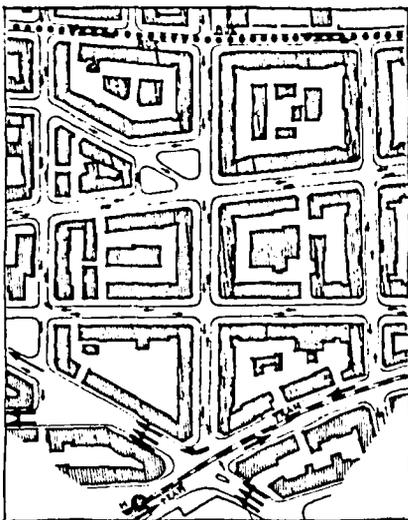
11) Ausbau der Knoten, Lichtsignale, Vorfahrtsregelungen, Einbahnstrassen usw.

12) Verschiedene Zählungen und Auswertungen in den Cityrandquartieren der Stadt Zürich haben ergeben, dass vor allem an Werktagen ein hoher Anteil von Fremdparkierern in den Quartierstrassen anzutreffen ist.

13) Zum Begriff "Mischsystem": parallele und sich überlagernde Führung von Fussgänger- und Fahrzeugverkehr. Ist dort möglich, wo keine bedeutenden Verkehrsströme des rollenden Verkehrs zu erwarten sind und die Geschwindigkeit des Fahrverkehrs drastisch gesenkt werden kann.

14) Zum Begriff "Trennsystem": Es verfolgt im Interesse der Sicherheit eine möglichst weitgehende Trennung des Fussgängers vom Fahrverkehr.

zu 13) und 14) siehe: Boesch Hans, Verkehrsplanung in der Stadt, in Lehrmittel für Raumplanung und Städtebau, C 5.3, ORL-Institut ETH Zürich, Oktober 1978



Die geschlossene Bebauung weist einen maximalen Erschliessungsgrad auf, d.h. jedes Gebäude der Randbebauung liegt an einer Strasse, ist also direkt erschlossen. Auch die Hofgebäude sind in den allermeisten Fällen über Zufahrten und Stichstrassen an das öffentliche Strassennetz angeschlossen. Daraus ergibt sich ein hoher Grad der direkten Erreichbarkeit für jeden Punkt innerhalb des dispersen Netzes für Fahrzeuge und Fussgänger. Die Leistungsfähigkeit des Netzes jedoch war äusserst beschränkt, einerseits wegen der knapp bemessenen Strassenbreiten, andererseits wegen der Vielzahl von Kreuzungen. Mit wachsendem Verkehrsaufkommen war es natürliches Anliegen der Stadtplanung, in den Quartieren der geschlossenen Bauweise, die zumeist in Cityrandlage als Gürtel die Innenstadt umgeben, die Leistungsfähigkeit des Netzes zu steigern und damit die Zufahrt zur City zu verbessern. Mit verkehrstechnischen, baulichen und polizeilichen Massnahmen 11) wurden die Strassen hierarchisiert, aus einfachen kleinen Erschliessungsstrassen wurden wichtige Verkehrskanäle. Die verbleibenden Erschliessungsstrassen wurden zur riesigen Parkierungsfläche, nicht nur für die Quartierbewohner, sondern auch für Citypendler. 12)

Neben der Belastung der an die Strasse angrenzenden Nutzungen wurden durch die einseitige Bevorzugung des individuellen Verkehrs als Benutzer des Strassenraumes andere Funktionen im Stadtraum gestört oder überhaupt verunmöglicht. So wurden die parallel zum Fahrverkehr verlaufenden Fusswege in ihrer Benutzbarkeit entscheidend beeinträchtigt, was für das konsequente Mischsystem 13) im Strassennetz der geschlossenen Bebauung eine drastische Abwertung bedeutet, da abseitig vom Verkehr praktisch keine Fussgängerbeziehungen existieren und die nachträgliche Ausbildung eines Trennsystems 14) (beispielsweise über die Höfe) der bestehenden Struktur widerspricht.

Eine wohnliche Gestaltung der Quartiere der geschlossenen Bebauung für eine vielschichtige und bewohnergerechte Benutzung ihrer Stadträume müsste also zwangsläufig mit dem Ueberdenken geltender Verkehrsregelungen und bestehender Verkehrskonzepte einsetzen.

15) Zumindest die Strukturprinzipien der Blockbauweise gingen durch, wobei je nach Dichte und sozialem Zweck (Arbeiter- oder Bürgerquartier) eine geschlossene oder offene Randbebauung entstand

16) Charles Dickens, *Hard Times*, um 1840  
Friedrich Engels, *Ueber die Lage der arbeitenden Klassen in England*

Ebenezer Howard, *To-Morrow 1898* und *Garden Cities of To-Morrow 1902*

Unwin, Architekt, *Planung verschiedener Gartenstädte ca. 1910-20*,

Schweiz: Hans Bernoulli, *Stadt und ihr Boden*  
(die Liste enthält lediglich die bekanntesten Vertreter)

17) Wichtige Genossenschaften in Zürich:

Eisenbahnergenossenschaft, gegründet 1910, ab 1918  
Baugenossenschaft des Eidgenössischen Personals in Zürich (BEPZ) (z.B. Röntgenstr./Röntgenplatz);  
Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ), gegründet 1915 (z.B. Seebachstr./Sihlfeld)

18) Neues Bauen; typische Beispiele:

Basel, *Mustersiedlung WOBA 1931*

Stuttgart: *Weissenhofsiedlung 1927*

Zürich: *Neubühl 1932*

Einige Architekten:

Ausland, Le Corbusier,

W. Gropius, J.J.P. Oud,

L. Mies van der Rohe, B.

Taut, H. Scharoun

Schweiz: H. Bernoulli,

H. Schmidt, P. Artaria,

A. Roth

#### 4.14 Uebergangsformen und Auflösungstendenzen der geschlossenen Bebauung

Nachdem die geschlossene Bebauung, die Blockbauweise vor und kurz nach der Jahrhundertwende zum praktisch alleinigen und durchgehenden Gestaltungsprinzip jeder Stadterweiterung geworden war <sup>15)</sup>, zeigten sich spätestens ab 1900 eine Reihe von Mängeln, von Unterlassungen und städtebaulichen Missständen. (...die allerdings durchaus nicht alle der Bauart, sondern zu einem grossen Teil vielmehr der Spekulation anzulasten waren)

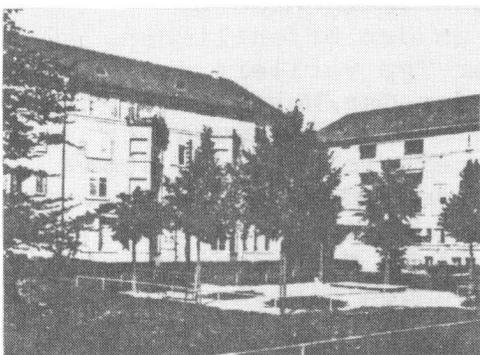
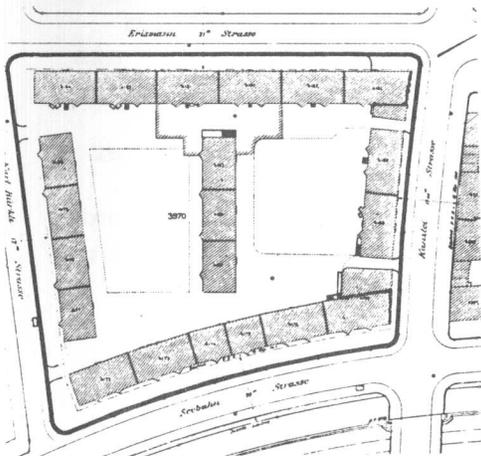
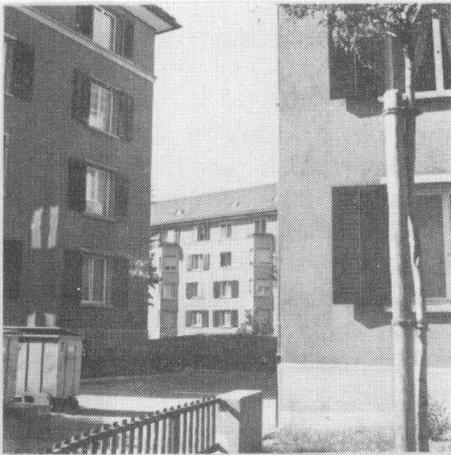
Missstände ergaben sich vor allem durch eine Uebernutzung der Baugebiete (z.B. völlige Ueberbauung der Hinterhöfe), was einen Mangel an vielfältig benutzbaren Freiflächen zur Folge hatte, durch teilweise schlechte Orientierung der Wohnungen, schwierige Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse vor allem an den Blockecken, erste Immissionen von den Quartierstrassen, auf die fast alle Wohnungen hauptsächlich orientiert waren.

Der Negativbegriff der Mietskaserne, gegen die schon vor der Jahrhundertwende verschiedene Sozialpolitiker und Architekten zu Felde zogen, trat mehr und mehr in den Vordergrund. In der Folge formierten sich verschiedene Bewegungen, die der Sozialreformer, die vor allem die Bodenspekulation anprangerten und eine neue Bodenpolitik und den kommunalen Wohnungsbau forderten <sup>16)</sup>; die der Wohnbaugenossenschaften, die zwar weitgehend traditionellen Bauformen (Blockrandbebauung) treu blieben, gleichzeitig aber die Mängel der Spekulation zu eliminieren suchten (Freihaltung der Höfe, Herabsetzung der Dichte, ab 1920 strassenabseitige Orientierung der Wohnungen und Freilassen der problematischen Eckbereiche) <sup>17)</sup> - und schliesslich engagierte Architekten, die sich in der unter dem Begriff "Neues Bauen" bekannt gewordenen Bewegung formierten und über einfache und klare Konstruktionsprinzipien kostengünstige Kleinhäuser für die untere Mittelklasse produzierten, die in den meisten Fällen kleine private Freibereiche besaßen (vorwiegend Reihenhausstrukturen) <sup>18)</sup>.

Zur gleichen Zeit setzte auch die kommunale Wohnungsproduktion ein, die in den dichten Cityrandquartieren ähnliche Bauprinzipien und -formen entwickelte wie die der Baugenossen-

19) Typische Beispiele des kommunalen Wohnungsbaus um 1920: Siedlung Limmatstr.  
 Erismannhof  
 Bullingerhof  
 Birkenhof  
 Riedtli

20) Zeilenbauweise in Zürich vor allem in den Stadtteilen Schwamendingen und Friesenberg, 1930 und 1940 (bis in die fünfziger Jahre)



schaften. 19)

Als eigentliche Uebergangsformen von der Blockbauweise zu den freieren stadträumlichen Strukturen der Zeilen- und differenzierten Bauweise sind vor allem die Genossenschaftssiedlungen (teilweise auch kommunaler Wohnungsbau) der 20iger Jahre zu erachten, die vor allem in 3 Teilbereichen die eigentliche dichte Blockrandbebauung der Jahrhundertwende neu interpretierten.

Erstens wurden die Höfe von einer Ueberbauung freigehalten, wurden begrünt und als gemeinschaftlich benutzbare Fläche den Blockbewohnern überlassen.

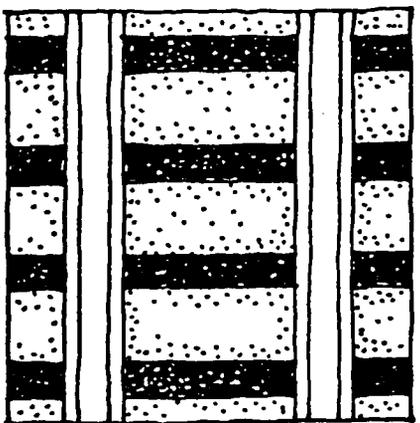
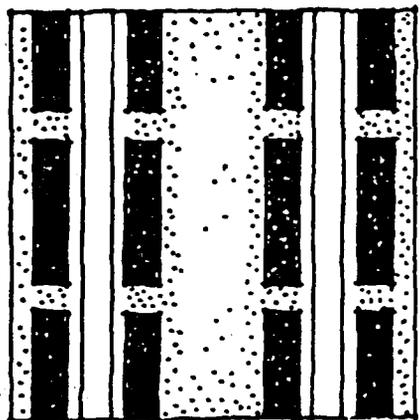
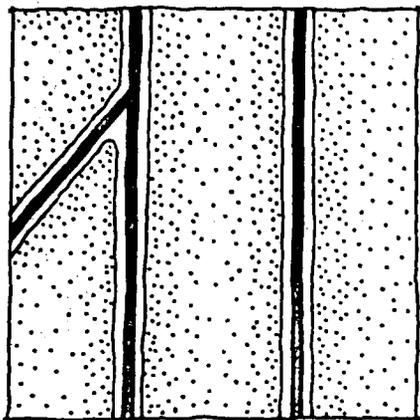
Zweitens wurden die Wohnungen nicht mehr auf allen 4 Seiten des Blockes mit ihrer Hauptfront der Strasse zu orientiert, sondern entsprechend der optimalen Besonnung orientiert.

Drittens wurden die problematischen Eckbereiche von einer eigentlichen Ueberbauung freigehalten, häufig setzen sich die Randbebauungen dieser Epoche aus mehreren Einzelblöcken zusammen, die gemeinsam die Abwicklung der ursprünglichen Blockrandbebauung ergeben.

Während solche Ansätze zu Uebergangsformen noch relativ bescheiden waren, beschritt die Konzeption des "Neuen Bauens" effektiv neue Wege, indem sie die Wohngebäude zum Teil losgelöst von der Strasse in einem grünen Umfeld gruppierte. Der grundsätzliche Versuch, statt Geschosswohnungen, raumsparende Kleingebäude zu entwickeln, führte fast zwangsläufig zu Reihenhausstrukturen, die sich als Zeilenformen nebeneinander gruppierten.

Die direkt nachfolgende Zeilenbauweise, die z.B. in Zürich über weite Gebiete angewandt wurde 20), übernahm die Zeilenbauform teilweise direkt von Konzepten des "Neuen Bauens", wobei sie die gleiche Grundstruktur in ihrem Ausnutzungsgrad steigerte und im Geschosswohnungsbau anwandte.

21) Wohnseite gleich Gebäudefront, an der die wichtigsten Räume der Wohnung angrenzen (Wohnzimmer/Schlafzimmer), mehr und grössere Öffnungen, allenfalls Balkone



## 4.2 Halboffene Bebauung Zeilenbauweise

### 4.21 Räumliches Grundmuster

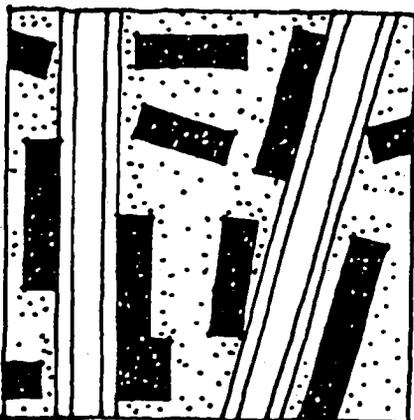
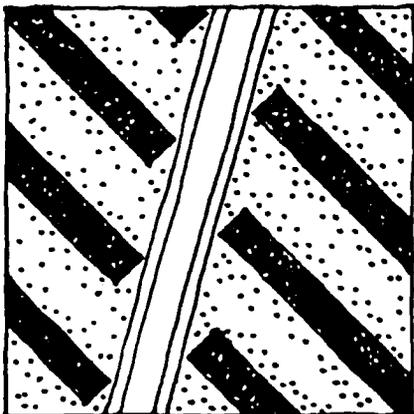
Das räumliche Grundmuster der Zeilenbauweise ist nicht so eindeutig definiert wie dies bei der Blockbauweise der Fall ist. Prinzipiell lassen sich drei Typen unterscheiden, wobei zusätzlich eine ganze Reihe von Mischformen der Typen möglich sind. Die Typologie bezieht sich dabei auf das räumliche Hauptkriterium "Stellung der Bauten in Beziehung zum öffentlichen Raum Strasse".

Der erste Typ ist gekennzeichnet durch eine Aufreihung einzelner Gebäudezeilen in Längsrichtung parallel zur Strasse. Die Zeilen sind häufig entweder Ost/West oder Nord/Süd orientiert. Bei der Ost/West-Orientierung lassen sich die Wohnseiten 21) der Gebäude jeweils abseitig der Strasse orientieren, beim Nord/Süd-Typ ist die Südseite der Strasse die Wohnseite des Gebäudes, die Nordseite die Rückfront. Die Gebäudeeingänge sind in fast allen Fällen direkt auf die Strasse gerichtet, zwischen Gebäude und öffentlichem Strassenraum verläuft häufig ein schmaler Grünstreifen, ein Vorgarten, der als Pufferzone zwischen öffentlichen und privaten Räumen halböffentlichen Charakter hat und die EG-Wohnung vor direkter Einsicht schützen soll. Hinter den Gebäuden, abseitig der Strasse liegen weitere halböffentliche Grünbereiche, die zumeist wohnbezogenen Nutzungen dienen (Kinderspielfeld, Wäschetrocknen, Gartensitzplatz der EG-Wohnungen).

Der zweite Typ ist gekennzeichnet durch eine senkrecht zur Strassenachse verlaufende Anordnung der Gebäudeblöcke, d.h. die Gebäude stossen mit ihrer (zumeist weitgehend geschlossenen) Stirnseite an den öffentlichen Strassenraum. Auch dieser Typ variiert zumeist zwischen einer vorwiegenden Ost/West- oder Nord/Süd-Orientierung. Die Erschliessung erfolgt über einen Fussgängerstichweg, der senkrecht von der Strassenachse weg zu den einzelnen Gebäudeeingängen führt. Zwischen den Gebäuden liegen halböffentliche Grünbereiche, die primär wohnbezogenen Nutzungen dienen. Häufig ist der Raum zwischen den Gebäuden entlang der Strasse durch Baumreihen abgeschlossen.

22) Die Ausnutzungsziffer bezeichnet das Verhältnis von Bruttogeschossfläche zur anrechenbaren Landfläche

$$AZ = \frac{BGF}{LF}$$



Eine Variation dieses Grundtypes entsteht durch schiefwinklige Anordnung der Gebäudeblöcke zur Strassenachse. Die Gründe für eine solche Anordnung liegen einerseits im Bestreben, eine optimale Besonnung (z.B. reine Südorientierung) für die Wohnungen zu erzielen, unabhängig vom Verlauf der Strasse, andererseits im Versuch, die Gebäudeabwicklung entlang der Strasse auf ein absolutes Minimum zu reduzieren.

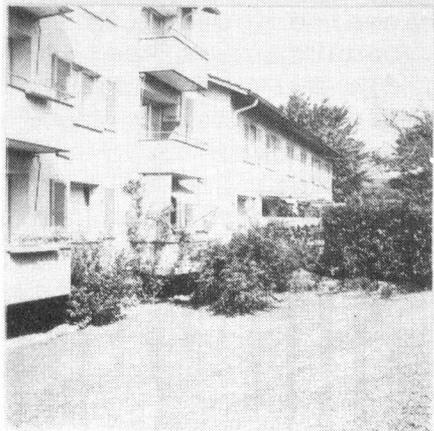
Der dritte Typus lässt sich nur noch begrenzt definieren, da er keine eindeutigen räumlichen Ordnungskriterien mehr beinhaltet. D.h. zwischen der Geometrie der Strassenführung, der öffentlichen Raumabwicklung und der Geometrie der Gebäudestellung lassen sich keine Zusammenhänge mehr ablesen. Es handelt sich um eine Gebäudestruktur, die aus einzelnen längsgerichteten Gebäudezeilen besteht, die sich in weitgehend freier räumlicher Anordnung auf den zwischen den Strassenräumen entstehenden Bebauungsflächen abwickelt. Die Erschliessung der Gebäude erfolgt je nach Stellung zum Strassenraum entweder direkt über die Strasse oder über Fusswege. Die Flächen zwischen den Gebäuden sind zumeist als halböffentliche Grünräume ausgebildet, die primär wohnbezogenen Nutzungen dienen. Randbedingungen für die unterschiedliche Stellung der Gebäude können sein: Topographie, Grundstücksgrenzen, unterschiedliche Anforderungen bezüglich Orientierung.

Die im Rahmen der Zeilenbauweise entstehenden Stadträume weisen nur eine begrenzte Raumwirkung und Geschlossenheit auf. Entscheidend dafür sind zwei Faktoren, einerseits die zahlreichen Unterbrüche und Zwischenräume entlang der Strasse (vor allem bei Typ zwei und drei) und andererseits die Raumdimensionierung, als Funktion von Gebäudehöhe zu Strassenbreite.

Während die Blockbauweise durchschnittlich bei einem Verhältnis Gebäudehöhe zu Strassenbreite von 1:1 (bis ca. 1:2) liegt, wird dieses Verhältnis bei der Zeilenbauweise wesentlich kleiner (ca. 1:2 bis 1:4). Dadurch, dass vielfach die Strassen breiter, die Zwischenräume grösser (und häufiger) und die Gebäudehöhe tiefer liegt als bei den meisten Blockrandbebauungen, liegt auch die Ausnutzungsziffer 22) der halboffenen Bauweise im Durchschnitt um die Hälfte tiefer als bei der geschlossenen Bauweise.

#### 4.22 Wechselbeziehung Innenraum/Aussenraum

Die halboffene oder Zeilen-Bauweise basiert auf völlig anderen Gesetzmässigkeiten und Wertvorstellungen als die geschlossene Bauweise. Während bei der geschlossenen Bauweise der öffentliche Stadtraum, die Schöpfung von Achsen und Raumfolgen eindeutig im Vordergrund stand und die baulich-gestalterische Umsetzung der eigentlichen Wohnbedürfnisse sekundäre Bedeutung hatte, ist das durchschnittliche Zeilenquartier als direkte Umkehrung dieser städtebaulichen Vorstellung zu verstehen. Teilweise schlecht belichtete, besonnte und belüftete Wohnungen, negative Verdichtungserscheinungen, fehlende Grünflächen und zunehmende Verkehrsimmissionen der vom wachsenden Autoverkehr in Anspruch genommenen Quartierstrassen in den Blockrandquartieren, waren verantwortlich für die Umkehr. Oberstes städtebauliches Ziel der Zeilenbauweise war die Optimierung der Wohnung, die aussenräumliche Gestaltung wurde aus der Perspektive des Wohngebäudes und der einzelnen Wohnung vorgenommen. Die Stellung der Gebäude zum Aussenraum, ihre Beziehung zum öffentlichen Freiraum, waren relativ unbedeutend, wichtigste Planungskriterien waren eine optimale Orientierung der Zeilen, die in grüne Zwischenräume eingebettet vor allem angenehme Wohnverhältnisse schaffen sollten. Die Wohnvorstellungen wurden an den Qualitäten ländlicher Siedlungen und Einfamilienhausquartieren orientiert, wobei durch die Zeilenbauform (die Geschossbauweise) eine Verdichtung angestrebt wurde, die es Arbeitern und kleineren Angestellten ermöglichen sollte, in ruhigen, grünen Wohnquartieren am Stadtrand günstige und gesunde Wohnungen für ihre Familien zu beziehen. Das siedlungsgestalterische Resultat ist ein eigentlicher "Zwitter", weder Stadt noch Land.

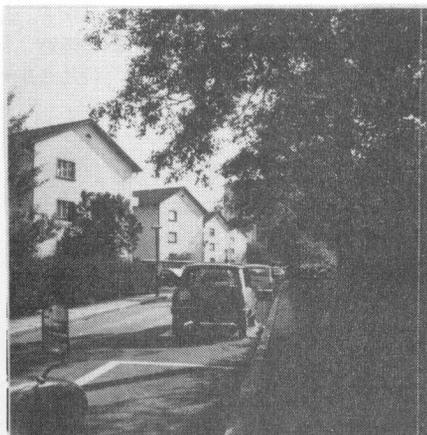


Aufgrund der monofunktionalen Nutzung (nahezu ausschliesslich Wohnnutzungen) und der völligen Loslösung und Abkehr der Gebäude vom öffentlichen Raum "Strasse", reduzieren sich die Wechselbeziehungen zwischen Bau- und Raumstruktur auf ein Minimum. Die grünen, eher halböffentlichen Zwischenbereiche werden dann intensiv genutzt, wenn sie von der Wohnung direkt zugänglich sind (Reihenhausstruktur). In den meisten Fällen jedoch, wo die Geschosswohnungen auf einem ca. 1 Meter hohen Sockel beginnen, bleibt die Grünfläche lediglich Kulisse, wird zum Abstandsgrün, das weder den Wohnungen, noch den Gebäuden eindeutig zugeordnet ist und damit unbenutzbar wird.

23) siehe auch: Abschnitt  
4.21 Räumliches Grundmuster

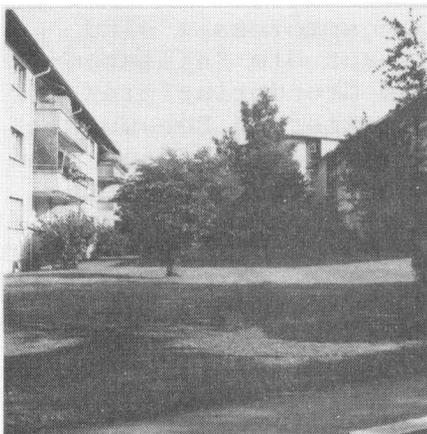
#### 4.23 Funktionen des Stadtraumes

Die Freiräume in der Siedlungsstruktur der Zeilenbauweise gliedern sich in die zwei bereits erwähnten Bereiche, öffentlicher Raum "Strasse" und halböffentlicher Raum "Zwischenraum".



Die Strasse hat reine Erschliessungsfunktion. Sie ist von den Gebäuden im allgemeinen durch einen Grünstreifen oder Vorgarten getrennt und hat lediglich indirekten Kontakt mit den Erdgeschossnutzungen. Gewerbe und Versorgungseinrichtungen sind nur vereinzelt vorzufinden, das Zeilenquartier ist vorwiegend reines Wohnquartier. Die Quartiersversorgung passiert in den meisten Fällen über einige wenige zentral gelegene Einrichtungen, die teilweise in die Baustruktur integriert sind, bei neueren Siedlungen aber auch in speziellen Bauten untergebracht sind. Die Lage solcher Versorgungseinrichtungen findet sich üblicherweise im Schnittpunkt mehrerer Quartierstrassen, der Standort lässt sich damit noch begrenzt aus der Quartierstruktur ableiten.

Während im ersten Fall (der zur Strasse parallelen Anordnung der Blöcke) Fahr- und Fussgängerverkehr sich weitgehend überlagern und gemischt geführt werden, findet sich beim Fall 2 (senkrecht zur Strassenachse verlaufende Zeilen) und 3 (freie Anordnung der Zeilen) eine teilweise Trennung von Fuss- und Fahrverkehr (23). Die Belastung der Strasse durch fahrenden Verkehr ist im Verhältnis zu den Quartieren der Blockbauweise weit geringer (von Ausnahmen, z.B. Durchgangachsen durch die Quartiere abgesehen). Diese Tatsache ist auf verschiedene Faktoren zurückzuführen; die geringere Dichte, die fehlende Durchmischung mit Betrieben und die eher periphere Lage der Quartiere.



Die Zwischenräume der Siedlungsstruktur haben aufgrund ihrer häufig intensiven Bepflanzung durchaus gewisse räumliche Attraktivität und bilden eine von den Bewohnern geschätzte Wohnumgebung. Ihre Benutzbarkeit, ihr Einbezug in ein aktives Wohnumfeld scheitert allerdings in den meisten Fällen. Verantwortlich dafür ist die Tatsache, dass sämtliche Grenzen fließend sind, dass Territorien in den wenigsten Fällen abgesteckt sind und auch nicht abgesteckt werden können. Die Benützung reduziert sich dadurch auf einige ganz wenige Funktionen, die im allgemeinen genau reglementiert und örtlich lokalisiert sind. So findet man vereinzelt

einen Sandkasten oder eine Schaukel für Kinder sowie verschiedentlich Vorrichtungen zum Wäsche aufhängen und Teppiche klopfen. In den erwähnten Fällen 2 und 3 (siehe vorgängig) führt das Fusswegnetz, das die Hauseingänge mit der Erschliessungsstrasse verbindet, über diese grünen Zwischenräume und verleiht ihnen ein wenig mehr Leben, das aber damit der Strasse verloren geht.

Gesamthaft gesehen lässt sich feststellen, dass die Aussenräume der Zeilenbauweise nur sehr begrenzt den eingangs definierten grundsätzlichen Kriterien eines Stadtraumes entsprechen. Vor allem die Wechselbeziehungen zwischen Innen- und Aussenraum sowie eine vielfältige Nutzung der Aussenräume ist nur begrenzt gegeben. Zusätzlich wäre noch festzustellen, dass gerade das Quartier der Zeilenbauweise auch in kleineren Städten und Orten sowie in ländlichen Gebieten anzutreffen ist. Im Gegensatz dazu ist die geschlossene Bauweise, die Blockbauweise nur in den Städten, insbesondere den Grossstädten verwirklicht worden.

#### 4.24 Uebergangsformen und Auflösungstendenzen der Zeilenbauweise

Die Zeilenbauweise begann während der 30iger Jahre die Blockbauweise nach und nach zu verdrängen. Sie erlebte ihre Blütezeit während den 40iger und 50iger Jahren und hat sich teilweise bis heute als mögliche Bebauungsform durchgesetzt. Als städtische Bebauung wurde sie jedoch während der 50iger Jahre langsam durch eine andere Bebauungsform, die "differenzierte Bebauung" verdrängt.

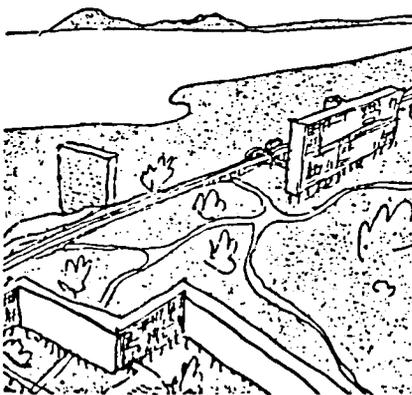
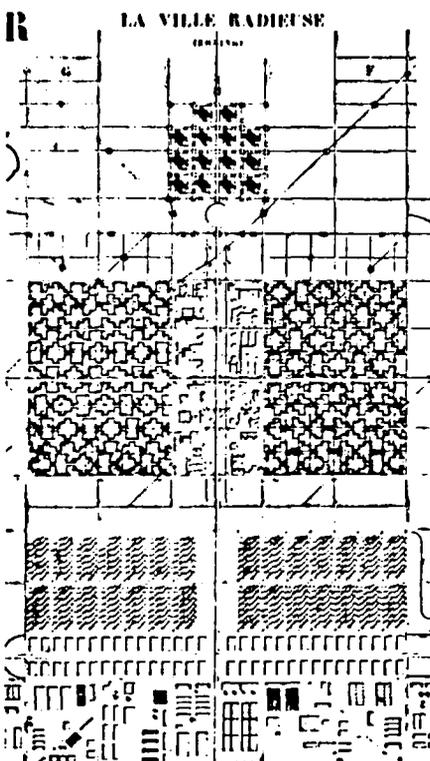
Die Ursachen des Verdrängungsprozesses sind wiederum in den Reaktionen auf die Zeilenbauweise selbst zu suchen; die Grundprinzipien der neuen Bauform, der "differenzierten Bebauung", stammen aus grundsätzlich neuen städtebaulichen Ideologien. Der Veränderungsprozess basierte also auf ganz ähnlichen Vorgängen, wie auch die Veränderung von der Blockrand- zur Zeilenbebauung.

Die Zeilenbauweise wurde als zu einförmig, als monoton und langweilig beurteilt. Durch die ständige Wiederholung völlig gleichartiger Baukörper in einem vorgegebenen Zeilenraster über ausgedehnte Quartiere, besass die Struktur weder Identifikationsmerkmale noch räumliche

24) Def. Funktionalismus: Ausschliessliche Berücksichtigung des Gebrauchszweckes bei der Gestaltung von Gebäuden und Siedlungen, unter Verzicht auf jede zweckfremde Formung.

25) Le Corbusier, La Ville Radieuse, 1935

26) Siehe dazu: Le Corbusier, An die Studenten, Die "Charte d'Athènes", Neuauflage Hamburg 1962



Qualitäten. Aus der Gleichförmigkeit entstand die Forderung nach Abwechslung, nach Differenzierung, aus der schwachen Raumdefinition, der Kleinteiligkeit der Räume, der Wunsch nach einer grosszügigen Raumkomposition, nach spannenden Raumfolgen.

Vor allem die Vertreter des Funktionalismus 24) forderten für die "neue Stadt" eine differenzierte und variierende Bauweise. Man kann zwar durchaus belegen, dass auch die Siedlungen der Zeilenbauweise schon von funktionalistischen Grundsätzen geprägt sind (für ihre einzelnen Gebäude gilt diese Behauptung nur beschränkt), bei der Gestaltung der Siedlungen der differenzierten Bebauung sollten die Forderungen des Funktionalismus jedoch noch konsequenter und ohne Einschränkungen angewendet werden.

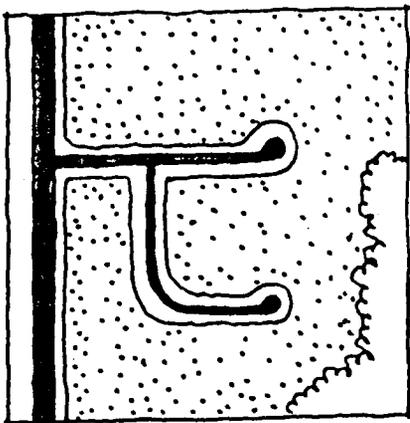
Das Gedankengut, auf dem die differenzierte und funktionelle Stadt basiert, lässt sich mindestens teilweise aus den Ideen und Planungen Le Corbusiers ableiten. Corbusier hat in seinem vielbeachteten Werk "La Ville Radieuse" 25) eine neue "Idealstadt" vorgestellt, die mit sämtlichen überkommenen Stadtvorstellungen brach und grundsätzlich neue Gestaltungsprinzipien in die städtebauliche Diskussion einführte. Diese neue Idealstadt, "die strahlende Stadt", basierte auf den Grundsätzen, die im Jahre 1933 am "Congrès Internationaux d'Architecture Moderne" (CIAM) in Athen aufgestellt wurden. Am V. Kongress der CIAM in Paris 1937 wurde der Beschluss gefasst, für die moderne Gesellschaft sei ein neuer Wohnstil zu schaffen. 26)

Solche Forderungen und die damit verbundenen Gestaltungsvorstellungen bildeten die Grundlage für das differenzierte Bauen, das im Verlaufe der fünfziger und vor allem während der sechziger Jahre ganze Stadtteile hervorbrachte. Um Missverständnisse zu vermeiden, muss hier noch angefügt werden, dass das differenzierte Bauen, wie es sich vor allem in den sechziger Jahren herausbildete, sicherlich nicht direkt auf Le Corbusier zurückzuführen ist, er hat lediglich als einer der Ersten und als Wortführer einer ganzen Architektengeneration Perspektiven aufgezeigt, Vorbilder geliefert und Wege beschritten, die die spätere städtebauliche Entwicklung des differenzierten Bauens erst ermöglichten.

27) Siehe auch: Abschnitt  
4.24 Uebergangsformen der  
Zeilenbauweise

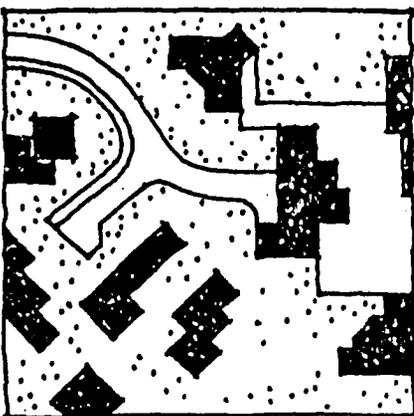
#### 4.3 Differenzierte Bebauung Gemischte Bauweise

##### 4.31 Räumliches Grundmuster

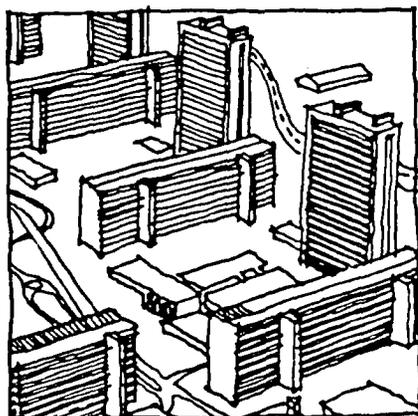


Das räumliche Grundmuster der gemischten Bauweise ist als logische Weiterentwicklung der Zeilenbauweise zu verstehen und basiert im Prinzip auf den gleichen städtebaulichen Grundüberlegungen, die bereits in den 30iger Jahren nach und nach die Zeilenbebauung eingeführt haben. 27)

Während bei der Zeilenbauweise noch ein gewisser Zusammenhang zwischen räumlicher Strukturierung der Siedlung und Lage und Abwicklung der Strasse besteht, ist bei der differenzierten Bebauung eine solche Beziehung in den meisten Fällen nicht mehr ablesbar. Die Strasse als öffentlicher Stadtraum existiert nicht mehr, sie hat nur noch ausschliessliche Erschliessungsfunktion, von ihr gehen primär Gefahren und Immissionen aus, in der Folge wird sie negiert und kann damit kaum noch Beiträge zur räumlichen Durchgestaltung der Siedlung liefern.



In extremen Fällen wird die Strasse an den Rand der Siedlung verdrängt, die Siedlung selbst wird unterirdisch und die einzelnen Gebäude direkt vom Keller aus erschlossen.

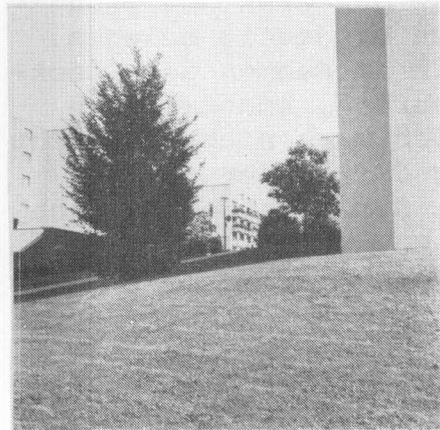


Der Quartierplan, Bebauungsplan oder Gestaltungsplan einer Siedlung der gemischten Bauweise beinhaltet als Rückgrat der städtebaulichen Gestaltung nicht mehr Strassen, Achsen und Raum- und Platzfolgen, er zeigt eine in den meisten Fällen kubisch stark gegliederte Abfolge von Gebäuden verschiedener Form und Höhe. Zwischen den einzelnen Bauten und Bauteilen bestehen zwar eindeutig geometrische Beziehungen, die auf dem Plan, dem Modell und dem Luftbild erkennbar werden, in der Siedlung selber aber meist nicht wahrnehmbar sind. Der Grund dafür liegt einerseits in den häufig grossräumigen Distanzen, andererseits aber vor allem darin, dass die Bodenfläche als wichtiger und verbindender Teil des Raumvolumens zwischen den Fassaden, den Scheiben und Türmen in den wenigsten Fällen in das städtebauliche Raumkonzept einbezogen wurde, die geometrische Anlage des Siedlungskonzeptes nicht mitträgt. Der Erschliessungsplan, der Strassenplan ist zwar wichtig, wohnt doch eine weitgehend mobile

Gesellschaft in solchen gemischten Siedlungen, städtebaulich jedoch hat er keinerlei Bedeutung. Mit dieser Feststellung trifft man auf eine seltsame Situation: die nur sehr begrenzt mobile Gesellschaft, die um die Jahrhundertwende in die Blockrandbebauungen einzog, fand sich in einer räumlich sehr stark durch Verkehrsachsen und Strassen definierten Stadtstruktur; die nach totaler Mobilität strebende Stadtgesellschaft der sechziger Jahre hingegen bewohnt eine "Stadt im Grünen", die gerade die Strasse, die Verkehrsachse als gestalterisch bestimmenden Faktor ablehnt.

Die Gestaltungskriterien einer Siedlung der gemischten Bauweise ergeben sich demnach grundsätzlich anders.

Wichtigstes und oberstes Kriterium ist das der Wohnhygiene. Wohnhygiene verstanden als optimale Besonnung, Durchlüftung und Begrünung der ganzen Siedlung sowie der einzelnen Wohnzelle. Aehnliche Kriterien also, die auch die Entwicklung der Zeilenbauweise ausgelöst und mitgetragen haben, in ihrer Anwendung jedoch absoluter und konsequenter.

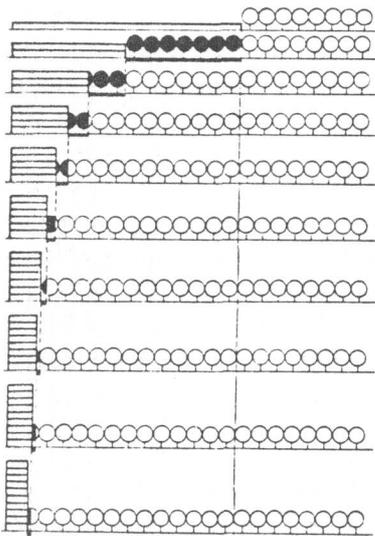


Hinzu kommt die völlige Loslösung von der Strasse als räumliches Element, an ihre Stelle tritt als Ersatz eine durchgestaltete Landschaft innerhalb der Siedlung, die teilweise wohnbezogenen Nutzungen dient, zu weiten Teilen aber reines Abstands- und Aussichtsgrün beinhaltet, das der zwar städtisch dichten Siedlung einen ländlichen idyllischen Charakter verleihen soll. Eingebettet in diese Grünbereiche liegen die Fusswege, die die Gebäude mit den Parkplätzen, Garagen und allenfalls einem Ladenzentrum verbinden. Die Lage eines solchen Versorgungszentrums ergibt sich zumeist relativ zufällig, d.h. nicht eindeutig in die Struktur eingebunden, weil eben die Struktur, im Gegensatz z.B. zur Blockrandbebauung keine wesentlichen, insbesondere keine räumlichen Kriterien dazu liefert. Entscheidend wird vor allem die Erreichbarkeit, was auf eine möglichst zentrale Lage hindeutet und die Erschliessung durch den Anlieferverkehr, was wiederum eher auf eine Randlage verweisen würde.

Die hauptsächliche Abweichung von der vorangegangenen Zeilenbauweise erfährt die differenzierte Bebauung jedoch durch die baulichen Strukturmerkmale. Während die Bandbreite des Spielraumes bei der Zeilenbauweise noch sehr eng definiert war, Gebäudelängen, -abwicklungen

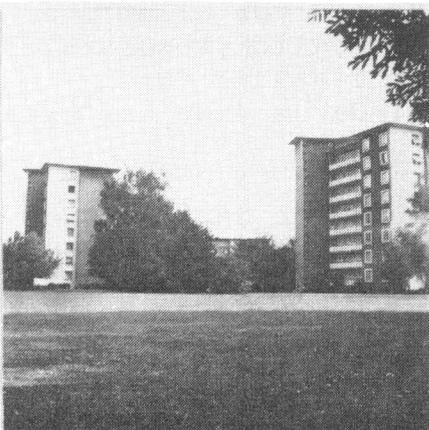
28) Le Corbusier erwähnt den Begriff "Wohnmaschine" zum ersten Mal 1920 in der Zeitschrift "L'Esprit Nouveau"

29) Siehe dazu: Mitscherlich Alexander, Die Unwirtlichkeit unserer Städte, Anstiftung zum Unfrieden, Frankfurt a.M., 1965



Flächengewinn durch Geschosshäufung zwischen ebenerdiger und zehngeschossiger Bebauung: Die durch Aufsetzen eines Stockwerkes erzielten Flächengewinne sind schwarz dargestellt: Sie nehmen nach oben sehr rasch ab.

Aus: "Die gegliederte und aufgelockerte Stadt", Göderitz-Rainer-Hoffmann, Verlag Ernst Wasmuth, Tübingen 1957, S. 43



und -höhen nur eine begrenzte Variation zuliesesen, trifft man bei der differenzierten Bebauung auf einen fast vollkommenen Freiheitsgrad. Mit dem Ziel, grossräumige städtebauliche Konzeptionen zu schaffen, werden die Kuben nach Länge, Abwicklung und Höhe ständig anders entwickelt und gegliedert. Städtebau wird demnach nicht wie bei der Blockrandbebauung im Rahmen eines strengen räumlichen Ordnungssystems betrieben, sondern aufgrund (teilweise fragwürdiger) ästhetischer Lehrsätze, mittels räumlicher Zuordnung verschiedenster Baukuben entwickelt. Besondere Bedeutung gewinnt dabei das Wohnhochhaus, das "Punkthaus", einerseits als städtebauliches Element im Sinne eines Akzents, andererseits als "Wohnmaschine" 28) in der auf kleiner Grundfläche viele Wohneinheiten untergebracht werden können. Es war eines der erklärten Ziele der Verfechter der gemischten Bauweise mit dem Mittel grösserer Bauhöhen zugunsten zusammenhängender Freiflächen, trotz starker Verdichtung, hohe Wohnqualitäten zu erreichen. Dass dieses Ziel, wenn überhaupt, dann höchstens teilweise erreicht wurde, lässt sich aufgrund aktueller Stellungnahmen verschiedenster Städtebauer sowie aus jüngeren Analysen von Sozialwissenschaftlern eindeutig belegen. 29) Höhere Dichten als sie im Rahmen der Blockrandbebauung realisiert wurden, konnten auch über die differenzierte Bebauung nicht erreicht werden, da bei Einhaltung der Forderung nach optimaler Wohnhygiene mit der Gebäudehöhe auch die Abstandsflächen wuchsen.

#### 4.32 Wechselbeziehungen Innenraum - Aussenraum

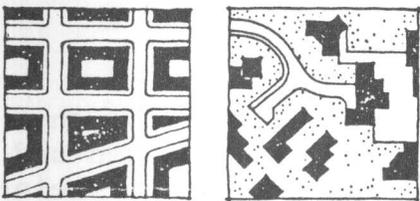
Während bei verschiedenen Formen der Zeilenbauweise der Aussenraum als eher zufälliges Restprodukt entstanden ist, ist der Aussenraum der gemischten Bauweise zumindest indirekt sehr bewusst gestaltet und in Gliederung und Proportionen entwickelt worden. Konflikte in der Beziehung Innenraum - Aussenraum entstehen jedoch durch den völlig unterschiedlichen Charakter beider Räume und ihre gegenseitige Isolierung.

Die Innenräume, die Gebäude sind streng geometrisch gegliedert, sind nüchterne und klare Grosskuben, die in einem grossen Kontrast zu ihrer direkten Umgebung, dem Aussenraum stehen. Dieser ist weitgehend "landschaftlich" gestaltet, Topographie, Wegnetz und die Einbindung einiger weniger Nutzungen (Spielplätze) bleiben in ihrer Anlage unbestimmt und nehmen keinerlei

Beziehung zu den Gebäuden auf. Intensive Verflechtungen von Innen- und Aussenraum finden nicht statt, die Gebäude sind lediglich über einige wenige zentrale Eingänge mit ihrer Umgebung verknüpft. Die Wohnungen selbst haben in den meisten Fällen keine direkte Beziehung zur Umgebung, private Freiflächen, Vorgärten und Gärten fehlen. Das Grün der "durchfließenden" Landschaft bleibt damit anonym und weitgehend unbenutzbar.



Im Gegensatz zur Blockbauweise der Jahrhundertwende, wo Innenraum erst über die Gestaltung klarer Aussenraumfolgen aufgrund durchgehender Ordnungsprinzipien entsteht, wird bei der differenzierten Bebauung der Innenraum, die Gebäudeabwicklung gestaltet und zwar nicht im Rahmen eines zusammenhängenden Ordnungssystems, sondern aufgrund vieler, einzelner nicht nachvollziehbarer Gestaltungsentscheide. Der Aussenraum entsteht als Resultat dieses Vorganges, ist somit zwar Produkt einer bewussten Gestaltung, bleibt in seinen Dimensionen und Abwicklungen aber eher zufällig.

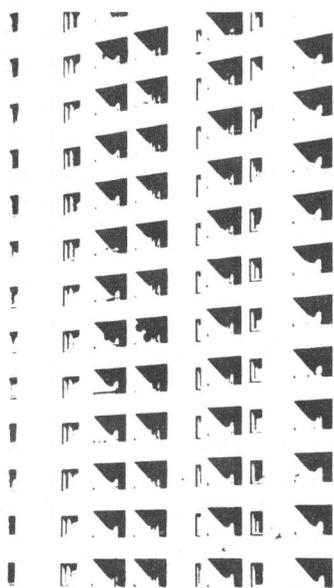


Eine Gliederung nach Bedeutung einzelner Raumeile, die sich ihrerseits im Grad der Ausgestaltung der Teile widerspiegelt (Blockbauweise: Hinterhof, Strasse, Kreuzung, Platz), findet im Rahmen der gemischten Bauweise nicht statt. Die Aussenräume bleiben gleichförmig, die Gestaltungsprinzipien und Elemente bestimmen einheitlich sämtliche Freiräume der ganzen Siedlung. Eine bescheidene Abwechslung und allenfalls eine Steigerung der Bedeutung und damit auch eine Variation der Gestaltungselemente erlebt der Aussenraum im Bereich zentral angeordneter Versorgungseinrichtungen. So wie die Freiräume selbst bleiben auch die Fassaden als Raumeiler zwischen öffentlichem Freiraum und privatem Innenraum anonym und ausdruckslos. Diese Tatsache ist einerseits Resultat einer durchgehenden funktionalistischen Grundhaltung, andererseits Ausdruck rationalisierter und industrialisierter Konstruktions- und Fertigungsverfahren.

Damit ergeben sich entscheidende Gegensätze zwischen der Bau- und Raumstruktur der Jahrhundertwende und den Siedlungen der sechziger Jahre wie folgt:

Das Siedlungsbild der Quartiere der Blockbauweise besitzt eine klare, eindeutige und das bedeutet, leicht überschaubare und erfassbare Aussenraumstruktur, diese an sich strenge Grund-

30) Vor allem aufgrund dieser Tatsache versucht man heute häufig, über eine farbige Fassadengestaltung das Manko wenigstens teilweise auszugleichen.



struktur erfährt eine reiche Differenzierung über ihre einzelnen Elemente, insbesondere über die Gebäudefassaden.

Im Gegensatz dazu besitzen die Quartiere der gemischten Bauweise eine vielfältig differenzierte und damit schwer erfassbare Aussenraumstruktur. Dieser gestalterisch komplexen Grundstruktur steht eine völlig gleichförmige monoton wirkende Ausbildung der einzelnen Elemente, der Gebäudefassaden gegenüber.

Während also die Quartiere der Jahrhundertwende auf der Ebene der räumlichen Orientierung sehr klar und einfach überschaubar bleiben, werden sie auf der Ebene des direkten Erlebens und Betrachtens komplex und vielfältig. Das bedeutet gute Orientierungsmöglichkeiten im Grossraum, in den Zusammenhängen und vielfältige Identifikationsmöglichkeiten in einer reichen, kleinräumigen Ausgestaltung. Die Quartiere der sechziger Jahre hingegen sind auf der Ebene der räumlichen Orientierung äusserst komplex und schwer überschaubar, werden aber auf der Ebene des direkten Erlebens und Betrachtens gleichförmig und monoton.

Das bedeutet erschwerte Orientierungsmöglichkeiten im Grossraum, in den Zusammenhängen und kaum Identifikationsmöglichkeiten in der kleinräumigen Ausgestaltung (die im eigentlichen Sinne fehlt). 30)

#### 4.33 Funktionen des Stadtraumes

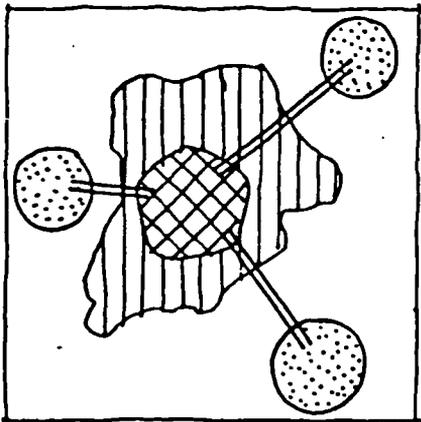
Auch im Bereich der stadträumlichen Funktionen muss die gemischte Bauweise als eine konsequente Weiterentwicklung der bereits mit der Zeilenbauweise eingeführten städtebaulichen Grundauffassungen verstanden werden. Den Zielen der Nutzungstrennung und den Ideen des Funktionalismus entsprechend, entstehen in den 50iger und 60iger Jahren rein monofunktionale Quartiere. Die Aussenräume der reinen Wohnquartiere (die hier primär betrachtet werden sollen), sind durch diese Tatsache geprägt, haben ihrerseits monofunktionalen Charakter und verlieren an städtischem Leben, an Erlebnisvielfalt. Die Prinzipien der Nutzungstrennung setzen sich im Rahmen der gemischten Bauweise auch innerhalb der Siedlung fort. So werden die wenigen, eher wohnbezogenen Spezialnutzungen, die eine solche Siedlung noch beinhaltet, konzentriert und speziell ausgeschieden. Das



31) Im Zusammenhang mit den Quartieren der gemischten Bauweise, die während der 60iger Jahre entstanden, wurde häufig von Trabantenstädten geredet, ein Begriff, der Situation und Gestalt der Quartiere klar bezeichnet.

bedeutet, statt einer räumlichen Verflechtung wird eine Zentralisierung und räumliche Separierung an festgelegten, aber weitgehend zufälligen Standorten angestrebt. So entsteht allenfalls ein Zentrum der Versorgung, ein isolierter Kindergarten (ev. Schule), ein separierter Kinderspielplatz und ein vom Erschließungsverkehr getrenntes Fusswegnetz. Die ausgedehnten Freiräume bleiben zumindest was ihre Nutzung anbelangt unbrauchbare Restfläche, deren Ausbildung nur noch über die notwendigen Abstandsflächen begründet ist und deren Gestaltung zwangsläufig problematisch wird. Sie bleiben, was ihren Öffentlichkeitsgrad anbelangt, völlig unklar, d.h. sie besitzen weder öffentlichen Charakter wie die Quartierstrasse, noch halböffentlichen wie der klar definierte und zugeordnete Hinterhof der Jahrhundertwendequartiere.

Die starre Durchgestaltung der gesamten Anlage, sowie die konstruktiv einseitig fixierende Ausbildung der Gebäude, erlaubt nur eine sehr begrenzte Entwicklungs- und Veränderungsmöglichkeit für die Siedlungen der gemischten Bauweise, die damit in keiner Weise an die Flexibilität der Strukturen der Jahrhundertwende anknüpfen können.



Der erwähnten fehlenden räumlichen Verflechtung innerhalb der Quartiere der gemischten Bauweise steht eine mangelhafte räumliche Verflechtung mit der Gesamtstadt gegenüber. Während die Blockrandbebauung im Rahmen einer klar definierten Wachstumsstruktur erfolgte, ist das Quartier der gemischten Bauweise ein in sich geschlossenes, aber nicht autonomes Gebilde, das lediglich über die Nabelschnur der Verkehrsachse mit der Gesamtstadt verbunden ist. 31)

#### 4.34 Auflösungstendenzen der gemischten Bauweise, Aktuelle Tendenzen des Städtebaus der siebziger Jahre

Die differenzierte Bebauung oder gemischte Bauweise erlebte nach ihrem Höhepunkt während der sechziger Jahre, anfang der siebziger Jahre einen relativ schnellen Rückgang. Verantwortlich dafür waren nicht primär negative Reaktionen, die sich auf die Quartiere der gemischten Bauweise selbst bezogen, vielmehr war es die rasch einsetzende wirtschaftliche Re-

32) Meadows Dennis, Die Grenzen des Wachstums, Club of Rome, Stuttgart 1972

zession, die einen expandierenden Baumarkt, einen Bauboom von bis dahin unbekanntem Ausmassen zum Erliegen brachte. Gleichzeitig setzte ein neuer Denkprozess ein, der den Fortschrittsglauben der vergangenen Jahrzehnte in Frage stellte und nahezu sämtliche Bereiche von Wissenschaft und Technik erfasste. Die Erkenntnis, dass die Ressourcen global im Schwinden begriffen sind, dass die Umweltbelastungen riesige Ausmasse angenommen haben, dass verschiedenste Immissionswerte an den äussersten Belastungsgrenzen angelangt sind, und dass Grund und Boden als absolut unvermehrbares Gut, vor allem in den westlichen Industrieländern, zur Mangelware geworden sind, entzog vor allem den ideologischen Grundsätzen einer differenzierten Bebauung - wie sie in den 60iger Jahren verstanden wurde - ihre Basis. 32)

Die Siedlungskonzeptionen waren auf ausreichende und umfangreiche Baulandreserven angewiesen, sie waren von der Herstellung sowie von der späteren Versorgung her energieintensiv bis energieverschwendend und sie erzeugten aufgrund ihrer Lage und ihrer Anbindung an die Stadt hohe Umweltbelastungen, verbunden wiederum mit extremem Energiebedarf. Bei der geplanten Umstrukturierung entsprechend den Prinzipien der gemischten Bauweise von bereits bestehenden Stadtquartieren (z.B. Quartiere der Jahrhundertwende, in Cityrandlage) wären neben immateriellen auch bestehende materielle Werte in hohem Umfang vernichtet worden, ganz abgesehen von extremen Schwierigkeiten des Durchsetzungsprozesses solcher Planungen, der im Rahmen demokratischer Strukturen kaum möglich gewesen wäre.

Zu diesen Kriterien einer grundsätzlich neuen Stadt- und gesellschaftspolitischen Situation kamen eine Reihe von Kriterien, die aus den Problemen, den gemachten Erfahrungen mit der Gemischten Bauweise selbst resultierten.

Um bei einem überschaubaren Katalog von Stichworten zu bleiben, wären im einzelnen folgende Erkenntnisse zu erwähnen:

Die Einsicht, dass eine funktionierende individuelle Erschliessung und Anbindung solcher Quartiere an die bestehende Stadt (die wesentlicher Teil der Konzeption war) nicht machbar ist; dass die Nutzungstrennung als eines der obersten Prinzipien der modernen Stadtplanung der 60iger Jahre nicht die gewünschten Wohnqualitäten, sondern monotone, öde und tote

33) Mitscherlich Alexander,  
Die unwirtlichkeit unserer  
Städte, Frankfurt a.M.,  
1965

Jacobs Jane, Tod und Leben  
grosser amerikanischer  
Städte, Frankfurt a.M.,  
Berlin, 1963

34) Leuenberger T.,  
Schilling R., Die Ohnmacht  
des Bürgers, Plädoyer für  
eine nachmoderne Gesell-  
schaft, Frankfurt a.M.,  
1977

Schlafstädte hervorbrachte <sup>33)</sup>, dass die Identifikations- und Heimatprobleme, die Identitätskrise der modernen Stadtgesellschaft in einem engen Zusammenhang mit den sozialen Auswirkungen der Grossiedlungen der 60iger Jahre zu sehen ist <sup>34)</sup>, und dass die Stadtflucht in eben jene Stadtrand- und Agglomerationssiedlungen in direktem Zusammenhang mit den Auswirkungen der Stadtrandsiedlungen im Kernbereich zu sehen ist (Belastung und Auszehrung des Cityrandes).

Aufgrund vor allem dieser Erscheinungen und Erkenntnisse - einige, vielleicht weniger wesentliche, blieben oben unerwähnt - hat eine städtebauliche Epoche, die in etwa 20 Jahren mehr Flächen überbaute als jede vorhergehende Epoche, ein rasches Ende gefunden. Typisch für den relativ schnellen und extremen Ablauf der Entwicklung ist auch die Tatsache, dass heute kein neuer städtischer Bebauungstyp, der auf einheitlichen städtebaulichen Kriterien basiert, die differenzierte Bebauung abgelöst hat. Die städtebauliche Diskussion ist noch in vollem Gange, verschiedenste Ansätze werden eher experimentell verfolgt und vor allem geht es weniger darum, die neue Bebauungsform der 80iger Jahre zu erfinden und einen neuen Siedlungstypus in Normen zu giessen, als vielmehr darum, mit dem städtebaulichen Istzustand fertig zu werden, die bestehenden städtebaulichen Probleme zu bewältigen und die vorhandene Stadt zu pflegen, weiterzuentwickeln und zu verbessern.

Solche Versuche sind vielleicht ihrer Natur nach retrospektiven Charakters, sie sind zwangsläufig kleinteilig und kleinmassstäblich, sind wenig sensationell, nicht spektakulär und setzen sich eindeutig von der Ideologie der 60iger Jahre "für den neuen Menschen eine neue Stadt zu schaffen" ab. Sie entsprechen aber andererseits der aktuellen Situation und übernehmen die Erkenntnis um die oben beschriebenen Probleme als Grundlage, tragen der politischen, ökonomischen und sozialen Situation eher Rechnung, und machen sich die allgemeine und weitreichende Forderung "Qualität statt Quantität" zur Basis.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Themen des Städtebaus (oder der städtebaulichen Diskussion) der 70iger Jahre:

35) Unter dem Begriff städtebauliches Instrumentarium ist zu verstehen:

- Baugesetze und Zonenordnung
- Planungskonzepte und Abläufe
  - . Richtplanung
  - . Nutzungsplanung
  - . Gestaltungsplanung

#### - Stadtpflege

- . Erhaltung und Pflege der Substanz
- . Schutz des Stadt- und Ortsbildes, nicht nur formal, sondern integral unter Einbezug der Nutzungen und der sozialen Zusammenhänge
- . Bewältigung städtischer Krisensituationen, insbesondere Lösung anstehender Verkehrsprobleme, allerdings nicht im traditionellen Sinne von Verkehrsbewältigung, sondern über gezielte und sinnvolle Redimensionierung

#### - Stadterneuerung

- . Kontinuierliche Erneuerung, Renovation und Modernisierung der bestehenden Bausubstanz
- . Förderung der Wohnlichkeit in allen Stadtquartieren unter Einbezug der überbauten sowie der unüberbauten Flächen (Innenraum sowie Aussenraum)

#### - Stadtgestaltung

- . Verbesserung und Neugestaltung von Bauten und Freiräumen
- . Subtile und kleinräumige Eingriffe in bestehende Strukturen, dort wo sie städtebaulich begründet sind, typologische Integration, Beachtung städtebaulicher Kontinuität
- . Wiederbesinnung auf stadtbaukünstlerische Traditionen, Nachmoderne Architektur, Schmuckformen, Bekleidungstheorie, Renaissance des Baublocks

#### - Stadterweiterung

- . Beschränkte, kleinräumige, dem Bedarf angemessene Erweiterungen
- . Beachtung einer kontinuierlichen Stadtentwicklung, Ein- und Angliederung an vorhandene Strukturen
- . Entwicklung von Konzepten, die sich nach und nach realisieren lassen, die flexibel sind und die den Zielen der Wohnlichkeit verpflichtet sind

#### 4.35 Ergänzende Bemerkungen

Das vorhandene städtebauliche Instrumentarium 35) stammt natürlich zwangsläufig aus der Vergangenheit und verhält sich seiner Natur nach zu Veränderungen relativ träge. Es lässt sich im Verlauf der Stadtbaugeschichte dieses Jahr-

36) Für die Planung und Realisierung von städtebaulichen Projekten gilt die gleiche Feststellung wie für das Baurecht: Während auf der eher theoretischen Ebene der Diskussion bereits neue Konzepte und Ideen entwickelt werden, verläuft der Prozess in der Realität eher träge, d.h. die städtebauliche Projektierung und Realisierung nimmt solche Ideen nur langsam auf

hundreds verfolgen, dass die rechtlichen Grundlagen der Stadtplanung immer hinter den sich schneller erneuernden und verändernden Ideen der Planer und Architekten nachhinken. Dies nicht etwa weil die Bau- und Planungsjuristen besonders langsam arbeiten, sondern aufgrund der Tatsache, dass sich das Recht eher passiv entwickelt, nicht selbst neue Ideen erzeugt, sondern auf Strömungen reagiert, die aus anderen Wissenschaftsbereichen (in diesem Fall dem Städtebau) herauskommen und eine Veränderung der Rechtsgrundlagen verlangen. Schliesslich wird das Baurecht nicht von Baujuristen erlassen, sondern von den politischen Behörden. Diese pflegen Probleme nach bewährten Grundsätzen zu lösen. Innovatorische Neukonzeptionen im Bereich des Städtebaus gelten nicht als ihre Aufgabe, sie reagieren pragmatisch. Die Baurechtsentwicklung verhält sich demnach zur dynamischen städtebaulichen Entwicklung eher statisch.

Für die heutige Situation Ende der 70iger Jahre lässt sich daraus ableiten, dass das Bau- und Planungsrecht sich nach und nach entsprechend den städtebaulichen Vorstellungen entwickelt hat, Vorstellungen also, die ihre Blüte, den Höhepunkt ihrer Entwicklung während der 60iger Jahre erlebten, sich aber in den 70iger Jahren rasch abnützten und durch gänzlich neue Gesichtspunkte des Städtebaus, zumindest im Rahmen der aktuellen Diskussion, bereits abgelöst wurden. 36)

Es wäre also interessant festzustellen, wie weit die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen bereits den neuen städtebaulichen Forderungen und Zielen der 70iger Jahre entsprechen, respektive in welchen Teilen sie solchen Zielen widersprechen. Um diese Frage grundsätzlich angehen zu können, müsste der wechselseitige Beeinflussungsprozess nachgezeichnet werden, der zwischen städtebaulicher und bau- und planungsrechtlicher Entwicklung stattgefunden hat. Während die Angleichung von Rechtsgrundlagen an städtebauliche und planerische Zielsetzungen einen politischen Prozess darstellt, kann der wissenschaftliche Beitrag darin bestehen, das Spannungsfeld zwischen städtebaulicher und baurechtlicher Entwicklung auszuleuchten und die jeweiligen Einflussgrößen zu analysieren und bestimmen. Damit ist die generelle Problemstellung für die weitere Untersuchung gegeben.

37) Zum Begriff "Städtebauliche Ideologien": Ideologie verstanden als an eine Kultur gebundenes System von Grundeinstellungen und Wertungen. Duden Fremdwörterbuch, S. 311, Mannheim 1974

#### 4.4 Tabellarische Darstellung der städtischen Siedlungsentwicklung von 1900 bis zur Gegenwart

---

Die Tabelle auf der folgenden Seite möchte einen generellen Ueberblick über die städtebauliche Entwicklung während dieses Jahrhunderts im Zusammenhang geben.

Die angegebenen Zeitabschnitte beziehen sich primär auf die jeweils realisierte Bauweise eines bestimmten Zeitraumes, wobei durch erhebliche Ueberschneidungen eine klare und eindeutige zeitliche Definition immer bis zu einem gewissen Grad willkürlich bleiben wird. Für jeden Abschnitt sind die städtebaulichen und politischen Ziele, die massgeblichsten Ideologien, die Merkmale der Bauweise, die Reaktionen und Auswirkungen sowie in einem ersten Ueberblick die wesentlichsten rechtlichen Instrumente angegeben.

Die Zusammenhänge, die Interdependenzen laufen - beobachtet über einen längeren Zyklus - in einem geschlossenen System ab:

Städtebauliche Ideologien <sup>37)</sup> finden Eingang in städtebauliche und politische Ziele und damit in städtebauliche Konzepte und Projekte; sie beeinflussen (erweitern, verändern und ergänzen) die baurechtlichen Grundlagen; basierend auf dem Baurecht entsteht die Realisierung städtebaulicher Projekte, die die Bauweise und damit die Stadtgestalt einer bestimmten Epoche bestimmen. Dieser Prozess führt zu direkt und indirekt wahrnehmbaren und erlebbaren Auswirkungen, die im allgemeinen fachlich, politisch und wissenschaftlich analysiert werden und im Feed-back wiederum neue Ideologien hervorbringen und die städtebaulichen und politischen Zielsetzungen beeinflussen und verändern, worauf der Prozess von neuem abläuft.

Innerhalb der relativ langen Zeitabschnitte passieren jeweils verschiedene Teilprozesse, die zu graduellen Veränderungen und Modifikationen der Bebauungstypen führen können und durch verschiedene Ideen, Personen und Teilziele ausgelöst werden. Im Rahmen der generellen Typologie, sowie der nachfolgenden Tabelle sind lediglich die offensichtlichen und entscheidenden Veränderungen erfasst, die Entwicklung ist somit auf die wesentlichsten Schritte vereinfacht, dies um einerseits nur die rele-

vanten Veränderungen der weiteren Untersuchung zuzuführen und andererseits um die Uebersichtlichkeit zu gewährleisten.

ZEITABSCHNITTE	VOR 1900	1900 - 1920	1920 - 1950	1950 - 1970	AB 1970
STÄDTEBAULICHE ZIELE	Herabsetzen der Dichte in den städtischen Wohnquartieren	Optimierung von Belichtung, Belüftung und Besonnung der Wohnungen, Grüne Wohnquartiere	Vertikale Verdichtung zu Gunsten einer horizontalen Durchdringung	Förderung der differenzierten Bauweise, als teilweise falsches verstandenes Modell dient die Ville Radieuse, Wohnhochhäuser	Rückbesinnung auf ursprüngliche Wertvorstellungen
STADTBAUPOLITIK	Verbesserung der hygienischen Verhältnisse	Ansätze zum Funktionalismus	Wohnsiedlung im Grünen	Eine klare Nutzungstrennung wird zum obersten Prinzip	Mehr Gestaltung, Stadtpflege, Erhaltung der Substanz
IDEOLOGIEN	Sozialutopien Fourier, Owen u.a.	Genossenschaftlicher und kommunaler Wohnungsbau	Trennung der Nutzungen nach Zonen	Keine grundsätzlich neuen Modellvorstellungen	Quantitatives Wachstum
BAURECHTLICHE INSTRUMENTE	Baulinien, Niveaulinien, Strassenlinien, Baufluchten, Abstandsvorschriften und Gebäudehöhen (Geschosszahlen) Weitere bau- und feuerpolizeiliche Vorschriften	Gartenstadt Ebenezer Howard Neues Bauen	Funktionalismus Ville Radieuse Le Corbusier	(nicht realisierte Stadtutopien, z.B. Archigramm, Jona Friedman u.a.)	Nachmoderne Architektur Nachmoderner Städtebau Stadterneuerungsmodelle
BAUWEISE REALISIERTE STADTGESTALT	BLOCKBAUWEISE Dichte Blockbebauung entlang der Strassen Differenzierung der Strassenbreiten Gliederung des Netzes durch Diagonallachsen und Plätze Weitgehende Bebauung der Höfe Gemischte Nutzung	BLOCKBAUWEISE Blockbebauung mit vor allem im genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungsbau freien Hinterhöfen Erste Auflösungserheinungen des Blocks (Ecklösungen, offene Ecken)	Zonenplan Ausnutzungsziffer Vermehrter Einsatz von Ausnahmeregelungen (Arealbauungen)	Zonenplan Ausnutzungsziffer Vermehrter Einsatz von Ausnahmeregelungen (Arealbauungen)	Schutz-zonen Kernzone (PBG ZH) Gestaltungsplan Denkmal- Orts- und Stadtbildpflege
		ZEILENBAUWEISE Anfänglich stark auf Strassenachsen bezogen, nach und nach freier und von der Strasse abgekehrt Erste Ansätze bewusster Differenzierung der Geschosshöhen	DIFFERENZIERTE BAUWEISE Freie räumliche Anordnung von Gebäuden unterschiedlicher Höhe Die Stadtstrasse wird zur reinen Verkehrsachse, Trennsystem Fussgänger/Fahrzeuge	STADTERNEUERUNG STADTBILDPFLEGE Planung in kleinen Schritten und Einheiten anstatt Gesamt-konzepte und Grossüberbauungen; vermehrte Beachtung des städtischen Aussenraumes; vermehrte Renovationstätigkeit	Auswirkungen sind zur Zeit noch nicht abschätzbar
REAKTIONEN AUSWIRKUNGEN	Weitere Herabsetzung der Dichte Freihaltung der Höfe Mehr Grün im Quartier	Weitere Reduktion der Dichte für reine Wohnzwecke Erste negative Auswirkungen der Strasse Forderung nach Abkehr der Wohngebäude von der Strasse	Die ständige Wiederholung der Zeilen führt zu monotonen Siedlungsbildern. Die Strasse als reine Verkehrsachse lässt sich nicht mehr in die Siedlungen integrieren. Es wird eine differenziertere und freiere Gestaltung gefordert.	Die Massstablosigkeit der "differenzierten" Grossüberbauungen führt zu monotonen Siedlungsbildern und zu Identifikationsproblemen der Bewohner. Die totale Nutzungstrennung erhöht das Verkehrsaufkommen zusätzlich.	

Interdependenzen

1) Siehe auch Finke W., Popp F., Schalhorn K., Schmalscheidt H., Der Bau-block, München 1977, im zitierten Buch wird die Antike ausdrücklich ausgenommen, d.h. die Verfasser behaupten, dass die antiken Beispiele keine Blockbildungen darstellen, da bei ihnen der Bezug zur Strasse und die Höfe weitgehend fehlen. Es handelt sich also um die Frage wie eng die Definition Block gefasst wird. Im Rahmen einer räumlich verstandenen Definition kann durchaus gegensätzlich behauptet werden, dass sich auch der strenge Erschliessungsraster antiker Stadtanlagen in die Typologie der Blockrandbebauungen einordnen lässt.

## 5. HISTORISCHE VORAUSSETZUNGEN

---

In diesem Kapitel soll überblickartig der städtische Bebauungstypus der Blockrandbebauung entwicklungsgeschichtlich in verschiedenen Epochen verfolgt werden. Damit soll keinesfalls ein stadtbaugeschichtlicher Abriss entworfen werden, es soll lediglich anhand verschiedener ausgewählter Einzelbeispiele der städtebauliche Hintergrund skizziert werden, vor dem die Stadtentwicklung des ausgehenden 19. und beginnenden 20. Jahrhunderts im Rahmen der Blockrandbebauungen zu verstehen ist.

Das Kapitel gliedert sich in zwei Teile:

1. Betrachtung der bautypologischen Entwicklung der Stadt,
2. Ueberblick über die Entwicklung des Baurechts im Kanton Zürich und Darstellung der rechtlichen Voraussetzungen der Blockrandbebauungen des 19. Jahrhunderts.

### 5.1 Städtebauliche Entwicklung der Blockrandbebauung

---

Die Blockrandbebauung ist ein wesentliches strukturierendes Element der Stadt, sie ist, ihren Grundprinzipien nach, so alt wie die Stadt selbst. Auch die frühesten bekannten und rekonstruierten Stadtgrundrisse Mesopotamiens zeigen ein Bauungsprinzip, das im weitesten Sinne mit den Blockrandbebauungen moderner europäischer Städte vergleichbar ist. Von der mesopotamischen Stadt lassen sich die Blockrandbebauungen weiterverfolgen über die antike Stadt, die Stadt des Mittelalters, über die Stadt der Renaissance, des Barocks, des Klassizismus bis zu den Stadterweiterungen des 19. und beginnenden 20. Jahrhunderts. 1)

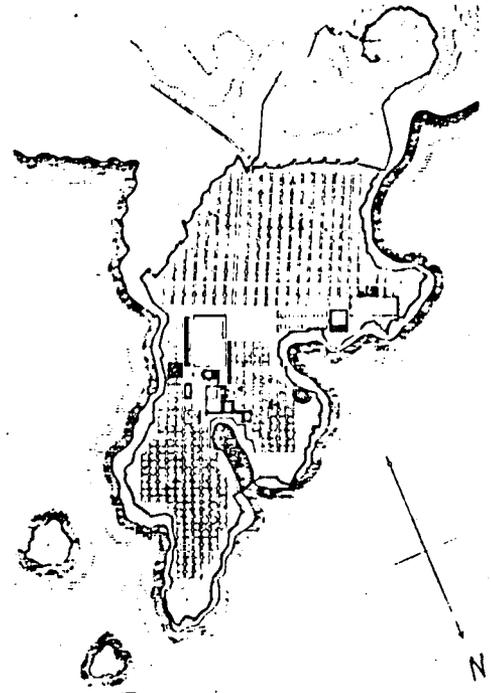
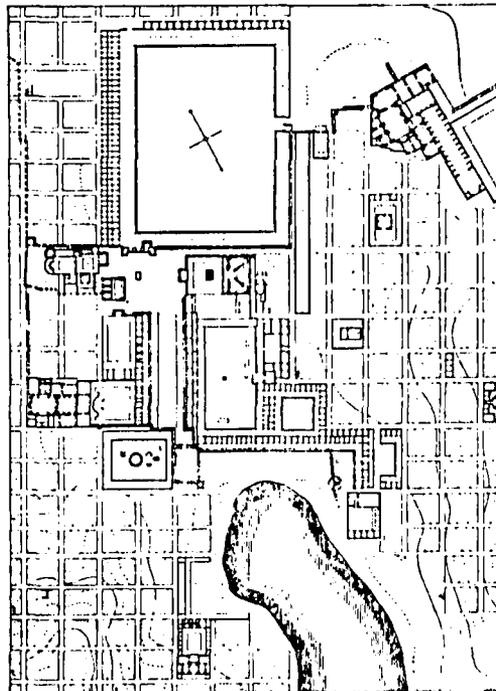
Erst im 20. Jahrhundert, eindeutig schliesslich nach 1930 wird die Blockrandbebauung als grundsätzliches und durchgehendes städtisches Bauungssystem abgelöst. Zwar hat sie über die Jahrhunderte städtebaulicher Entwicklung hinweg und im Rahmen unterschiedlicher Kulturen, Gesellschaftsformen, Bautraditionen und in verschiedenartigsten klimatischen Regionen ein ständig wechselndes Gesicht und stark variierende Interpretationen erfahren, die Grund-

prinzipien jedoch - Aufschliessung von mehr oder weniger streng definierten Bebauungsfeldern über ein Strassennetz und die Bebauung primär des Feldrandes (geschlossen oder offen) - sind dieselben geblieben.

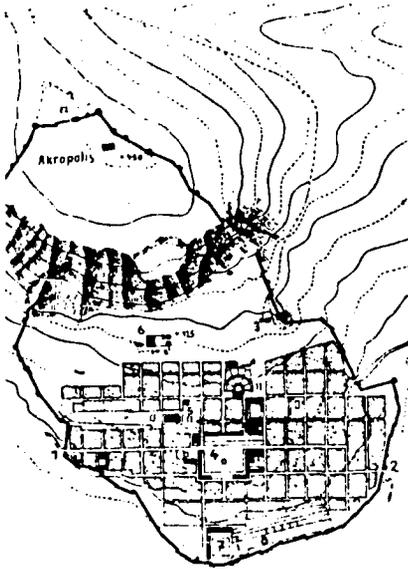
Die Entwicklung und Veränderung verschiedener Blockbildungen und räumlich gefasster Strassennetze soll im folgenden anhand von exemplarischen Fällen aus einigen wesentlichen städtebaulichen Epochen der Vergangenheit illustriert und dargestellt werden. Die Auswahl und Zusammenstellung der Beispiele möchte keinesfalls ein vollständiges Bild der stadträumlichen Entwicklung nachzeichnen, sie möchte lediglich den städtebaulichen Hintergrund der gründerzeitlichen Blockrandbebauungen skizzieren, d.h. damit soll die Ausgangslage geklärt werden, um die Betrachtung der Entwicklung der Stadträume im 20. Jahrhundert vertiefen zu können.

#### 5.11 Beispiel einer griechischen Stadtraumstruktur, Milet

Grundriss Milet  
(entnommen aus  
Kirschenmann,  
Muschalek, S. 11)



Milet war ursprünglich ein militärischer Stützpunkt in Kleinasien, der vollkommen neu geplant wurde (nach Aristoteles war es Hippodamos, der den Plan der neuen Stadt entwarf). Nach der Zerstörung von Milet 494 v. Chr. sind die Wohnquartiere der Stadt durch ein regelmässiges Strassennetz in gleich grosse Baugel-



Der Stadtplan von Priene (an der Westküste Kleinasiens) zeigt die klare Disposition der hellenistischen Stadtgründungen, die sich meist in Stufen am Hang eines Burghügels aufbauten und durch kluge Verteilung der öffentlichen Gebäude die klassische Harmonie einer Stadtanlage erreichten (entnommen aus Hiltzer H., Die Strasse, München 1971)

2) Siehe auch: Bacon E.N., Stadtplanung von Athen bis Brasilia, Zürich 1968, Kirschenmann J.C., Muschalek C., Quartiere zum Wohnen, Stuttgart 1977

lände gegliedert worden. Die öffentlichen Bereiche Hafen, Agora, Theater und Freizeiteinrichtungen gliedern und verknüpfen drei unterschiedlich grosse Wohnquartiere.

Der Stadtplan von Milet zeigt ein Wechselspiel von Raum und Körpern, das intensiv verkettet ist, über das Ineinandergreifen von Bauten und Räumen entstehen Spannungen und Beziehungen. Das grossartige des Stadtgrundrisses liegt darin, dass eine solche beziehungsreiche und damit dynamische Struktur über der strengen Disziplin eines Rasterplanes entwickelt wurde. Das sich wiederholende Thema der regelmässigen viereckigen Blöcke in den Wohnteilen der Stadt wird in den räumlichen Grundprinzipien der öffentlichen Stadtanlage aufgenommen und gesteigert. Daraus entsteht ein Grundriss, der in eindeutiger Klarheit mit einfachen und stets verwandten und korrespondierenden Mitteln ein spannungsreiches Grundmuster erzeugt, das trotz der fast stur anmutenden Einheitlichkeit der Raumschöpfung vielfältige Raumfolgen entstehen lässt.

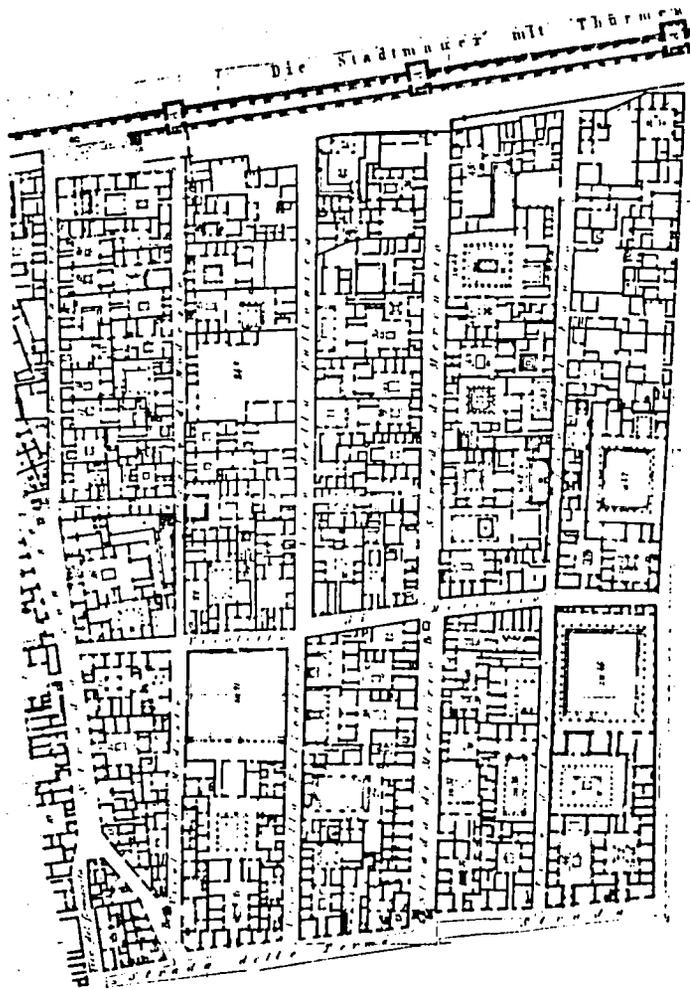
Milet ist in drei relativ weit auseinanderliegenden Phasen entstanden, eine griechische Anfangsphase, eine hellenistische und eine römische Umgestaltung und Erweiterung folgten. Der Gesamtzeitraum umfasst ca. 600 Jahre und es ist erstaunlich und spricht für die Stärke der Grundstruktur, dass das Wachstum der Stadt den durch die Griechen vorgegebenen Rahmen nie sprengte. Im Gegenteil, die nachfolgenden Epochen bemühten sich um eine sinngemässe Ergänzung und gestalteten innerhalb der Gesetzmässigkeiten der Grundstruktur ein ganzheitliches Stadtgefüge.<sup>2)</sup>

#### 5.12 Beispiel einer römischen Stadtraumstruktur, Pompeji

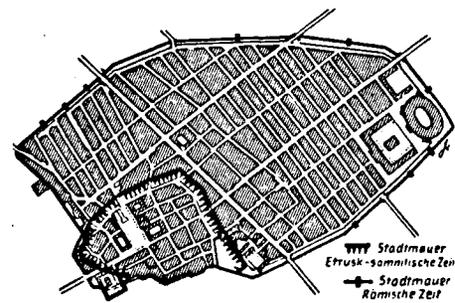
Während Rom sich im Zuge eines raschen Wachstums zu einer Millionenstadt entwickelte, blieben die Provinzstädte von einem überproportionalen Wachstum verschont. Bereits zur Zeit der Kaiser kannte Rom das Problem einer grassierenden Bodenspekulation, verbunden mit all den Problemen, wie sie uns aus der Zeit der Industrialisierung bis zur Gegenwart geläufig sind. Die Erstellung von Massenmietshäusern, die Abhängigkeit und Verarmung der Bevölkerung, Mietzinswucher und miserable wohnhygienische Zustände sind also bereits zur Zeit der römischen Kaiser als typisch städtische Probleme

3) Siehe auch: Kirschenmann J.C., Quartiere zum Wohnen

Pompeji  
(entnommen aus Kirschenmann J.C., S. 12)

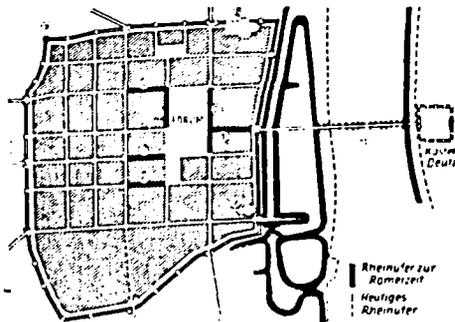
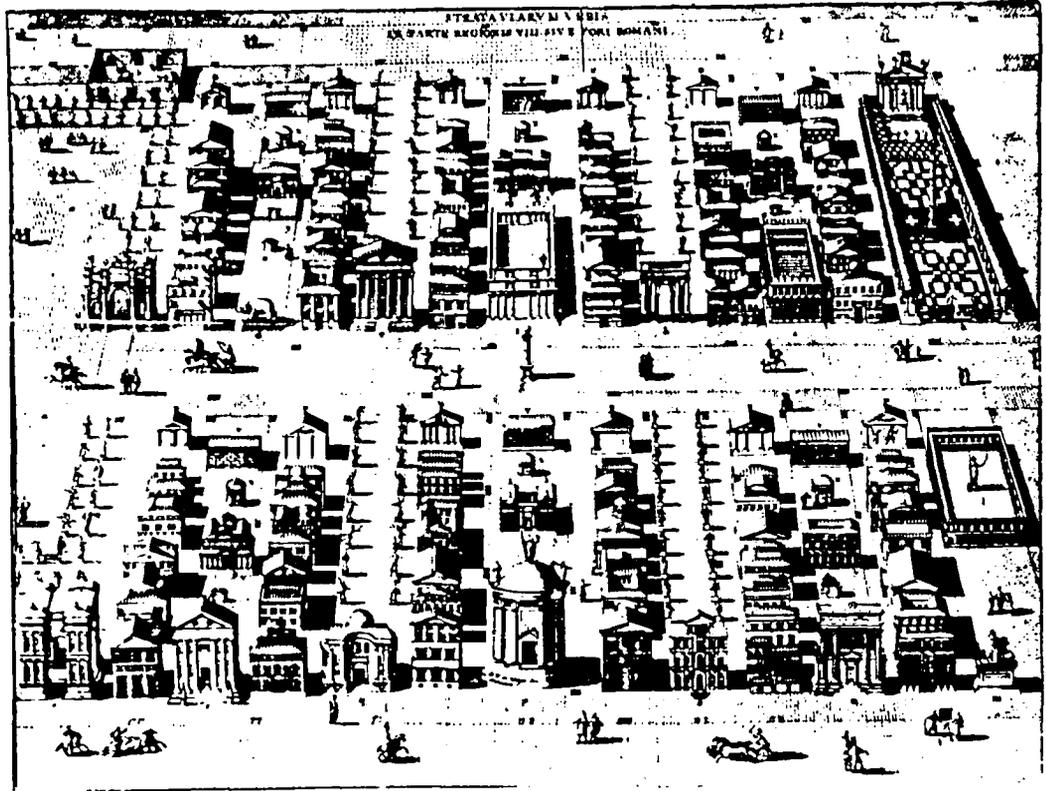


In den Provinzstädten - in obiger Abbildung: ein Grundrissausschnitt von Pompeji - traten solche Probleme nicht so krass in Erscheinung. Pompeji, ursprünglich griechische Kolonialstadt, wurde 200 v. Chr. von den Römern mit eingeschossigen Wohnhäusern wieder aufgebaut. Das Grundmuster, die städtebauliche Struktur ergibt sich aus Blockfeldern, die über ein Netz von Haupt- und Nebenstrassen gegliedert und erschlossen werden. Auf den Blockfeldern wurden kleinere und grössere hoforientierte, eingeschossige Wohngebäude errichtet, die im Laufe der Zeit das ganze Blockfeld überzogen und zu einer dichten und kompakten Baustruktur zusammenwuchsen. Die Strenge und Klarheit des räumlichen Grundmusters kontrastiert mit der Vielfältigkeit und differenzierten Abwicklung der Bebauung und ihrer Höfe. 3)



Pompeji 79 n. Chr.  
(entnommen aus Hitzer H.,  
Die Strasse)

Rekonstruktion eines römischen Stadtbildes, aus Bergier N., Histoire des chemins de l'empire romain. (entnommen aus Hitzer H., Die Strasse, München 1971)



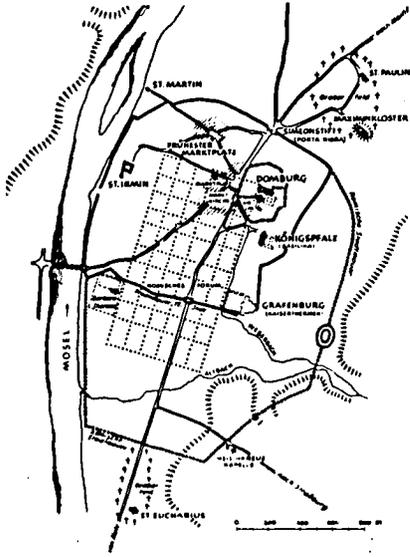
Das römische Köln, Colonia Agrippinensis, war als Castrum angelegt. Es zeigte ein dem Quadrat angenähertes Viereck. Nur die Südfront war einem Bachlauf und dem natürlichen Geländeabfall angepasst.

(entnommen aus Hitzer H., Die Strasse)

4) Siehe auch: Hitzer H., Die Strasse, München 1971

5) Siehe auch: Hitzer H., Die Strasse, München 1971 und Kaser Max, Römische Rechtsgeschichte, 2. Auflage, Göttingen 1967

Die strengen römischen Stadtgrundrisse, die orthogonal angelegte Strassennetze mit einer auf Fluchtlinien ausgerichteten Randbebauung aufweisen, gehen fast ausschliesslich auf Militärlager, auf ein "Castrum" zurück. Das in obiger Abbildung gezeigte römische Stadtbild<sup>4)</sup> richtet sich bezüglich der Planung von Gebäuden, der straffen Gliederung und der Strasseneinteilung nach dem Grundprinzip des alten Castrum. Erst bei exponentiellem Wachstum, bei zunehmender Grundstückspekulation und privatem Geschäftsdenken begannen die neuen Wohnquartiere mehr und mehr von der ursprünglich militärischen Ordnung des Castrum abzuweichen. Staat und Stadtverwaltung versuchten ständig, das undisziplinierte Wachstum einzudämmen und in geregelten Bahnen zu lenken. 45 v. Chr. schuf Cäsar mit der "lex Julia municipalis" eine durchgreifende römische Stadtordnung, die Rechte und Pflichten von Bewohnern, Bauherren und Verwaltung regelte. Gegenstand des Gesetzes war also die Gemeindeorganisation. Wie weit auch das geometrische System der Strassenraaster, das dem militärisch geordneten Sinn Roms entsprach, über diese Gesetze festgelegt wurde, konnte für die Untersuchung nicht weiter überprüft werden.<sup>5)</sup>



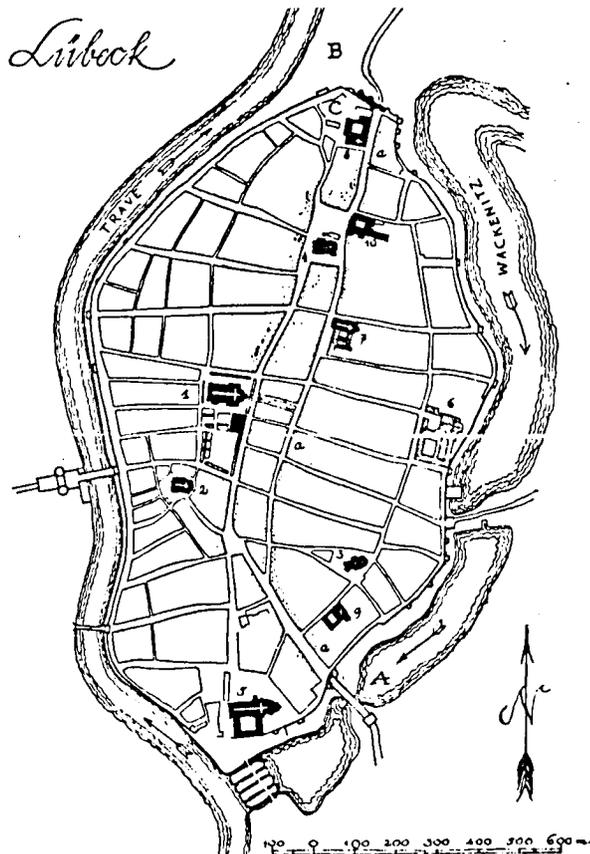
Trier um 1100. Das Strassensystem des mittelalterlichen Trier zeigt keine Beziehung zu der alten römischen Stadtanlage (punktiert). Marktplätze und Fernhandelswege bestimmten die Wege der neuen Siedlung, die im Schutz der Domburg und der Königspfalz entstand. (entnommen aus Hitzer H., Die Strasse)

6) Siehe auch: Hitzer H., Die Strasse, München 1971

### 5.13 Beispiel einer mittelalterlichen Stadt- raumstruktur, Lübeck

Die von den Römern angelegten Städte waren während der Völkerwanderung zum grossen Teil zerstört worden. Die im Mittelalter entstehenden Stadtstrukturen folgten völlig anderen Gesetzmässigkeiten, die den neuen Wirtschafts- und Gesellschaftsbedingungen entsprachen. Burgen und Schlösser, Kirchen, Marktplätze und -gassen ergaben die Fixpunkte eines Grundmusters, das viel weniger klar definiert und geordnet war als die klassischen römischen oder auch griechischen Stadtgrundrisse. Insbesondere waren die räumlichen Kriterien des Wachstums mittelalterlicher Städte vielfach durch das eher zufällige Spiel verschiedener Machtgruppen bestimmt, was sich in der Folge in einer äusserst vielgestaltigen, teilweise verwirrten Raumstruktur niederschlug.<sup>6)</sup>

Die Hansestädte der Ostsee gehören mit zu den bedeutendsten Stadtbildern, die der bürgerliche, mittelalterliche Städtebau hervorbrachte. Der Stadtgrundriss von Lübeck, der hier als Beispiel kurz diskutiert werden soll, zeigt sehr eindeutig, dass zwar die klare und streng geordnete Struktur der klassischen Stadt ver-

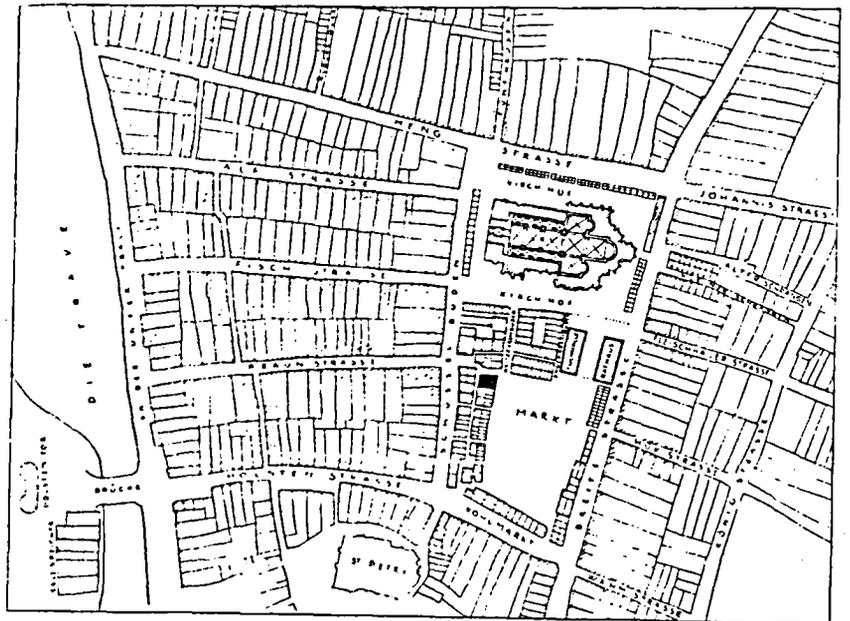


Stadtgrundriss von Lübeck  
um 1200  
(entnommen aus Gruber Karl,  
Die Gestalt der deutschen  
Stadt, München 1952)

loren ging, andererseits jedoch eine ganze Reihe von durchgehenden Grundprinzipien zu einem Strukturbild, einem Muster führten, das in seinen wesentlichsten Teilen wiederum die Gesetzmässigkeiten einer Blockrandbebauung aufweist.

Zwei parallel verlaufende Längsstrassen bilden das Rückgrat des Stadtgrundrisses, an ihnen liegen nahezu alle wichtigen öffentlichen Gebäude und Anlagen, Kirchen, Rathaus, Marktplatz usw. Von diesem Rückgrat weg führen, analog Rippen, Seitenstrassen und -gassen zum Fluss und zum Hafen. Innerhalb des Strassennetzes entstehen langgezogene, annähernd rechtwinklige Bebauungsfelder, die mit einer konsequent strassenorientierten Blockrandbebauung umstellt werden.

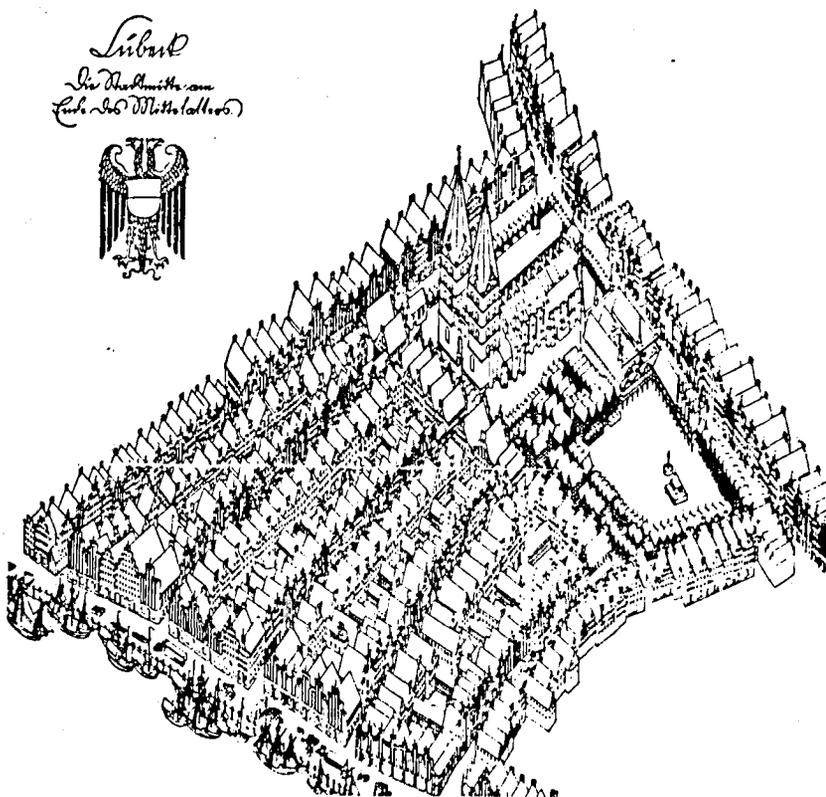
Lübeck, Grundriss der Stadtmitte im Bereich der Marienkirche und des Marktplatzes  
(entnommen aus Gruber Karl, Die Gestalt der deutschen Stadt, München 1952)



Lübeck, Isometrie der  
Stadtmitte zu Ende des  
Mittelalters

(entnommen aus Gruber Karl,  
Die Gestalt der deutschen  
Städte, München 1952)

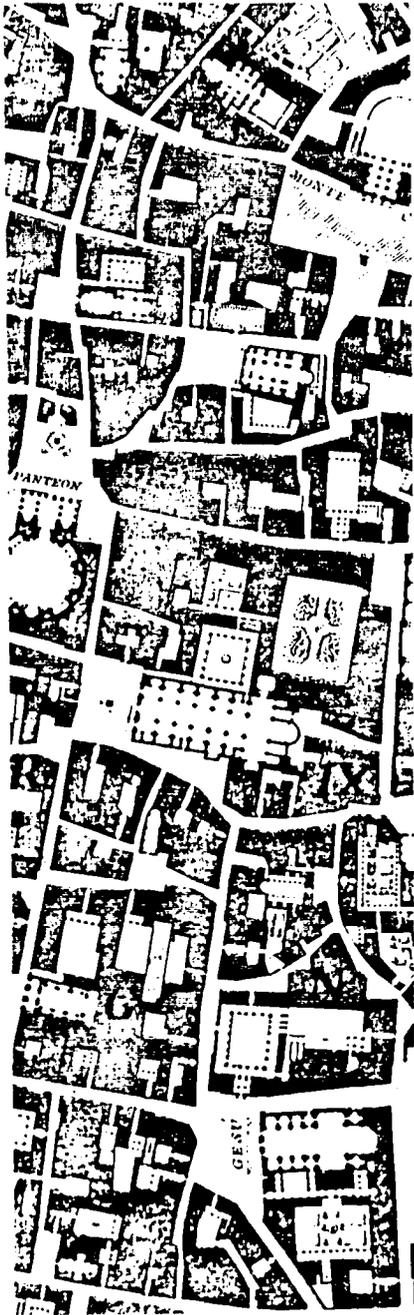
*Lübeck*  
*Die Stadtmitte am*  
*Ende des Mittelalters*



Die Gliederung der Bebauungsfelder in einzelne Parzellen ergibt wiederum ein recht aufschlussreiches Bild. Die Bedeutung der Strasse als Front- und Schauseite kommt klar zum Ausdruck, einerseits wird über schmale nach hinten langgestreckte Parzellen eine sehr differenzierte feingliedrige Struktur entwickelt, die es relativ vielen Baublockanliegern erlaubt, sich zur Strasse hin zu repräsentieren. Andererseits wird auch die Schmalseite des Blockes strassenorientiert überbaut, was die langgestreckten Zeilen erst zum eigentlichen, geschlossenen Baublock macht. Interessant ist wie dabei mit einfachsten Mitteln das durch den Richtungswechsel bedingte Problem der Ecklösung bewältigt wird. 7) Der trotz der individuellen Gliederung sehr geschlossen wirkende Gesamteindruck entsteht durch den überall eingehaltenen Rahmen einer strengen Bautypologie (nur wenig variierende Geschosshöhen, steile Dächer giebelseitig zur Strasse, starke Betonung der Vertikalen, gleichartige Baumaterialien).

7) Siehe auch: Gruber  
Karl, Die Gestalt der  
deutschen Stadt, München  
1952

#### 5.14 Beispiel einer barocken Stadtraumstruktur, Rom



Rom, Nolli-Plan, entnommen aus: Bacon E.N., Stadtplanung von Athen bis Brasilia

8) Bacon E.N., Stadtplanung von Athen bis Brasilia, Zürich 1968, S. 117

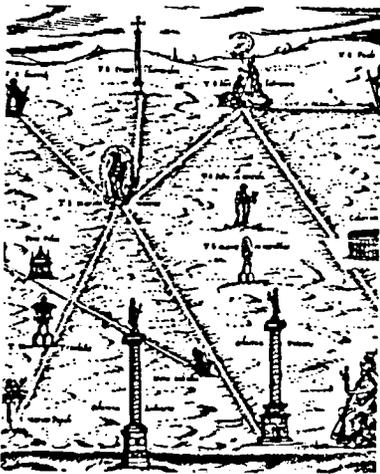
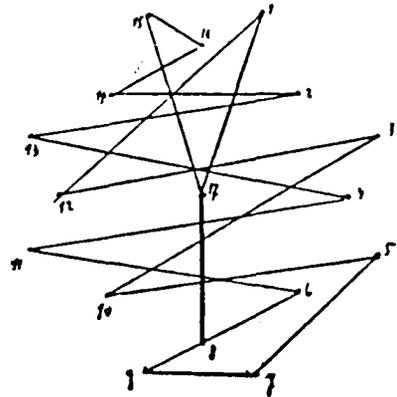
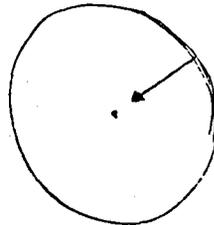
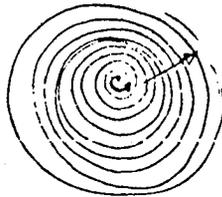
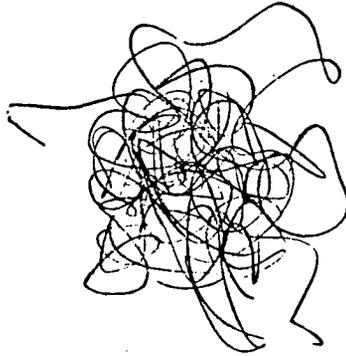
Der Stadtplan (links im Bild) ist ein Ausschnitt des Planes von Giovanni-Battista Nolli aus dem Jahre 1748. Sämtliche im Plan dargestellten weissen Flächen sind die öffentlich begehbaren, seien sie nun aussen (Strassen und Plätze) oder innerhalb der Gebäude (Kirchen und Kapellen) oder von den Gebäuden umschlossen (Höfe und Gärten). Diese aussergewöhnliche Darstellungsart entspricht sehr genau der städtebaulichen Auffassung, die der gestalterischen Struktur des barocken Roms zu Grunde liegt. Die räumliche Durchdringung, das Ineinandergreifen von "Hohl und Voll" ist hier geradezu das Grundprinzip der Struktur. Sämtliche Innenräume stehen in einer dynamischen Beziehung zu den Aussenräumen, sie sind Erweiterung und Vollendung der Freiräume. Im Wechselspiel von Innen und Aussen entstehen Gestaltungsbezüge, die das komplexe Strukturbild des Ausschnittes aus dem Nolli-Plan in nachvollziehbare Raumschöpfungen gliedern.

Die Entwicklung dieser dichten, geschlossenen Raumstruktur wurde durch einige grundsätzliche städtebauliche Entscheidungen eingeleitet, die rund 150 Jahre vor dem Nolli-Plan von Sixtus V getroffen wurden.

Im ausgehenden Mittelalter hatte Rom zwar eine reiche Ansammlung von Bauten und Denkmälern aus einer bewegten klassischen und mittelalterlichen Vergangenheit, eine eigentliche städträumliche Grundstruktur hingegen fehlte, räumliche Bezüge waren nur in Ansätzen vorhanden.  
8)

Sixtus V errichtete innerhalb dieser Struktur ein Netz von Fixpunkten, in Form ägyptischer Obelisken, die als räumliches Bezugssystem eine langfristige Wirkung entwickelten. Einerseits begann der einzelne Raumpunkt eine gestalterische Kraft auf seine direkte Umgebung auszuüben, er begann das Chaotische zu entwirren und zu ordnen. Andererseits entstand zwischen den Raumpunkten ein Spannungsfeld, ein räumlicher Bezug der Hauptachsen gliederte und markierte, eine lineare Struktur also, die das Grundprinzip der Stadtplanung und -entwicklung lieferte.

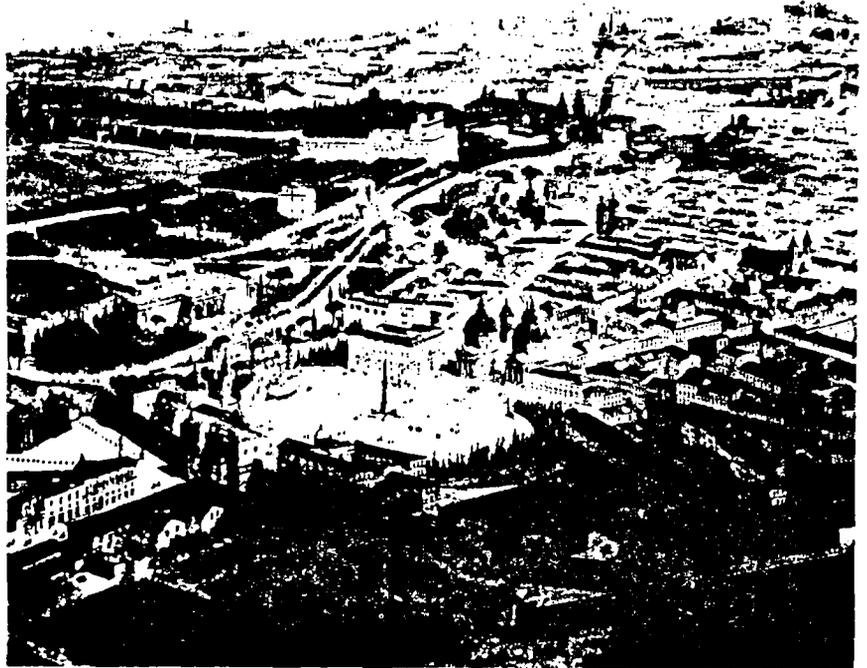
2 Zeichnungen von Paul Klee zur Verdeutlichung der Gestaltungskonzeption Sixtus V, ordnende Kraft eines Punktes im Raum und Spannungsfelder und Bezüge zwischen mehreren Punkten im Raum  
(entnommen aus Bacon E.N.)



Stich von Bordino. Er zeigt die räumlich gliedernde Idee, die der Gestaltungskonzeption Sixtus V. zugrunde liegt.

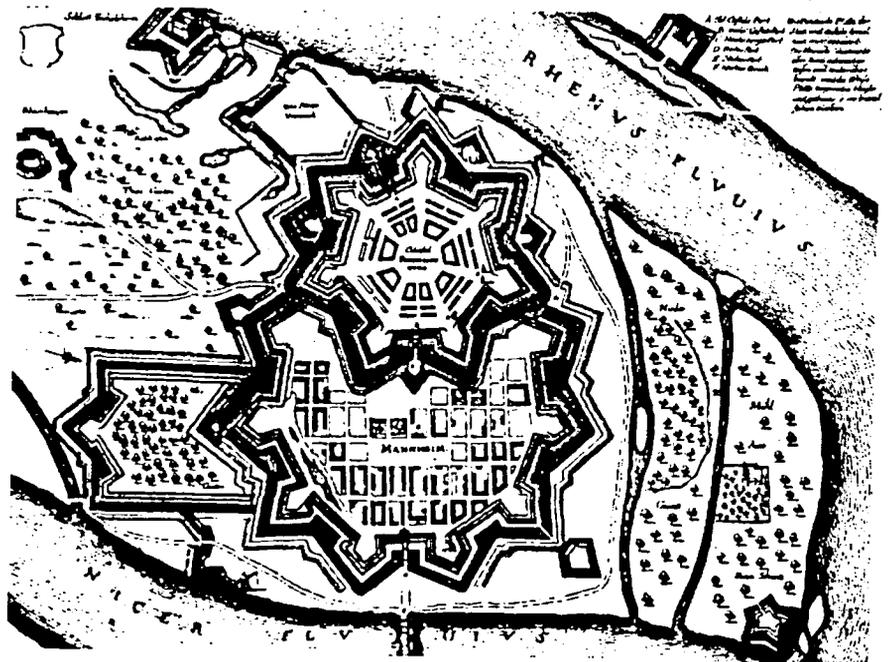
Dies ist insofern von besonderem Interesse, als auch die Stadterweiterungen der Jahrhundertwende auf einem Netz von linearen Entwicklungsachsen beruhten. Im Falle des barocken Roms war es eine konzeptionelle Handlung, die Einbringung eines direkt gestalterisch wirksamen Systems mit gestalterischen Mitteln, im Falle der Stadt der Gründerjahre war es die Festlegung von Fluchtlinien und Achsen über planerisch-rechtliche Instrumente, die Fluchtlinien und die Baulinien, die indirekt gestalterisch wirksam wurden. Ein weiterer Unterschied entsteht aus der Situation, dass die Konzeption Sixtus des V. einer bereits bestehenden Stadtstruktur überlagert wurde, während die Fluchtlinienpläne der Jahrhundertwende die Stadterweiterung auf freiem Land regelten. Das gestalterische Resultat, das räumliche Grundmuster beider Planungskonzeptionen weist jedoch erstaunliche Ähnlichkeiten auf.

Lithographie von Rom 1880.  
Die Wirkungen der Massnahmen Sixtus V. haben sich über 3 Jahrhunderte hinweg nach und nach durchgesetzt und die räumliche Struktur geprägt  
(entnommen aus Bacon E.N.)



### 5.15 Beispiele einer absolutistischen Stadt- raumstruktur, Neugründungen Mannheim und Karlsruhe

Mannheim, Stadtgrundriss  
1622 (Merian)  
(entnommen aus: Pahl J.,  
Stadt im Aufbruch der per-  
spektivischen Welt, Frank-  
furt a/Main/Berlin, 1963)



Das Mannheim von 1607 (Gründung) besteht aus zwei Teilbereichen, die jeder für sich bastioniert waren. Der obere idealstadtähnliche Bereich umfasst die Festung, im unteren Bereich findet sich im Rahmen eines streng orthogonalen Strassenrasters die Stadt der Hofleute und Bürger. Eine starke sozialräumliche Gliederung also, die durch die Strenge der Gesamtanlage sowie durch die klare Anlage der stadträumlichen Struktur noch unterstrichen wird. Der Stadtgrundriss repräsentiert die absolutistische Herrschaftsstruktur.

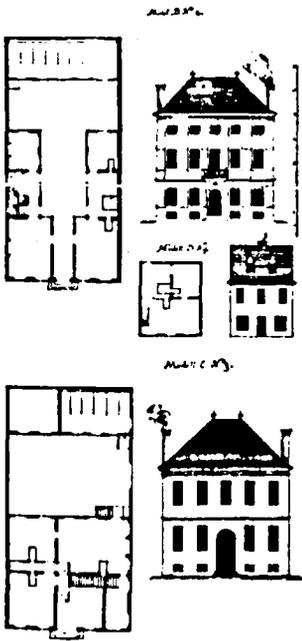
Mannheim, Stadtplan von 1758  
(entnommen aus: Kirschenmann/Muschalek)



Nach der zweiten Zerstörung von 1689 wurde Mannheim wieder aufgebaut. Anstelle der ursprünglichen Zitadelle entstand das kurfürstliche Schloss als Kopf und räumlicher Bezugspunkt der gesamten Stadtanlage. Die räumliche Grundstruktur im streng orthogonalen Raster system blieb erhalten. Um die bauliche Ausbildung der Stadt zu beschleunigen, wurde eine gezielte Hausbausubventionierung unternommen, die gleichzeitig sozialräumliche und gestalterische Ziele verfolgte. So wurden die Bauparzellen kostenlos bereitgestellt und billige

Baumaterialien geliefert. Weiter wurde die Auswahl der Baustelle, der Zeitpunkt des Baubeginns und die Bauweise festgelegt, alles mit dem Ziel, ein Stadtbild zur landesherrlichen Darstellung gedeihen zu lassen.

Für die zukünftigen Strassenanlieger wurden vier unterschiedlich grosse Haustypen als Modell zur Auswahl gestellt. Die Modelle waren mit zusätzlichen Vorschriften verbunden, die die Fassaden, die Bauhöhe, das Material und die Detailsausbildung gestalterisch regelten. Die Lage der Bautypen wurde je nach Grösse auf Haupt- oder Nebenachsen festgelegt. Auf diese Art wurde die Stadtstruktur einerseits und der Wohnungsbau andererseits bis zu einem gewissen Grad Kulisse der landesfürstlichen Machtentfaltung. 9)

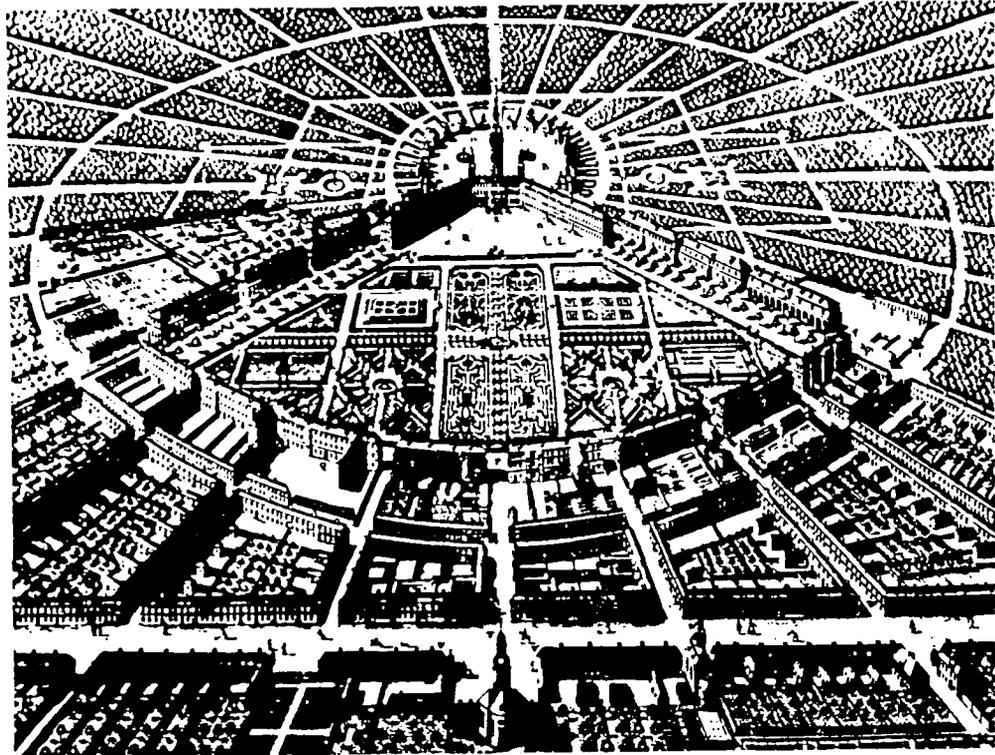


Fassaden und Grundrisse von 3 der 4 Modellhäuser

#### Karlsruhe 1739

Als Strahlenbild der Sonne und konsequente Nachahmung von Versailles ist der Stadtgrundriss von Karlsruhe angelegt.

(entnommen aus: Hitzer H., Die Strasse)

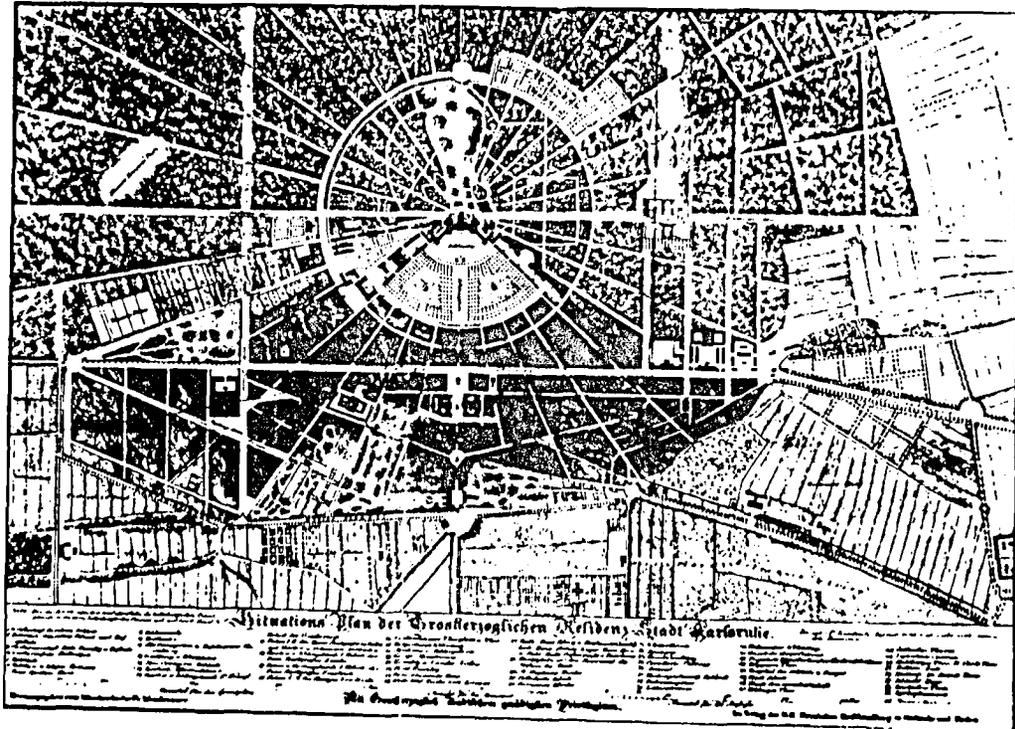


9) Siehe auch: Kirschenmann/Muschalek, Quartiere zum Wohnen, Stuttgart 1977

Karlsruhe ist das eindeutige absolutistisch-perspektivische Stadtbild. Karlsruhe wurde 1715 gegründet und in mehreren Etappen bis 1820 ausgebaut, vor allem durch Weinbrenner. Die ganze Stadt ist auf das Schloss ausgerichtet, das im Zentrum einer Radialanlage mit seinen weit ausgreifenden Seitenflügeln einen Viertelssektor des Kreises umfasst, in dem sich - wiederum im Rahmen eines Blockrasters - die Häuser der Hofleute, Bürger und Soldaten abwickeln. Die

räumliche Radialstruktur wird im rückwärtigen Teil des Schlosses als Grünanlage konsequent weitergeführt. Die Blockfelder und damit auch die stadträumliche Struktur erfahren durch die Radialen und den Kreis eine spezifische geometrische Ausformung.

Karlsruhe 1822 (Badisches  
Generallandesarchiv)



Der Stadtgrundriss von Karlsruhe enthält allerdings ein Diktat der Form, einen Hang zum Schematismus, der sich bis in die Gestaltung der einzelnen Baublöcke und Gebäude fortsetzt. Die logische Konsequenz aus dem extrem starken fürstlichen Gestaltungswillen war die Unterordnung städtischer Vielfalt unter einen einheitlichen Gestaltungsrahmen. Der Einheitlichkeit und der geschlossenen Erscheinung zuliebe wurden spezifische Wesensinhalte einzelner Gebäude und Räume nivelliert was zu einem wesenslosen Schematismus führte. Stadträumliche Vielfalt wird einer durchgehenden starken Gestaltungs-idee geopfert. 10)

10) Siehe auch: Pahl J.,  
Die Stadt im Aufbruch  
der perspektivischen  
Welt, Frankfurt a/M. -  
Berlin 1963

Die Bebauungsplanentwürfe für einen neuen Stadtteil von Rio de Janeiro (Architekten Cortez und Bruhns, 1915) sollen verdeutlichen, dass die formal-räumlichen Gestaltungsvorstellungen der absolutistisch-perspektivischen Stadt noch lange nachwirkten, und die Stadterweiterungsplanung bis in die Anfänge des 20. Jahrhunderts hinein beeinflussten. Auch den Stadtplanern in den

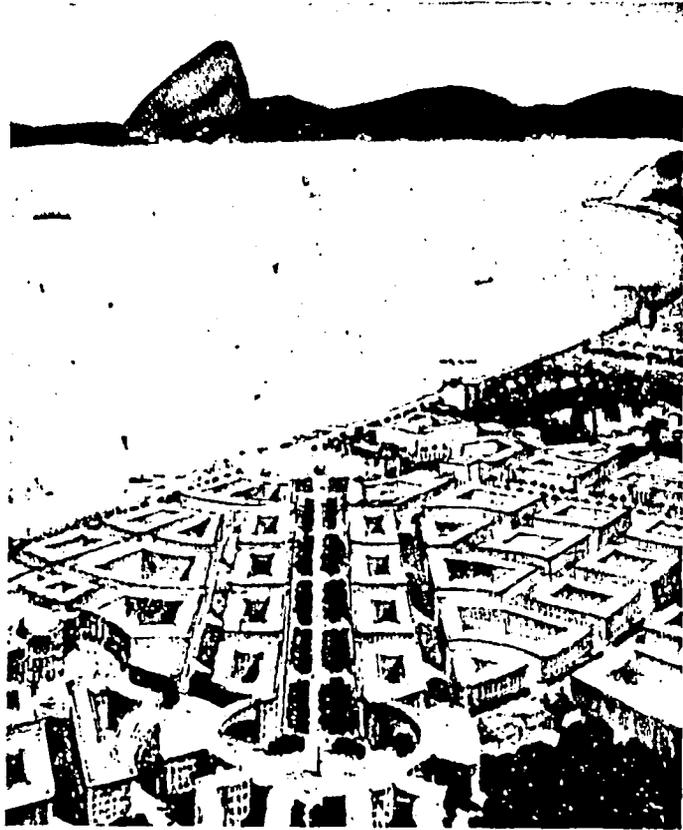
USA dienten diese klaren Strassenanlagen als Vorbild bei der räumlichen Gestaltung verschiedener Städte. Das 1790 gegründete Washington, mit dem Kapitol als Mittelpunkt, zeigt ebenfalls deutliche Aehnlichkeiten mit Karlsruhe. 11)



Karlsruhe



LEONALDI



Rio de Janeiro  
Entwurf für einen Bebauungsplan 1915

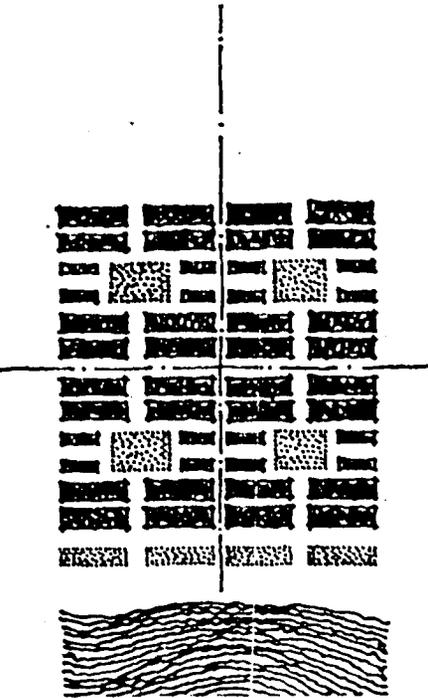
11) Siehe auch: Kapitel  
5.16 Stadtgrundriss  
von Washington

## 5.16 Beispiele von Stadtraumstrukturen in der "Neuen Welt"

Neugründungen in Amerika: Savannah und Washington

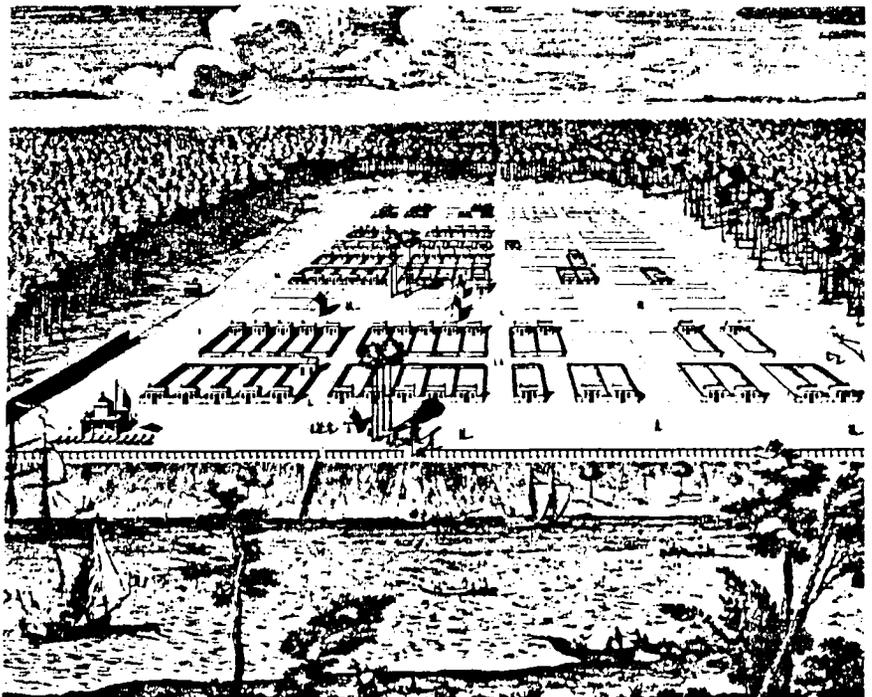
Aus verschiedenen Stadtneugründungen in Amerika lässt sich eine ausgeprägte Wechselbeziehung zwischen dem klassischen Rationalismus der Antike und den perspektivischen Ideen der Renaissance ableiten. Möglicherweise ist diese Tatsache darauf zurückzuführen, dass die Bücher mit dem Titel "De architectura" von Marcus Pollio Vitruvius, aus dem ersten Jahrhundert vor Christus, Ende des 15. Jahrhunderts übersetzt und schnell bekannt wurden. Die architektonischen Ideen von Vitruvius übten auf das schöpferische Denken der Renaissance einen starken Einfluss aus und wurden in Folgepublikationen ergänzt und interpretiert. Vitruvius wurde immer berühmter, allerdings zu einer Zeit, in der in Europa nur noch wenige neue Städte gegründet wurden, seine Ideen kamen hingegen im 17. und 18. Jahrhundert in den amerikanischen Stadtneugründungen zum Ausdruck. 12)

Das räumliche Grundmuster der Stadt Savannah ist ein typisches Beispiel für die Wiederbelebung und neue Anwendung klassischer, rationaler Raumstrukturen als Grundlage der Entwicklung der neuen Stadt.



Räumliches Grundmuster der Stadt Savannah

Stich von Savannah (1 Jahr nach der Gründung), 1734  
(entnommen aus: Bacon E.N., Stadtplanung)



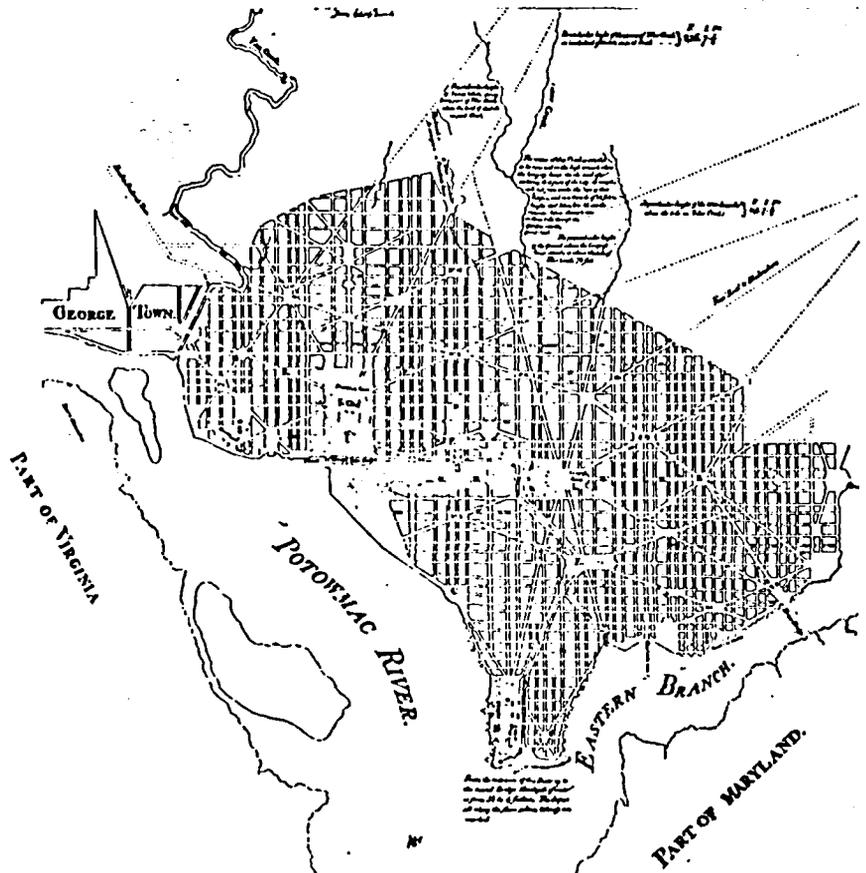
12) Siehe auch: Bacon E.N., Stadtplanung von Athen bis Brasilia, Zürich, 1968

Der Stadtplan von Savannah wurde 1733 von James Oglethorpe entworfen, und es darf sicher vermutet werden, dass diesem Planer die Stadt-  
raumstrukturen der klassischen Stadt, die  
Ideen des klassischen Rationalismus bekannt und  
geläufig waren. Er hat für die Planung der  
amerikanischen Kolonialstadt ganz ähnliche räum-  
liche Grundprinzipien eingesetzt, wie sie die  
Griechen (und später die Römer) für die Planung  
und Entwicklung ihrer Kolonialstädte auch ver-  
wendeten.

Es handelt sich um ein streng orthogonales Sy-  
stem von horizontalen und vertikalen Strassen-  
achsen, das Baublockfelder und quadratische  
Stadtplätze ausscheidet. Auf den Bebauungsfeldern  
entstehen nach und nach die Bauten der einzel-  
nen Anlieger. Die gesamte Struktur weist eine  
Klarheit und strenge Ordnung auf, die stark ge-  
nug ist, als gliederndes Element das Wachstum  
von Savannah auf Jahre hinaus zu regeln.

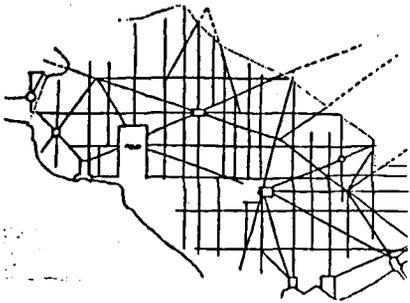
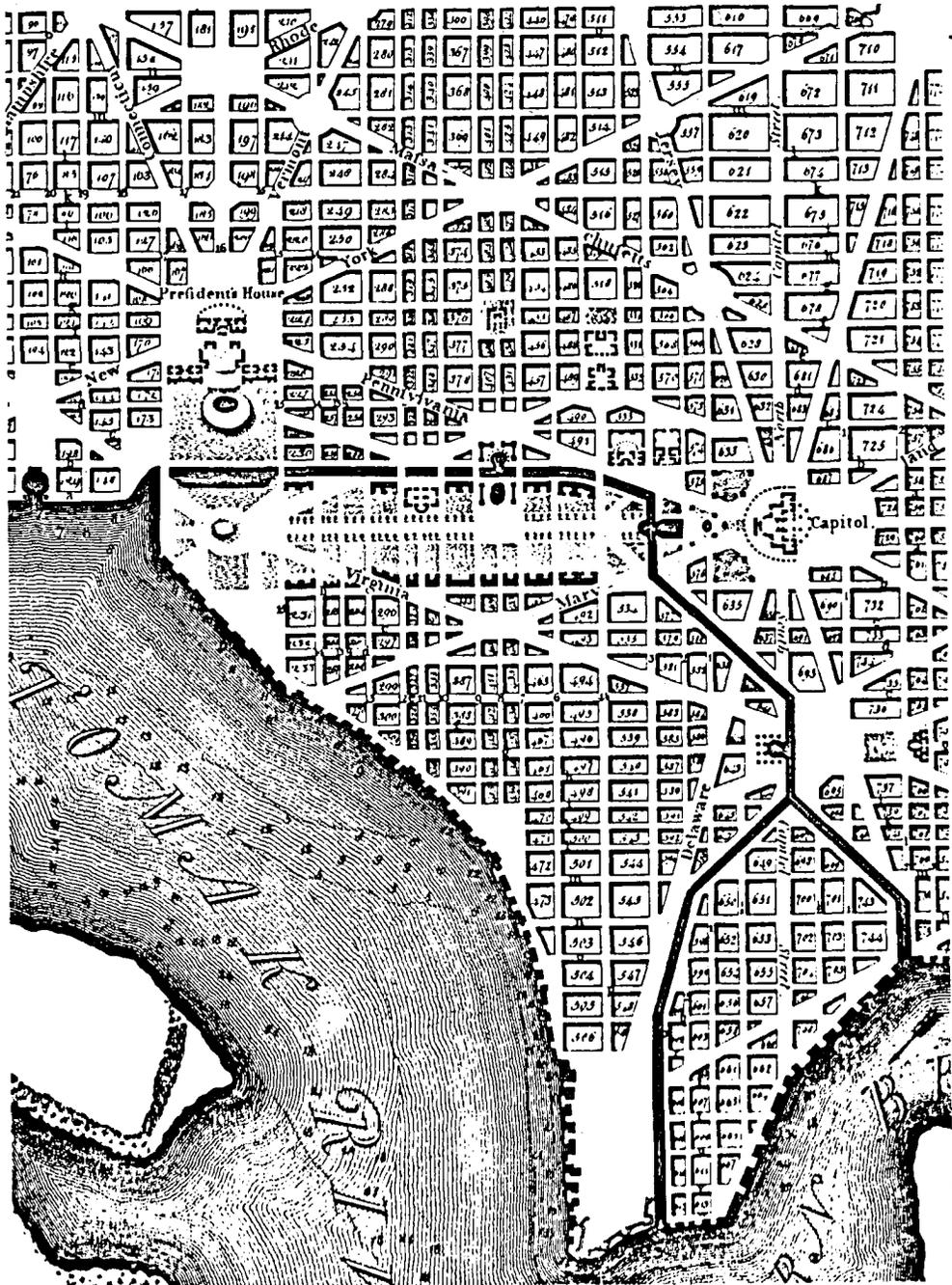
Das zweite Beispiel für eine amerikanische  
Stadtneugründung betrifft die Hauptstadt  
Washington.

Plan L'Enfant's für  
Washington  
Abbildung nach einer 1887  
hergestellten Pause, in  
der alles ausgelassen wur-  
de, was im Urplan nicht  
mehr klar erkennbar war.  
(entnommen aus: Der Städte-  
bau, Hegemann Werner,  
Herausgeber, Heft 3, 1928)

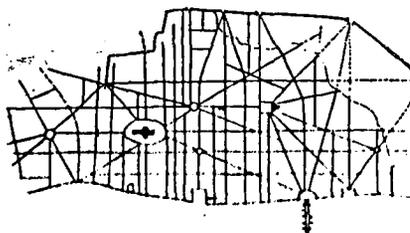


Der Entwurf des stadträumlichen Konzeptes von Washington wurde 1791 von Major Pierre L'Enfant entwickelt. Auch er greift auf das klassische Schachbrettmuster als Grundprinzip der Stadtstruktur zurück, wobei er - im Gegensatz zu Savannah - eine zweite überlagerte Struktur von Diagonalachsen einfügt. Die engmaschige und gleichförmige orthogonale Grundstruktur wird durch das weitflächige und grossräumige Diagonalnetz aufgerissen, die Ueberlagerung wird zur Durchdringung, insbesondere in den Knotenpunkten der Diagonalen. Während das orthogonale Grundprinzip die räumliche Gliederung und Entwicklung der Stadt gewährleistet, schaffen die Diagonalachsen direkte räumliche Bezüge zwischen den wichtigen Gebäuden und Plätzen.

Washington, Plan aus dem Jahre 1792 von Andrew Ellicott, leicht abgeänderte Version des Planes von L'Enfant  
(entnommen aus: Bacon E.N.)



Schemaskizze Washington nach L'Enfant



Schemaskizze Zentrum von London, 3. Plan von John Evelyn

13) Siehe auch Kapitel  
5.14

14) Siehe auch: Der Städte-  
bau, Heft 3, Hegemann W.,  
Herausgeber, Berlin 1928

Die Planrevision von Andrew Ellicott aus dem Jahre 1792 ist schon aufgrund ihrer Darstellungsart von Interesse. Ähnlich wie bereits der Nolli-Plan von Rom 13) zeigt auch der Ellicott-Plan eine völlige Durchdringung von Innen- und Aussenraum, eine Integration von räumlicher Struktur und architektonischer Gestalt. Diese Tatsache möge als Indiz dafür dienen, dass auch bei den amerikanischen Neugründungen die stadträumliche Vorstellung primäres Element der Stadtentwicklung war.

Wie bereits im vorhergehenden Abschnitt (5.15) erwähnt, haben die amerikanischen Stadtstrukturen verschiedene europäische Vorbilder. L'Enfant besass eine umfangreiche Sammlung europäischer Stadtpläne und Stiche 14), die ihm bei seinem Entwurf für Washington vermutlich Ideen und Vorbilder geliefert haben. Die Anlage von Capitol und President's House ist geprägt von den Vorstellungen der absolutistisch-perspektivischen Stadt und weist grosse Ähnlichkeiten mit der Anlage von Versailles und Parallelen zu Karlsruhe auf. Interessant ist der Vergleich mit John Evelyn's drittem Entwurf für London nach dem grossen Brand von 1666. Die Kombination des Schachbrettmusters mit der Anlage von Diagonalachsen einerseits und die Ausbildung einzelner Platzanlagen in den Knotenpunkten der Achsen andererseits zeigt Ähnlichkeiten, die kaum dem Zufall zugeschrieben werden können.



Zwei Entwicklungsstufen  
der Stadt Bath  
oben 1765  
unten 1810

#### 5.17 Beispiele von Stadtraumstrukturen des ausgehenden 18. Jahrhunderts in England, Bath und London

Die räumliche Struktur der Stadt Bath ist geprägt durch die Planungen von John Wood (ab 1728). Wood entwickelte eine räumliche Abfolge von Achsen und Plätzen, die das Rückgrat für das weitere Wachstum der Stadt ergaben. Das Grundprinzip ist eine vielfältige Blockstruktur, die in verschiedenen Teilbereichen stark von der hügeligen Topographie geprägt ist. Eine Abfolge von Plätzen und Anlagen setzt räumliche Akzente und Schwerpunkte. Zwei in diesem Zusammenhang neue Baustrukturen fallen besonders ins Auge. Das ist einerseits der Circus und andererseits der Crescent. Während der Circus als Angel- und Drehpunkt der räumlichen Struktur zu verstehen ist und einen in sich geschlossenen, stark definierten Freiraum bildet, ist der Crescent das Gegenteil, die Oeffnung

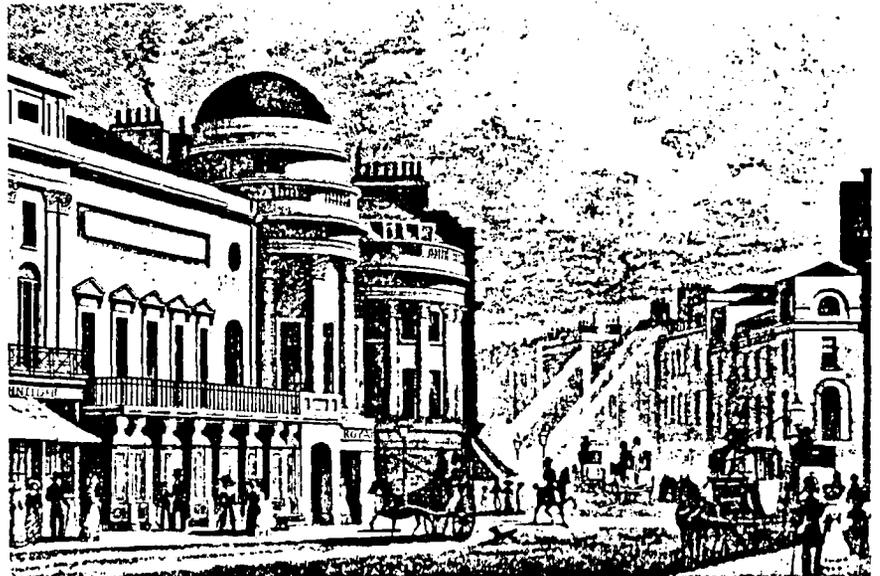


Regent's Park und Regent Street  
(entnommen aus: Bacon E.N.,  
Stadtplanung)

15) Siehe auch: Bacon E.N.,  
Stadtplanung von Athen bis  
Brasilia, S. 186, Zürich  
1968

der Struktur gegen die Landschaft, der stark kontrastierende Einbezug landschaftlicher Räume in städtische Raumbereiche. Diese neuen, auf dem Kreis, dem Bogen basierenden städtischen Raumelemente wurden etwas später in London von John Nash weiterentwickelt und, im Gegensatz zu Bath, einer bereits bestehenden stadträumlichen Struktur überlagert.

Die Planungen John Nash's für London erstreckten sich über den Zeitraum von 1813 bis ca. 1830. Sie umfassen die Gestaltung zweier öffentlicher Parkanlagen und deren städtebauliche Verbindung über den Durchbruch der Regent Street. Die bestehende enge und feingliedrige Blockstruktur erhielt damit eine durchgehende repräsentative Achse, die sich an städtebaulich-räumlichen Elementen der Struktur der Stadt Bath orientierte. Insbesondere das Element der Krümmung, des Radius in der Baustruktur als Teil der räumlichen Abwicklung, der Raumführung, wird von Nash konsequent eingesetzt und weiterentwickelt. Die bestehende Blockrandbebauung erlebt im Bereich der Achse eine stadträumliche Steigerung, ohne dass dabei die Grundprinzipien der geschlossenen Blockbauweise verlassen wurden. Die räumliche Qualität der Achse Regent Street entsteht aufgrund einer engen Verflechtung der architektonischen sowie der räumlichen Vorstellungen, d.h. die Gestaltung der einzelnen Gebäude trägt die Grundidee der Raumgestaltung mit, Architektur und Raum ergänzen sich zu einer Einheit. 15)

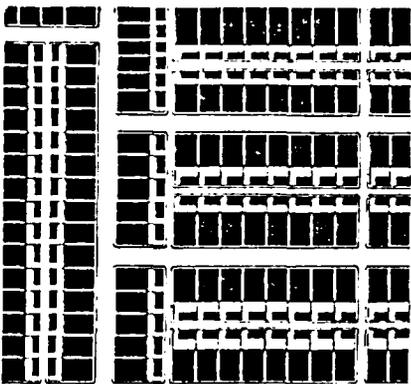


Stich von der Regent Street  
(entnommen aus: Bacon E.N., Stadtplanung)

16) Erste Public Health Act vom 31. August 1848, 11 et 12 Victoriae Reginae, an Act for Promoting the Public Health, London 1848, S. 721

Die gesamte Anlage sowie die einzelnen Gebäude wurden für das reiche Bürgertum (im Falle der Reihenhäuser gehobener Mittelstand) konzipiert und gebaut. Insofern waren die Planungen von John Nash losgelöst von den bereits um diese Zeit ständig zunehmenden Problemen der Stadt London. Regent's Park, teilweise auch Regent Street, sind bis zu einem gewissen Grade als fast idyllische und abstrahierte Idealstadtkonzeptionen zu verstehen, insbesondere wenn man sie im Zusammenhang mit der problematischen sozial-räumlichen Stadtentwicklung Londons (auch anderer englischer Grossstädte) betrachtet.

Vor allem aufgrund der zunehmenden Verschlechterung der Volksgesundheit, dem Auftreten von Epidemien, die eindeutig auf die engen, hygienisch völlig ungelösten Wohnverhältnisse zurückzuführen waren, wurde 1848 die erste Public Health Act verabschiedet. 16)



Die Vorschriften dieses Gesetzes waren primär darauf ausgerichtet, die sanitärischen Verhältnisse zu verbessern, eigentliche Bauvorschriften waren nur begrenzt wirksam. Die Bestimmungen über Höhen und Abstände wurden voll ausgeschöpft, um die höchste erlaubte Bebauungsdichte zu erzielen. Die entstandenen Stadtviertel wirken rasterartig, schematisch, räumlich monoton, sie basieren - fast alle - auf einfachen geometrischen Grundprinzipien. Die langgestreckten Bebauungsfelder entlang enger Strassenräume können nur begrenzt als Blockrandbebauung bezeichnet werden, die Ränder des Strassenrasters werden über eine Aufreihung einzelner Bauten zu geschlossenen "Zeilen" überbaut. 17)

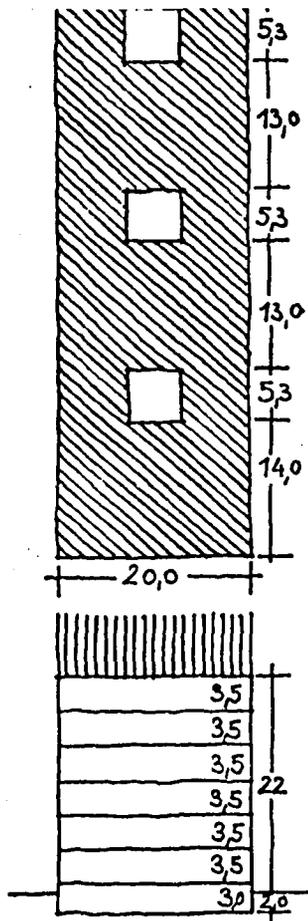
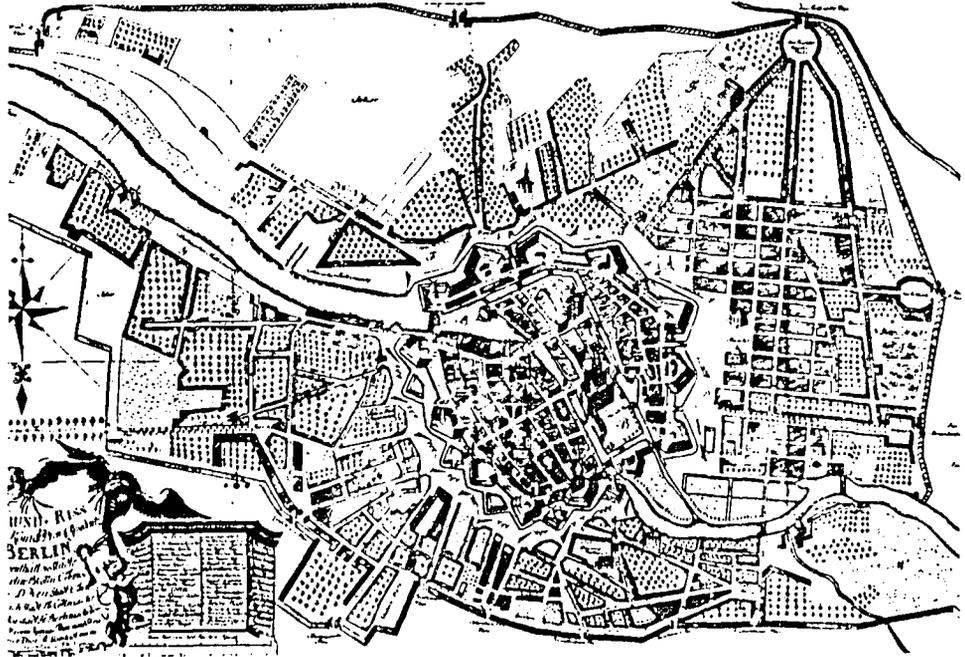
17) Siehe auch: Benevolo L., Die sozialen Ursprünge des modernen Städtebaus, S. 100-107, Gütersloh 1971

Das einfache, kleine Reihenhäuser wird schliesslich Mitte des 19. Jahrhunderts zur vorwiegenden Wohnform des englischen Arbeiters und aus diesem Bautypus wiederum entstanden in England, ca. 50 Jahre früher als im übrigen Europa, räumliche Strukturen der Reihengebäude, die als Vorgänger der Zeilenbauweise betrachtet werden können.

### 5.18 Beispiel einer Stadtraumstruktur des ausgehenden 19. Jahrhunderts, Berlin

Stadterweiterung Berlins durch die Friedrichstadt, 1735

(entnommen aus: H. Hitzer, Die Strasse)



Der systematische, klar gegliederte Strassenplan für die Friedrichstadt in Berlin, hat seine Vorbilder in den Stadtgrundrissen von Mannheim und Karlsruhe, er folgt also den städt-räumlichen Vorstellungen der absolutistischen Stadt. In diesem Fall ist es Friedrich der Grosse, der seiner Residenzstadt stadträumliche Qualitäten verleihen möchte, die geeignet sind, seine eigene Machtentfaltung zu repräsentieren. Gleichzeitig mit dieser Stadterweiterung werden die Grundprinzipien, die räumlichen Muster geprägt, nach denen die Entwicklung Berlins zur Grosstadt während des 19. Jahrhunderts ablaufen sollte.

Während die Blockrandbebauungen der Friedrichstadt bei 100-200m Länge mit 60-70m noch eine relativ bescheidene Tiefe aufwiesen, nahm die Blocktiefe während des 19. Jahrhunderts wesentlich zu. Den Grund dafür lieferte die einsetzende Bodenspekulation, die darauf bedacht war, möglichst schmale, aber tiefe Parzellen innerhalb der Blockgevierte zu erhalten. Auf diese Weise wurde der Strassenanteil, der kostenlos der Stadt zur Verfügung zu stellen war, relativ zur Grundstücksgrösse klein. Die Tiefe der Grundstücke bestimmte gleichzeitig die mögliche Zahl der Hinter- und Seitenhäuser, die über mehrere Höfe erschlossen wurden. Die Bauordnung von 1853 liess bei 5-6 geschossiger Bauweise eine Min-

18) Hegemann W., Das steinerne Berlin, Lugano 1930, Hegemann bezeichnet Berlin als grösste Mietskasernenstadt der Welt

19) Siehe auch: Kirschenmann J., Muschalek C., Quartiere zum Wohnen, S. 46-51, Stuttgart 1977 und Kleihues J.P., Berliner Baublöcke, in Werk-archi- these 31-32, 1979

desthofgrösse von  $5,30 \times 5,30 \text{ m} = 28,09 \text{ m}^2$  zu. 1887 wurden die Mindesthofgrössen schliesslich auf  $60 \text{ m}^2$  und 1897 auf  $80 \text{ m}^2$  erhöht.

Während die ursprüngliche Friedrichstadt, neben hohen stadträumlichen Qualitäten entsprechende Wohnqualitäten aufzuweisen hatte, wurden durch eine zunehmende Bodenspekulation und eine schwache und unzulängliche Bauordnung diese Qualitäten in den Blockrandbebauungen des 19. Jahrhunderts nicht mehr erreicht, im Gegenteil, es entstand das "steinerne Berlin, das Berlin der Mietskasernen". 18)

Bei der alten Friedrichstadt bestand die Randbebauung noch aus konsequent angelegten barocken Stadthäusern, die neben der direkten Beziehung zum Strassenraum, die Beziehung zum innenliegenden Hofgrundstück wahrten, das in der Regel als Hausgarten genutzt wurde und als Erweiterung des privaten Raumes im Gebäude zu verstehen war. Die städtebaulichen Probleme Berlins (und fast aller anderen Grossstädte) setzten erst ein, als die selbe Struktur mit Mietshäusern belegt wurde und damit eindeutig spekulativ-ökonomische Interessen ins Spiel kamen. Die Geschosshöhen wurden gesteigert, die Freiräume auf ein Minimum (das jeweilige gesetzliche Minimum) reduziert und die Struktur wurde entsprechend den Gesetzmässigkeiten angepasst. 19)

Typische Berliner Bau-  
blockstruktur, Berlin  
Neukölln



Schuld an den entstehenden Missständen sind also nicht die stadträumlichen Strukturprinzipien der Blockbauweise, sondern die veränderten Eigentumsverhältnisse, die eine neue Interessenslage in der Stadterweiterungsplanung zur Folge hatten. Spätestens seit Eintritt dieser Situation hatten auch das Baurecht und die stadtplanerischen Instrumente zusätzliche Aufgaben zu erfüllen. Neben dem Ziel, eine bestimmte stadträumliche Struktur zu definieren und in ihren Grundzügen festzulegen, kamen als neue, rein restriktive Zielsetzungen die Verhinderung und Beseitigung städtebaulicher Missstände hinzu, das Baupolizeirecht war entstanden.

20) Vgl. Buff Albert, Bauordnung im Wandel, München 1971, S. 170

21) Gesetz über die Baufreiheit, vom 10. Christmonat 1798. Die Baufreiheit war innerhalb der Schranken des Eigentumsrechts, des Nachbarschaftsrechts und des Baupolizeirechts zu verstehen.

Quelle: Strickler Johannes, Actensammlung aus der Zeit der Helvetischen Republik (1798-1803) III. Band, Bern 1889, Nr. 145, S. 753/754

22) Gesetz betreffend die Anlegung von Gassen auf dem Schanzengebiete und in den Umgebungen von Zürich vom 19. Christmonat 1834 und Gesetz betreffend einen Zusatz zum Gesetz über die Anlegung von Gassen vom 10. Hornung 1836

23) Gesetz betreffend die privatrechtliche Befugnis zu bauen vom 27. Jenner 1835

## 5.2 Historische Entwicklung des Baurechts im Kanton Zürich

---

Im Gegensatz zur Betrachtung der stadträumlichen Entwicklung der Blockbauweise, soll die Betrachtung der baurechtlichen Entwicklung weitgehend auf die Situation im Kanton und Stadt Zürich beschränkt werden.

### 5.21 Ueberblick über die wesentlichsten Entwicklungsabschnitte des Baurechts im Kanton Zürich

Vom Mittelalter bis zu Beginn des 19. Jahrhunderts finden sich in der Schweiz noch nirgends einheitlich geordnete Vorschriften über das Bauwesen. Es bestanden lediglich Einzelerlasse, die meist feuerpolizeilich begründet waren. Ein Sonderfall war die erste Bauordnung von Winterthur vom 5.2.1314, die den Steinbau gegenüber dem Holzbau stark begünstigte, dies ebenfalls aus primär feuerpolizeilichen Gründen. Allerdings gab es durchaus keine schrankenlose Baufreiheit, in den Städten bestanden bestimmte Beschränkungen und Richtlinien, so z.B. die Pflicht zum Zusammenbau, der Zwang, sein Haus entlang einer Fluchtlinie zu stellen oder auch sich in der Gestaltung mit seinen Nachbarn abzustimmen. Weitere Ordnungsbestimmungen waren beispielsweise Nutzungsfestlegungen bezogen auf einzelne Gassen, die aus den Namen der Gassen zum Teil bis heute ersichtlich geblieben sind (z.B. Bern) und die der damaligen Wirtschaftsstruktur der Zunftordnung entsprechen. <sup>20)</sup> Während der Helvetik wurde in einem Gesetz über die Baufreiheit die Loslösung von altrechtlichen Bindungen festgelegt. <sup>21)</sup>

Mit der Industrialisierung und den damit verbundenen grundsätzlichen Veränderungen, vor allem in städtischen Gefügen, wurden ursprüngliche Grenzen gesprengt, eine Neuordnung und straffere Regelung der Bauweise wurde notwendig. Auf der Grundlage der Regenerationsverfassung des Kantons Zürich vom 20. März 1831 wurde als Vorläufer einer späteren umfassenden Regelung das Gassengesetz von 1834 mit einer Novelle von 1836 ausgearbeitet. <sup>22)</sup> Dieses Gesetz legte Bestimmungen über die Minimalbreiten von Haupt- und Nebenstrassen fest, zudem minimale Grenzabstände von 6 Fuss = 1.80 m nach allen Seiten. Das Privatbaurecht bildete Gegenstand eines besonderen Erlasses von 1835 und fand nachher als Teil des Sachenrechts Eingang ins privatrechtliche Gesetzbuch <sup>23)</sup>. Es gab den Grundeigentü-

24) vgl. Buff Albert, Bauordnung im Wandel ... a.a.O. S. 171

25) § 148, Abs. 2-4 BauG

26) Siehe auch Jagmetti Riccardo, Neue Tendenzen im zürcherischen Bau- und Planungsrecht, Sonderdruck aus dem Schweizerischen Zentralblatt für Staats- und Gemeindeverwaltung, Band 66, 1965, Nr. 1,2 und 3

27) Jagmetti Riccardo, Neue Tendenzen ... a.a.O., S. 3

mern das Recht, nach Belieben zu bauen, vorausgesetzt, dem Nachbarn werden dadurch weder Helligkeit noch Sonnenlicht entzogen. Diese beiden ersten gesetzlichen Grundlagen waren weder von ihren Inhalten noch vom Umfang ihrer Festlegungen her in der Lage, die sich mehr und mehr abzeichnenden Unzulänglichkeiten zu verhindern und Renditeüberlegungen und Spekulationen in erträgliche Bahnen zu lenken. 24) Den ersten umfassenden Anlauf machte das am 30. Brachmonat (Juni) 1863 vom Grossen Rat des Kantons Zürich erlassene Gesetz betreffend eine Bauordnung für die Städte Zürich und Winterthur und für städtische Verhältnisse überhaupt. Hauptinhalte dieser Bauordnung sind die Gebäudeabstände, die auf das Doppelte hinaufgesetzt werden (3,6m), die Gebäudehöhe, die auf 18 m beschränkt wird, wobei diese Höhe nur bei Strassenbreiten von mindestens 12 m zulässig ist, und die minimale Wohnraumhöhe, die auf 8 Fuss = 2.40 m festgesetzt ist. Zusätzlich eingeführt wird die Verpflichtung zur Erstellung von Brandmauern und massiven Treppenhäusern.

Die kantonale Regelung von 1863 galt während 30 Jahren und wurde dann durch das " Baugesetz für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen vom 23. April 1893" abgelöst, das im Laufe seiner Geltungsdauer viermal abgeändert resp. ergänzt wurde. Während sich die Revision vom 28. Juli 1907 nur auf einige baupolizeiliche Fragen beschränkte, kam derjenigen vom 16. Mai 1943 grosses Gewicht zu, insofern, als sie das planungsrechtliche Instrumentarium vervollständigte. Am 8. April 1956 wurde zusätzlich der Hochhausparagraph ins Gesetz aufgenommen. 25) Aufgrund neuer Erkenntnisse und im Anschluss an zwei Bundesgerichtsurteile erwies sich die Lösung von 1943 als nicht vollständig genug und verlangte nach einer neuerlichen Gesetzesänderung, die am 24. Mai 1959 vorgenommen wurde. 26)

Neben der eigentlichen Baugesetzgebung entstanden im Laufe der Zeit einige weitere Erlasse zu den Grundlagen für öffentlich-rechtliche Beschränkungen der Baufreiheit. Das gilt für verschiedene Gruppen von kantonalen und kommunalen Normen, wie diejenigen über das Strassenwesen, den Natur- und Heimatschutz, die Land- und Forstwirtschaft, das Wasserrecht und die Enteignung. Zudem machte sich der Einfluss des Bundesrechtes stärker geltend, vorallem in seinen traditionellen Bereichen (Agrarrecht, Verkehrs- und Transportrecht). 27)

28) wobei eingeschränkt werden muss, dass auch bereits die ersten Gesetze neben baupolizeilichen auch planerische Instrumente enthielten

Das Baugesetz von 1893, auf seine Inhalte wird andernorts noch eingegangen werden, war 82 Jahre in Rechtskraft, bis schliesslich eine umfassende Revision und Neuordnung zum neuen Zürcher Planungs- und Baugesetz führte, das 1975 durch die Volksabstimmung angenommen wurde. Das Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht vom 7. September 1975 entstand vor allem aus dringenden Planungsbedürfnissen, die sich im Zuge der gewaltigen Bautätigkeit, der damit verbundenen Spekulation und der Gefährdung langfristiger Ordnung der Besiedlung sowie natürlicher Grundlagen und Ressourcen im Laufe der Nachkriegszeit, insbesondere während der 60iger Jahre, zunehmend manifestierten.

Soweit ein kurzer Abriss der Entwicklung der Zürcher Baugesetzgebung, der zunehmenden Einschränkung ursprünglich weitgehender Baufreiheit.

Generell kann festgestellt werden, dass die Entwicklung der Baugesetzgebung gleichzeitig eine Entwicklung vom Baupolizeirecht zum Planungsrecht darstellt.<sup>28)</sup> Das Baupolizeirecht will die öffentliche Ordnung und Sicherheit mit Bezug auf das Bauwesen wahren, wobei die Förderung der Hygiene in einem weit verstandenen Sinne, die Gewährleistung der Verkehrssicherheit und die Bekämpfung der Brandgefahr zu den wichtigsten Anliegen gehören.

Die Ausgestaltung hat sich allerdings stark gewandelt, was auf die technische Entwicklung im Bauwesen und auf die veränderten Ansprüche und Bedürfnisse zurückzuführen ist. In der vom damaligen Ersten Staatsschreiber Gottfried Keller unterzeichneten Weisung des Regierungsrates zum Entwurf des Gesetzes von 1863 wird die Notwendigkeit des öffentlich-rechtlichen Eingreifens unter anderem wie folgt begründet:

"Der Zweck soll nun der sein, solche bessere bauliche Zustände, im weitern Sinne des Wortes anzubahnen und zu ermöglichen, und zwar einerseits dadurch, dass den Behörden die Mittel an die Hand gegeben werden, mit Bezug auf die bauliche Entwicklung der Stadt im Allgemeinen kräftiger einzugreifen, als es ihnen bisher möglich war, andererseits dadurch, dass für neue Bauten solche Vorschriften aufgestellt werden, welche im Interesse des öffentlichen Verkehrs, der allgemeinen Sicherheit und der Gesundheitsrückichten allgemein zu befolgen sind."

"Aehnliche Verhältnisse, wie sie in den Städten vorhanden sind und einer Abhülfe gerufen

29) Jagmetti Riccardo,  
 Neue Tendenzen .... a.a.O.  
 S. 4

haben, kommen nun aber auch noch in einer Anzahl Gemeinden vor. Hauptsächlich ist dieses der Fall bei den die Stadt Zürich umgebenden Landgemeinden, in denen sich in den letzten Jahren eine so rasche, aber leider auch eine so unregelmässige bauliche Thätigkeit gezeigt hat, dass dem planlosen Vorgehen durchaus Einhalt gethan werden muss, wenn nicht die Verhältnisse binnen Kurzem noch viel schlimmer werden sollen, als sie es in der Stadt bereits sind, und wenn man nicht Gefahr laufen will, später mit ganz übermässigen Opfern das nachholen zu müssen, was jetzt noch ohne zu grosse Anstrengung erreichbar ist. .... Hier liegt die Nothwendigkeit ordnender und vorsorglicher Massnahmen so sehr am Tage, dass es sich mit dem Interesse dieser Gemeinden nicht vereinbaren liesse, die bauliche Entwicklung derselben rein nur dem Zufall oder der blossen Spekulation zu überlassen."

Das Schwergewicht dieser Ausführungen liegt eindeutig auf baupolizeilich begründeten Zielsetzungen, aber auch schon damals trat neben das baupolizeiliche Motiv das Bedürfnis nach einer Einwirkung auf die bauliche Entwicklung im allgemeinen, das was wir heute mit dem Begriff "Planung" bezeichnen. <sup>29)</sup>

Das Bedürfnis nach Planung und die Nothwendigkeit zu planen haben sich seit den Anfängen der Baugesetzgebung zunehmend vermehrt und dem Baurecht weitere Funktionen zugeordnet, haben das Baurecht um das Planungsrecht ergänzt und erweitert, was sich ja auch im Titel des neuen ZPBG niedergeschlagen hat. Während das Baurecht öffentliche Ordnung und Sicherheit regeln will, möchte das Planungsrecht auf die bauliche Entwicklung im allgemeinen Einfluss nehmen und die städtebauliche Gestaltung sowie Wachstum und Veränderung der Stadt steuern. Der Bereich wird heute noch weiter gefasst und als Orts-, Regional- und Landesplanung bezeichnet.

Aus der Sicht der 60er Jahre heraus definiert Jagmetti die Aufgaben der ORL-Planung wie folgt: "Die Planung dient vor allem dazu, eine unter hygienischen, soziologischen, funktionellen, ästhetischen und anderen Gesichtspunkten befriedigende Gestaltung der Siedlungen zu erreichen, die Versorgung mit Wasser, Gas und Elektrizität sowie die Abwasser- und Abraumbeseitigung sicherzustellen, einen leistungsfähigen Verkehrsapparat zu schaffen, die Eingriffe in die Naturlandschaft zu lenken und ihnen bestimmte Grenzen zu setzen sowie geeig-

30) Zitiert nach: Jagmetti R., Neue Tendenzen .... a.a.O., S. 5

31) Siehe Kap. 5.1, Stadträumliche Strukturen Karlsruhe, Mannheim, Berlin

32) Siehe Kap. 5.15, Beispiel Mannheim, Vorgegebene Gebäudetypologie

33) Jagmetti bezeichnet das preussische Gesetz betreffend die Anlegung und Veränderung von Strassen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften, vom 2. Juli 1875 in Teilbereichen als Vorbild für das Baugesetz für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen des Kantons Zürich vom 23. April 1893. Siehe in: Urbanisationsprobleme, Festschrift für Walter Custer, S. 129, Zürich 1979

34) Siehe auch: Von Strauss und Torney und Sass, Strassen und Baufluchtengesetz, siebente Auflage 1934, Nachdruck Berlin 1957

nete Gebiete der Urproduktion zu erhalten. Ausgangspunkt sollte, theoretisch wenigstens, eine grundlegende Nutzungsordnung sein, gestützt auf die zur Planung in den einzelnen Bereichen geschritten werden könnte." 30)

## 5.22 Stand der baurechtlichen Grundlagen am Ende des 19. Jahrhunderts

Die Frage, die dieses Kapitel beantworten soll, lautet folgendermassen: Welche Gesetze, welche Instrumente standen der Stadtplanung zu Ende des 19. Jahrhunderts für die Regulierung, Ordnung und Festlegung der Stadterweiterungskonzepte zur Verfügung?

Rückblickend ist es erstaunlich, dass stadträumliche Strukturen, wie die von Karlsruhe und Mannheim und frühe Stadterweiterungen, wie die von Berlin 31), ohne - oder mit nur sehr bescheidenen, allgemein verbindlichen baurechtlichen Festlegungen realisiert werden konnten. Offensichtlich war die Macht des jeweiligen Herrschers und seiner, die Stadtplanung ausführenden Verwaltung so gross, dass der einmal entworfene und aufgestellte Stadtplan für die einzelnen Bauwilligen verbindliche Grundlage war und somit über einen längeren Zeitraum hinweg als Gesamtvorstellung jede Bautätigkeit regelte. Zudem waren die Rechte des Bauherrn am Grund und Boden, am Bauland äusserst beschränkt, d.h. der strukturelle Rahmen war durch den Gestaltungswillen des Herrschers bestimmt, war über Pläne festgelegt und damit auch für die private Bauparzelle verbindlich (teilweise detailliert bis auf die Ebene der einzelnen Gebäudefassaden 32)).

Eine erste gesetzliche Grundlage für die Festlegung der Stadterweiterungskonzepte der Jahrhundertwende, die vermutlich das Zürcherische Kantonale Baugesetz von 1893 stark beeinflusst hat 33), bildet das preussische "Gesetz betreffend die Anlegung und Veränderung von Strassen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften" vom 2. Juli 1875. 34) Es ist das bekannteste der Fluchtliniengesetze, so genannt, weil die Baulinie im Sinne von Fluchtlinien mit extrem starker gestalterischer Wirkung wesentliches Instrument des Gesetzes und Rückgrat der darauf basierenden Stadterweiterungen wird.

§ 2, Abs. 1 des preussischen Fluchtliniengesetzes sieht Bebauungspläne vor, die im Gegen-

35) Vgl. Buff Albert, Bauordnung im Wandel ... a.a.O., S. 171

36) Petition an den Grossen Rath des Kantons Zürich um Erlassung eines Städtischen Baugesetzes, vom 21. November 1861

satz zu einzelnen Baulinien nicht "für einzelne Strassen und Strassentheile", sondern "für grössere Grundflächen" festzusetzen waren. Hier kommt der Wille des Gesetzgebers zum Ausdruck, zusammenhängende Stadterweiterungskonzepte mit dem Instrument des Bebauungsplanes zu sichern und zwar vor allem raumstrukturell mit dem Mittel der Baulinie. Die dahinter stehenden Absichten können nur zweierlei Natur sein, erstens räumliche Stadtgestaltung, Ausbildung repräsentativer Achsen und zweitens Ordnung und Regulierung des Stadtverkehrs.

Eine erste Zürcher Generation von Baugesetzen ist nur sehr beschränkt in der Lage, die städtebauliche Entwicklung zu ordnen und in gewünschte Bahnen zu lenken.<sup>35)</sup> Es handelt sich dabei um die teilweise bereits erwähnten Gesetze,

- Gesetz betreffend das Strassenwesen, vom 18. April 1833
- Gesetz betreffend die Anlegung von Gassen auf dem Schanzengebiet und dessen Umgebungen, vom 19. Dezember 1834 und das
- Gesetz betreffend die privatrechtliche Befugnis zu bauen, vom 31. Januar 1835.

In einer Petition vom 21. November 1861 an den "hohen Grossen Rath" des Kantons Zürich verlangt im Namen der Bürgergemeinde deren damaliger Präsident J.J. Hess um die Erlassung eines städtischen Baugesetzes. Das Verlangen gründet ebenfalls auf der Feststellung, dass die Gesetze von 1833 und 1834 für die Steuerung der Stadtentwicklung nicht ausreichen.<sup>36)</sup>

"Sowohl das Gesetz betreffend das Strassenwesen vom 18. April 1833 als das Gesetz betreffend die Anlegung von Gassen auf dem Schanzengebiet und dessen Umgebungen vom 18. Dezember 1834 enthalten mehrfache Bestimmungen über die Verhältnisse der längs den Strassen des Kantons zur Ausführung gelangenden Bauten; allein es sind diese Bestimmungen des Strassengesetzes auf die Verhältnisse der Stadt Zürich durchaus unanwendbar, weshalb sie auch in derselben niemals in Kraft gesetzt worden sind, und die Vorschriften des Gassengesetzes haben nur für einen Theil der Stadt Geltung und erscheinen ausserdem als ungenügend, um Zürich eine gehörige bauliche Entwicklung zu sichern; wir sehen uns daher in erster Linie veranlasst, über die Verhältnisse des Privateigenthums zu dem Strassennetze der Stadt Zürich geeignete gesetzliche Bestimmungen zu beantragen."

Die wesentlichen städtebaulichen Forderungen der Petition zielen dahin, auf dem Stadtgebiet die Entwicklung geschlossener Strassenrandbebauungen zu sichern und ihre räumliche und architektonische Ausbildung zu verbessern. Im Absatz 1 wird gewünscht, "dass für die in der Stadt zur Ausführung gelangenden Bauten das Bauen der Hauptfront an die Strassenlinie als Regel vorgeschrieben, daneben aber den städtischen Behörden die Befugnis eingeräumt werde, da wo besondere Verhältnisse als wünschbar erscheinen lassen, von der Strasse zurücktretende Fluchtlinien für die Gebäude zu bestimmen." Weiter werden "einlässliche Vorschriften über alle Arten vorspringender Gebäudetheile" gefordert sowie "Vorschriften, welche bezwecken, den an die Strassen gebauten Façaden ein schönes Aeusseres zu geben und geschmacklose Bauten zu verhindern." In Absatz 2 der Petition kommt schliesslich eindeutig zum Ausdruck, dass für das Stadtgebiet der geschlossenen Bauweise der Vorzug gegeben werden soll. Um dieses Ziel zu erreichen, soll insbesondere der § 599 des privatrechtlichen Gesetzbuches für das Stadtgebiet ausgenommen werden.

"Als erste derartige Vorschrift heben wir diejenige des § 599 hervor, wonach auf noch nicht überbautem Boden ohne Zustimmung des Nachbarn innerhalb 5 Fuss von der Grenze kein neues Gebäude errichtet werden darf, Bauplätze an Gassen mit zusammenhängenden Häuserreihen ausgenommen. Wenn nämlich diese Vorschrift auf Bauten an solchen Strassen der Stadt, an welchen bisher noch keine oder nur einzeln stehende Gebäude vorhanden waren, ebenfalls zur Anwendung gebracht wird, so geht daraus mit Nothwendigkeit hervor, dass an solchen Strassen meistentheils nur vorstadtartige Villen, nicht aber zusammenhängende Häuserreihen von städtischem Charakter entstehen, und dass eine unnütze Platzverschwendung eintritt, welche mit dem grossen Werthe der Bauplätze und der Wünschbarkeit möglichst nahen Zusammenrückens von mancherlei Gewerbs- und Geschäftslocalen in einzelnen Stadttheilen kaum vereinbar ist und sich um so weniger rechtfertigt, als die vom Gesetze erzwungenen schmalen Zwischenräume zwischen den Gebäuden vielfach zu feuchten gesundheitsschädlichen Winkeln werden. Wir sind desshalb, übrigens wohl in Uebereinstimmung mit den Absichten des Redactors des privatrechtlichen Gesetzbuches, der Ansicht, dass die Ausnahme des § 599 für unser ganzes Stadtgebiet zur Regel gemacht und somit das Bauen auf die nachbarliche Grenze an sämtlichen

37) Gesetz betreffend eine Bauordnung für die Städte Zürich und Winterthur und für städtische Verhältnisse überhaupt, vom 30. Juni 1863

Strassen der Stadt bewilligt werden sollte, in der Meinung, dass für die Rückseiten der Gebäude der allgemeine Grundsatz des § 599 seine volle Geltung behalten soll."

Die wesentlichen Punkte der Petition finden 1863 Eingang in ein neues Gesetz. <sup>37)</sup> Im ersten Abschnitt wird die Baulinie als wichtigstes Instrument der Stadtgestaltung eingeführt. Entscheidend ist, dass Bau- und Niveaulinien nicht nur für einzelne Strassen, sondern auch für ganze Quartiere bezeichnet werden können, in gewissem Sinn also eine Vorwegnahme des späteren Bebauungsplanes.

"§ 1. Für jede Strasse (Gasse) und für jeden öffentlichen Platz bezeichnet der Stadtrath auf dem Stadtplane:

- 1) die Grenze des öffentlichen Grundes (Strassen und öffentliche Plätze);
- 2) die Linie, auf welche die Gebäude und Einfriedungen, welche an Strassen und öffentlichen Plätzen erbaut werden, gestellt werden müssen (Baulinie);
- 3) das Niveau der Strasse

§ 2. Diese Bezeichnung kann successive für einzelne Strassen oder für ganze Quartiere erfolgen.

Die Baulinie und das Niveau können auch für den Fall festgesetzt werden, dass schon bestehende Gebäude in Zukunft einem Umbau unterliegen."

Die Bedeutung der Baulinie als Instrument zur Schaffung einheitlicher räumlicher Strukturen, wird im folgenden durch eine umfangreiche rechtliche Sicherung unterstrichen. Interessant ist § 9, der die Schaffung von Vorgärten ermöglicht, gleichzeitig aber eine räumliche Definition der Strassenlinie vorschreibt.

"§ 9. Wird die Baulinie so festgesetzt, dass zwischen ihr und der Strasse ein freier, im Privateigenthum stehender Raum übrig bleibt, so sind nach Ausführung eines Neubaues Sockel und Geländer an der Strasse herzustellen.

Ausnahmen von dieser Bestimmung bedürfen einer besondern Bewilligung des Stadtrathes."

Im zweiten Abschnitt des Gesetzes findet die Forderung der Petition nach vorwiegend geschlossener Bebauung des Stadtgebietes in der abgeschwächten Form einer Kann-Vorschrift Beachtung:

38) Siehe auch: Riccardo Jagmetti, Planungsrecht und Staatsorganisation als Begleiter des Urbanisationsprozesses, in Urbanisationsprobleme, Festschrift für Walter Custer, S. 129, Zürich, 1979

39) Das Baugesetz des Kantons Zürich für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen vom 23. April 1893, das ebenfalls noch zu Ende des 19. Jahrhunderts erlassen wurde und in den Jahren des ersten grossen Baubooms um die Jahrhundertwende die Stadterweiterung regelte, wird im folgenden Kapitel ausführlich diskutiert.

"§ 20. Längs der Strassen und öffentlichen Plätze können die Gebäude unmittelbar auf die Grenze des benachbarten Grundstückes gesetzt werden, soweit nicht privatrechtliche Gründe entgegenstehen. Wird von diesem Rechte Gebrauch gemacht, so finden die Vorschriften der §§ 43-45 ihre Anwendung."

Mit diesem ersten umfassenden Erlass stand in Zürich das Instrumentarium der Stadtplanung im 19. Jahrhundert fest: Zentrales oder gar einziges Planungsmittel war die Baulinie. Sie diente der räumlichen Strukturierung der Neubaugebiete, der Festlegung der Raster der Verkehrswege und damit der Bestimmung überbaubarer Gevierte.

Für bestimmte Ueberbauungsgevierte konnten zudem weitere, besondere Bauvorschriften erlassen werden. So bildet die Zürcher Bahnhofstrasse ein Beispiel für Strassenraster mit ergänzenden Vorschriften, die Wohnüberbauungen in Ausser-sihl ein Beispiel für Strassenraster ohne ergänzende Gestaltungsregeln. 38) 39)

1) Kap. 5.1: Städtebauliche Entwicklung der Blockrandbebauung

2) Typisch ist der senkrecht zum Fluss verlaufende Ehgraben, der als natürliche Kanalisation benützt, die Richtung der Gassen und Stellung der Bauten entscheidend beeinflusste.

## 6. DIE BLOCKBAUWEISE IN DEN ZUERCHER CITY-RANDQUARTIEREN

---

### 6.1 Typische Zürcher Quartiere der Blockrandbebauung

---

Darstellung der stadträumlichen Grundprinzipien der Blockrandbebauung Ende 19. Jahrhundert bis ca. 1920.

#### 6.11 Städtebauliche Entwicklungsgeschichte in Stichworten

Anknüpfend an Kapitel 5.1 <sup>1)</sup> lässt sich rückblickend für Zürich feststellen, dass die stadträumliche Struktur ganz ähnlichen Grundprinzipien folgt, wie dies bei anderen mittelalterlichen Beispielen ebenfalls zu beobachten war. Eine enge und dicht gedrängte Stellung der Bauten entlang von Gassen und Strassen führt zu einem verflochtenen und differenzierten Raumgefüge, das eine starke räumliche Wirkung ausstrahlt. Die Grundprinzipien entsprechen denen der Blockrandbebauung: Direktes Aufschliessen von Bauparzellen über ein dichtes Geflecht von Strassen und Plätzen, Bebauung der Strassenränder. Typisch für die mittelalterliche Struktur ist die Dichte der Bebauung, die innerhalb der schützenden Mauern eng aneinandergerückt wurde. So entstehen fast völlig überstellte Baugevierte, die im Extremfall zu einer Doppelzeile verschmelzen. Die Abwicklung, die Form der Gevierte ist teilweise stark durch topographische Situationen und die Lage am Fluss bestimmt. <sup>2)</sup>

Im Gegensatz zum in Kapitel 5.1 diskutierten Beispiel "Lübeck" stehen die Gebäude in Zürich in der Regel nicht giebel- sondern traufseitig zur Gasse (wobei zahlreiche Ausnahmen festzustellen sind).

Ausschnitt aus dem Murer-  
Plan von 1576

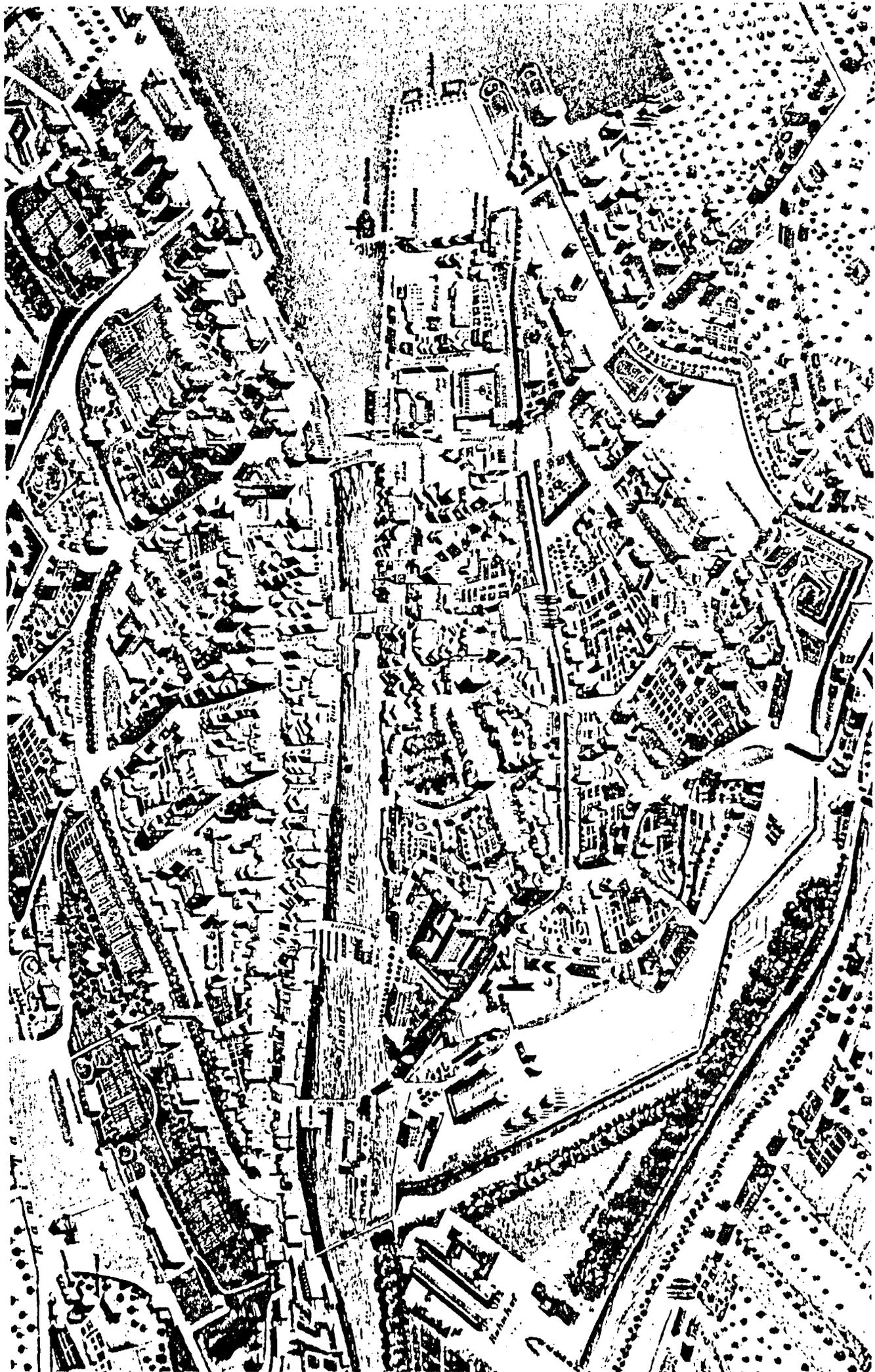


Struktur-  
bild der Innenstadt  
von Zürich, Eidg. Landes-  
topographie

Für die relativ starke und auffällige Unter-  
scheidung des Struktur-  
bildes der mittelalter-  
lichen Kernstadt von dem der Blockrandbebauung  
der Jahrhundertwende, sind mehrere Faktoren  
verantwortlich:

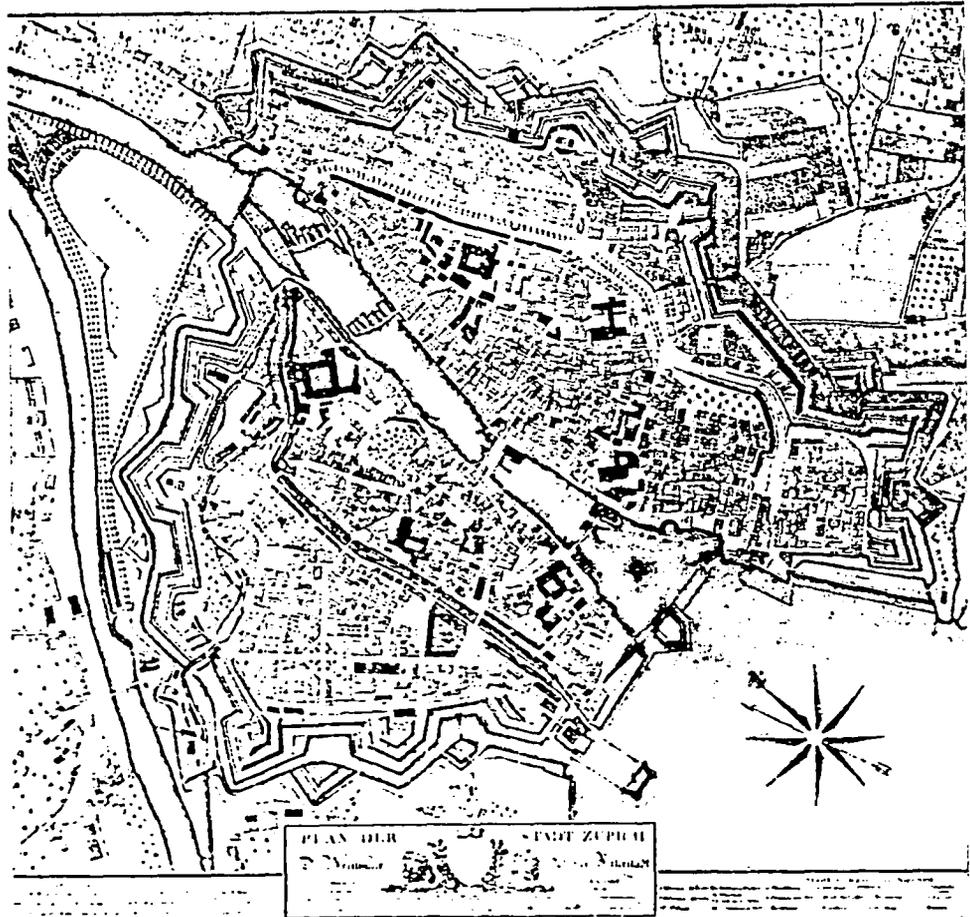
- die enge Stellung der Bauten innerhalb der  
schützenden Mauern,
- die direkte Einbeziehung und Ausnützung der  
gegebenen Topographie,
- die ausgeprägte Gliederung in Einzelbauten  
(unterschiedliche Höhe, Dachformen und Aus-  
gestaltung)
- die stark individualisierende Bauweise über  
lange Zeiträume ohne festgeschriebene und  
zusammenhängende Planung,
- die Ueberlagerung mehrerer stadträumlicher  
Strukturen und Systeme im Gegensatz zur Neu-  
gründung auf der grünen Wiese.

Als sich Ende des 16. Jahrhunderts zeigt, dass  
die dritte Stadtbefestigung aus dem 15. Jahr-  
hundert militärisch überholt ist, entschliesst  
man sich nach langem Zögern, in der Mitte des  
17. Jahrhunderts eine vierte und letzte Stadtbefestigung  
nach den Plänen von Hans Georg  
Werdmüller zu bauen. Dieser Bau der Schanzen



zieht sich über annähernd 150 Jahre hin und bringt in etwa eine Verdoppelung der Stadtfläche. <sup>3)</sup>

Zürich 1814, Stadtplan von David Breitinger d.J.



3) Siehe auch: Krayenbühl Frank, Untersuchung über die Entstehung und das Wachstum der Zentren in der Stadt Zürich, Diss. ETH, S. 51, Zürich 1963

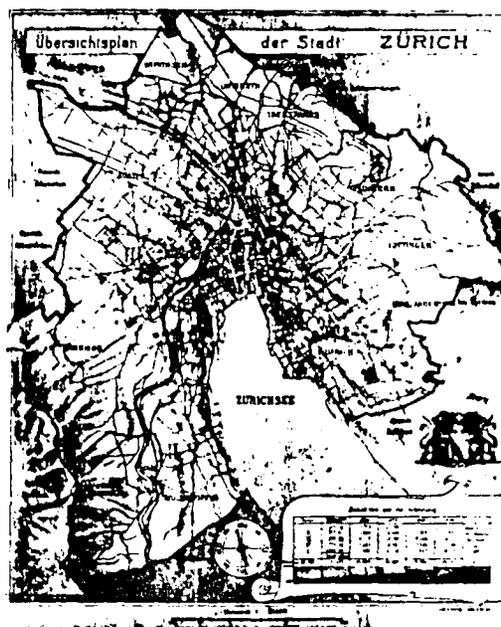
Wie aus nebenst. perspektivischem Plan, sowie aus dem Stadtplan von Zürich 1814, von Breitinger d. J. ersichtlich, ist das innerhalb der Schanzen neu entstandene Talackerquartier auffallend weiträumig und soweit es der Befestigungsring zulässt äusserst regelmässig angelegt. Die strenge stadträumliche Struktur, die zur mittelalterlichen Bebauung stark kontrastiert, entspricht wiederum den in Kap. 5.1 gezeigten Beispielen ihrer Zeit (z.B. Berlin Friedrichstadt) und ist wegweisender Ansatz für die kommende grossräumige Städterweiterung ab der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts.

4) Beschluss des Grossen Rathes betreffend die Festungswerke der Stadt Zürich, vom 30. Januar 1833

Die Umwälzungen, die im wesentlichen durch die Französische Revolution hervorgerufen wurden, bringen auch für Zürich entscheidende Impulse der Stadtentwicklung und -erweiterung. Den äusseren Anstoss zu einer rasanten städtebaulichen Entwicklung gibt die Schleifung der Schanzen. Am 30. Januar 1833 beschloss der Grosse Rat des Kantons Zürich 4) "in Betracht der Hindernisse, welche für den freyen Verkehr und die Erweiterung der Nationalindustrie aus Beybehaltung der Festungswerke um die Stadt Zürich entspringen": "§ 1. Die Fortificationen der Stadt Zürich sollen successive abgetragen werden." Nach einer anfänglichen Phase einer starken vertikalen und horizontalen Verdichtung, beginnt sich in der zweiten Hälfte des Jahrhunderts der Stadtkörper rasch über das freie Land hinaus auszubreiten.

Gleichzeitig mit der sich ausdehnenden Stadt wachsen die ursprünglichen ländlichen Siedlungen, die alten Dörfer, die in dichter Folge die Stadt umgeben. Eine erste Eingemeindung wird unumgänglich, begründet wird sie mit der schlechten Finanzlage der damaligen "Agglomerationsgemeinden" und mit einer eindeutigen Verbesserung der städtischen Planungsmöglichkeiten. Die erste Eingemeindung von 1893 umfasst 11 Gemeinden:

- Wiedikon
- Aussersihl
- Wipkingen
- Unterstrass
- Oberstrass
- Fluntern
- Hottingen
- Hirslanden
- Riesbach
- Wollishofen
- Enge-Leimbach



Stadtplan nach der Eingemeindung 1893

Quelle: Baugeschichtliches Archiv der Stadt Zürich

Die alte Stadt zählt 1893 28'000 Einwohner, mit den 11 Gemeinden kommen insgesamt weitere 93'000 Einwohner hinzu und bis 1900 wächst Zürich auf 150'000 Einwohner an. Zürich ist zur offenen nach allen Seiten rasch wachsenden Stadt geworden.

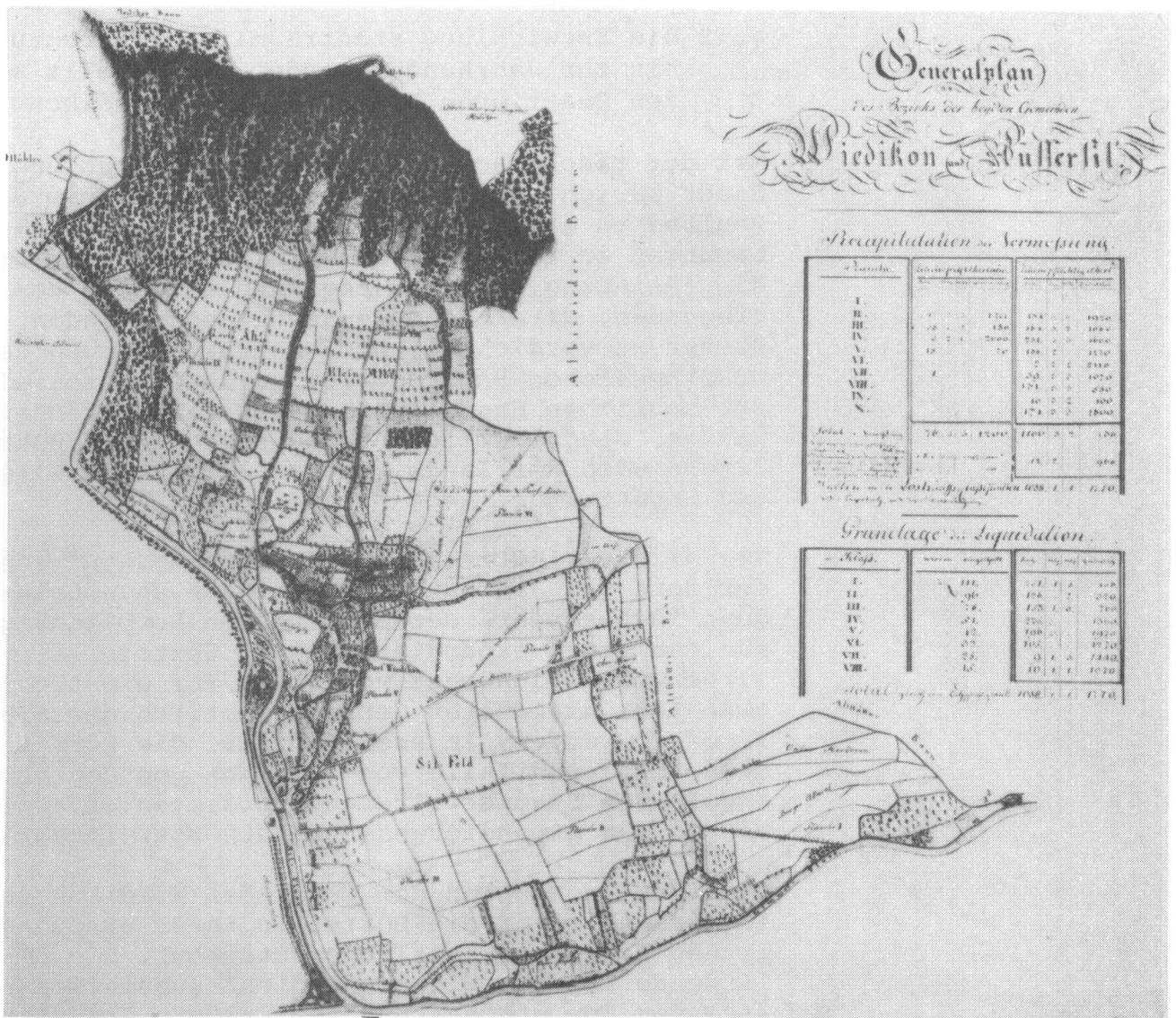
## 6.12 Die Entwicklung stadträumlicher Strukturen bis zur Jahrhundertwende, dargestellt an den Quartieren Aussersihl und Wiedikon

Mit der rasch wachsenden Bevölkerungszahl der Stadt Zürich wird es notwendig, in grossem Stil Bauland zu erschliessen und dichte Wohnüberbauungen zu realisieren. Bereits vor der ersten Eingemeindung von 1893 beginnen sich die umliegenden, direkt an die Stadt angrenzenden Dörfer zu verdichten. Die Umstrukturierung der ursprünglichen Bauerndörfer verläuft parallel zur baulichen Erschliessung des Landwirtschaftslandes, stadträumliche Bebauungskonzepte überlagern sich der landwirtschaftlichen Parzellen- und Wegstruktur.

Der dichte städtische "Massenwohnungsbau" aus der Zeit der Jahrhundertwende, zur Unterbringung insbesondere der arbeitenden Bevölkerung für den stark expandierenden 2. Sektor, erstreckt sich zunächst vor allem auf die topographisch geeigneten Gebiete westlich der Sihl. Insofern werden, in erster Linie, die Dörfer Aussersihl und Teile von Wiedikon von den grossangelegten Städterweiterungskonzepten erfasst und in den expandierenden Stadtkörper integriert.

Der Vermessungsplan der Gemeinden Wiedikon und Aussersihl zeigt die Dörfer in ihrer ursprünglichen landwirtschaftlichen Struktur. Die umliegende Landerschliessung dient ausschliesslich der Bewirtschaftung der Felder. Abgesehen von wenigen durchgehenden landwirtschaftlichen Erschliessungswegen ergibt sich das Netz weitgehend aus der Parzellenstruktur. Die einzige bedeutsame "Ueberlandstrasse" ist die Landstrasse nach Baden, die sich in ihrer ursprünglichen Lage als "Badenerstrasse" bis heute erhalten hat. Sie tangiert das Dorf Aussersihl und überbrückt die Sihl im Bereich des heutigen "Staufacher".

Auf den einzelnen Blättern zum Vermessungsplan von 1770 wird eine langgestreckte feingliedrige Parzellenstruktur erkenntlich, die allerdings im Bereich der Sihl und in der direkten Umgebung der Dörfer durch grossflächige Parzellen abgelöst wird. Vermutlich handelt es sich bei den zusammenhängenden grossen Parzellen zum Teil um öffentlichen Besitz im ehemaligen Ueberschwemmungsgebiet (Allmend).



Generalplan des Bezirks der  
beiden Gemeinden Wiedikon  
und Aussersihl (1770)  
Vermessung

Quelle: Baugeschichtliches  
Archiv der Stadt Zürich

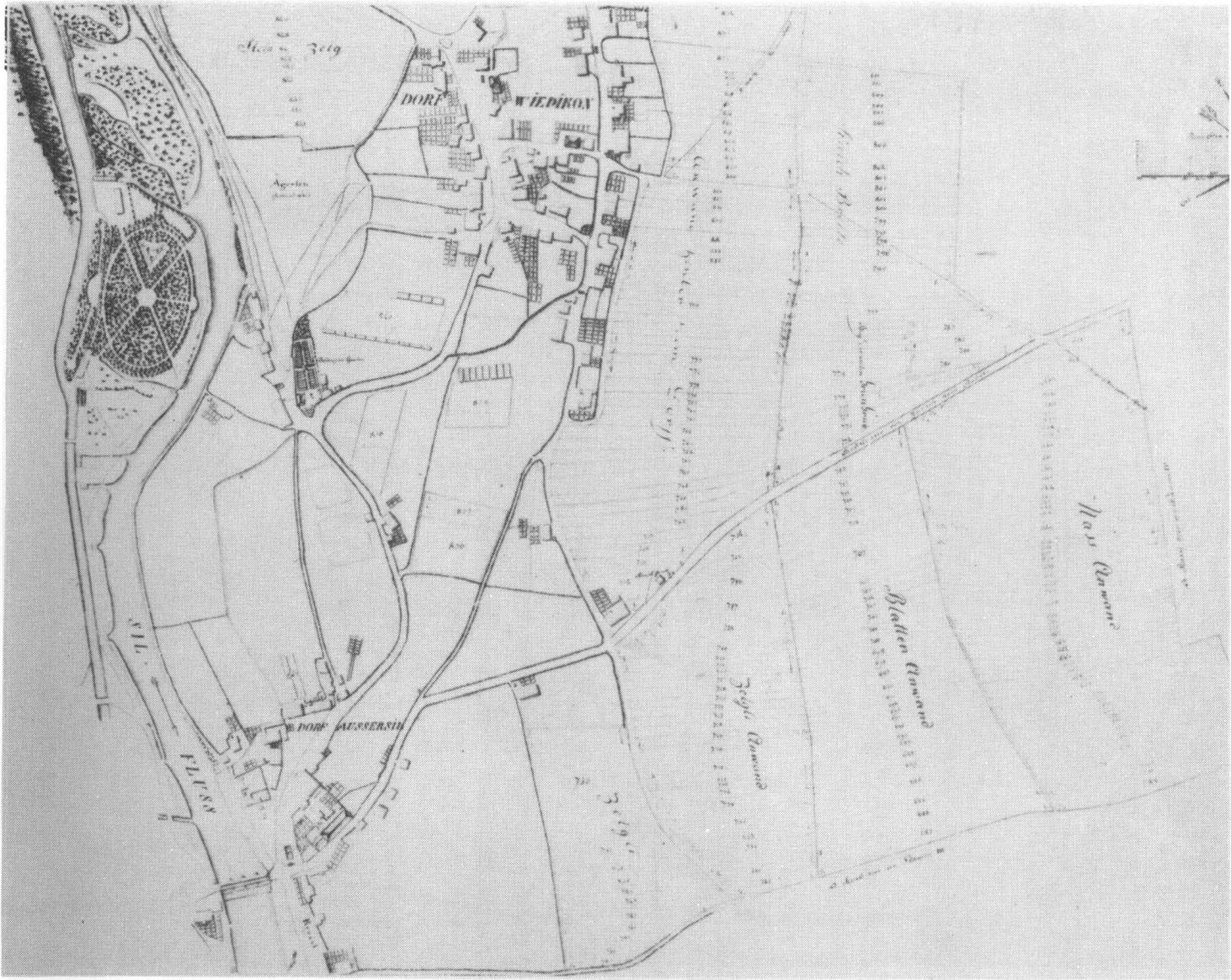
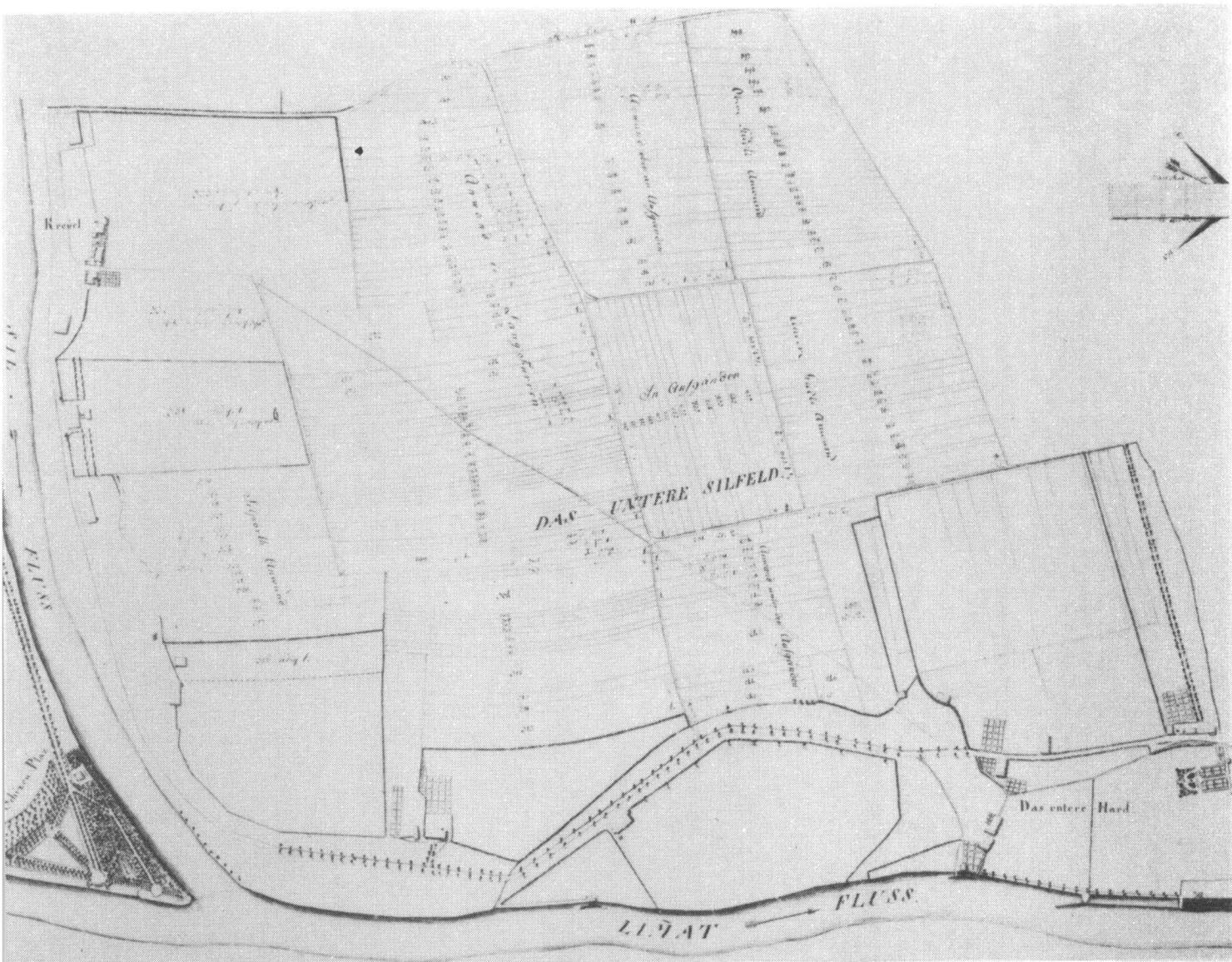


Planche V aus Vermessungs-  
plan Wiedikon/Aussersihl

Quelle: Baugeschichtliches  
Archiv der Stadt Zürich



lanche III aus Vermes-  
ungsplan Wiedikon/Ausser-  
ihl

uelle: Baugeschichtliches  
rchiv der Stadt Zürich

Wenn man diese Parzellenstruktur sowie das Netz der Flurwege mit den ersten Stadterweiterungskonzepten und der tatsächlich realisierten Stadtraumstruktur vergleicht, so wird direkt ersichtlich, dass die vorgegebene Struktur die nachfolgende in keiner Weise präjudiziert hat. D.h. die Stadterweiterungskonzepte, die Baulanderschliessung und räumlichen Strukturprinzipien der Bebauung sind aufgrund der damaligen städtebaulichen Zielsetzungen entwickelt worden und einer Struktur überlagert worden, die auf völlig anderen (landwirtschaftlichen) Gesetzmässigkeiten basierte und nicht stark genug war, die sich neu entwickelnden Strukturen wesentlich zu beeinflussen. Diese Feststellung ist umso interessanter, als ja die Parzellen- und damit die Eigentumsstruktur als ein äusserst wesentlicher Planungsfaktor bekannt ist und dementsprechend in strukturelle Konzepte einbezogen werden müsste. Man kann demnach die Behauptung wagen, dass die stadträumliche Idee a priori gegeben

5) Siehe dazu: Plan (nächste Seite) Gemeinde Wiedikon "Strassen Eintheilung im Dorfe" vom 3.6.1876

Quelle: Baugeschichtliches Archiv der Stadt Zürich

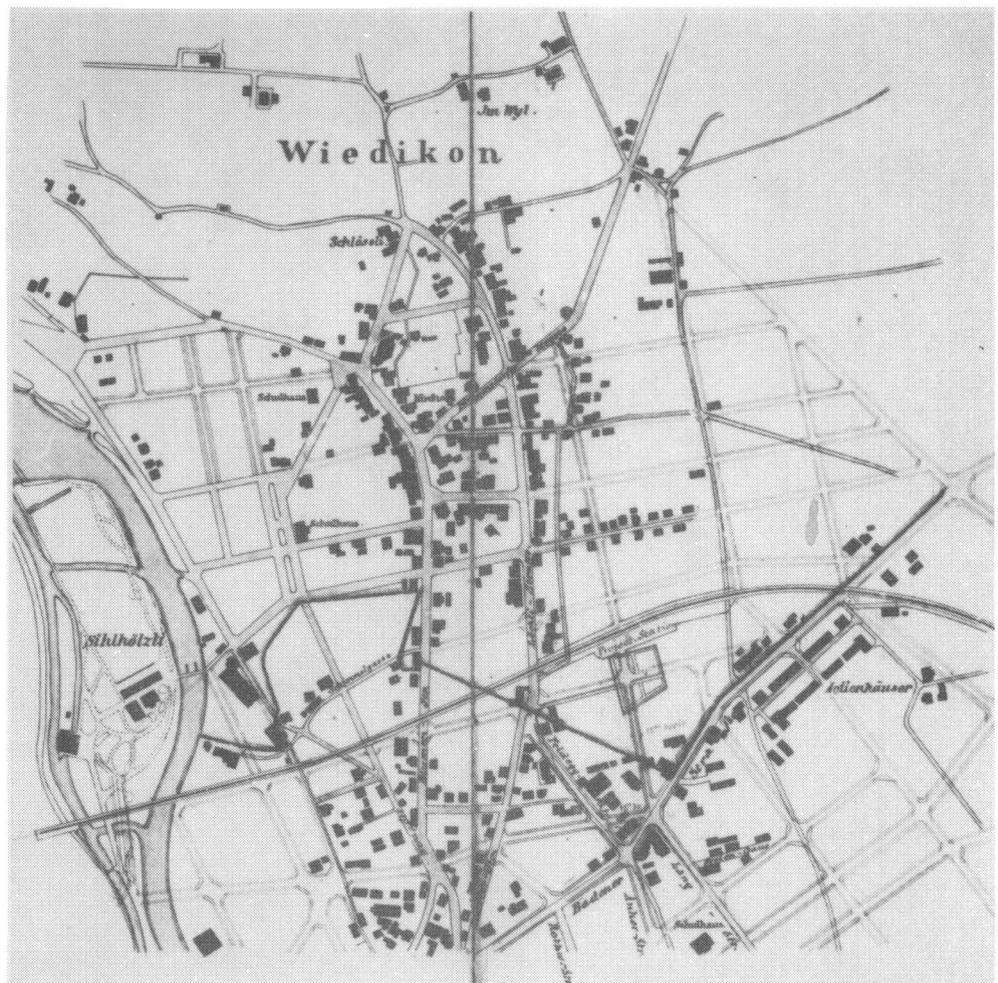
war und so stark verankert wurde, dass sie Hindernisse und Schwierigkeiten, die aus der komplex und völlig anders gelagerten Eigentumsstruktur resultierten, zu beseitigen in der Lage war.

Im Falle des Stadterweiterungsgebietes Aussersihl und Wiedikon sind es lediglich die Landstrasse nach Baden, die heutige Zweier- und Werdstrasse sowie die Lage des Brückenkopfes (Stauffacher) an der Sihl, die die Erschliessung, Lage und formale Ausbildung der zukünftigen Baugevierte tatsächlich mit beeinflussten. Weiter ist es natürlich das eigentliche Dorf (Wiedikon und Aussersihl), die bereits bebaute Fläche, wo die stadträumliche Struktur eindeutig auf der bereits bestehenden Raumstruktur basiert und aufbaut. Jedoch selbst die feingliedrige "organische" Raum- und Erschliessungsstruktur des bäuerlichen Dorfes wird nur scheinbar akzeptiert und übernommen, auch sie wird, entsprechend den städtebaulichen Leitvorstellungen der Zeit, gestrafft und - mit vielen Konfliktpunkten zwar - in das lineare, rasterartige Raumnetz der Stadterweiterung eingepasst. 5)

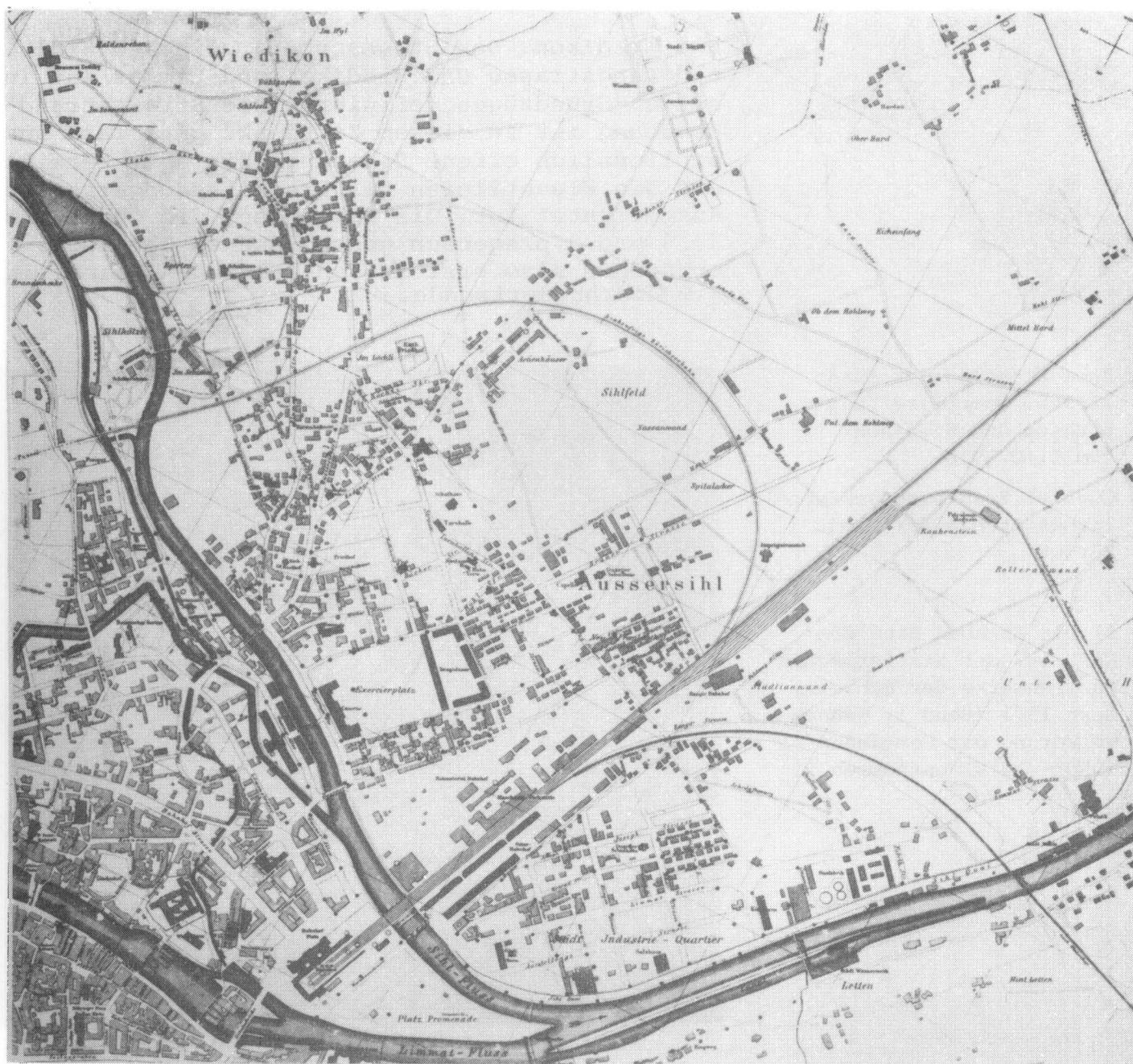
Ingenieur-Plan von Wiedikon vom 11.11.1879

Die bereits realisierten Erschliessungsstrassen im Dorf und östlich (im Plan links) vom Dorf sind dunkel ausgezogen, die hellen schwachen Strassenlinien sind Konzept und wurden nur zum Teil so realisiert. Interessant sind die noch vorhandenen Flurwege, denen sich das lineare Stadterweiterungskonzept überlagert.

Quelle: Baugeschichtliches Archiv der Stadt Zürich







Hydrantenplan der Feuerwehr Aussersihl von 1885

Quelle: Baugeschichtliches Archiv der Stadt Zürich

5) Kanton Zürich, Baugesetz für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen vom 23. April 1893

Der obige Hydrantenplan der Feuerwehr Aussersihl zeigt den Stand der Stadterweiterung westlich der Sihl um 1885. Bereits 8 Jahre vor der ersten Eingemeindung und dem Erlass des kantonalen Baugesetzes <sup>5)</sup> sind die wesentlichsten planerischen Entscheide für die zukünftigen Stadt-Quartiere Wiedikon und Aussersihl gefallen.

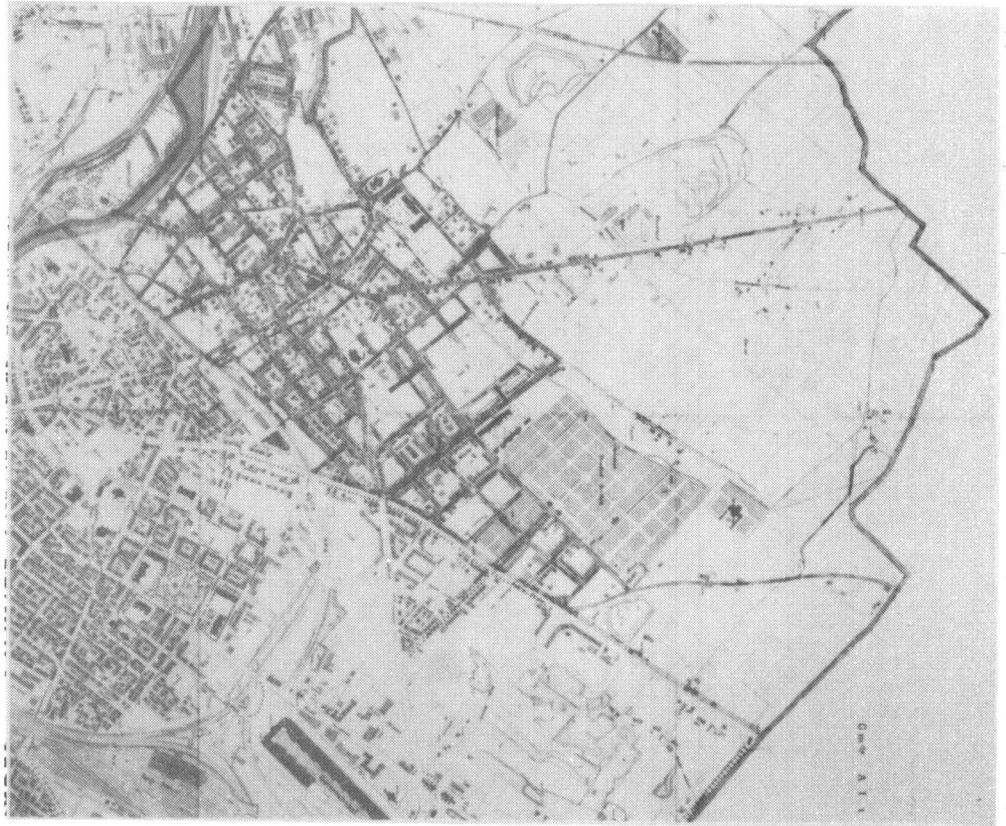
Bei einer stadträumlichen und strukturellen Analyse der Situation 1885 fällt auf, dass die Bautätigkeit sich in wenigen bestimmten Bereichen zu verdichten beginnt, im Industriequartier, Kreis 5 zwischen Bahn und Limmat, hinter der Kaserne im Bereich der Langstrasse und um und zwischen den ehemaligen Dörfern Aussersihl

und Wiedikon. Das Strassennetz zwischen Sihl und Langstrasse und Wiedikon und Limmat ist in seinen Grundzügen definiert. Die Strassenrandbebauung ist zu diesem Zeitpunkt eine fast ausschliesslich offene Bebauung, die aber bereits auf die Fluchtlinien des Erschliessungsrasters ausgerichtet ist. Die bekannten, die Quartiere 3, 4 und 5 prägenden geschlossenen Baublöcke entstehen also erst in den folgenden Jahren um die Jahrhundertwende.

Bebauungsplan der Stadt Zürich, Quartiere Langstrasse und Wiedikon vom 1.10.1918

Quelle: Stadtbaugeschichtliches Archiv der Stadt Zürich

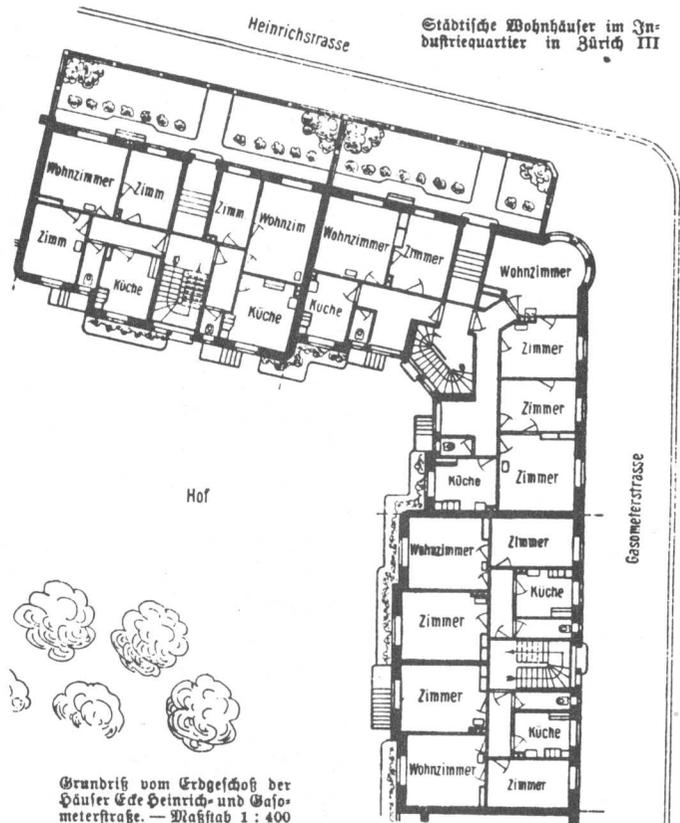
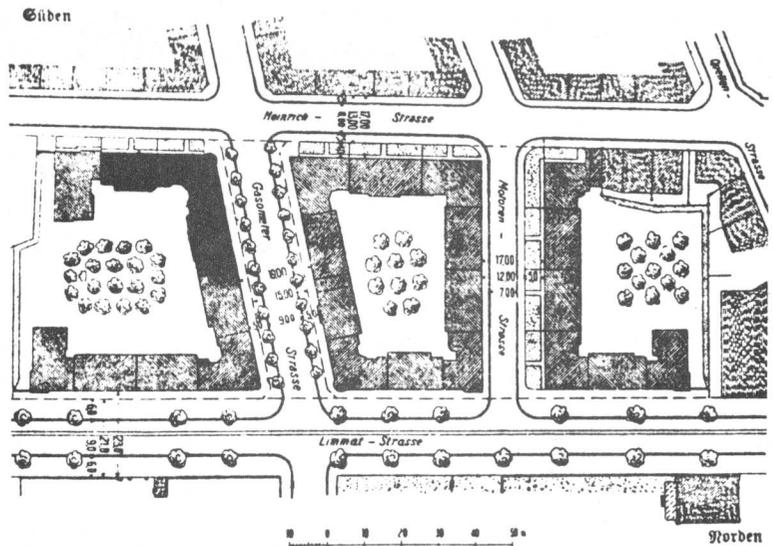
6) Die Angaben sind dem Heft 467 der Statistischen Quellenwerke der Schweiz, Bern 1971 (Band 1: Wohnbevölkerung der Gemeinden 1850 - 1970) entnommen



Bis ca. 1920 entsteht das heutige Langstrassenquartier und ein grosser Teil von Wiedikon. Die offene Blockrandbebauung wird durch die wesentlich dichtere geschlossene Blockbauweise abgelöst und ergänzt. Das Strassennetz wird weitmaschiger (Wiedikon) und die Blockgevierte analog grösser. Der private Wohnungsbau blüht und macht mit ausnützungsintensiven geschlossenen Ueberbauungen profitable Geschäfte, die Bauspekulation ist in vollem Gange und treibt die Stadterweiterung entsprechend rasch voran. Im Zeitraum zwischen 1888 bis 1920 nimmt die Stadtbevölkerung um 130'946 Einwohner zu. 6) Trotz der spekulativen Wohnungsbauwelle ist der private Wohnungsbau nicht in der Lage, entsprechend der Geschwindigkeit des Bevölkerungszuzugs Wohnraum zu schaffen, Wohnungsnot und prekäre Wohnver-

hältnisse sind die Folge. Nachdem bereits seit 1860 vereinzelte gemeinnützige Wohnbaugesellschaften in Zürich entstanden (z.B. die 1979 abgerissenen Actienhäuser an der Badenerstrasse), beginnt sich um die Jahrhundertwende der gemeinnützige Wohnungsbau in Zürich zu etablieren. So wurde von 1907 - 1908 die erste städtische Wohnkolonie an der Limmatstrasse gebaut, die auf eine Initiative der Sozialdemokraten von 1895 zurückging.

Grundrisse der Siedlung  
Limmatstrasse  
entnommen aus: Die schweizerische Baukunst, Heft  
11, 10.9.1909



Grundriss vom Erdgeschoß der  
Häuser an der Heinrich- und Gassometerstrasse. — Maßstab 1 : 400

7) "Billige Wohnungen in Zürich", Artikel in "Die Schweizerische Baukunst", Heft 11, 10.9.1909, S.145

8) Jost Ruedi, "Vom wohl-tätigen Bauen zum Schöner Wohnen", Artikel in Werk, Heft 3, 1975, S. 238

9) Siehe auch: Jost Ruedi, a.a.O., S. 240

Die Siedlung Limmatstrasse wurde in geschlossener Blockrandbebauung realisiert, wobei auf eine Freihaltung der Höfe Wert gelegt wurde, und einige Teilbereiche gegen die Strasse Vorgärten erhielten. Sie wurde schliesslich zum Vorbild für den gemeinnützigen Wohnungsbau allgemein, der nach Offenlegung der damaligen Wohnverhältnisse durch eine erste Untersuchung des statistischen Amtes der Stadt Zürich in ihrem Jahrbuch von 1908 <sup>7)</sup> und vor allem aufgrund des stetigen Erstarkens der Arbeiterbewegung sich zu organisieren begann. <sup>8)</sup> Die Wohnbaugenossenschaften entstanden; 1910 die Eisenbahnergenossenschaft mit 2 Kolonien im Industriequartier (Röntgenstrasse und Röntgenhof), 1915 die ABZ (Allgemeine Baugenossenschaft Zürich), die grösste Baugenossenschaft in Zürich, die bis heute auf dem ganzen Stadtgebiet tätig ist.

Die Wohnkolonien dieser Zeit blieben, entsprechend dem Vorbild Limmatstrasse, eindeutig im Rahmen der stadträumlichen Zielvorstellungen (geschlossene Blockrandbebauung entlang der Erschliessungsachsen). Sie unterschieden sich von den privaten Baublöcken durch ihre einheitliche äussere Gestaltung über die ganze Blockabwicklung (keine Gliederung in Einzelbauten zwischen Brandmauern), durch eine konsequente Freihaltung der Höfe und die Ausbildung von Vorgärten entlang der Strassenräume.

Die sozialpolitischen Ziele der Baugenossenschaften hat der Basler Genossenschaftstheoretiker Walter Ruf folgendermassen umschrieben: "Eine gemeinnützige Baugenossenschaft ist eine solche Baugenossenschaft, deren Mitgliedschaft von jedermann erworben werden kann und die ohne Gewinnabsicht den zeitgemässen hygienischen Anforderungen entsprechende, möglichst unkündbare und der Spekulation für immer entzogene Wohnungen schafft." <sup>9)</sup>

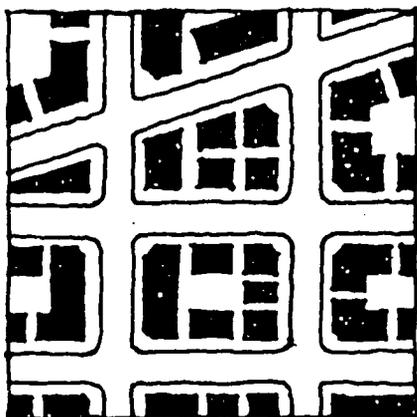
Während also vor der Jahrhundertwende der private Wohnungsbau vor allem das Langstrassenquartier mit seinen dichten grösstenteils inhomogenen, stark gegliederten Blockrandbebauungen prägte, werden die räumlichen Strukturen der Quartierteile Röntgenstrasse Kreis 5, Sihlfeld Kreis 4 und Teile von Wiedikon Kreis 3 ab 1910 durch grosse, zusammenhängende und homogene Blöcke des gemeinnützigen Wohnungsbaus geprägt.

Interessant ist auch die Feststellung, die in der Folge noch öfters zu machen sein wird, dass die Weiterentwicklung der Wohnbaustrukturen und

damit die stadträumliche Entwicklung der Wohnquartiere immer wieder durch den gemeinnützigen, insbesondere den kommunalen Wohnungsbau vorangetrieben wird; das erste Beispiel liefert die bereits diskutierte Wohnkolonie Limmatstrasse.

### 6.13 Typologie der Blockrandbebauung in Zürich (Ueberblick)

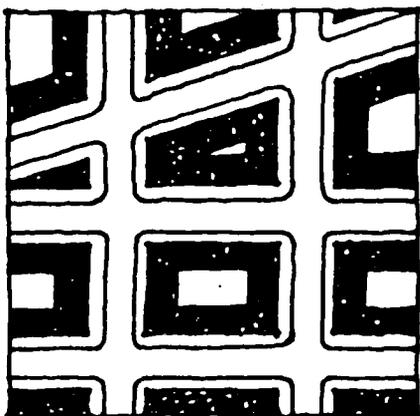
Bei der Betrachtung der Zürcher Blockrandbebauungen nach stadträumlichen Kriterien auf Unterscheidungsmerkmale der Grundmuster lassen sich in generalisierter Form sechs Typen unterscheiden.



- Engmaschiges, lineares Erschliessungs- und Raumnetz, dichte halb-offene Blockrandbebauung auf der Strassenflucht, die Höfe sind teilweise überbaut.

Beispiele:

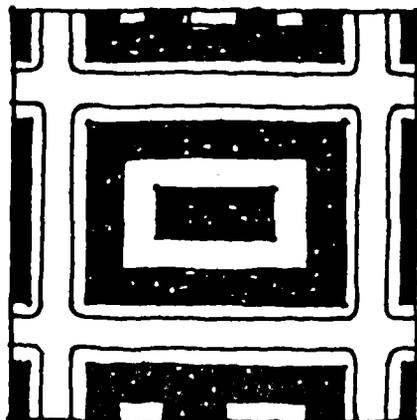
- . Langstrassenquartier
- . Gewerbeschulquartier
- . Teilbereiche im Seefeld
- . Teilbereiche in Unterstrass
- . Teilbereiche in Oerlikon



- Engmaschiges, lineares Erschliessungs- und Raumnetz, geschlossene Blockrandbebauung auf der Strassenflucht, aufgrund der kleinen Höfe meist keine Hofüberbauung möglich.

Beispiele:

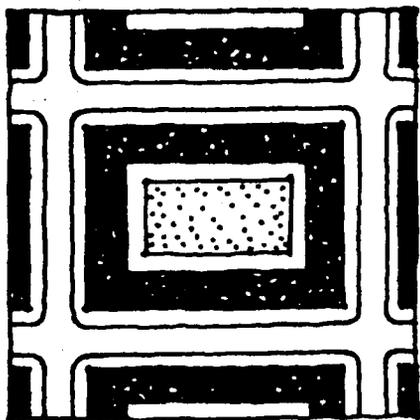
- . Thalackerquartier (City)
- . Enge
- . Langstrassenquartier
- . Teilbereiche Sihlfeld
- . Inneres Seefeld
- . Teilbereiche Unterstrass
- . Teilbereiche Oerlikon



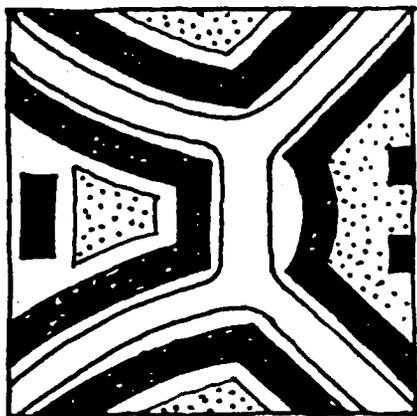
- Weitmaschiges, lineares Erschliessungs- und Raumnetz, geschlossene Blockrandbebauung auf der Strassenflucht, Ueberbauung der Höfe.

Beispiele:

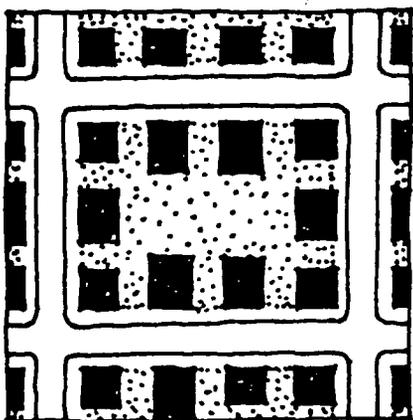
- . Wiedikon
- . Teilbereiche Seefeld
- . Teilbereiche Industriequartier
- . Teilbereiche Quartier Hard
- . Teilbereiche Sihlfeld
- . Teilbereiche Unterstrass



- Weitmaschiges, lineares Erschliessungs- und Raumnetz, geschlossene Blockrandbebauung auf der Strassenflucht, Freihaltung der Höfe aus wohnungshygienischen Gründen.  
Beispiele: insbesondere gemeinnütziger Wohnungsbau in den Quartieren
  - . Industriequartier
  - . Sihlfeld
  - . Hard
  - . Wiedikon
  - . Unterstrass

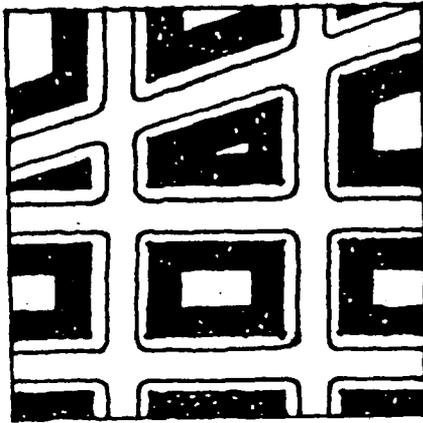
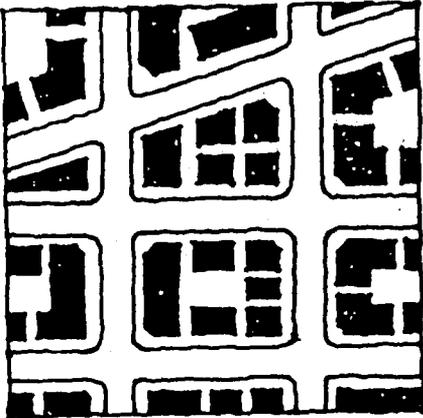


- Weitmaschiges, nach formalen Prinzipien geplantes Erschliessungs- und Raumnetz (radiale Raumführung, konvexe und konkave Raumaus- und -einbuchtungen) weitgehend geschlossene Blockrandbebauung auf gekrümmten Strassenlinien, Freihaltung der Höfe.  
Beispiele:
  - . Unterstrass
  - . Oberstrass
  - . teilweise Bereich Hardplatz
  - . teilweise Bereich Röntgenplatz

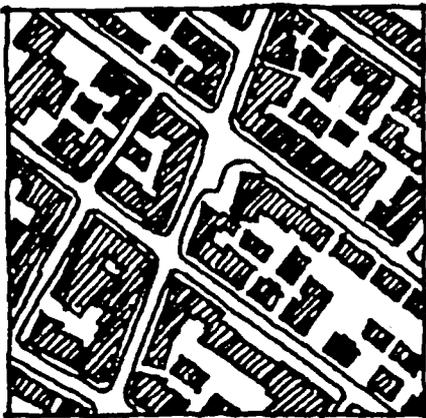


- Weitmaschiges, lineares Erschliessungs- und Raumnetz, offene Blockrandbebauung auf der Strassenflucht, grüne Hof- und Gebäudezwischenbereiche. Bei der offenen Blockrandbebauung ist die Ausbildung von Sekundärelementen wie Einfriedungen und Bepflanzung von gesteigerter Bedeutung, da sie die über die aufgelockerte Gebäudeflucht gebildeten Räume weiter definieren.  
Beispiele:
  - . Teilbereiche Unterstrass
  - . Oberstrass
  - . Enge
  - . Teilbereiche Seefeld
  - . Teilbereiche Wipkingen
  - . Oerlikon
  - . Hottingen

## Beispiele räumlicher Strukturbilder



Räumliches Strukturbild  
Kreis 4, Langstrassen-  
quartier



Luftbild Kreis 4, Langstrassenquartier und  
Teile Sihlfeld

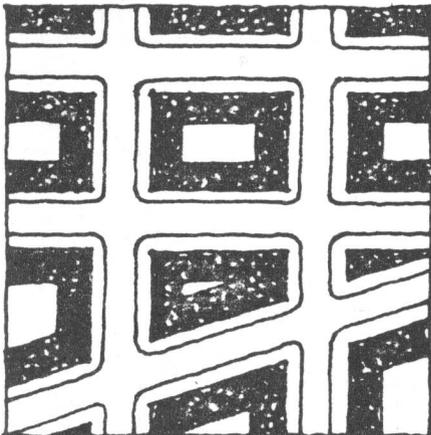
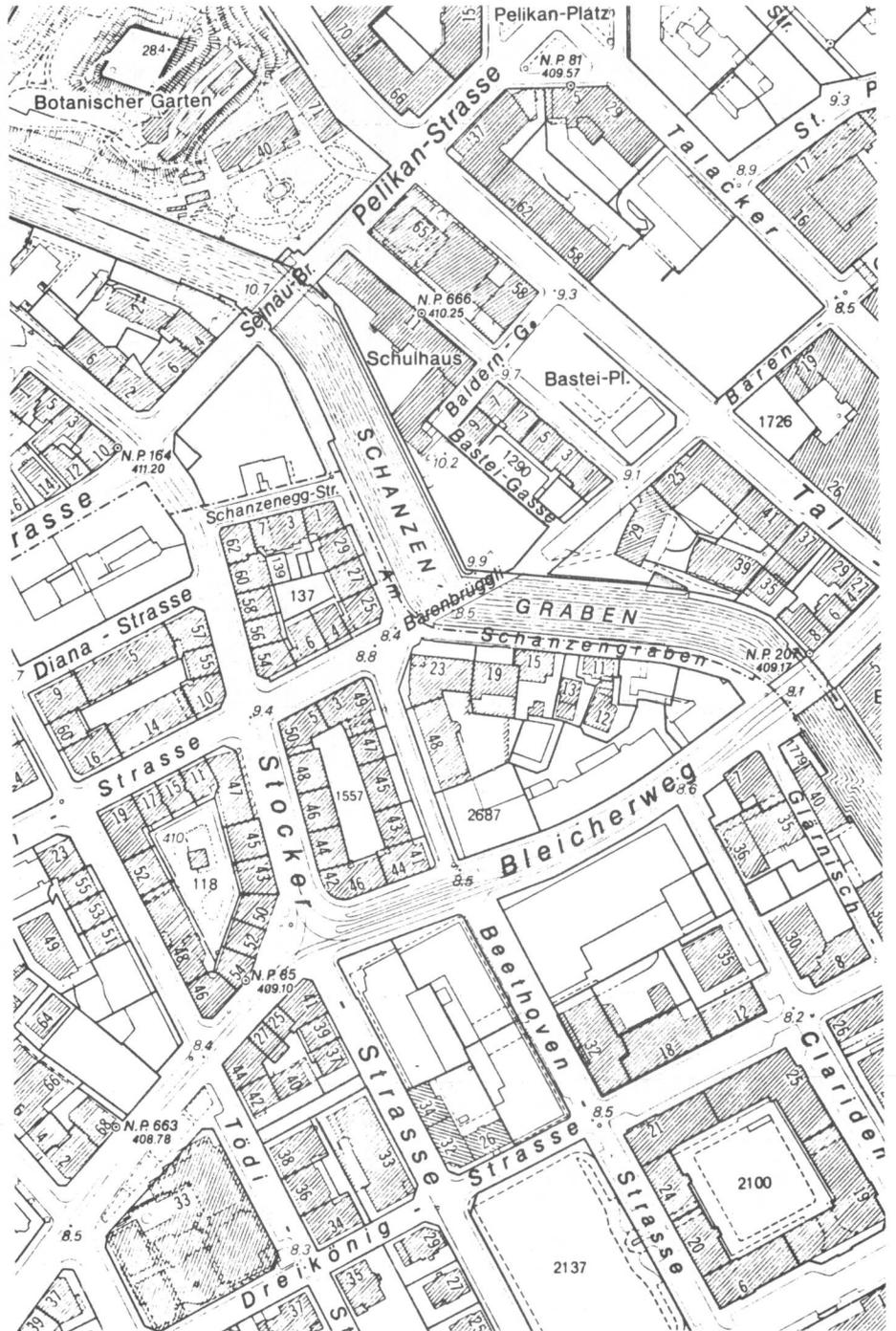
Die ältesten Teile des Langstrassenquartiers (beidseitig der Langstrasse gelegen) entsprechen dem Strukturbild der engmaschigen, dichten halboffenen Blockrandbebauung. Die Blöcke liegen in einem annähernd orthogonalen Strassenraster eingebettet, der durch die in Schräglage durchführende Langstrasse angeschnitten wird. Nördlich der Stauffacherstrasse und direkt angrenzend an die Seebahn wechselt das Strukturbild. Diese etwas jüngeren Quartier-  
teile entsprechen der räumlichen Struktur der engmaschigen geschlossenen Blockrandbebauung, wobei eine völlig orthogonale Gliederung annähernd quadratischer Blöcke vorherrscht.



Quartier City,  
Kreis 1

Ueberbaut, östlich des Schanzengraben vor 1833, westlich des Schanzengraben ab 1834. (Die ursprünglichen Bauten sind zu einem grossen Teil ausgetauscht oder stark umgebaut worden.)

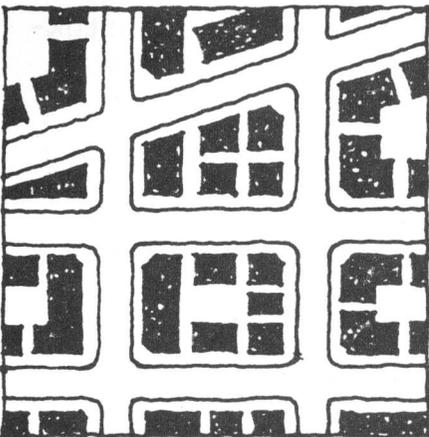
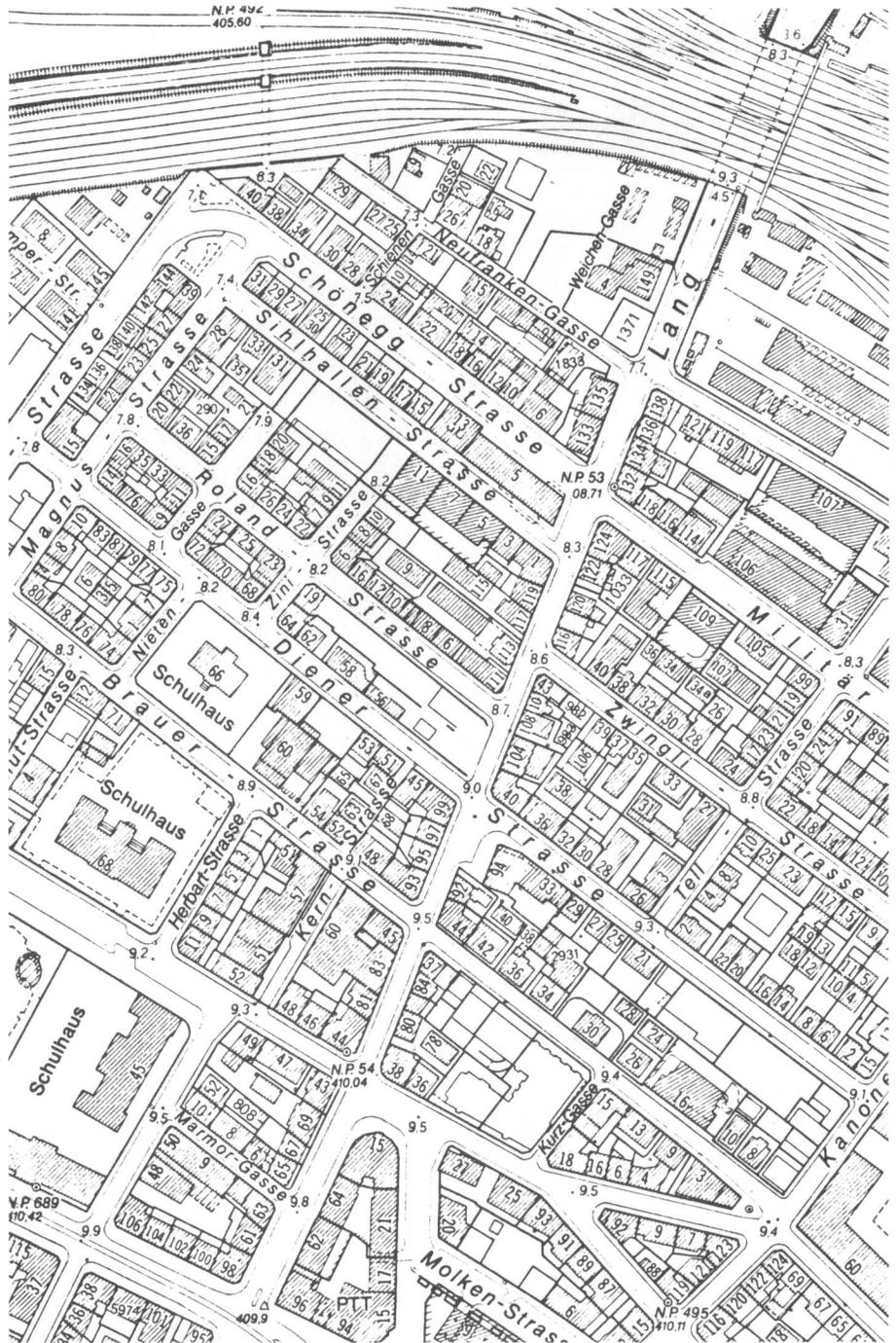
Engmaschige, durch die Geometrie der Schanzen stark beeinflusste Blockrandbebauung, Gebäudehöhe 5-6 Geschosse (z.T. mehr), AZ bis 3,0. Die Dichte der baulichen Struktur und ihre lineare Abwicklung im vorgegebenen Erschliessungsraster führt zu strengen städtischen Raumstrukturen. Mit wenigen Ausnahmen (z.B. Hochhaus zur Palme) wurde trotz zahlreicher baulicher Veränderungen der raumstrukturelle Rahmen erhalten.

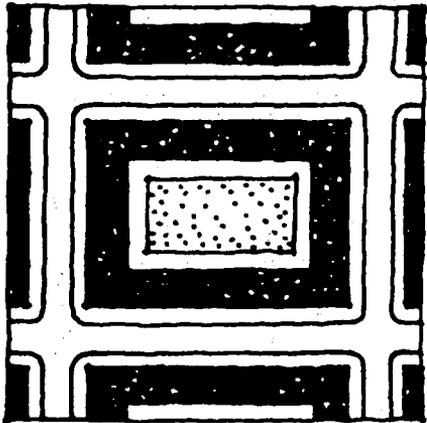
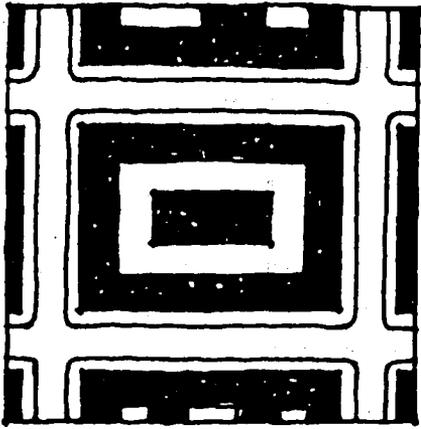




Quartier Langstrasse,  
Aussersihl Kreis 4

Mehrheitlich überbaut ab 1880 bis 1900, dichtes Erschliessungsnetz, relativ kleine, vielfach langgestreckte Baugevierte, äusserst dichte Ueberbauung der Gevierte (Ränder und Höfe), Blockrandbebauung geschlossen und offen, Geschosshöhen variieren zwischen durchschnittlich 4 bis 6 Geschossen, durchschnittliche AZ 1,4. Auch in den Bereichen mit offener Randbebauung entsteht aufgrund der Dichte, der kleinen Gebäudeabstände und der durchgehenden Bauflucht ein geschlossener Raumeindruck.





Räumliches Struktur-  
bild,  
Kreis 5, Industriequartier



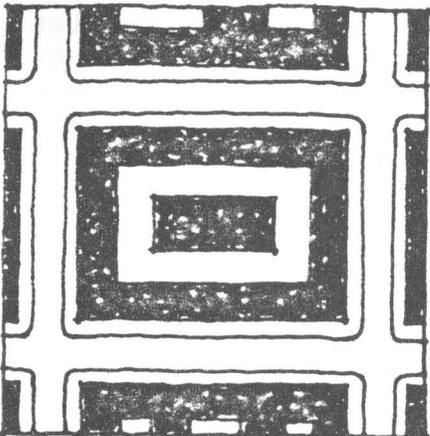
Luftbild, Kreis 5, Industriequartier

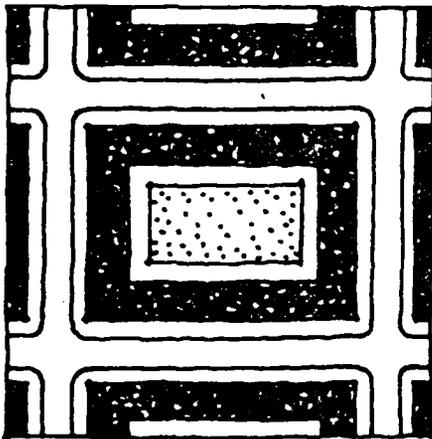
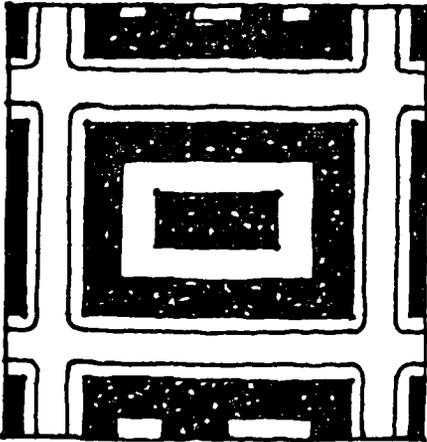
Das Struktur-  
bild des Industriequartiers ent-  
spricht der räumlichen Struktur der weitma-  
schigen geschlossenen Randbebauung. Die Haupt-  
achse des abgebildeten Quartierteiles ist die,  
in einer weitgestreckten Krümmung, diagonal  
durch das Quartier verlaufende Röntgenstrasse.  
Das annähernd orthogonale Raumnetz ist durch  
die Richtungen der Bahnanlage und der Limmat  
sowie durch die senkrecht dazu verlaufende  
Langstrasse gegeben. Die ausgedehnten gemein-  
nützigen Wohnungsbauten an der Röntgen- und  
Limmatstrasse geben dem Quartier ein architek-  
tonisch-räumlich einheitliches Gepräge und  
fallen durch ihre freien Innenhöfe auf.



Quartier Industriequartier,  
Kreis 5

mehrheitlich überbaut von 1900 bis 1920, weitmaschigeres Erschließungsnetz als im Kreis 4, grössere Baugevierte, weitgehend geschlossene Randbebauung, Hofüberbauungen (mit Ausnahme einiger Genossenschaftshöfe), Gebäudehöhe zwischen 4 und 6 Geschossen variierend, durchschnittliche AZ 1,4. Strenger, geschlossener Raumeindruck, teilweise noch gesteigert über einheitlich gestaltete Blockabwicklungen bei den Genossenschaftssiedlungen. Die verschiedentlich vorhandenen Vorgartenzonen und die Alleebepflanzung der Röntgenstrasse als Hauptachse des Quartiers bewirken eine angenehme und wohnlliche Raumgliederung.

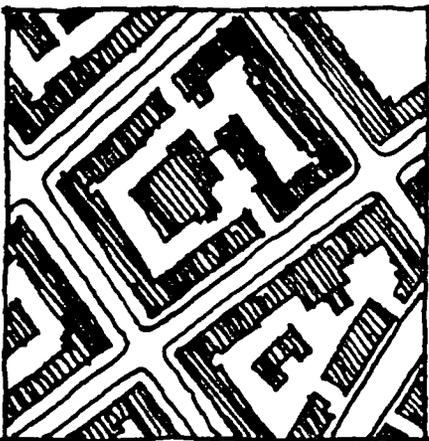




Räumliches Strukturbild,  
Kreis 3, Wiedikon



Luftbild, Teilbereich Kreis 3, Wiedikon



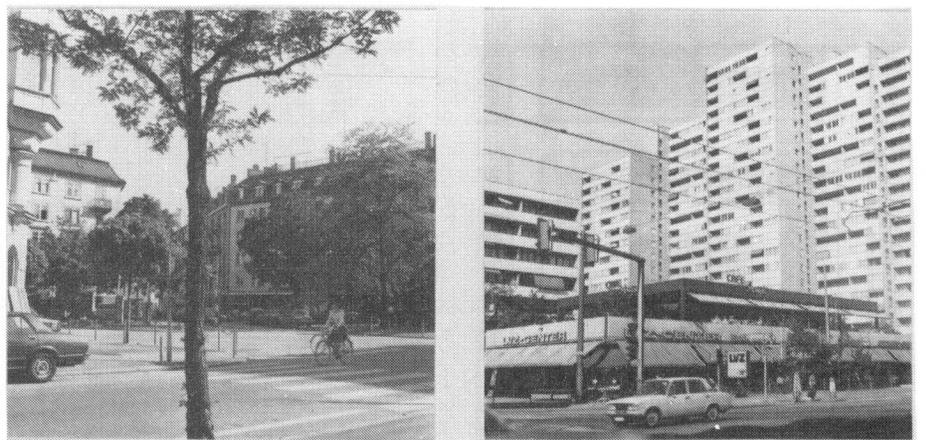
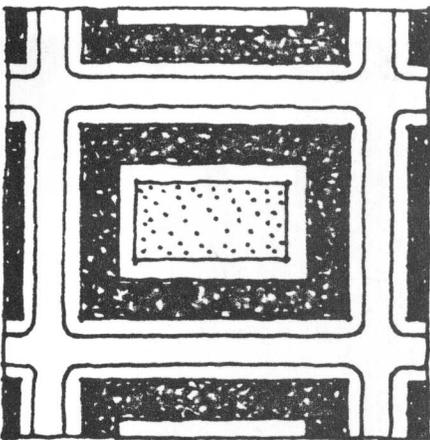
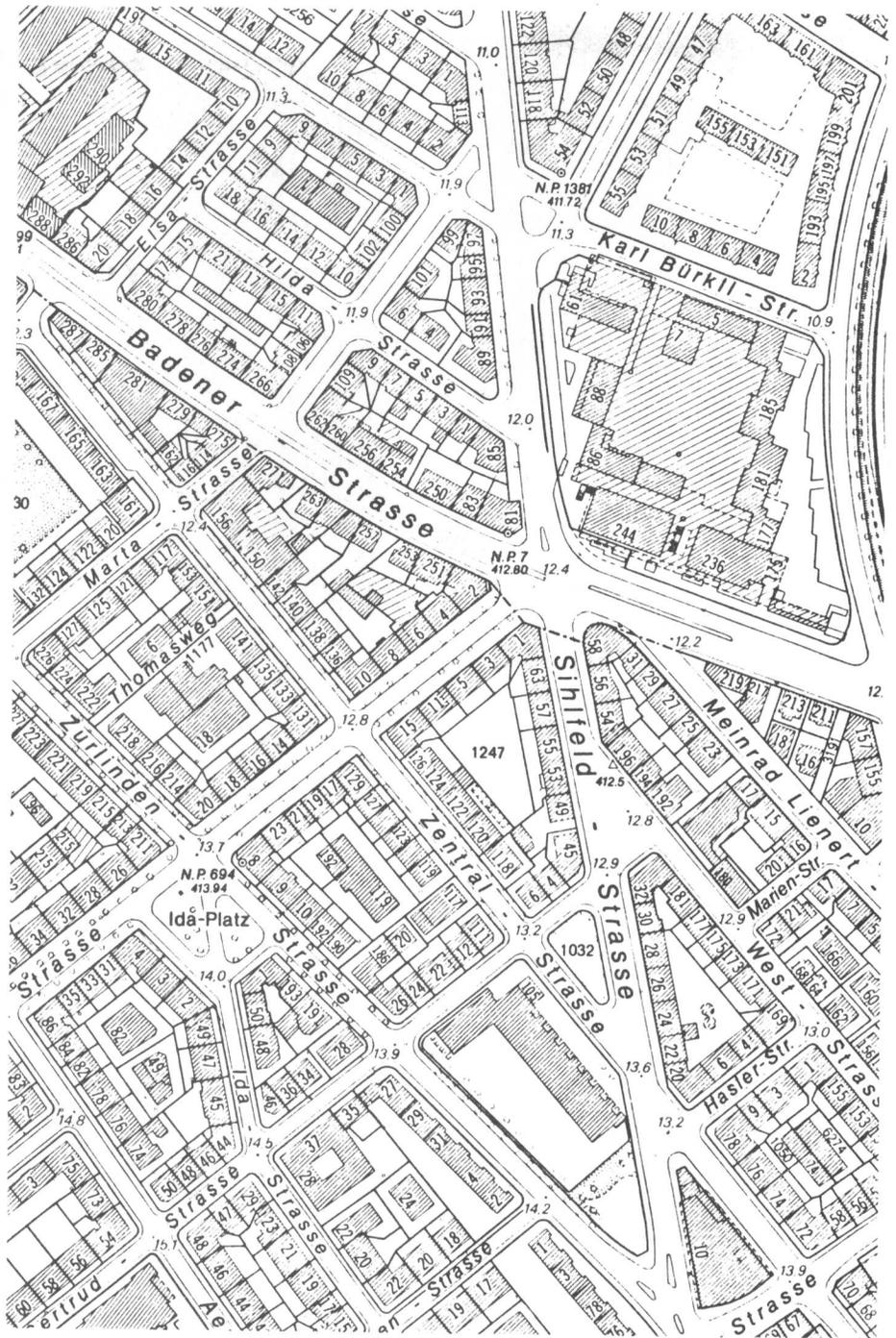
Das Strukturbild von Wiedikon entspricht der räumlichen Struktur der weitmaschigen, geschlossenen Randbebauung. Das weitgehend orthogonale Raumnetz wird durch die Sihlfeldstrasse schräg angeschnitten. Die Sihlfeldstrasse entspricht dem ehemaligen Verlauf des sogenannten Schrägweges, der bereits die landwirtschaftliche Parzellenstruktur schräg angeschnitten hatte und dadurch seinen Namen erhielt. 10) Die ebenfalls vorgegebene Achse der Badenerstrasse bewirkt einen zusätzlichen Anchnitt und ein Abdrehen der Struktur im südlichen Teil des Ausschnittes. Interessant ist weiter die planmässige Einfügung des Idaplattes mit der parallel zur Sihlfeldstrasse verlaufenden Idastrasse. Bei einigen kommunalen Wohnungsbauten ist ebenfalls eine Freihaltung der Höfe festzustellen.

10) Siehe auch Generalplan der Gemeinden Wiedikon und Aussersihl, sowie den Hydrantenplan der Feuerwehr Aussersihl von 1886



Quartier Wiedikon,  
Kreis 3

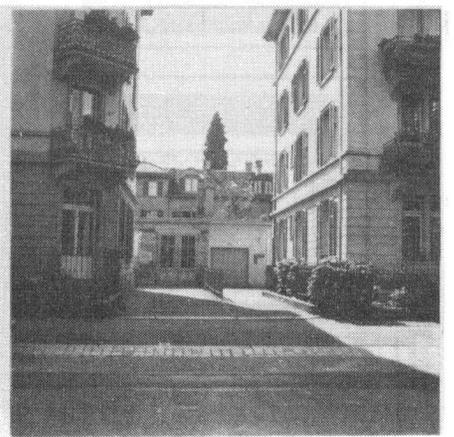
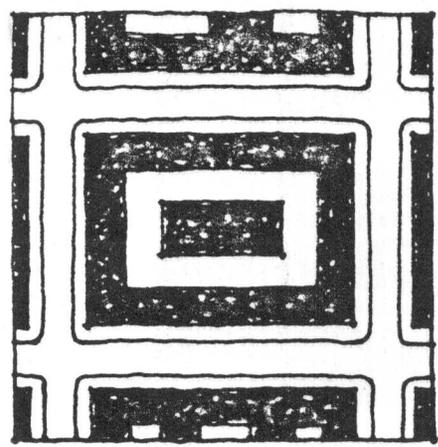
Mehrheitlich überbaut von 1900 - 1920, relativ weitmaschiges, lineares Erschliessungssystem, grosse Baugewierte, geschlossene Randbebauung, zum Teil Ueberbauung; zum Teil Freihaltung der Höfe, Gebäudehöhen 5-6 Geschosse, durchschnittliche AZ 1,3. Die strenge und geschlossene Raumwirkung erfährt durch die verschiedenen Allee- und Bepflanzungen eine Gliederung und wird durch eine grosse Zahl überdurchschnittlich gut gestalteter Fassaden zusätzlich aufgewertet.

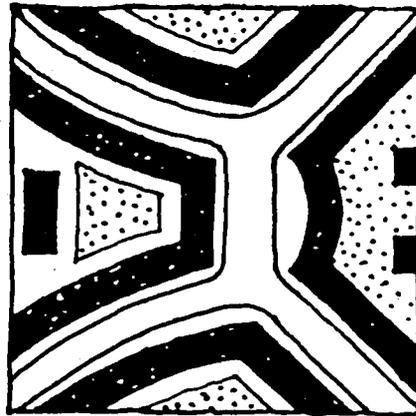
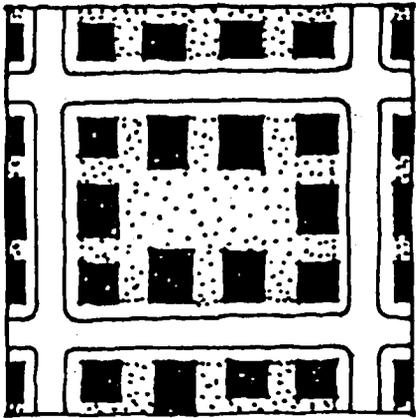
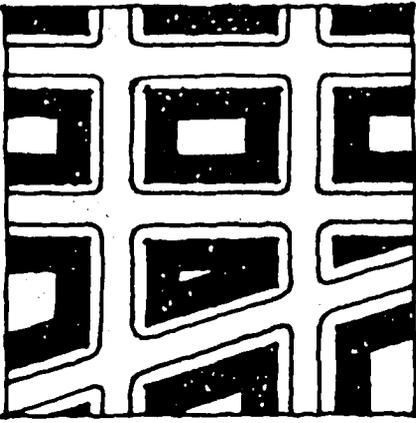




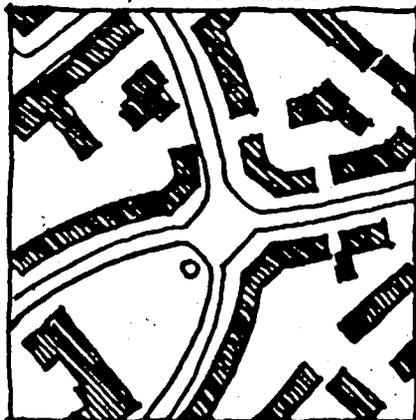
Quartier Aesseres Seefeld,  
Kreis 8

Mehrheitlich überbaut von 1900 - 1920, strenges lineares Erschliessungsnetz, relativ grosse Baugevierte häufig Ueberbauung der Hofparzellen, Gebäudehöhe zwischen 3 und 6 Geschossen variierend, durchschnittliche AZ 1,8. Geschlossene Raumwirkung entlang der Seefeldstrasse und der Querachsen, offener Raumeindruck im Bereich der Dufourstrasse aufgrund verschiedener (vor allem seeseitiger) Durchbrüche und Oeffnungen.





Räumliches Strukturbild,  
Kreis 6, Unterstrass



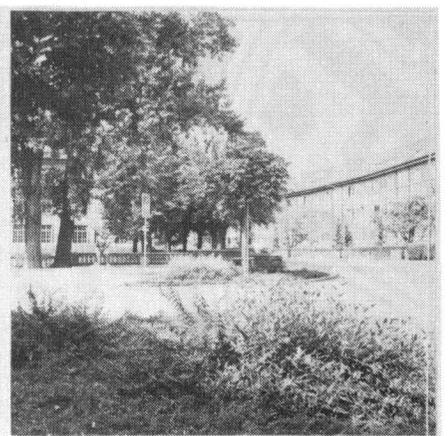
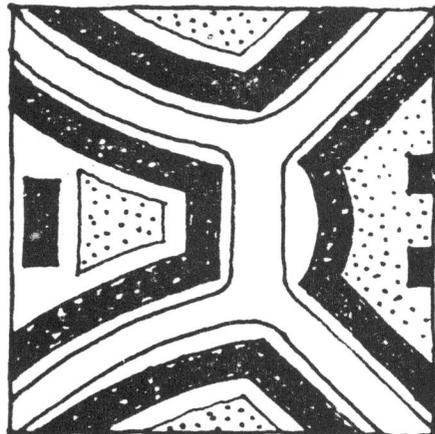
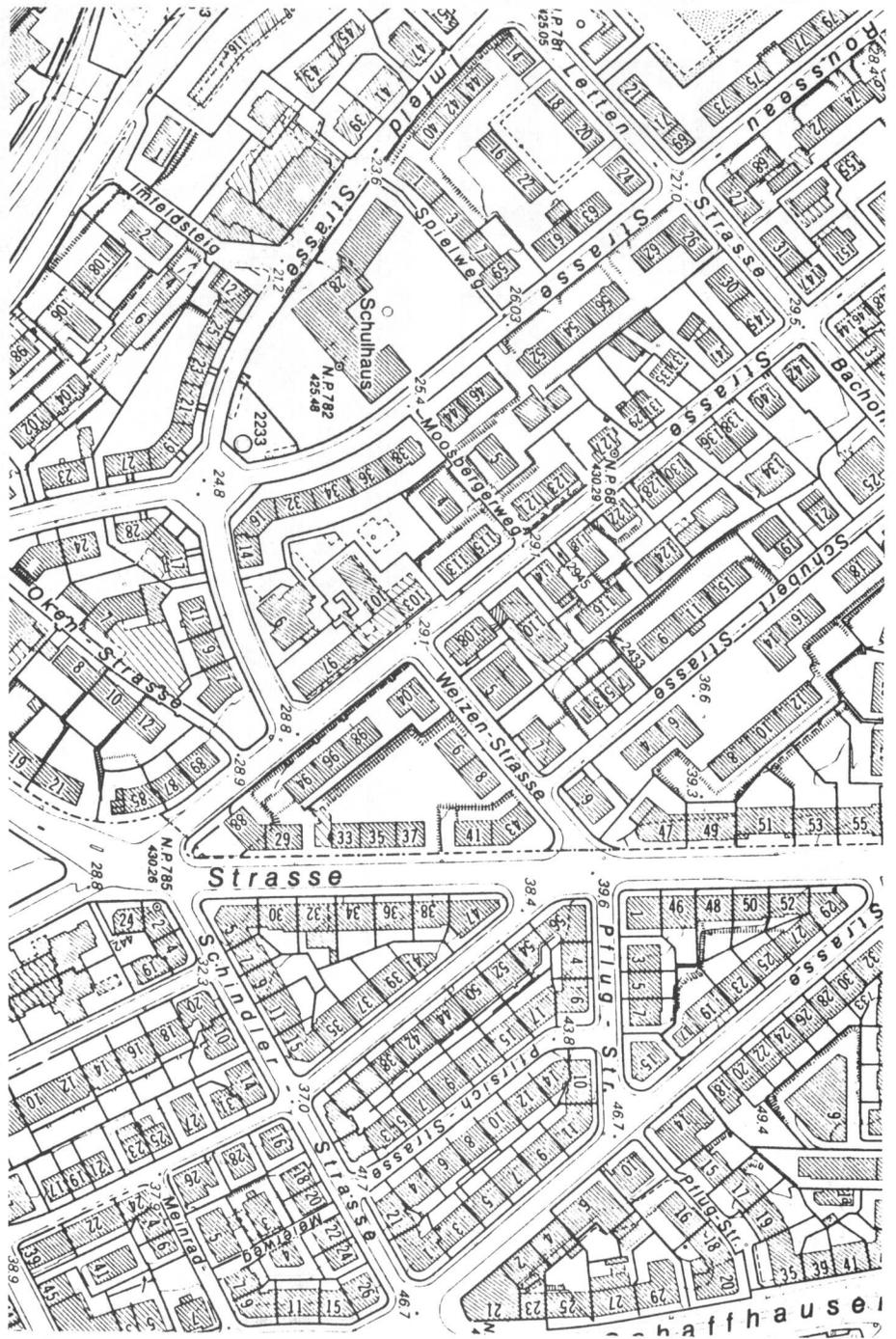
Luftbild, Teilbereich Kreis 6, Unterstrass

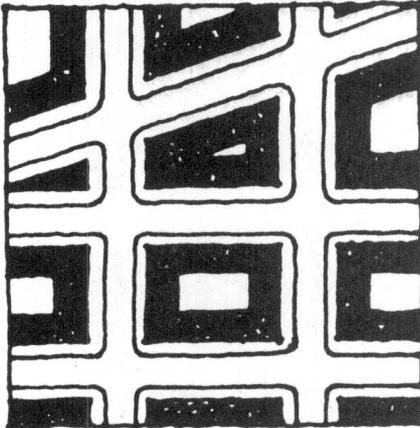
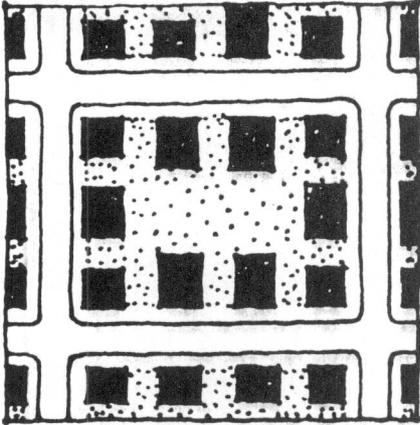
Das Quartier Unterstrass besitzt kein einheitliches Strukturbild, wie dies bei den vorhergehend diskutierten Beispielen weitgehend der Fall war. Es zerfällt in drei deutlich unterscheidbare Strukturtypen: engmaschige geschlossene Randbebauung, weitmaschige, formal (Radien) abgewinkelte, geschlossene Randbebauung und weitmaschige, aufgelockerte, offene Randbebauung. Das gesamte Strukturbild wird beeinflusst durch die Hanglage des Quartiers, den Verlauf der Limmat und die Richtung der beiden Hauptachsen Kornhausstrasse und Schaffhauserstrasse. Interessant und von den räumlichen Grundprinzipien her einmalig für Zürich ist die einheitliche Raumstruktur der gemeinnützigen Wohnbausiedlung westlich der Kornhausstrasse. Die räumliche Durchgestaltung ist bewusst geplant und bewirkt eine komplexe, symmetrisch angelegte, radiale Raumführung.



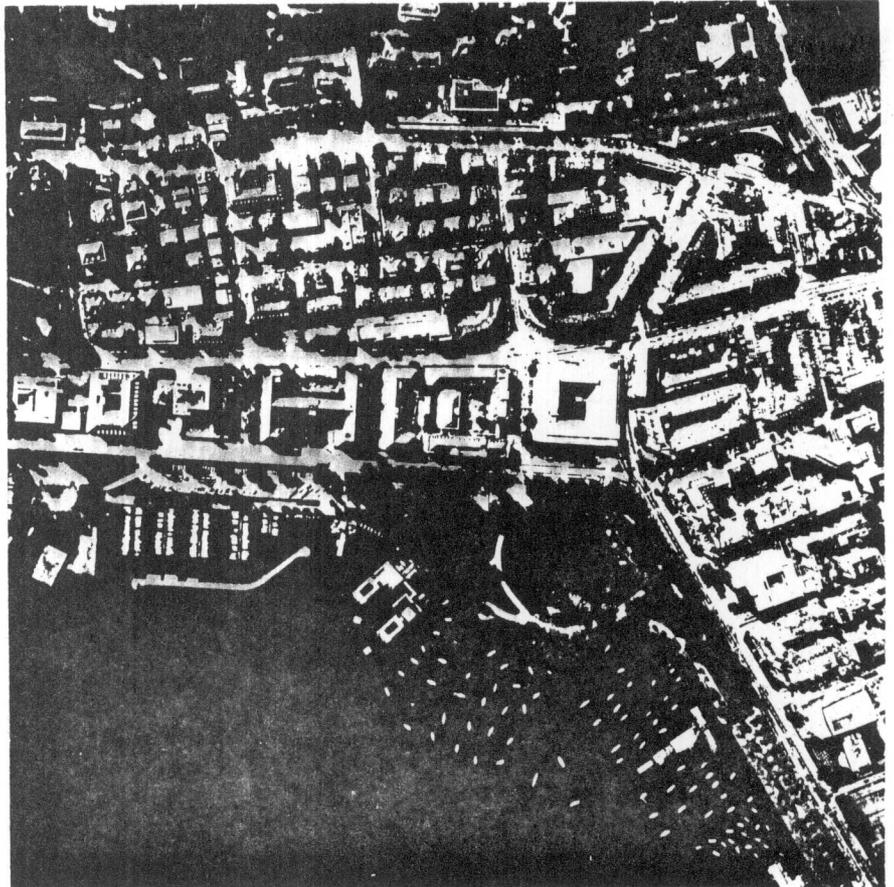
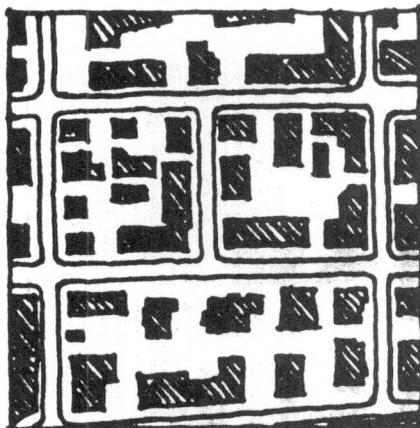
Quartier Unterstrass,  
Kreis 6

Mehrheitlich überbaut von 1905 bis ca. 1925, engmaschiges, lineares Erschliessungsnetz in den älteren Teilen, weitmaschigeres formal durchgebildetes Netz (Radien) in den neueren Teilen, geschlossene Randbebauung, im Zwischenbereich der beiden Strukturen, entlang der Nordstrasse offene Randbebauung, Gebäudehöhe zwischen 3 und 6 Geschossen variierend, durchschnittliche AZ 1,0 (in Teilbereichen höher). Während die dichte lineare Struktur strenge, städtische Räume definiert, ist die formal durchgebildete und bis ins Detail einheitlich geplante Siedlung mit Radialstrukturen räumlich stark aufgelockert.





Räumliches Struktur-  
bild,  
Kreis 2, Enge



Luftbild, Teilbereich Kreis 2, Enge

Das Struktur-  
bild des Quartiers Enge zerfällt in  
zwei deutlich unterscheidbare räumliche Struk-  
turen: engmaschige geschlossene Blockrandbe-  
bauung im Anschluss an die City und weitmaschi-  
ge, aufgelockerte, offene Blockrandbebauung  
oberhalb der Seestrasse in Hanglage.

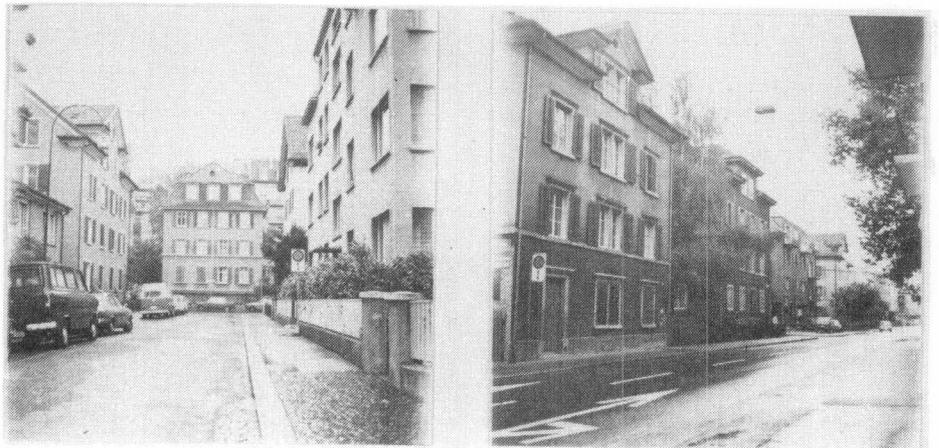
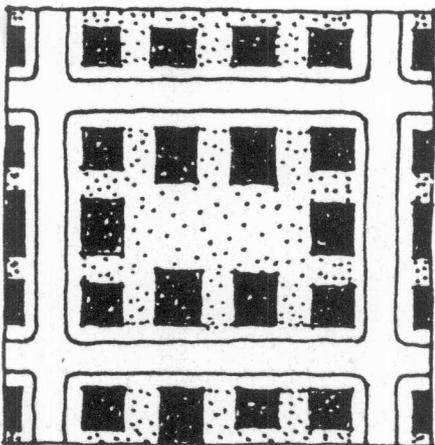
Die Richtungen der beiden Raumstrukturen sind  
durch den Verlauf des Seeufers und der Hang-  
neigung gegen den See gegeben. Interessant ist  
die formal räumliche Anlage des Bahnhofs Enge  
mit dem vorgelagerten durch das Rondell des  
Bahnhofbaus abgeschlossenen Tessinerplatzes,  
der über eine, zur Baustruktur diagonal ver-  
laufende Querachse direkt mit dem See verbunden  
wird.



Quartier Enge,  
Kreis 2

Mehrheitlich überbaut von 1900 bis 1920, langgestrecktes lineares Erschliessungsnetz, vorwiegend offene Blockrandbebauung, Gebäudehöhe zwischen 3 und 5 Geschossen variierend, durchschnittliche AZ l.l.

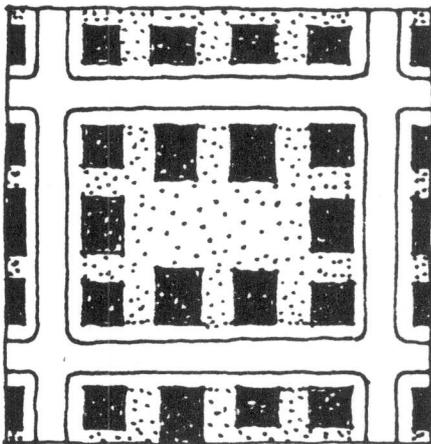
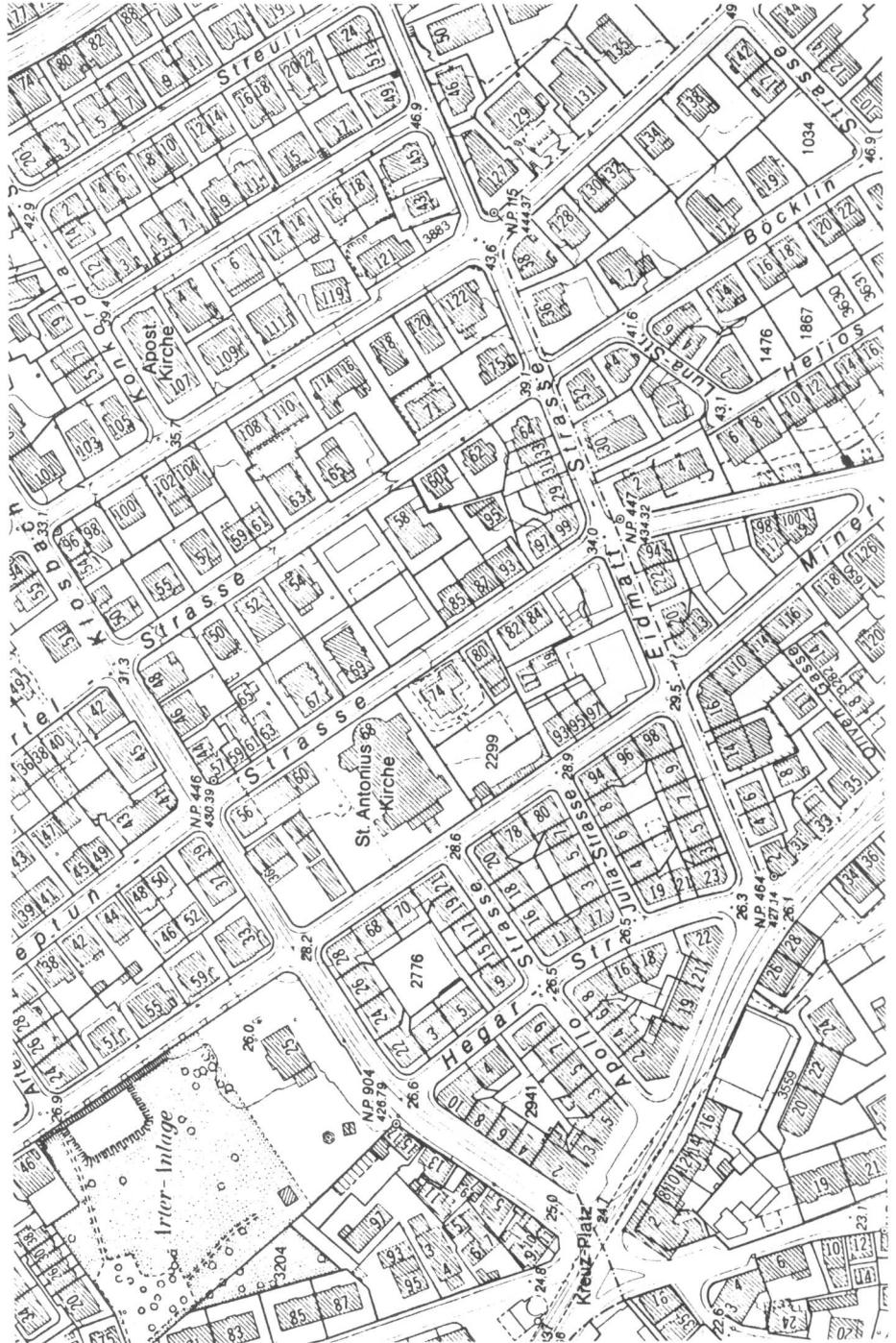
Trotz der offenen Randbebauung entstehen geschlossene Raumwirkungen. Verantwortlich dafür ist die enge, dichte Stellung der Einzelbauten entlang durchgehender Fluchtlinien. Typisches Element der baulichen Struktur ist das Bürgerhaus, das Stadthaus.





Quartier Hottingen,  
Kreis 7

Mehrheitlich überbaut von 1900 bis 1920, langgestrecktes, weitmaschiges Erschliessungsnetz, vorwiegend offene Blockrandbebauung, Gebäudehöhe um vier Geschosse, durchschnittliche AZ 0,7 (in Teilbereichen mehr). Die räumliche Struktur ist stark beeinflusst durch die topographische Lage, durchgehende Erschliessungsachsen Senkrecht zum Hang, Querachsen parallel zum Hang. Daraus ergibt sich in Teilbereichen ein fast orthogonales Grundmuster. Der Raumeindruck wird definiert durch eine dichte, fluchtende Stellung einzelner Bürgerhäuser. Die in den Zwischenbereichen an die Strasse vorstossenden Gärten bewirken eine wohnlliche Raumgliederung



11) Siehe auch: Albers G., Vom Fluchtlinienplan zum Stadtentwicklungsplan, Stuttgart, 1967.

12) Gesetz betreffend das Strassenwesen, vom 18. April 1833 (Kanton Zürich).

13) Gesetz betreffend die Anlegung von Gassen auf dem Schanzengebiet und dessen Umgebungen, vom 19. Dezember 1834 (Kanton Zürich)

14) Gesetz betreffend die privatrechtliche Befugnis zu bauen, vom 27. Januar 1835 (Kanton Zürich)

15) Gesetz betreffend eine Bauordnung für die Städte Zürich und Winterthur und für städtische Verhältnisse überhaupt, vom 30. Juni 1863 (Kanton Zürich)

## 6.2 Das rechtliche Instrumentarium um die Jahrhundertwende

---

Sämtliche im 19. Jahrhundert zur Lenkung der städtebaulichen Entwicklung geschaffenen Rechtswerkzeuge gingen primär von der Zielvorstellung der Aufrechterhaltung von Sicherheit und Ordnung aus. Die stadtplanerischen Tagesaufgaben waren klar und eindeutig definiert: die Städte wuchsen und für dieses Wachstum war Vorsorge zu treffen. Das Wachstum selber wurde durch den Praktiker nicht in Frage gestellt und als natürliche Gesetzmässigkeit hingenommen, wengleich auch die Kulturkritik vom "unorganischen Wuchern" der Städte sprach, für den Stadtplaner konnte es sich nur darum handeln, für die neuen Bedürfnisse den geeigneten räumlichen Rahmen zu entwickeln. 11)

Die stärksten Impulse in der Entwicklung zum raumgestaltenden Bau- und Bodenordnungsrecht gehen von der Baulinien- oder Fluchtliniengesetzgebung aus. Ihre Herausbildung ist repräsentativ für die Gestaltung des modernen Bau- und Planungsrechts. Die Festlegung von Strassenlinien und, damit verbunden, verschiedener Bauungsprinzipien war bereits in der ersten Hälfte des Jahrhunderts Grundlage der stadträumlichen Entwicklung. 12) 13) 14)

### 6.21 Die Baugesetzgebung des Kantons Zürich

Ab 1863 ergehen in mehreren mitteleuropäischen Ländern neue Baugesetze, die das Baurecht den sich wandelnden Anforderungen des Städtebaus anpassen sollen: Zürich 1863 15), Sachsen 1863/69, Bayern 1863/64 (für einzelne Landesteile), Baden 1868, Württemberg 1872.

Das Zürcher Gesetz vom 30. Juni 1863 geht in seinen Bestimmungen teilweise weiter als die zitierten deutschen Gesetze. Das preussische Gesetz, betreffend die Anlegung und Veränderung von Strassen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften vom 2. Juli 1875, beschränkt sich ausschliesslich auf den bereits im Titel angeführten Zweck. Entscheidend ist die Fluchtlinie als Instrument der Raumbildung, der städtebaulichen Entwicklung und der Organisation des städtischen Verkehrs sowie die Regulierung der Landabtretung und Entschädigung für öffentliche Anlagen (Strassen und Plätze). Nicht enthalten sind Instrumente zur Einflussnahme auf

16) Siehe dazu: Kap. 5.22

das Mass der baulichen Ausnützung der privaten Parzellen. Demgegenüber geht das Zürcher Gesetz von 1863 in einigen Teilbereichen bereits weiter. Während die Definition der Baulinie <sup>16)</sup> in etwa der Fluchtlinien-Gesetzgebung des preussischen Rechts entspricht, sind im Gesetz von 1863 bereits einige Festlegungen zur Gebäudehöhe in Abhängigkeit zur Strassenbreite enthalten, die die Ausnützbarkeit der Bauparzelle bereits einschränken.

"Die Gebäude dürfen nachstehende Höhe nicht übersteigen:

60 Fuss an den öffentlichen Plätzen, den Quais und den Strassen von wenigstens 40' Breite.

50 Fuss an den Strassen unter 40, aber über 25' Breite;

40 Fuss an den Strassen unter 25, aber über 15' Breite;

30 Fuss an den Strassen unter 15 Fuss Breite.

Bei Gebäuden, welche hinter der Strassenlinie angelegt werden dürfen, wird die Höhe unter Anwendung obiger Vorschrift nach der Entfernung geregelt, die sich zwischen ihnen und den gegenüberliegenden Häusern befindet.

Gebäude, welche unter keine der obigen Bestimmungen fallen, dürfen keine grössere Höhe als 60 Fuss erhalten.

Ausnahmsweise kann der Stadtrath Höhen gestatten, welche über die obigen hinausgehen, wenn sich dieses durch die Wichtigkeit der Bauwerke und die Schönheit ihrer Architektur rechtfertigt."

Ebenfalls novitär und wegweisend ist der sechste Abschnitt des Gesetzes vom 30. Juni 1863. Die Paragraphen 65 bis 68 stellen ein erstes Ausnahmeinstrumentarium zur Verfügung, das die "Anlegung neuer Quartiere" bezweckt. Im Rahmen von Quartierbauordnungen sollen zusammenhängend ganze Quartiere nach einheitlichen Plänen gestaltet werden. Solche Bauordnungen müssen lediglich hinsichtlich der Sicherheit (feuerpolizeilich und sanitärisch) im Rahmen des vorliegenden Gesetzes bleiben, in stadträumlicher Beziehung bleiben durchaus Ausnahmen und Ueberschreitungen der gesetzlichen Vorschriften möglich.

"Von der Anlegung neuer Quartiere

§ 65. Die Stadtgemeinde ist befugt, neue Quartiere anzulegen oder bestehende Quartiere nach neuen Plänen umzugestalten und für die-

17) Petition an den Grossen Rath des Kantons Zürich um Erlassung eines städtischen Baugesetzes, vom 21. November 1861

18) ZIA = Abkürzung für Zürcher Ingenieur- und Architektenverein

selben besondere Bauordnungen aufzustellen, welche jedoch der Genehmigung des Regierungsrathes unterliegen.

Diese Bauordnungen dürfen keine Vorschriften enthalten, welche in sicherheits- oder feuerpolizeilicher oder sanitärischer Beziehung hinter den Anforderungen dieses Gesetzes zurückstehen.

§ 66. Für Durchführung solcher Quartieranlagen findet das Gesetz über die Abtretung von Privatrechten Anwendung.

§ 67. Wenn die Pläne und die Bauordnung für eine solche Quartieranlage die Genehmigung des Regierungsrathes erhalten haben, so finden auf die in die Anlage fallenden Gebäude die Bestimmungen des § 8 Anwendung. Wird jedoch nicht binnen zwei Jahren nach der Genehmigung des Regierungsrathes zur Ausführung der Anlage geschritten, so erlöscht diese Beschränkung.

§ 68. Grössere Komplexe von Gebäuden, welche von Privaten ausgeführt werden, sind mit einem zweckmässigen Strassen- und Dolensystem, das sich demjenigen der Stadt passend anzuschliessen hat, zu versehen, sowie nach Anleitung der Bestimmungen des vorliegenden Gesetzes zu erbauen. Die Pläne und Baubestimmungen für solche Gebäudekomplexe sind von den Unternehmern dem Stadtrathe zur Genehmigung vorzulegen, bevor mit deren Ausführung begonnen wird."

Das Zürcher Gesetz vom 30. Juni 1863 ist vor allem mit den Abschnitten "Höhenbestimmung in Abhängigkeit zur Strassenbreite und Spezialbauordnungen für Quartiere" vergleichbaren Baugesetzgebungen seiner Zeit voraus.

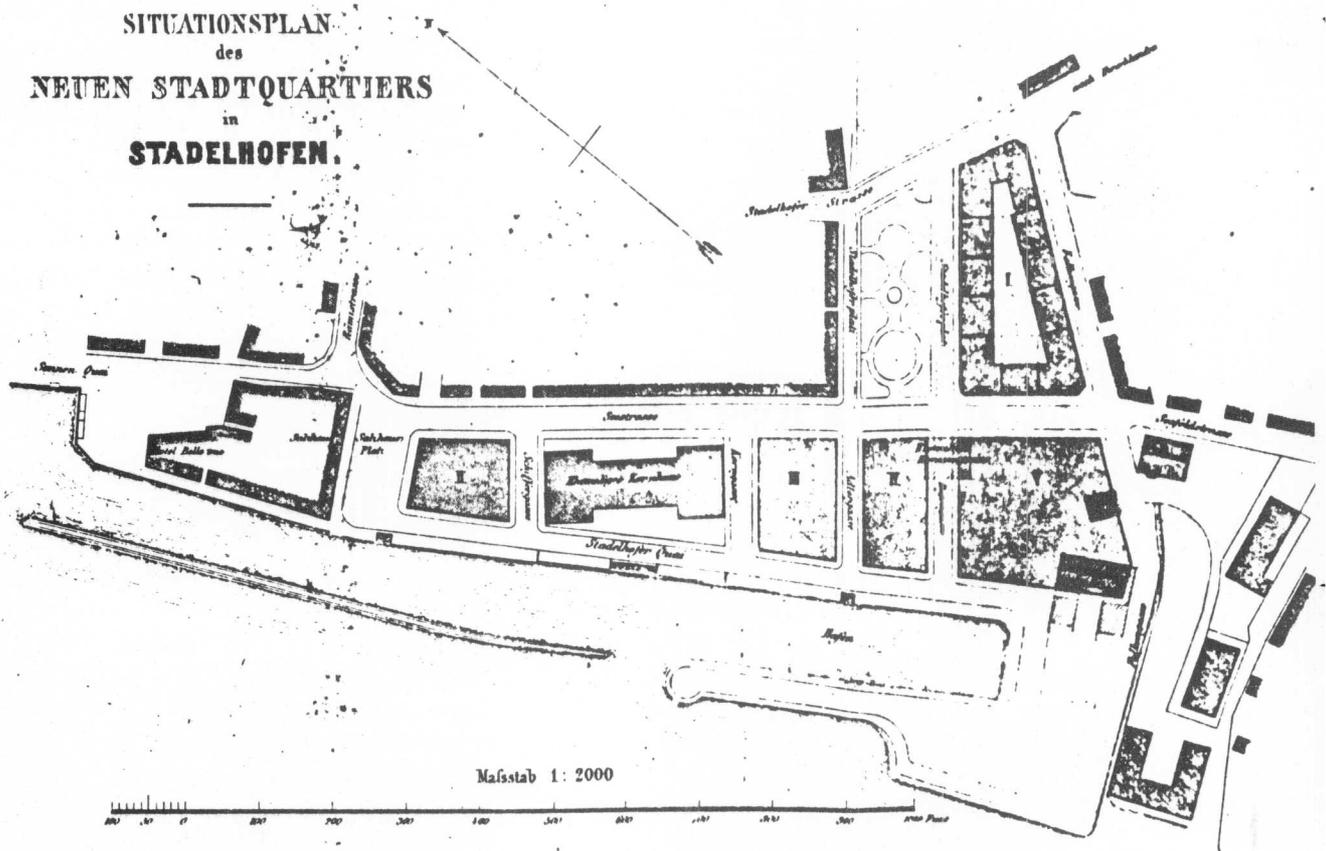
Es ist interessant, aber zugleich auch verständlich, dass diese beiden Abschnitte aufgrund eindeutiger Forderungen des Zürcher Ingenieur- und Architektenvereins ins Gesetz aufgenommen wurden. Die in Kap. 5.22 bereits zitierte Petition der Bürgergemeinde Zürich an den Grossen Rath des Kantons Zürich <sup>17)</sup> wurde auf Drängen und unter Berücksichtigung der Vorstellungen des ZIA abgefasst. <sup>18)</sup> In der Petition enthalten sind die Forderungen nach der Ermöglichung quartierspezifischer Ausnahmeformulierungen, sowie der Gebäudehöhenbeschränkung. Gleichzeitig wird abgelehnt, den Behörden über gesetzliche Formulierungen Einflussnahme auf die architektonische Erscheinung der Gebäude zu gewähren.

"... Vorerst halten wir diesfalls für wünschbar, dass für die in der Stadt zur Ausführung gelangenden Bauten das Bauen der Hauptfronte an die Strassenlinie als Regel vorgeschrieben, daneben aber den städtischen Behörden die Befugniss eingeräumt werde, da, wo besondere Verhältnisse es als wünschbar erscheinen lassen, von der Strasse zurücktretende Fluchtlinien für die Gebäude zu bestimmen, sowie auch in einzelnen Fällen, wo dies nach der Bestimmung oder der Architektur des Gebäudes, nach der Grösse des zu überbauenden Grundstückes oder aus andern Gründen als wünschbar oder zulässig sich darstellt, Abweichungen von jener Regel zu gestatten. Der Mangel einer solchen Vorschrift und seine Folgen liegen klar zu Tage in den eines wirklich städtischen Charakters grösstentheils entbehrenden Stadtquartieren auf dem ehemaligen Schanzengebiet, und es dürften diese vor Augen liegenden Ergebnisse am besten geeignet sein, die Nothwendigkeit der erwähnten Bestimmung darzuthun."

"... Neben Bestimmungen in den bisher besprochenen Richtungen enthalten die meisten städtischen Bauordnungen mancherlei weitere Vorschriften, welche bezwecken, den an die Strassen gebauten Façaden ein schönes Aeusseres zu geben und geschmacklose Bauten zu verhindern. In der That mögen im Laufe der Jahre in jeder Stadt mancherlei bauliche Erscheinungen vorkommen, welche als grobe Fehler gegen Geschmack und Anstand erscheinen und auf ganze Strassen entstellend einwirken; allein wir könnten doch auf ein derartiges Eingreifen der Behörden in das bestrittene Gebiet des Geschmacks nicht antragen, weil wir Mannigfaltigkeit mit einzelnen Verstössen dem Vorherrschenden einer einseitigen Geschmacksrichtung vorziehen und gerne jedem Eigenthümer auch in baulicher Hinsicht die Befugniss zu guter oder schlechter Anwendung seines Eigenthumsrechtes belassen, so lange daraus nicht für das Allgemeine wirkliche Nachtheile erwachsen. Wir stellen daher kein Begehren, dass irgend welche Bestimmungen erlassen werden möchten, durch welche den Behörden ein Einfluss auf das architektonische Aeussere der Privatgebäude geöffnet würde; dagegen scheinen uns sowohl Rücksichten des allgemeinen Wohles es zu rechtfertigen, als eine Reihe gefahrvoller Bauten, welche im Laufe der letzten Jahre in unserer Stadt ausgeführt worden sind und immer zahlreichere Nachahmer finden, gebieterisch zu verlangen, dass für sämtliche Strassen im Verhältniss zu ihrer Breite ein Maximum der Häuserhöhe bestimmt wird, ..."

19) Baureglement für das neue Stadtquartier im Stadelhofen, Zürich, 13. Januar 1863

Eine erste Quartierbauordnung wird in Zürich am 13. Januar 1863 erlassen, also bereits vor Inkrafttreten des Baugesetzes vom 30. Juni 1863. 19) Der Inhalt des Reglements ist äusserst differenziert und greift sehr weit in die Baufreiheit der Eigentümer ein. Die städtebaulich-räumliche Vorstellung ist in einem Plan dokumentiert, der als Teil des Reglements Verbindlichkeit erhält. Das Quartier wird zwar nur in Teilbereichen entsprechend der Planung realisiert, trotzdem ist dieses frühe Beispiel einer neuen Quartieranlage interessant, nicht zuletzt deshalb, weil aus dem Baureglement die städtebaulichen Leitvorstellungen und Ansprüche der Zeit ablesbar werden und gleichzeitig die Art und Weise ihrer Festlegung ersichtlich wird.



Die städtebaulich wichtigen Artikel sind im Anhang, Abschnitt I, im Wortlaut wiedergegeben.

Sie betreffen die Vorschriften zur

- Bauweise
- Bauflicht
- Gestaltung des Vorgartens
- Gebäudehöhe
- architektonischen Qualität der Bauwerke als Voraussetzung zu deren Bewilligung

20) Baureglement für das neue Stadtquartier beim Bahnhof und die Bauten an der Bahnhofstrasse, Zürich, den 11. Oktober 1864, vom Regierungsrat genehmigt am 3. Dezember 1864

- Gestaltung durchgehender Gesimse und Dachlinien
- Wahl der Materialien
- zeitlich gebundenen Baupflicht

Das Baureglement für das neue Stadtquartier beim Bahnhof und die Bauten an der Bahnhofstrasse wird am 11. Oktober 1864 erlassen <sup>20)</sup> und basiert bereits auf dem Gesetz vom 30. Juni 1863, Abschnitt 6, § 65 ff (von der Anlegung neuer Quartiere). Die ersten beiden Artikel grenzen das Geltungsgebiet ab und differenzieren es in 7 Teilgebiete.

Für diese Teilgebiete werden unterschiedliche Vorschriften erlassen, die eine äusserst klare und eindeutige, bis in Details definierte, stadträumliche Vorstellung für das Quartier entwerfen.

Die städtebaulich wichtigsten Artikel sind im Anhang, Abschnitt II, im Wortlaut wiedergegeben. Sie betreffen die Vorschriften zur

- Bauflicht
- Gestaltung des Vorgartens
- verbindlichen Bauflicht auch für rückwärtige Gebäude
- zeitlich gebundenen Baupflicht
- Geschlossenen Bebauung
- Raumdefinition auch über Sekundärbauten
- Gebäudehöhe
- Aesthetik
- Dachrichtung
- Wahl des Materials
- Einheitlichkeit des architektonischen Ausdrucks der Baublöcke
- Tiefenbeschränkung
- rückwärtige Baulinie
- Freihaltung der Höfe

Diese beiden speziellen Baureglemente für die Planung und Realisierung von neuen Stadtquartieren spiegeln in sehr differenzierter Form die städtebaulichen Grundauffassungen ihrer Zeit wider. Es handelt sich um für die Stadt-

21) Vorlage der vom Zürcherischen Ingenieur- und Architektenverein bestellten Kommission, Entwurf für ein Gesetz betreffend eine Bauordnung für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen, Zürich  
12. September 1877

22) Gesetz betreffend die Anlegung und Veränderung von Strassen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften, vom 2. Juli 1875

23) Artikel 4 bis 6 des Entwurfes vom 12. September 1877

entwicklung sehr bedeutsame Stadtteile und zwar infrastrukturell sowie stadttopographisch (Bahnhof, Verbindung Bahnhof - See, Anschluss der Stadt an das Seeufer). Von daher gesehen ist es einleuchtend, dass die planenden Stadtbehörden vermehrten Einfluss auf die Entwicklung solcher Quartiere nehmen wollten, als ihnen dies im Rahmen des allgemein für die Stadt Zürich geltenden Rechtes vom 30. Juni 1863 möglich gewesen wäre. So hat man sich entschlossen, über die Ausnahmeparagraphen 65 - 68 des Gesetzes differenzierte und klar definierte Vorschriften zu erlassen, mit dem Ziel, in den wichtigen und exponierten Quartieren der Stadt hohe städtische und räumliche Qualitäten zu erreichen. Die Kriterien einer solchen stadträumlichen Qualität finden sich in den Baureglementen als:

- geschlossene Bebauung
- durchgehende Bauflucht
- weitgehend lineare, streng geometrische Raumabwicklung
- Einheitlichkeit der Bauflucht, durchgehende Gesimse und Dachlinien
- Einheitlichkeit und Qualität des architektonischen Ausdrucks
- rasche und zusammenhängende Realisierung

Im Jahr 1877 ist es wiederum der Zürcher Ingenieur- und Architektenverein, der einen Vorstoss zur Neuformulierung des Baugesetzes unternimmt. Eine Kommission des ZIA arbeitet einen Entwurf für ein Gesetz betreffend eine Bauordnung für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen aus. <sup>21)</sup> Bei Durchsicht des Entwurfes fällt eine relativ starke Verwandtschaft zum preussischen Fluchtliniengesetz <sup>22)</sup> von 1875 auf. Es ist anzunehmen, dass die ZIA-Kommission von diesem Gesetz, das 2 Jahre zuvor erlassen wurde, Kenntnis hatte und verschiedene Instrumente weitgehend analog übernommen wurden. Diese Behauptung gilt vor allem für die Aufnahme des Bebauungsplanes sowie für die ausführliche Definition der Fluchtlinie. In beiden Fällen wurden nicht nur die Begriffe, sondern auch die wesentlichsten Inhalte übernommen, wobei die Ausformulierung im einzelnen bereits weiter geht. Der Bebauungsplan <sup>23)</sup> als neues Institut des Gesetzes signalisiert einen entscheidenden Schritt in der Weiterentwicklung der Rechtsgrundlagen der Stadtentwicklung. Er ist aus dem Bedürfnis entstanden, der baulichen Entwicklung der Stadt vorausschauend einen planerischen Rahmen zu geben. ... " Dieser Bebauungsplan besteht einerseits in der Fest-

24) Siehe auch Artikel 46, 47 des Entwurfes ZIA

25) Artikel 7 Baugesetz-entwurf ZIA, vom 12. September 1877

stellung des Netzes der Hauptverkehrslinien und der bei fortschreitender Bebauung notwendigen freien Plätze, andererseits in der Eintheilung der zwischen diesen Strassenlinien verbleibenden Flächen." ... "Die weitergehende Eintheilung ist jeweils nach dem Bedürfniss der näheren Zukunft vorzunehmen." Mit dem Bebauungsplan sollen weiter die Probleme der interkommunalen Planungscoordination, die sich in jener Zeit mit den Zürcher Stadtrandgemeinden bereits abzeichnen (Aussersihl, Wiedikon) angegangen und gelöst werden.

"Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist auf den Zusammenhang der verschiedenen anstossenden Gemeinden volle Rücksicht zu nehmen und haben sich die betreffenden Gemeinden über die Feststellung der Anschlussverhältnisse zu verständigen, widrigenfalls solche vom Bezirksrath nach Anhörung der Gemeinden und aufgrund eines technischen Gutachtens festgesetzt würden." Der Bebauungsplan sieht über Artikel 5 auch bereits eine Differenzierung der Grundsätze zur Gebäudehöhenentwicklung vor, wobei die Meinung offensichtlich dahingeht, die Dichte und Höhe in den Stadtrandlagen sowie in verschiedenen weniger dicht bebauten Gebieten der Innenstadt zu reduzieren.<sup>24)</sup>

Das zweite Instrument, das sich an das preussische Recht von 1875 anlehnt, ist die Fluchtlinie.<sup>25)</sup> Unter dem Begriff "Baulinie" war es zwar bereits im Baugesetz vom 30. Juni 1863 enthalten, wird aber weiter definiert und mit dem Bebauungsplan verknüpft. Erst über diese Verknüpfung wird der Bebauungsplan nicht zum reinen Verkehrs- und Strassenplan, sondern eben zu einem Plan der - wie der Name sagt - die Bebauung regelt.

"Für die Stellung der Gebäude und das Verhältniss der Grundstücke zum öffentlichen Grunde, soweit es die örtliche Lage und die Höhe betrifft, sind einerseits die Strassengrenzen, auf welche die Einfriedungen zu stellen sind, andererseits die Fluchtlinien, Baulinien, massgebend, welch' letztere mit den Strassengrenzen zusammenfallen, oder aber auch hinter denselben liegen können. Es sind demnach in dem Bebauungsplan für alle schon vorhandenen, sowie die neu in Aussicht genommenen Strassen, die Strassenlinien und Fluchtlinien festzustellen." ...

25) Baugesetz für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen, vom 23. April 1893

26) Gesetzesentwurf des Regierungsrathes vom 11. Februar 1889

27) Siehe auch: Art. 4, 46 und 47 des Gesetzesentwurfes vom 12. September 1877 vom ZIA

Im Anhang, Abschnitt III, werden die wichtigsten städtebaulichen Vorschriften im Wortlaut wiedergegeben. Es handelt sich um die Vorschriften zur Definition und Bedeutung der Fluchtlinie für Neubauten sowie für bereits bestehende Gebäude und die Vorschriften zur Bestimmung der Haushöhen, die - neben Maximalfestlegungen - aus dem Fluchtlinienabstand ermittelt werden.

Von besonderem Interesse ist das Instrumentarium zur Anlegung neuer Quartiere, das gegenüber dem Baugesetz vom 30. Juni 1863 stark erweitert wurde und zum ersten Mal unter dem Namen Quartierplan geführt wird.

Die Vorlage der vom Zürcherischen Ingenieur- und Architektenverein bestellten Kommission für einen Gesetzesentwurf betreffend eine Bauordnung für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen, vom 12. September 1877, ergab schliesslich eine wesentliche Grundlage für das neue Baugesetz des Kantons Zürich 25) und fand über weite Teile Eingang in das Gesetz, das bis 1975 den Rahmen der Stadtentwicklung absteckte.

Auf dieser Grundlage arbeitete der Regierungsrat einen Gesetzesentwurf aus 26), der in der Folge von der Kantonsrätlichen Kommission in Zusammenarbeit mit dem Zürcherischen Ingenieur- und Architektenverein behandelt wurde. Die Kommission des Kantonsrates bemerkt in ihrer Weisung zur Vorlage vom 30. März 1892 ausdrücklich, dass die Vorschläge und Wünsche des ZIA "thunlichste Berücksichtigung" gefunden haben.

Aus der folgenden Kurzanalyse geht eine zunehmende Konkretisierung und Detaillierung der räumlich wirksamen Festlegungen der verschiedenen Entwürfe und Vorlagen hervor.

Schon im ersten Abschnitt der Vorlage des Kantonsrates wird der regierungsrätliche Entwurf von 1889 durch eine Ausnahmeformulierung ergänzt, und in dem Sinne abgeändert, "...dass die Anwendung des Gesetzes vorgesehen ist, mit Ausnahme von abgelegenen Gebiet in den Städten Zürich und Winterthur". Die ländlichen Gebiete in den Stadtrandlagen sollen von der Durchführung aller Bestimmungen des Gesetzes ausgenommen werden. 27) Die Kommission formuliert folgendermassen: "... Deshalb wird eine Ausscheidung zwischen innern und äussern Baurayon nicht zu vermeiden sein. Natürlich muss es Sache der betreffenden Gemeinde sein, die Begrenzung dieser Gebiete mittelst Plan genau festzustellen, wobei die Genehmigung seitens des Regierungsrathes vorbehalten wird."

28) BO Stadt Zürich, Vorschriften für offene Bebauung einzelner Gebiete, vom 2. November 1901

29) Zum Bebauungsplan siehe auch Art. 4 ZIA Gesetzesentwurf von 1877, dort war der Bebauungsplan direkt mit der Festlegung der Bau-, resp. Fluchtlinien verknüpft, was bei der Formulierung vom 30.3.1892 unterblieben ist

30) Richtig geformte Bauplätze heisst in erster Linie bebaubare Grundstücke und zweitens mit senkrecht zur Strassenachse verlaufender Seitengrenze

31) Beleuchtender Bericht des Regierungsrates zur Abstimmungsvorlage vom 28. Dezember 1892

32) Dies kommt allerdings im Gesetzestext selbst nicht zum Ausdruck

Es handelt sich also eindeutig um eine erste Ueberlegung zu einer Einteilung der Stadt in unterschiedliche Bauzonen, wie sie dann ab 1901 tatsächlich vorgenommen wird. 28)

Der zweite Abschnitt behandelt die Einteilung des Gebietes in Quartiere. Die Grundlage für eine solche Einteilung soll das Instrument des Bebauungsplanes liefern 29), diese vorausschauende Planung über das ganze Stadtgebiet soll "... successive je nach dem Bedürfnisse für einzelne Quartiere und Strassen weiter ausgebildet werden und endlich für das zwischen den öffentlichen Strassen gelegene Land Quartierpläne aufgestellt werden. ... Auch Grenzregulierungen zur Erzielung richtig geformter Bauplätze 30) sollen durch Abtausch von Land ermöglicht werden."

Es handelt sich also um ein zweistufiges Planungsverfahren, das im Rahmen der Realisierung konkretisiert wird.

Unter dem Titel "Verwendung des Baugrundes" wird im vierten Abschnitt die Bedeutung der Bau- und Niveaulinien definiert. Die zulässige Gebäudehöhe wird mit der Strassenbreite gleichgesetzt, das Maximalmass wird von 18 auf 20 m heraufgesetzt.

Die Wirkung der Baulinie wird bei geschlossener und offener Bauweise unterschiedlich behandelt:

"Bei zusammenhängenden Gebäuden soll in der Regel die Strassenfront auf der Baulinie stehen, während freistehende Gebäude hinter die Baulinie gestellt werden dürfen."

Wenn man nun die Weisung aus der Vorlage der Kommission des Kantonsrates vom 30.3.1892 mit der Abstimmungsvorlage 31) vergleicht, so fallen vor allem im vierten Abschnitt einige interessante Änderungen auf. Dies beginnt bereits mit dem Titel: Statt "Verwendung des Baugrundes" steht neu "Anlage der Bauten". Der Unterschied ist nicht unwesentlich, denn aus den nachfolgenden Formulierungen geht eindeutig hervor, dass es nicht nur um eine optimale Verwendung des Baugrundes geht, sondern dass die Anlage, die Stellung der Bauten und damit die Entwicklung der Räume stärker definiert werden soll.

Erstens ist wieder davon die Rede, dass die Baulinie im Bebauungsplan festgesetzt werden soll 32), weiter wird auch hier ausgeführt, dass

33) Damit wird das Instrumentarium zur Anlegung neuer Quartiere aus dem Baugesetz vom 30. Juni 1863, § 65 - 68, wieder aufgenommen

34) Baugesetz für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen, vom 23. April 1893

35) Stüssi H., Das neue Baugesetz des Kantons Zürich, Zürich 1893

36) Entwurf für ein Zürcherisches Baugesetz vom 12. September 1877, Zürcher Ingenieur- und Architektenverein

37) Vorlage der Kommission des Kantonsrathes vom 30. März 1892

freistehende Gebäude hinter die Baulinie zurückgesetzt werden können, aber - und das ist neu - die Gebäudefront soll parallel mit der Baulinie verlaufen. Zusätzlich aufgenommen und im vierten Abschnitt ausgeführt wird die Möglichkeit Quartierbauordnungen aufzustellen: "Sowohl einer Gemeinde als auch Privaten steht das Recht zu, besondere Bauordnungen für neu anzulegende Quartiere aufzustellen, welche jedoch dem Regierungsrath zur Genehmigung vorzulegen sind." 33)

Die für die stadträumliche Entwicklung wesentlichen Abschnitte des Baugesetzes von 1893 34) sollen anhand der mit Anmerkungen versehenen Fassung von Staatsschreiber H. Stüssi diskutiert werden. 35)

Der erste Abschnitt des Gesetzes definiert das Geltungsgebiet. Absatz a) § 1 enthält die Formulierung, dass für abgelegene Teile des Gemeindegebietes der Städte Zürich und Winterthur die Anwendung des Gesetzes ausgeschlossen werden kann. Eine differenzierte Anwendung des Gesetzes, wie sie der ZIA-Entwurf von 1877 36) vorgesehen hatte, und eine Einteilung in Bau-rayons, wie sie die Kantonsrätliche Kommission 37) vorgeschlagen hatte, wurde also nicht ins Gesetz aufgenommen.

Abschnitt 2 behandelt die Einteilung des Gebietes und die Quartiere. Wichtigstes Instrument ist der bereits diskutierte Bebauungsplan.

"§ 7. Der Bebauungsplan ist in reduziertem Massstabe anzulegen. Durch denselben wird das weiter erforderliche Strassennetz bestimmt. Er soll zunächst die Hauptverkehrslinien nebst den bei fortschreitender Ueberbauung erforderlichen öffentlichen Anlagen und Plätze enthalten. Die weitere Ausgestaltung hat nach Massgabe der baulichen Entwicklung zu erfolgen."

Es fällt auf, dass die Baulinie nicht mehr als Teilinstrument des Bebauungsplanes enthalten ist. Stüssi bemerkt dazu:

"7. Sowohl nach dem Entwurf des Regierungsrathes als nach demjenigen der Kommission sollte der Bebauungsplan auch die Baulinien enthalten und es war eine öffentliche Auflage desselben vorgeschrieben, während welcher Einsprachen sowohl gegen die Festsetzung der Bau- und Niveaulinien als gegen die projektirten neuen Strassenzüge und Entwässerungsanlagen erhoben werden konnten (Komm.). Nach dem

38) Stüssi H., Das neue Baugesetz, a.a.O., S. 7

Gesetz sind in den Bebauungsplan Bau- und Niveaulinien und Entwässerungsnetz nicht mehr einzuzeichnen; es ist in Wirklichkeit kein Bebauungsplan mehr, sondern ein Strassenplan." 38)

Dass es sich tatsächlich um einen Strassenplan im eigentlichen Sinne handelt, kommt auch in § 8 zum Ausdruck:

"§ 8. Die Strassen sollen durchgehend angelegt werden; Ausnahmen sind nur aus ganz besonderen Gründen statthaft.

Bei der Anlage des Strassennetzes ist auch auf den Zusammenhang mit anstossenden Gemeinden Rücksicht zu nehmen."

In Art. 9 ff wird das Instrument der Baulinie definiert. Entscheidend ist die Formulierung, dass die Baulinien Stellung und Richtung der Bauten bestimmen. Aus diesem Satz geht eindeutig hervor, dass die Baulinie das eigentliche raumwirksame Instrument des Gesetzes ist. Mit ihr lassen sich die linearen, geometrischen Raumstrukturen der Jahrhundertwende planerisch exakt definieren, sie bildet das Rechtswerkzeug des Städtebauers. In § 54 wird diese Grundlage weiter differenziert:

"§ 54. Gebäude, welche mit einer oder beiden Seitenfronten an die Eigenthumsgrenze gestellt oder zum Anschlusse an andere Gebäude des gleichen Grundstückes bestimmt sind, sollen mit der der Strasse zugekehrten Front in der Regel an der Baulinie stehen.

Gebäude mit freistehenden Seitenfronten dürfen hinter die Baulinie zurückgesetzt werden. Der Gemeindrath ist befugt, ausnahmsweise auch andere Bauten hinter der Baulinie zu gestatten, insbesondere wenn mehrere unter sich zusammenhängende Gebäude nach einem einheitlichen Plane erstellt werden. Die Gebäudefront muss mit der Baulinie parallel laufen."

Interessant ist die Ueberlegung, dass die räumlich stark wirksame geschlossene Bebauung "in der Regel" durch die Baulinie in Lage und Richtung festgelegt werden soll, während die lockere offene Randbebauung hinter die Baulinie zurück gesetzt werden darf, nicht allerdings in freier Anordnung, sondern auf die Raumachse ausgerichtet.

Durch die ins Gesetz aufgenommene Verknüpfung der Baulinienabstände mit der Höhenentwicklung, lässt sich über die Ziehung von Baulinien (vor allem bei geschlossener Randbebauung) faktisch

39) Stüssi H., Das neue Baugesetz, a.a.O., S. 16

mit planerisch-rechtlichen Mitteln ein Raumprofil definieren, das sich im Rahmen der Bebauungsplanung und Quartierplanung zu einem räumlichen Strukturnetz entwickelt.

"§ 62. Bei Gebäuden auf der Baulinie darf die Höhe nicht mehr betragen als  
 20 Meter an Strassen von wenigstens 15 Meter Baulinienabstand  
 13 Meter an Strassen von wenigstens 12 Meter Baulinienabstand  
 10 Meter an Strassen von wenigstens 10 Meter Baulinienabstand  
 9 Meter an Strassen von weniger als 10 Meter Baulinienabstand.

Unter der Höhe wird verstanden der Abstand von der Niveaulinie, in der Mitte der Fassade gemessen, bis zur Oberkante des Dachgesimses, bei gegen die Strasse gekehrtem Giebel bis zur halben Höhe des letzteren.

Bei Gebäuden hinter der Baulinie wird zum Baulinienabstande die Hälfte der Entfernung von der Baulinie hinzugerechnet und hienach die zulässige Höhe ermittelt, welche indessen 20 Meter nicht übersteigen darf."

Aus der Anmerkung 32 von Stüssi geht allerdings bereits hervor, dass die dargestellte Verknüpfung von Strassenbreiten zu Bauhöhen zu Zielkonflikten führen kann, insbesondere dann, wenn man eine breite Strasse und zugleich niedrigere Bauhöhen bekommen will.

"32. In einem Falle hatte der Stadtrath die Verschmälerung einer projektierten Quartierstrasse von 7,5 auf 7 m verlangt, um dadurch auf die zulässige Höhe der Häuser einwirken zu können. Der Regierungsrath erklärte dies als unzulässig: Wenn auch gesagt werden muss, dass die Bestrebungen des Stadtrathes als richtig anzuerkennen sind, wonach derselbe in dem ohnehin engen und stark überbauten Stadtquartier (ob der Blauen Fahne) allzu hohe Häuseranlagen zu verhindern sucht, so muss andererseits doch betont werden, dass das Mittel, dessen er sich bedienen will, sehr unglücklich gewählt ist, da ja namentlich auch breite Strassen, in Verbindung mit nicht allzu hohen Häusern, lichte, luftige und freundliche Quartiere zu schaffen geeignet sind. Dazu kommt, dass dem Vorgehen des Stadtrathes die gesetzliche Grundlage mangelt, indem § 68 des (früheren) Gesetzes durchaus nicht in der Weise interpretirt werden kann, als stehe der Baubehörde das Recht zu, breite Strassenprojekte zu verschmälern, um hiedurch geringere Bauhöhen zu bezwecken. RR. 14. XI. 89." 39)

40) Siehe auch: Stüssi H.,  
Das neue Baugesetz, a.a.O.  
S. 14

41) Stüssi H., a.a.O, S.15

Zur eigentlichen Quartierplanung innerhalb des Gesamtrahmens (Bebauungsplan) enthält das Gesetz zwei wesentliche Instrumente im Rahmen derer ein grosser Teil der Zürcher Quartiere entstanden sind. Es handelt sich um den Quartierplan und die Quartierbauordnung nach § 68.

"§ 19. Für die Eintheilung des zwischen Hauptstrassenzügen liegenden Landes zum Zwecke der Ueberbauung und für die Anlegung von Quartierstrassen, welche das Innere des Geländes mit den Hauptstrassen verbinden, haben die beteiligten Grundeigentümer einen Quartierplan aufzustellen."

Damit wird ein zweistufiges Planungsverfahren definiert, das die nach § 7 vorgesehene weitere Ausgestaltung des Bebauungsplanes auf zweierlei Weise ermöglicht: 1. Durch Aufstellen von für Lage und Richtung der Bauten massgebende Bau- und Niveaulinien seitens der Gemeindebehörde, 2. durch Aufstellen von Quartierplänen durch die Grundeigentümer oder auf Verlangen der Grundeigentümer durch den Gemeinderat. 40) Stüssi führt in der Anmerkung 27 weiter aus, dass der Regierungsrat das "Bauquartier" weiter definieren wollte:

"Der Entwurf des Regierungsrathes hatte in dieser Richtung etwas bestimmtere Grundlagen schaffen und vorschreiben wollen, dass bei Aufstellung des Bebauungsplanes für die einzelnen zwischen den bestehenden oder projektirten Strassenzügen liegenden Bauquartiere zu bestimmen sei, ob daselbst nur eine geschlossene Bebauung mit vereinzelt stehenden Gebäuden oder eine Bebauung nach Gutfinden des einzelnen Grundbesitzers stattfinden dürfe. Derselbe Antrag war auf Veranlassung des technischen Vereins Winterthur im Kantonsrathe wieder aufgenommen worden, unterlag aber. In Folge hiervon war der Regierungsrath in der Lage, unmittelbar nachher in einem Rekursfalle, in welchem ein Gemeindrath für ein von jeher verschiedenen Eigenthümern gehörendes Bauterrain, das bereits mit genügenden Strassen und Dolen und genehmigten Baulinien versehen war und für welches es sich in der Hauptsache nur noch um Bestimmung, ob geschlossene oder offene Ueberbauung handelte, einen Bebauungsplan mit Baubestimmungen gefordert hatte, mit dem Ausdruck des Bedauerns dieses Begehren als unzulässig erklären zu müssen. 31.XII.1892." 41)

Eine dritte Möglichkeit der Planung auf der zweiten Stufe, der Quartierebene, ist über § 68 umschrieben:

42) Siehe auch: Stüssi H.,  
a.a.O., Anmerkung 65,  
S. 36, 37

43) Stüssi H., a.a.O.,  
S. 38

44) Beispielsweise die  
Areal- oder Gesamtüber-  
bauung

"§ 68. Die Gemeinde ist befugt, für die Anlage neuer und die Umgestaltung bestehender Quartiere besondere Bauordnungen zu erlassen. Wenn Private über eine Quartieranlage besondere Bauvorschriften aufstellen, so dürfen dieselben mit Bezug auf Gesundheits-, Sicherheits- oder Feuerpolizei nicht hinter den Anforderungen dieses Gesetzes zurückstehen. Solche Vorschriften unterliegen der Genehmigung durch den Gemeindrath, welcher berechtigt ist, die Eintragung in das Grundprotokoll zu Gunsten der Gemeinde anzuordnen (§ 239 Satz 2 des privatrechtlichen Gesetzbuches). In beiden Fällen ist die Genehmigung durch den Regierungsrath einzuholen."

Gebiete, die nach § 68 beplant werden, können entweder mit weitergehenden Vorschriften, als sie das Gesetz enthält, belegt werden, oder mit weniger einschränkenden Vorschriften. Bei beiden Richtungen liegt die Schranke in der Genehmigung des Regierungsrates einerseits und andererseits in § 68, Absatz 2 (Gesundheits-, Sicherheits- und feuerpolizeiliche Aspekte).<sup>42)</sup>

Dass § 68 für die Planung und Neugestaltung zusammenhängender grösserer Gebiete gedacht war, geht aus der Anmerkung 68 von Stüssi hervor:

"Für eine kurze, fast ganz überbaute Strassenstrecke, an welcher nur noch 2 Baustellen offen waren, wollte der Gemeindrath eine Spezialbauordnung mit beschränkenden Bestimmungen aufstellen. Diese wurde zurückgewiesen, da es sich da gar nicht um ein Bauquartier handle. RR. 7.XI.1889."<sup>43)</sup>

Dies ist insofern von besonderem Interesse, als der § 68 im Sinne einer gesamthaften Quartiergestaltung weiterentwickelt wurde und basierend darauf verschiedene konkretere Instrumente im Rahmen der städtischen Bauordnungen entstanden, die baulich und räumlich relativ grosse Bedeutung erhielten.<sup>44)</sup>

Aus den Ausführungen wird ersichtlich, dass mit den Instrumenten

- Bebauungsplan
- Bau- und Niveaulinien
- Quartierplan
- und Quartierbauordnung

die für die stadträumliche Entwicklung im Rahmen der Blockrandbebauung notwendigen Rechtswerkzeuge durch das Baugesetz vom 23. April 1893 gegeben sind.

## 6.22 Die ersten Bauvorschriften der Stadt Zürich

45) Stadtzürcherische Vorschriften für offene Bebauung einzelner Gebietsteile, vom 2. November 1901

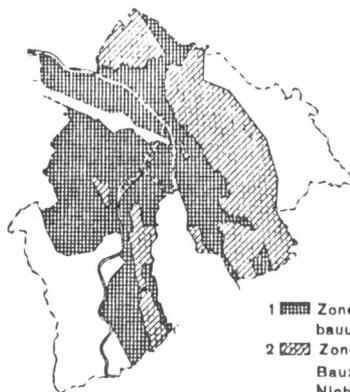
46) Siehe auch: Jagmetti R., Planungsrecht und Staatsorganisation als Begleiter des Urbanisationsprozesses, Artikel in Festschrift für Walter Custer "Urbanisationsprobleme", Zürich 1979, S. 130

Bereits zu Beginn des 20. Jahrhunderts zeichnet sich eine starke Reaktion auf die gestalterischen Resultate der Stadtentwicklung Ende des 19. Jahrhunderts ab, was in der Folge zu grundlegenden Neuerungen im Bereich der baulichen Instrumente führte. Die dichten, räumlich prägnant strukturierten Siedlungen, die im Cityrandbereich der Stadt Zürich entstanden waren, wurden als grundsätzliche Bebauungsform für das ganze, dem Baugesetz unterstellte Gebiet der Stadt abgelehnt, ausschlaggebend dafür waren vor allem hygienische, wirtschaftliche und siedlungstopographische Kriterien. Die teilweise extrem städtische Raumstruktur der geschlossenen Blockrandbebauung sollte in gewissen Bereichen einer eher ländlichen Siedlungstypologie der offenen Randbebauung Platz machen.

Zu diesem Zweck erlässt die Stadt Zürich am 2. November 1901 Vorschriften, die die offene Bebauung bestimmter Gebietsteile festlegen und regeln sollen. 45)

Die Baulinie als ursprünglich zentrales Institut der Stadtplanung wird zwar beibehalten, verliert aber in hohem Mass an Bedeutung. Neben den über die Baulinie definierten Strassenraster tritt zum ersten Mal der Zonenplan als bestimmendes Mittel zur Beeinflussung der Stadtstruktur. In seiner ersten Gestalt im Rahmen der Stadtzürcherischen Vorschriften für offene Bebauung einzelner Gebietsteile, vom 2. November 1901, hat er noch ausschliesslich normativen Charakter, d.h. er wurde nicht über eine planerische Darstellung definiert, die Grenzen der beiden Zonen werden durch Nennung von Strassenzügen über die Vorschriften selbst festgelegt. 46)

Planerische Umsetzung der Zonierungsvorschriften, entnommen aus: Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat zur Revision der Bauordnung vom 9. September 1931, 1. März 1946. Durch diese Massnahme erfährt das Stadtgebiet über weite Teile eine Abzonung auf max. 3,5 Geschosse in offener Bauweise (Grenzabstand min. 3,5 m).



ZONENEINTEILUNG 1901—1912

	Geschöszahlen	Grenzabstände min. m	Zonenflächen ha
1 Zone geschlossener Bebauung (Kernzone) . .	5—8	3,5	1984,7
2 Zone offener Bebauung	3 1/2	3,5	1231,0
Bauzonen zusammen .			3215,7
Nicht unter Baugesetz			1209,1
Zusammen . . . . .			4424,8

47) Abzonung = weitere Beschränkung der Ausnutzbarkeit der Bauparzelle

48) BGE 30 I 59.

49) BGE 30 I 59.

Ihre gesetzliche Grundlage finden die neu erlassenen Vorschriften über den § 68 des kantonalen Baugesetzes von 1893:

"Die Gemeinde ist befugt, für die Anlage neuer und die Umgestaltung bestehender Quartiere besondere Bauordnungen zu erlassen. ... In beiden Fällen ist die Genehmigung durch den Regierungsrat einzuholen."

Dank einer vorsichtigen Formulierung und zurückhaltenden Anwendung der neuen Vorschriften wurde die damit verbundene Abzonung <sup>47)</sup> durch die Grundeigentümer mehrheitlich hingenommen. Es gab lediglich 4 Rekurse gegen die Vorschriften, von denen einer ans Bundesgericht weitergezogen wurde. Im 12. Urteil vom 10. März 1904 in Sachen Fröbel und Genossen gegen Regierungsrat Zürich <sup>48)</sup> werden durch das Bundesgericht einige wesentliche Feststellungen getroffen, die für die weitere Entwicklung des Städtebaurechts entscheidend waren. Die Rekurrenten fechten die Bauordnung bezüglich einer Verletzung der Rechtsgleichheit und der Eigentums-garantie an. Der Rekurs wird in beiden Punkten mit folgender Begründung abgewiesen:

Der Tatbestand einer Missachtung der Rechtsgleichheit ist nicht gegeben, da die Vorschriften für offene Bebauung alle Grundeigentümer, deren Grundstücke sich in gleichen Verhältnissen befinden, gleichmässig betreffen. Das Bundesgericht hält fest, dass die Rechtsgleichheit nicht absolut zu verstehen ist, "sondern nur unter den gleichen tatsächlichen Verhältnissen" gegeben ist und dem steht die Formulierung besonderer Vorschriften für einzelne Gemeinden oder innerhalb einer Gemeinde für einzelne Quartiere nicht entgegen. <sup>49)</sup>

Das Bundesgericht hält weiter fest, dass die Garantie des Eigentums in ständiger Praxis dahingehend erläutert wurde, "dass der Inhalt des Eigentums nur durch das objektive Recht bestimmt werden kann, und dass daher eine Beschränkung der im Eigentum liegenden Befugnisse nicht durch blosse Verwaltungsanordnung, sondern nur durch eine auf gesetzlicher Grundlage ruhende allgemeinverbindliche Norm zulässig ist. Und wenn hiebei für derartige Eigentumsbeschränkungen, abgesehen natürlich von Fällen, da eine vom Eigentümer aufgrund der früheren Rechtsordnung bereits ausgeübte Befugnis entzogen wird, keine Entschädigung gewährt wird, so verstösst dies weder gegen die Eigentums-garantie, noch speziell gegen den Satz des Art. 4 der Zürcher Verfassung, dass

50) Inhalt § 68 siehe vorhergehende Seite.

51) Weisung des Stadtrates an den Grossen Stadtrat betreffend Vorschriften für offene Bebauung vom 27. Juni 1900.

Zwangsabtretungen nur gegen volle Entschädigung zulässig sind." Vom Standpunkt der Eigentumsгарantie bleibt also zu prüfen, ob für die angefochtene Bauordnung eine gesetzliche Grundlage vorhanden ist.

Eine ausreichende gesetzliche Grundlage ist aber über den § 68<sup>50)</sup> des Baugesetzes von 1893 tatsächlich gegeben. Bei dieser Sachlage könnte dann von einer Verletzung der Eigentumsгарantie die Rede sein, wenn der Inhalt von § 68 sich bei näherer Prüfung als verfassungswidrig erweisen würde. Bei dieser Prüfung wird das Argument ins Feld geführt, dass eine Differenzierung über gesetzlich ermächtigte Vorschriften "geradezu unentbehrlich ist", weil von Ort zu Ort wechselnde Verhältnisse und Bedürfnisse vorliegen, die nur durch lokale Vorschriften, welche nicht über das formelle Gesetz festzustellen sind, geregelt werden können.

Aufgrund des Bundesgerichtsentscheides vom 10. März 1904 wurde somit die gesetzliche Grundlage für die zukünftige Weiterentwicklung der Zürcher Bau- und Zonenordnung geklärt und als gegeben erachtet.

Die Vorschriften für offene Bebauung werden in der Weisung des Stadtrates ausführlich begründet. 51) Den Ausgangspunkt gibt folgende für die Bauweise entscheidende Feststellung:

"Als das Ursprüngliche erscheint die offene Bebauung, denn die Einsicht, dass von jeder Behausung Einflüsse auf die Umgebung ausgehen, durch Erzeugung eines Schattenwurfes, Abhaltung von Luftströmungen, Verunreinigung der Luft und des Untergrundes, Verbreitung von üblem Geruche und von Geräusch, treibt naturgemäss die Menschen dazu, mit ihren Ansiedlungen Abstand voneinander zu nehmen."

Die offene Bebauung wird also neben der geschlossenen Bebauung als grundsätzliches Prinzip städtischer Bauweise eingeführt.

Die Entscheidungskriterien für die Wahl eines offenen Bebauungstypus ergeben sich wie folgt:

Hygiene

"Licht und Luft" als grundsätzliche Voraussetzung des Wohnens.

Topographie

"Die wellenförmige Gestalt der Berghänge setzt der Errichtung langer gerader Häuserreihen Hindernisse entgegen und begünstigt die Auflö- sung einer solchen Ordnung in frei gruppierte Einzelhäuser."

## Stadtgestalt

"Dem Gesamtbilde werden einige schwere Gebäudemassen, welche die Menge vereinzelter Häusermassen unterbrechen und dem Auge Ruhepunkte bieten, sehr zustatten kommen."

## Verkehr

"Ausser Betracht (für die offene Bebauung) fallen von vornherein die innern Stadtteile und ferner sind die grossen durchgehenden Strassen im allgemeinen eher der geschlossenen Ueberbauung zu überlassen."

## Spekulation

"Indem ferner das Verbot der geschlossenen Ueberbauung der Ausnutzung des Baugrundes Schranken setzt, entzieht es diesen der masslosen Spekulation, die den Preis des Bodens mittels übertriebener Ertragsberechnungen in die Höhe treibt....".

Der Stadtrat bleibt jedoch berechtigt, innerhalb der Zonen für offene Bebauung begründete Ausnahmen unter bestimmten Voraussetzungen zu bewilligen. Ausnahmegründe sind in Artikel 7 der Vorschriften formuliert:

- a) öffentliche Gebäude und gemeinnützige Anstalten
- b) der Zusammenbau von mehr als zwei Wohnhäusern, vorausgesetzt, es liegt ein einheitlicher Plan vor und der Charakter des Quartiers wird nicht gestört
- c) die Erstellung von Wohnhäusern mit 4 Vollgeschossen an Strassen mit einem Baulinienabstand von 18 m und mehr, sofern es sich um gemeinnützige Bestrebungen zur Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses handelt.

In der stadträtlichen Weisung, nicht aber in den Vorschriften selbst, kommt auch bereits der Wunsch nach einer Zonierung nach Nutzungsarten zum Ausdruck:

"In den äusseren Stadtteilen sind überhaupt grössere Gebiete freizugeben, die dank ihrer Lage und Zugänglichkeit sich zu gewerblichen Niederlassungen eignen, andere Ländereien auch nur zu dem Zwecke, damit die Nachfrage nach Wohnungen Auswahl hat."

52) Bericht des Stadtrates über die Eingabe der Quartiervereine zu den Vorschriften für offene Bebauung vom 3. April 1901

Zum Entwurf der Vorschriften wird von den Quartiervereinen eine Eingabe an den Stadtrat gemacht, die in einem Bericht des Stadtrates behandelt wird. 52)

Die Quartiervereine schlagen in Art. 1 eine Formulierung der allgemeinen Grundsätze, nach denen die Ausscheidung der Zonen für offene Bebauung stattzufinden hat vor:

53) Das heute hochaktuelle Problem des Wegzuges guter Steuerzahler aus der Stadt, aufgrund mangelnder Wohnqualitäten oder ungeeigneter Wohnform, war also bereits um die Jahrhundertwende als mögliches Problem der Stadtentwicklung erkannt worden.

54) Siehe: Bundesgerichtsentscheid vom 10. März 1904 (BGE 30 I 59).

"Der offenen Bebauung sind zu reservieren:

1. Die Halden mit erheblicher Steigung,
2. Die nächste Umgebung der Seeufer und Quaianlagen,
3. Diejenigen Gebiete und Strassen, welche bereits den Charakter der offenen Bebauung an sich tragen."

Die Quartiervereine bemerken dazu, dass der vorliegende Entwurf dem Grundsatz 2 und 3 nicht Rechnung trage, die Stadt jedoch solle "in erster Linie dafür sorgen, dass ihr die in solchen Quartieren bereits vorhandene kapitalkräftige Einwohnerschaft nicht wegzieht. 53)

Der Stadtrat hält jedoch an seiner Formulierung fest, da er eine Bezeichnung allgemeiner Grundsätze im Rahmen der Vorschriften für unnötig und gefährlich hält. Bezüglich der Grundsätze verweist er auf die Weisung vom 27. Juni 1900. Eine weitere Ausdehnung der neuen Bauvorschriften längs der Seeufer und Quais lehnt der Stadtrat mit verschiedenen Begründungen ab:

1. sind die stadteinwärts gelegenen Seeufer bereits geschlossen überbaut,
2. sind die Grundstückspreise am Seeufer so hoch, dass an eine Erzwingung der offenen Bebauung nicht mehr gedacht werden kann,
3. ist im Bereich der Seeufer die Erstellung monumentaler Bauten der Erstellung von freistehenden kleinen Häusern und Villen vorzuziehen.

Eine weitere Ausdehnung der Vorschriften für offene Bebauung über eine kleinmassstäblichere Ausscheidung lehnt der Stadtrat mit dem Hinweis auf die daraus entstehenden Probleme der Ungleichheit ab, in weiser Voraussicht, wie der Rekurs von 1904 54) zeigt.

Unter Ziffer 3 der Eingabe fordern die Quartiervereine eine Festlegung minimaler Abstände der Quartierstrassen in Gebieten der offenen Bebauung.

"Jener Art der offenen Bebauung, wo alles Land in Quadrate eingeteilt wird, die es ermöglichen, je ein Haus hineinzustellen, das auf allen Seiten genau die gesetzlichen Abstände innehält, ist eine vernünftige geschlossene Bebauung, wobei inmitten der Häuservierecke grössere Höfe mit Anlagen vorgesehen sind, noch vorzuziehen. ..."

55) Siehe dazu: Kapitel  
6.13 Zürcher Baublocktypo-  
logie im Ueberblick

56) Weisung des Stadtrates  
an den Grossen Stadtrat  
betreffend Vorschriften  
für offene Bebauung, vom  
27. Juni 1900

Der Stadtrat hat zum geschilderten Problem die gleiche Meinung, lehnt aber die Aufnahme von minimalen Abstandsvorschriften für Quartierstrassen untereinander ab, da "die Behörde es bei der Aufstellung der Quartierpläne in der Hand habe, darauf hinzuwirken, dass die Anlage der Quartierstrassen eine unzweckmässige Ueberbauung der umschlossenen Baublöcke verhindert."

Wenn man nun die Argumente aus der Weisung des Stadtrates sowie dem Bericht zur Eingabe der Quartiervereine mit den in verschiedenen Teilen der Stadt kurz nach der Jahrhundertwende entstandenen offenen Ueberbauungen vergleicht 55), so fällt auf, dass die städtebauliche Grundstruktur des Baublocks nicht nur die geschlossene sondern auch die offene Bebauung prägt. Die rasterartige, weitgehend lineare Anlage der Quartierstrassen, ausgeschieden nach wie vor über das Instrument der Baulinie, hat zur Folge, dass der entstehende Raum nach wie vor stark geometrisch definiert erscheint, wengleich er auch weniger dominant und städtisch wirkt, da die Höhenentwicklung reduziert ist und die seitlichen Oeffnungen den Charakter der geschlossenen Raumwand verunmöglichen.

Gegensätze zwischen den Argumenten aus den Materialien zur Vorschrift von 1901 und der tatsächlich realisierten Raumstruktur sind insofern nicht vorhanden, als Formulierungen wie Baublock, Baugewiert und Blockrandbebauung in der Erläuterung zu den Vorschriften für offene Bebauung häufig vorkommen. Lediglich in einem Abschnitt der Weisung des Stadtrates 56) müsste man aus der Formulierung eigentlich schliessen, dass der Stadtrat ein weniger strenges, weniger linear ausgerichtetes Grundmuster einer offenen Siedlungsstruktur vor Augen hatte:

".... die wellenförmige Gestalt der Berghänge setzt der Errichtung langer, gerader Häuserreihen Hindernisse entgegen und begünstigt die Auflösung einer solchen Ordnung in frei gruppierte Einzelhäuser. Die abwechslungsreichen Bilder, die dergestalt besiedelte Strassen dem Blicke der Vorübergehenden bieten, unterhalten den Sinn und die Ansicht eines Stadtteiles, der sich aus solchen Strassen zusammensetzt, erregt im Beschauer den freundlichen Eindruck eines Ortes an dem gut wohnen ist."

Und dort wo die Gestalt des Zürichberges "wellenförmig" ist, sind tatsächlich, nahezu zwangsläufig, freier gruppierte Gebäude in einem

57) Vorschriften für die offene Bebauung, vom 29. September 1912

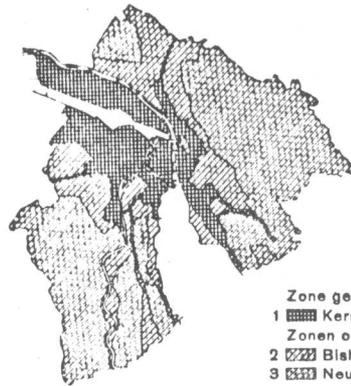
58) Siehe dazu: Weisung des Stadtrates an den Grossen Stadtrat betreffend die Ausdehnung des Baurayons und die Revision der Vorschriften über offene Bebauung, vom 22. Juli 1911

lockeren Siedlungsverband entstanden, im Bereich der flacheren Hangneigungen hingegen wird die Raumstruktur des Baublocks auch zur Grundstruktur der offenen Bebauung.

Die ersten allgemeinen Bauvorschriften der Stadt Zürich von 1901 wurden 1912 weiter entwickelt. 57) Gründe für die Neuformulierung der Bauordnung waren einerseits der Wunsch nach einer weiteren Differenzierung der Zonenordnung, andererseits die Ausdehnung des Geltungsgebietes über das gesamte Stadtgebiet. Die entscheidende Erweiterung ergibt sich für die peripheren (ländlichen) und topographisch exponierten Baugebiete mit der Einführung einer zusätzlichen Zone für offene Bebauung, die eine "niedrigere und offenere Bauweise" vorschreibt. 58)

Neben der bereits bestehenden ersten Zone (Geschosszahl 3 1/2, Grenzabstand 3,5 m) wird eine zweite Zone mit einer Gebäudehöhe von 2 1/2 Geschossen und Grenzabständen von 6 m definiert. Die Zonengrenzen werden wiederum über die Nennung der Strassenzüge, im Rahmen der Vorschriften selbst, bestimmt.

Planerische Umsetzung der Zonierungsvorschriften, entnommen aus:  
Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat zur Revision der Bauordnung vom 9. September 1931, 1. März 1946



ZONENEINTEILUNG 1912-1922

	Geschosszahlen	Grenzabstände min. m	Zonenflächen ha
Zone geschl. Bebauung:			
1 Kernzone . . . . .	5-6	3,5	1045,9
Zonen offener Bebauung:			
2 Bisherige Zone . . . . .	3 1/2	3,5	1003,5
3 Neue Zone . . . . .	2 1/2	6,0	2375,4
Bauzonen zusammen . . . . .			4424,8

(im Jahre 1922 bringt eine Verordnung für die Eierbrecht eine weitere Zone offener Bebauung)

59) A. Isler: Die Grundlage städtischer Baugesetzgebung, Thesen des Schweizerischen Städtetages in Basel vom 26. September 1903, Winterthur 1903

Im Jahre 1902 fand in Basel ein schweizerischer Städtetag statt, der einen Katalog von Thesen zuhanden der städtischen Baugesetzgebung formulierte. 59) Verschiedene Thesen haben teilweise Eingang in die Vorschriften vom 29. September 1912 gefunden.

So wurde vor allem die allgemeine Eingangsthese zur Ausbildung und Lage städtischer Bebauungstypen als Grundidee in die Vorschriften von 1912

60) Art. 19, a), b) und c)

61) Siehe auch: Weisung vom 22. Juli 1911, S. 13

62) A. Isler, Thesen, a.a. O., S. 44, 45

übernommen:

"Das Ideal der städtischen Bebauung ist namentlich in den äusseren Quartieren in offener oder geschlossener Bauweise (Reihenhaus) das Einfamilienhaus.

Die Errichtung von Einfamilienhäusern oder kleineren Gebäuden mit je zwei Wohnungen in gruppenweiser, geschlossener Bebauung von höchstens 3 Häusern ist sanitärisch der offenen Bauweise gleichzustellen (Geräumige Bauweise). Bei grossen durchgehenden Verkehrslinien ist die Frage der geschlossenen Bauweise in Verbindung mit rückwärtiger offener Bebauung ins Auge zu fassen."

Grundsätzlich geht es darum, vom Uebereinanderwohnen in Mietskasernen (was als negativ empfunden wird), zum Nebeneinanderwohnen in kleinen Einheiten mit Bodenkontakt zu kommen.

Die Forderung, dass auch in Zonen mit offener Bebauung langgestreckte Reihenhäuser möglich sein sollen, wird in den Zürcher Vorschriften von 1912 über eine Ausnahmeregelung indirekt eingebaut. Aus der Sorge, das Reihenhaus könnte lediglich als Bauweise missbraucht werden, die gegenüber der Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern eine gewisse Mehrausnützung des Baugrundes ermöglicht, formulierte der Gesetzgeber verschiedene Zusatzforderungen <sup>60)</sup>:

- Die Vorlage eines einheitlichen Planes,
- Eine ästhetisch befriedigende Lösung, ohne Beeinträchtigung des Quartiercharakters,
- Achtung nachbarschaftlicher Interessen,
- Eine Zurücksetzung der Bauten hinter die Baulinie, die sich in Relation zur Mehrlänge der Bauten ergibt.

Damit versucht der Stadtrat rein spekulative Aspekte der Reihenbebauung zu eliminieren. <sup>61)</sup>

Der Städtetag von 1903 formulierte auch bereits den Wunsch, eine Zonenordnung nach Nutzungsarten anzustreben <sup>62)</sup>. Er bezieht sich dabei auf die Bauordnung der Stadt Frankfurt von 1897 respektive 1901, die eine nicht nur nach Bauweisen, sondern auch nach Nutzungsarten differenzierte Zoneneinteilung vorsieht:

1. Innenstadt
2. Wohnviertel
3. Fabrikviertel
4. Gemischte Viertel

63) Siehe dazu: A. Isler, Thesen des Städtetages 1903, a.a.O., S. 56, 57

64) Das Problem ist vor allem im Rahmen der geschlossenen Bauweise relevant

65) A. Isler, Thesen des Städtetages 1903, a.a.O., S. 47

Der Städtetag zeigt sich der Schwierigkeiten bewusst, die eine Ausarbeitung und Durchführung solcher Zonenordnungen mit sich bringen würde, insbesondere bezüglich dem Eingriff in die Eigentumsrechte der damit verbunden wäre. So ist es auch verständlich, dass eine Gliederung nach Nutzungsarten in den Vorschriften von 1912 noch keinen Eingang finden konnte.

Ein weiteres Problem, das mit den Vorschriften von 1912 nicht gelöst werden kann, ergibt sich aus der Mischung geschlossener und offener Bebauungstypen. 63)

"Es wird darauf Bedacht zu nehmen sein, dass die verschiedenen Bauweisen einander nicht schädigend in den Weg treten, wie dies im Kanton Zürich der Fall ist. Wenn ein freistehendes Gebäude mehr als 7 m Abstand von der Grenze hat, so darf der Nachbar mit einer Brandmauer auf die Grenze rücken. ... mit dem Recht auf die Grenze zu bauen ist eine Art Faustrecht ausgeübt worden. Ein Grundbesitzer, der sich ein schönes Heim geschaffen hat und dabei im Interesse der Gartenanlage grosse Abstände von den Grenzen beobachtete, ist nie sicher, wenn ein Nachbar auf der Grenze ein Gebäude errichten will."

Ein zweites Problem, das zwar in den Vorschriften selbst nicht aufgegriffen wird, aber im Quartierplanverfahren zumindest teilweise beachtet wird, ergibt sich aus der Höhenbestimmung der Gebäude in Abhängigkeit zur Strasse. 64)

Die These des Städtetages verlangt eine möglichst geringe Breite der Wohnstrassen. 65) Damit soll einerseits vermeiden werden, dass ein teurer Strassenbau den Landpreis in die Höhe treibt und damit günstigen Wohnungsbau verunmöglicht, andererseits soll über die kleine Strassenbreite die Möglichkeit zur Erstellung hoher Bauten ("Mietskasernen") verhindert werden.

Wesentliches neues Recht bringt schliesslich der Artikel 29 der Vorschriften für offene Bebauung vom 6. Juli 1912. Der Bausektion I wird darin das Recht zugebilligt, Bauten, die das Strassenbild oder die landschaftliche Umgebung verunstalten könnten, die Genehmigung zu verweigern. Der Beschluss ist auf ein Gutachten einer Sachverständigenkommission abzustellen.

Die Formulierung ist äusserst interessant, da es sich nicht um einen allgemeinen Aesthetik-

66) A. Isler, Thesen des Städtetages 1903, a.a.O., S. 4

67) Protokoll des Regierungsrates 1913, Sitzung vom 30. Oktober 1913

68) Regierungsratsbeschluss Nr. 298, vom 9. Februar 1899, in Sachen Endemann

69) Regierungsratsbeschluss Nr. 1637, vom 3. November 1904, in Sachen Geissberger

70) § 57, Kantonales Baugesetz vom 23. April 1893

paragrafen handelt, der z.B. unschöne Bauten zu verbieten trachtet, sondern um eine Beurteilung solcher Bauwerke im Zusammenhang mit ihrer Umgebung. Unter Umgebung ist der räumliche Kontext der Bauten zu verstehen, also das Strassenbild, der Strassenraum oder die Landschaft, der Grünraum.

Auch der Artikel 29 basiert bereits auf einer These des Städtetages, die in genau dem selben Sinne, den ästhetischen Fragen des Städtebaus mehr Gewicht verleihen möchte. <sup>66)</sup>

Wenn man nun das Prinzip der offenen Bebauung, wie es die stadtzürcherischen Vorschriften von 1901 und 1912 vorschreiben, mit den kantonalzürcherischen Rechtsgrundlagen vergleicht, so ist ein regierungsrätlicher Beschluss vom 30. Oktober 1913 äusserst aufschlussreich. <sup>67)</sup> Ausgangspunkt ist ein Rekursverfahren, das von der Firma M. Caflisch Söhne gegen die zürcherische Strassenbahnverwaltung angestrengt wird. Das konkrete Streitobjekt ist hierbei weniger von Interesse, als die allgemeinen Begründungen, die der Regierungsrat für seine Entscheidung zur Ausführung bringt. Zum Prinzip der offenen Bebauung wird festgestellt, dass der Regierungsrat bereits im Jahre 1899 in Uebereinstimmung mit dem Kassationsgericht die offene Bebauung gegenüber der geschlossenen als die durch das Baugesetz bevorzugte Bauweise bezeichnete, d.h. konkret, "im Zürcherischen Bau-recht sei das Bauen mit Abstand als Regel zu betrachten." <sup>68)</sup> Das Zusammenbauen hingegen werde vom Prinzip her nur für Häuser an der Baulinie zugelassen. Die Tendenz des Gesetzes gehe demnach in Richtung auf eine weiträumige Bebauung. Weiter wird auf § 54, Absatz 2 verwiesen, wonach der Gemeinderat befugt ist, ausnahmsweise (die Betonung liegt auf ausnahmsweise) mehrere, unter sich zusammenhängende Gebäude auch hinter der Baulinie zu bewilligen. Allerdings müssen die Gebäude "längs der Baulinie als zusammenhängend erscheinen, und die Gebäudefront muss mit der Baulinie parallel verlaufen."

Aus dem Umstand, dass über die Möglichkeit des rückwärtigen Zusammenbauens nichts gesagt ist, wird der Schluss gezogen, dass das Gesetz diese Bauweise nicht habe zulassen wollen. <sup>69)</sup>

Die Bemessung der Grundstücksausnutzung wird so definiert, dass für ein Haus auf der Baulinie der gesetzlich vorgeschriebene Mindestabstand von 7 Metern <sup>70)</sup> für eine "den üblichen Bedürfnissen ausreichende Tiefe eines Hauses ge-

71) Regierungsratsbeschluss  
Nr. 938, vom 2. Juni 1910

72) Siehe dazu: Kapitel  
4.1 und 6.13

73) A. Isler, Thesen des  
Städtetages 1903, a.a.O.,  
S. 50, 51

stattet wird. 71) Dies gehe auch daraus hervor, "dass der Gesetzgeber nur die Abstände der Gebäude unter sich und von der Grenze geordnet hat, dagegen über das Verhältnis der bebaubaren zur unbebaubaren Grundstücksfläche sich ausschweigt, während die Festsetzung eines so wichtigen Grundsatzes unumgänglich gewesen wäre, wenn man an die Möglichkeit der Flächenbebauung gedacht hätte."

Im weiteren definiert der Regierungsrat eine Bautiefe von max. 20 m als Norm für das Einzelhaus.

Mit dieser Auslegung des geltenden zürcherischen Baurechts kurz nach der Jahrhundertwende ergibt sich eine klare Definition der rechtlich möglichen Bebauungstypen. Es handelt sich um die verschiedenen Arten der Blockrandbebauung, wie sie bereits im Rahmen der Typologie der Blockbauweise beschrieben wurden. 72)

Bestimmendes und wesentlichstes Instrument der Blockrandbebauung ist und bleibt vorläufig die Baulinie, wenngleich sie über die stadtzürcherischen Vorschriften über offene Bebauung, von 1901 und 1912, an Bedeutung eingebüsst hat. Diese Einbusse beschränkt sich primär auf die Abhängigkeit - Höhenentwicklung des Gebäudes zu Baulinienabstand - für die Stellung und Richtung der Bauten bleibt die Baulinie weiterhin bestimmend.

Der Städtetag von 1903 in Basel vertritt dazu die Meinung, dass der Baulinie, namentlich in Zürich, eine zu grosse ästhetische Bedeutung beigelegt wurde. Er wehrt sich dagegen, dass die Bauflucht auch im Rahmen der offenen Bebauung in allen Fällen mit der Baulinie parallel zu verlaufen habe, und zwar mit der Begründung, dass dies insbesondere bei schiefwinkligen Ecken eine vernünftige bauliche Lösung vielfach verunmögliche. 73) Grundsätzlich hingegen wird auch in diesem Gremium von Städtebaufachleuten die Baulinie als entscheidendes Instrument der Raumbildung nicht angezweifelt.

74) Kantonales Baugesetz vom 23. April 1893, § 8

75) Siehe auch: Weisung des Stadtrates an den Grossen Stadtrat betreffend Beschaffung eines Planes des Gebietes von Zürich und seiner Vororte, vom 12. Juni 1912, S. 1

76) A. Isler, Thesen des schweizerischen Städtetages in Basel, vom 26. September 1903, Winterthur 1903, S. 42

77) A. Isler, Thesen des schweizerischen Städtetages, a.a.O., S. 42, 43

78) Siehe Kap. 7, Veränderungen und Auflösungerscheinungen der Blockbauweise

## 6.23 Bebauungsplan der Stadt Zürich

Das Baugesetz vom 23. April 1893 schreibt den ihm unterstellten Gemeinden die Aufstellung eines allgemeinen Bebauungsplanes vor, der das weiter erforderliche Strassennetz bestimmen und die öffentlichen Anlagen und Plätze enthalten soll. 74)

Dadurch dass der Erlass des kantonalen Gesetzes von 1893 mit der Stadtvereinigung einerseits und einem gewaltigen Bauboom andererseits zusammenfiel, waren die Behörden ständig unter Druck und mussten für zahlreiche Strassen Bau- und Niveaulinien im Quartierplanverfahren erlassen, bevor ein allgemeiner und zusammenhängender Bebauungsplan erlassen werden konnte. Ein erster Bebauungsplan vom Jahr 1901 kam deshalb stark verspätet und war bereits weitgehend präjudiziert, d.h. er war nicht zukunftsorientiert, die eigentliche Idee des Instruments, vorausschauend die Stadtentwicklung zu lenken war nicht enthalten. 75)

Das selbe Problem wird auch bereits am schweizerischen Städtetag 1903 in Basel beklagt. In der Thesenschrift des Städtetages wird gefordert, dass der Bebauungsplan sämtliche Strassenprojekte enthalten soll, "... denn man kann sich über die künftige Bebauung doch am besten Rechenschaft geben, wenn das ganze Strassennetz, wie es sich in absehbarer Zeit gestaltet, eingezeichnet wird." 76) Diese Folgerung ist insofern interessant, als daraus hervorgeht, dass über das Strassennetz auch die Bebauung bestimmt wird, was nur für die Blockrandbebauung zutrifft. Der Bebauungsplan, der von seiner Definition her eigentlich ein Strassenplan ist, ist also insofern doch ein "Bebauungsplan" als über den Verlauf der Strassen gleichzeitig die baulich-räumliche Struktur bestimmt wird.

Bereits im nächsten Abschnitt desselben Thesenpapiers wird jedoch die durchgehende Idee der Blockrandbebauung für die Eckbereiche ein erstes Mal eingeschränkt: "Oft sind Strassen im Zickzack mit Gegenbrücken geführt, nur um rechtwinklige Bauplätze zu bekommen, weil eine unsinnige Bauordnung striktes Einhalten der Richtung der Baulinien auch von Eckplätzen verlangt." 77)

Diese Bemerkung ist insofern bedeutungsvoll, als das Problem der Ecklösungen der Blockrandbebauung tatsächlich grundsätzliche Veränderungen der baulich-räumlichen Entwicklung einleitete. 78)

79) A. Isler, Thesen des schweizerischen Städtetages, a.a.O., S. 43

80) Siehe auch Weisung des Stadtrates an den Grossen Stadtrat betreffend Beschaffung eines Planes des Gebietes von Zürich und seiner Vororte, vom 12. Juni 1912

81) Siehe dazu: Schlussbericht über den Internationalen Wettbewerb für einen Bebauungsplan der Stadt Zürich und ihrer Vororte, Zürich, 1919

Die Diskussion um die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Stadt Zürich wird durch verschiedene städtebauliche Ausstellungen in Deutschland ständig angeregt und aktualisiert. Zu einer ersten Ausstellung in Dresden wird vom Schweizerischen Städtetag 1903 bemerkt:

"Die Ausstellung in Dresden zeigt zur Genüge, dass der Bebauungsplan die Grundlage aller städtischen, baulichen Entwicklung ist. Sie zeigt aber auch, dass dieser Plan ein Kunstwerk ist oder sein soll. Durch die technischen Mittel muss hier ein ethischer Gedanke zur Darstellung gelangen und eine ästhetische Wirkung erzielt werden." 79)

Weitere Anregungen gingen von Städtebauausstellungen 1910 in Berlin und Düsseldorf aus, deren wichtigstes Material schliesslich 1911 in einer Städtebauausstellung in Zürich gezeigt wurde.

Daraufhin sprach sich das Baukollegium der Stadt Zürich a. 16. Februar 1911 einstimmig dafür aus, einen Ideenwettbewerb zur Erlangung eines Bebauungsplanes für das Gebiet von Zürich und Vororten zu veranstalten.

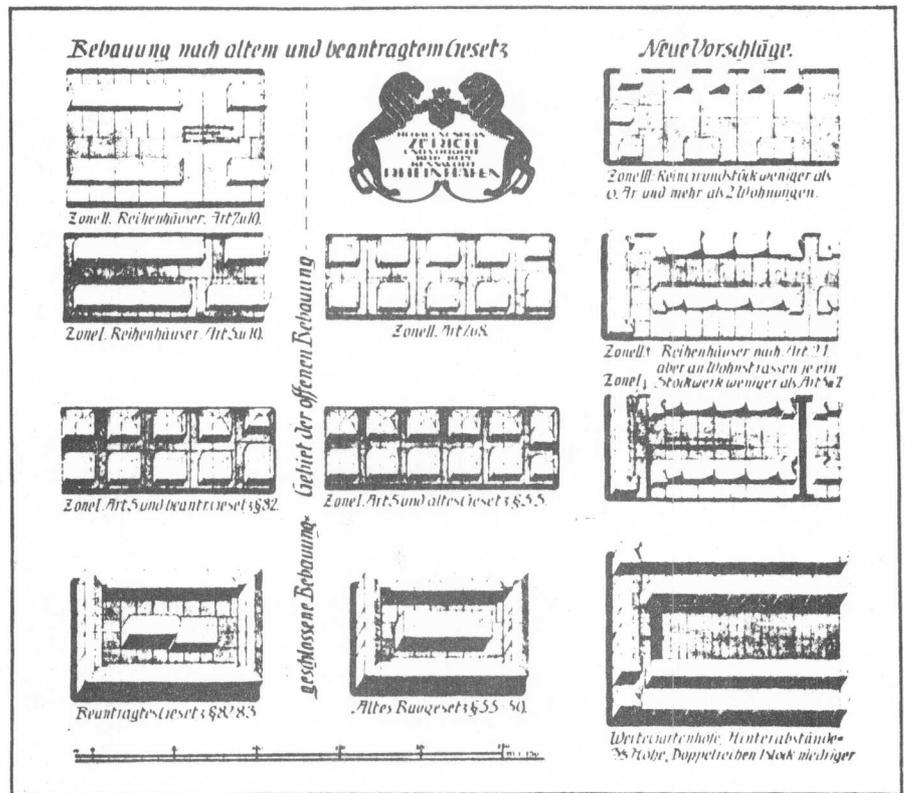
Eine Resolution des Zürcher Ingenieur- und Architektenvereins vom 19. Februar 1911 fordert die Behörden auf, "für die Veranstaltung eines Wettbewerbes für einen Bebauungsplan besorgt zu sein." 80)

Dieser Wettbewerb wurde von 1915 bis 1918 unter der Leitung der städtischen Bauverwaltung I durchgeführt. Einige, für die weitere stadträumliche Entwicklung interessante Beiträge sollen im Folgenden diskutiert werden. 81)

Die meisten Verfasser hielten sich an das bestehende Baugesetz von 1893, sowie an die Vorschriften der Stadt Zürich für offene Bebauung von 1912. Das Preisgericht hebt diejenigen Projekte lobend hervor, die von einer peripherischen Entwicklung der Vororte ausgehen und die den Baucharakter dieser Orte wahren, sowie in Rücksicht auf das Stadtbild die Höhenränder und Waldränder von einer Bebauung freihalten. Die dichte, 5-6 geschossige, geschlossene Blockbauweise wird lediglich in der City und einigen Kernbereichen (Oerlikon und Altstetten) akzeptiert, als weiterführender Bauungstypus wird sie abgelehnt. Auch die geschlossene Bebauung der Ausfallstrassen erscheint dem Preisgericht zu schematisch und

vom Strassenbild her unerfreulich. Gewünscht wird, "dass die hohe (geschlossene) Bebauung auf angemessene und entsprechend verteilte Strecken durch eine andere Bauform unterbrochen würde".

Vorschläge und Ergänzungen zum Baugesetz von 1893 und zum Baugesetzentwurf von 1913 haben vor allem zum Ziel, das Reihenhaus, insbesondere das Kleinreihenhaus zu fördern. Damit soll der Flachbau den Hochbau ablösen, die Wohnung im Etagenbau soll durch das kleine Einfamilienhaus in der Reihe ersetzt werden. Der Verfasser des Entwurfes Nr. 19 führt seine Vorschläge in graphischer Darstellung aus; verschiedene Reihenbebauungstypen, eine weitere Differenzierung der Bauzonen und einige Vorschläge zur wohngygienischen Verbesserung der dichten Zonen geschlossener Bebauung (Freihalten der Höfe und der Blockecken).



Aus dem Bericht der Jury geht weiter hervor, dass das freistehende Etagenhaus, sowie es die 1. Zone der offenen Bebauung definiert, als Beeinträchtigung für das Stadtbild empfunden wird, insbesondere wenn es in grosser Zahl an den Hanglagen entsteht. Bevorzugt wird eindeutig das flachere Reihenhaus und zwar aus städtebaulicher wie auch aus wirtschaftlicher Sicht.

82) Siehe Kap. 10 Die gemischte Bauweise in Zürich

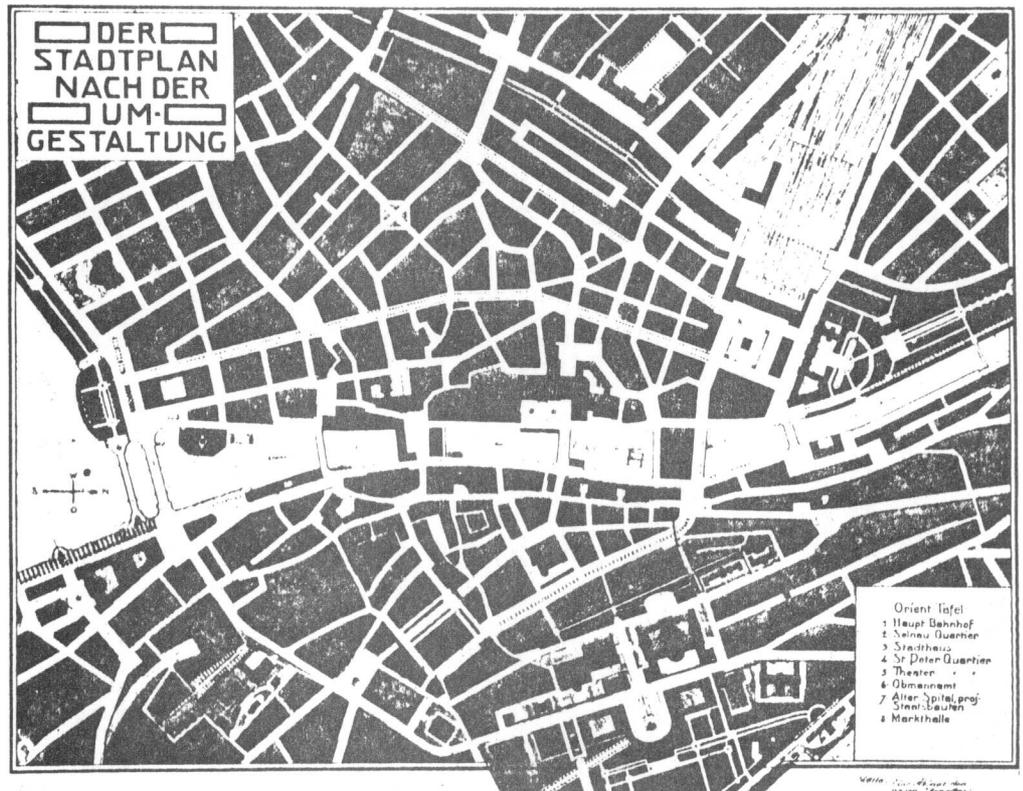
Es wird auch bereits erkannt, dass die Anlage und Gestaltung der Strassenführung für die städtebauliche und räumliche Qualität der Reihenbebauung von besonderer Bedeutung ist.

Als interessante Lösung wird ein Entwurf bewertet (Nr. 8) der eine Kombination verschiedener Bebauungsarten versucht, der also die gemischte Bauweise 82) gewissermassen vorwegnimmt.

Bei der Bearbeitung der Baulinienpläne für die Altstadtviertel erachtet es die Jury als Voraussetzung, dass trotz einer allmählichen Erneuerung und teilweisen Verbreiterung der Strassen, der Gesamtcharakter des Stadtbildes gewahrt bleibt. Weiter sei ein Verzeichnis der erhaltenswerten Bauten aufzustellen, die durch Veränderungen und Strassenkorrekturen nicht betroffen werden dürfen. Die damaligen Auffassungen einer weitgehenden Bewahrung des Altstadtkernes entsprechen ziemlich genau den heutigen Bemühungen der Stadtbildpflege und sind weit entfernt von jenen Verhaltensweisen, die während der 30iger und 40iger Jahre einen vollständigen Umbau der mittelalterlichen Kernstadt forderten.

Einige Entwurfsbeispiele:

Zum Thema Struktur-erhaltung und städtebauliche Gestaltung und Weiterentwicklung im City- und Kernbereich der Entwurf Nr. 18 von Konrad Hippenmeier und Albert Bodmer, Zürich:



Zum Thema städtebauliche Gestaltung der Vorortsgemeinden über eine Kombination unterschiedlicher Bauungsarten (geschlossene Blockbauweise, Zeilenbauweise, Reihenbauweise) der Entwurf Nr. 8 von Rittmeyer und Furrer, Winterthur und K. Zöllig, Flawil:



WETTBEWERB  
ZÜRICH u. VORORTE  
DETAILPLAN  
OBERLIKON

1:1000

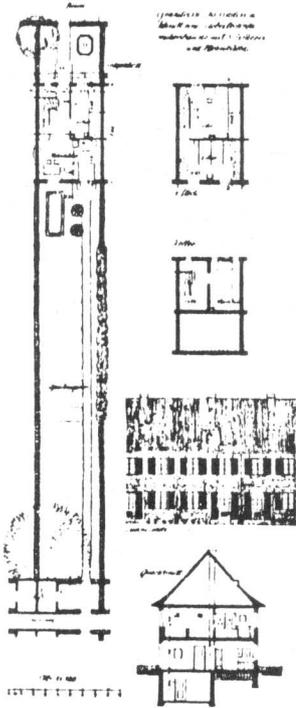
100M

MOLEN u. WERCH

LEGENDE

- 1. Geschlossene Blockbauweise
- 2. Zeilenbauweise
- 3. Reihenbauweise
- 4. Grünfläche
- 5. Wasser
- 6. Verkehrsfläche
- 7. Verkehrsfläche
- 8. Verkehrsfläche
- 9. Verkehrsfläche
- 10. Verkehrsfläche
- 11. Verkehrsfläche
- 12. Verkehrsfläche
- 13. Verkehrsfläche
- 14. Verkehrsfläche
- 15. Verkehrsfläche
- 16. Verkehrsfläche
- 17. Verkehrsfläche
- 18. Verkehrsfläche
- 19. Verkehrsfläche
- 20. Verkehrsfläche
- 21. Verkehrsfläche
- 22. Verkehrsfläche
- 23. Verkehrsfläche
- 24. Verkehrsfläche
- 25. Verkehrsfläche
- 26. Verkehrsfläche
- 27. Verkehrsfläche
- 28. Verkehrsfläche
- 29. Verkehrsfläche
- 30. Verkehrsfläche
- 31. Verkehrsfläche
- 32. Verkehrsfläche
- 33. Verkehrsfläche
- 34. Verkehrsfläche
- 35. Verkehrsfläche
- 36. Verkehrsfläche
- 37. Verkehrsfläche
- 38. Verkehrsfläche
- 39. Verkehrsfläche
- 40. Verkehrsfläche
- 41. Verkehrsfläche
- 42. Verkehrsfläche
- 43. Verkehrsfläche
- 44. Verkehrsfläche
- 45. Verkehrsfläche
- 46. Verkehrsfläche
- 47. Verkehrsfläche
- 48. Verkehrsfläche
- 49. Verkehrsfläche
- 50. Verkehrsfläche

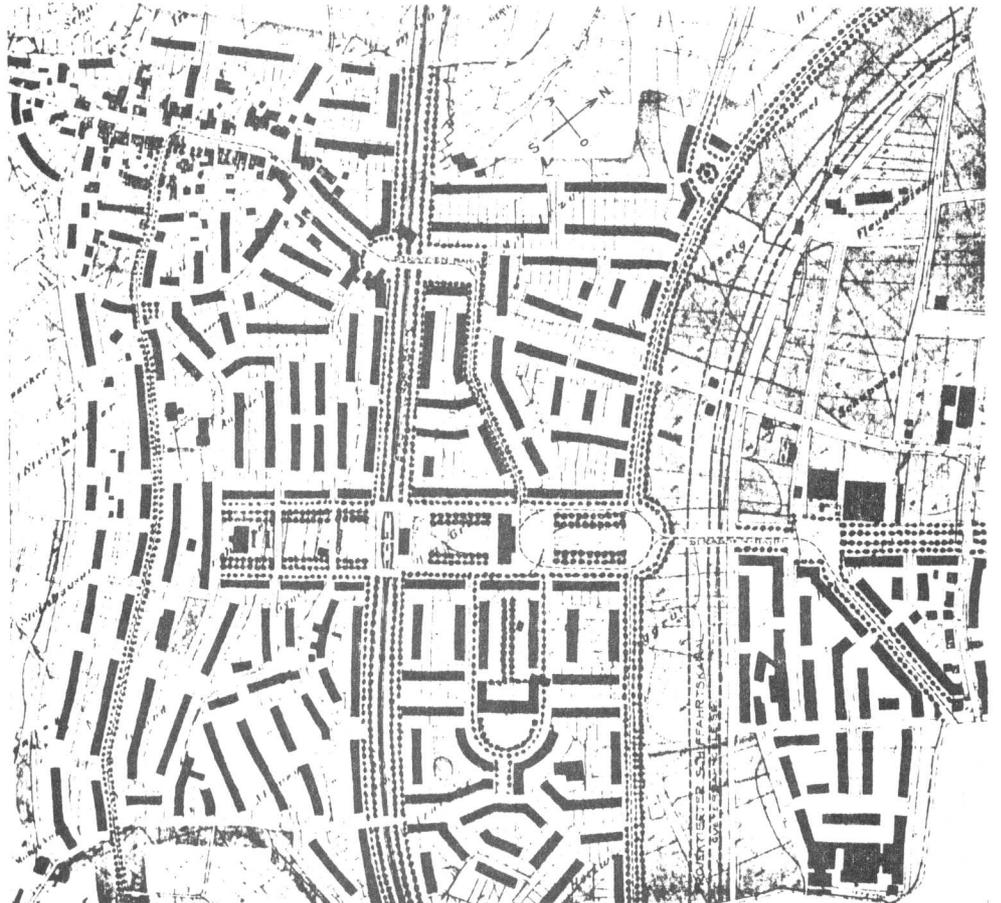
Zum Thema Reihenbebauung in den Stadtrandgebieten (insbesondere an den Hanglagen) kontra offene Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern der Entwurf Nr. 4 von Kündig und Oetiker, Zürich und W. Zollikofer, Thalwil:



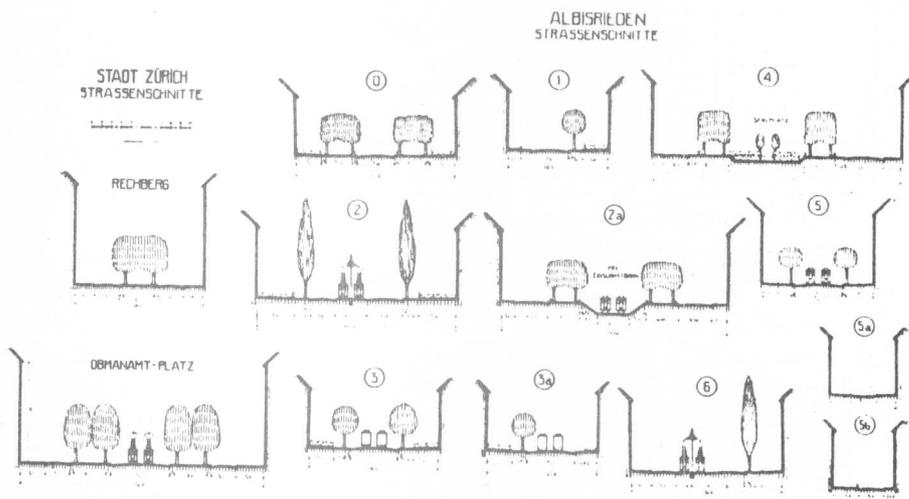
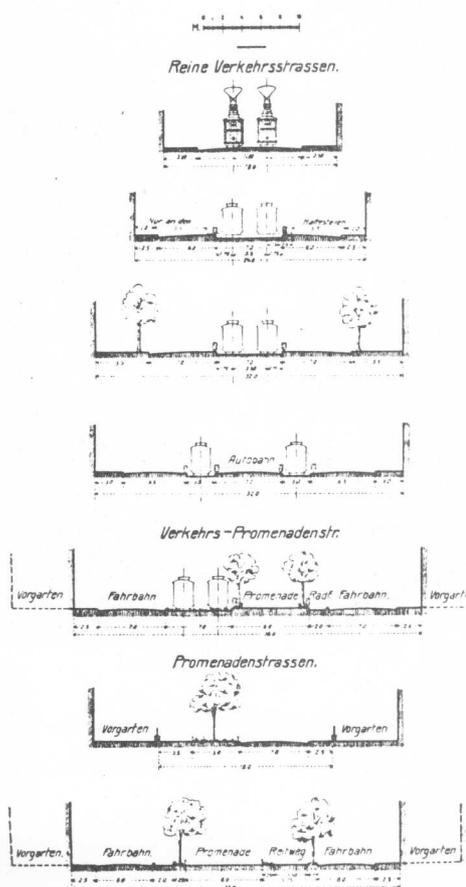
Ein weiteres Beispiel zum Thema Reihenbebauung zeigt eine deutliche Verwandtschaft zu den englischen Gartenstadtvorstellungen und weist über die Anlage der Bauten und die Ausbildung von Achsen und grünen Raumfolgen sowie deren Abschlüsse über Crescents starke Ähnlichkeiten mit der Gartenstadt Letchworth auf. Entwurf Nr. 3 von Gebrüder Bräm, Zürich:



Gartenstadt Letchworth, Stand der Planung und Bebauung 1903, Architekten: Unwin und Parker



Trotz der lockeren und flacheren Bebauungsvorschläge für weite Gebietsteile, trotz Gartenstadtidee als städtebauliche Zielvorstellung für die Entwicklung der Vororte, hat die Strasse immer noch räumliche Bedeutung<sup>83)</sup>, ist strukturierendes Element der Bebauung. Dies lässt sich aus verschiedenen Grundrissen sowie auch aus einer ganzen Reihe von Strassenprofil-schnitten ableiten.



83) Der Strassenraum scheint in einer ganzen Reihe von Vorschlägen mehr Bedeutung zu erhalten, als dies 1901 im Zuge der Formulierung der Vorschriften für offene Bebauung der Fall war

84) § 19 ff.

### 6.24 Beispiele von Quartierbauordnungen und Quartierplänen

Eine ganze Reihe von Baureglementen und Quartierbauordnungen versuchen, basierend auf § 68 des kantonalen Baugesetzes von 1893, die Bebauung zusammenhängender Gebiete zu regeln. Dabei sollen die Inhalte und Bestimmungen des Baugesetzes weiter ausgeführt, konkretisiert und allenfalls ergänzt werden.

Dasselbe gilt für die Quartierpläne. Der gesetzliche Rahmen ist durch das Baugesetz von 1893 gegeben<sup>84)</sup>. Ziel des Quartierplanes ist es, ehemaliges Landwirtschaftsland in bebaubare Parzellen umzuformen und die Erschliessung des Baugrundes zu regeln. Gleichzeitig mit der Einteilung in Parzellen und der Festlegung der Erschliessungsstruktur zeichnet sich die zukünftige bauliche Struktur des Gebietes ab, da die Baulinien für die Lage, Richtung und Tiefe der Bauten massgebend sind, eine freie Flächenbebauung also ausgeschlossen ist und das Resultat fast zwangsläufig auf die Bebauung der Blockränder hinführt.

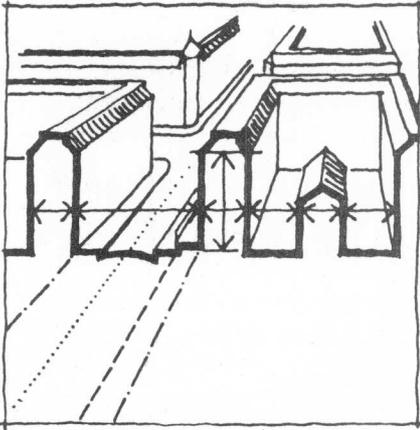
Im Anhang, Abschnitt IV, sind einige Baureglements, Quartierbauordnungen und Quartierpläne aus der Zeit von 1890 bis 1925 dokumentiert.

- Baureglement für das Villenquartier Neumünster, vom 30. April 1894
- Bauordnung für den Block II des Werdmühlequartieres, zwischen der Uraniastrasse, der Bahnhofstrasse, der Werdmühlegasse und dem Werdmühleplatze, vom 15. August 1906
- Bauordnung für das Stampfenbachquartier, vom 14. März 1908
- Quartierplan Nr. 53 im Bereich Zurlinden-, Zweier-, Birmensdorfer-, Aemtler- und Kalkbreitestrasse, vom 25. März 1922
- Quartierplan Nr. 140 im Bereich Hardstrasse, projektierter Bäcker- und Aargauerstrasse und Hardplatz, vom 6. September 1923
- Quartierplan Nr. 54 im Bereich Zschokke-, Rosengarten-, Nord- und Waidstrasse, vom 29. Oktober 1924
- diverse weitere Quartierpläne (ohne Reglement)

Diese Beispiele mögen die städtebaulichen Vorstellungen und ihre Umsetzung in rechtlich verbindliche Vorschriften und Pläne belegen.

## 7. VERAENDERUNGSTENDENZEN UND AUFLÖSUNGS- ERSCHEINUNGEN DER BLOCKBAUWEISE

---



Stadtraumdefinition im  
Rahmen der Blockbauweise

1) Le Corbusier verlangt am V. Kongress der CIAM in Paris, 1937, die "Schaffung eines neuen Wohnstils für die moderne Gesellschaft"

Wie sich aus den Untersuchungen in Kapitel 6 ableiten lässt, ist die Blockrandbebauung, die geschlossene, halboffene und offene Blockbauweise das durchgehende Bebauungsprinzip der Epoche um die Jahrhundertwende bis ca. 1920.

Die Regeln der Bebauung, die die städtebaulich-räumliche Erscheinung bestimmen, sind über einige wenige gestalterisch stark wirksame Instrumente gegeben. So bezeichnet der Bebauungsplan zusammen mit den Quartierplänen das räumliche Strukturnetz, über die Bau- und Niveaulinien wird die Raumabwicklung definiert und die Festlegung der Geschosshöhen in Abhängigkeit zur Strassenbreite bestimmen den Raumeindruck über ein Raumprofil. Diese einfache und strenge Raumstruktur bildet einen durchgehenden Rahmen, der über eine vielfältige Geometrie und einen Reichtum stark differenzierter Einzelarchitekturen schliesslich zur Gestaltung lebendiger Stadträume führte. Die vielfältige Nutzung dieses Gefässes erscheint uns heute, nach einer ganzen Reihe von eher negativen Erfahrungen mit monofunktionalen und gestalterisch monotonen Siedlungsbildern, durchaus erhaltenswert, die Pflege und Erneuerung der Quartiere der Jahrhundertwende inklusive ihrer gemischten Nutzungsstrukturen stehen im Vordergrund der aktuellen Städtebaudiskussion. In der Zeit jedoch von ca. 1920 bis in die 60iger Jahre hinein waren gerade diese Quartiere verketzert, sie wurden praktisch nicht unterhalten und gepflegt, in der Meinung, dass sie gelegentlich total umgebaut und den Bedürfnissen einer "modernen Stadtgesellschaft" <sup>1)</sup> angepasst werden sollen.

Insofern machten sich ab ca. 1920 Tendenzen bemerkbar, die in Ablehnung und negativer Beurteilung der Blockrandbebauungen nach neuen städtebaulichen Strukturen, nach einem besseren städtischen Bebauungstypus suchten.

### 7.1 Städtebauliche Forderungen der 20iger und 30iger Jahre

---

Die Blockrandbebauung, insbesondere die geschlossene Blockbauweise wurde bereits kurz nach der Jahrhundertwende, zunehmend aber nach dem 1.

Weltkrieg, durch eine Gruppe fortschrittlicher Architekten, Städtebauer und Sozialkritiker mit verschiedenen Argumenten bekämpft. Ansatzpunkte zur Kritik ergaben sich aus den Problemen: Verkehr, Wohnhygiene und soziale Aspekte des Wohnens.

#### 7.11 Aspekte des Verkehrs

Bereits nach dem ersten Weltkrieg machen sich erste negative Auswirkungen des ständig zunehmenden Verkehrs in den Quartierstrassen bemerkbar. Einerseits wächst das Verkehrsvolumen durch die kontinuierliche und zusammenhängende Ausdehnung der Stadt, andererseits bringt die dichte Ausnützung des Baulandes im Rahmen der 5-geschossigen Blockrandbebauung und einer gewerblichen Nutzung der Hofgrundstücke ein beachtliches Verkehrsaufkommen mit sich. So wird das zusammenhängende Raumnetz der Quartiere der Blockbauweise mehr und mehr vom Verkehr beansprucht, primär die Hauptachsen, nach und nach aber auch die weiteren Strassen im Netz. Da die Gebäude nahezu ausschliesslich auf die Strasse orientiert sind, d.h. ihre Hauptfassade und Eingänge sowie die wichtigsten Räume der Wohnungen und die Balkone sind auf den Strassenraum bezogen, machen sich die vom Verkehr ausgehenden Immissionen schon sehr früh negativ bemerkbar.

Trotz dieser ersten Feststellungen, dass vom Verkehr auch negative Folgewirkungen auf die angrenzenden Nutzungen ausgehen können, wollte man in jener Zeit die reibungslose Abwicklung des Verkehrs ermöglichen und fördern. In der Konsequenz bedeutete dies eine Verbreiterung der Strassen und die Entwicklung von Bebauungstypen, die strassenabseitig orientiert sind.

#### 7.12 Aspekte der Wohnhygiene

Die wohnhygienischen Verhältnisse, vor allem der geschlossenen Blockbauweise, waren und sind teilweise bis heute in einiger Beziehung unbefriedigend. Durch die allseitige strikte Hauptorientierung gegen die Strasse entstanden in allen Fällen eine ganze Reihe von Wohnungen, deren wichtigste Räume gegen Norden orientiert sind und deren Balkone zumindest nicht zum Genuss der Sonne zu benützen sind. Die gesetzliche Definition der maximalen Gebäudehöhe in Abhängigkeit zur Strassenbreite liess ein Raum-

2) Nach Baugesetz minimal  
7 Meter

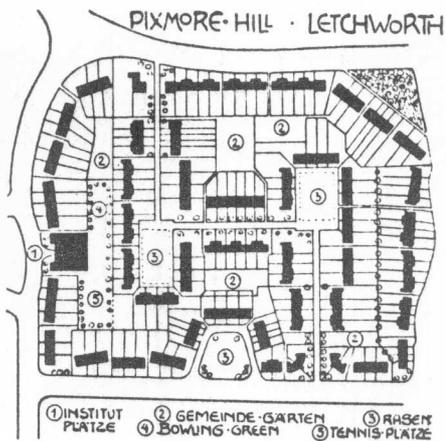
3) Vorteile der Nutzungsmischung: kurze Arbeitswege, städtische Vielfalt, Erlebnisdichte

profil von Gebäudehöhe zu Strassenbreite von 1:1 (teilweise sogar mehr) zu, was für eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Erdgeschosswohnungen zumindest während der Wintermonate nicht genügte. Durch geringe Hof-tiefen oder die dichte Bebauung der Höfe in minimalem Abstand <sup>2)</sup> vom Randgebäude war auch eine rückwärtige Besonnung kaum gewährleistet. Besonders problematisch stellten sich die Verhältnisse bei der Nutzung der Blockecken, da die Belichtung sich fast ausschliesslich auf die Blockaussenseite reduziert, was im Falle der nordorientierten Ecken zu extrem schlechten wohnhygienischen Verhältnissen führt.

Ebenfalls unter den wohnhygienischen Kriterien anzuführen sind die Probleme der Wohnumgebung. Die strassenseitigen Immissionen und Gefahren wurden bereits erwähnt, wichtig in diesem Zusammenhang ist noch der Vorgarten als Pufferzone zwischen dem öffentlichen Raum Strasse und dem privaten Raum innerhalb des Gebäudes. Er wurde jedoch über weite Quartierteile vergessen, weggelassen zu Gunsten einer maximalen Baugrundaussnutzung oder auch später als Flächenreserve für Strassenverbreiterungen oder Autoabstellplätze verwertet. Dadurch aber wird die Wohnqualität von allfälligen Erdgeschosswohnungen stark reduziert. Die Blockinnenseite, der Hof, wurde primär der Ansiedlung von Gewerbebetrieben vorbehalten. Obwohl eine solche Nutzungsmischung auf kleinem Raum aus planerischen Überlegungen gerade heute wieder hochaktuell ist <sup>3)</sup>, darf nicht vergessen werden, dass die unmittelbare Nachbarschaft der Betriebe im Hinterhof die Benutzbarkeit der Höfe für Wohnzwecke drastisch reduziert und auch optisch ein häufig unerfreuliches Vis à vis bildet. Zudem entstehen eine ganze Reihe von Immissionen, durch den Betrieb selbst und durch seine Erschliessung.

Aus den verschiedenen hier aufgelisteten Problemen der Wohnhygiene erwachsen der Blockrandbebauung die nachteiligsten Argumente. So verwundert es auch nicht, dass vor allem aus wohnhygienischen Überlegungen heraus neue Bebauungstypen gesucht und entwickelt wurden. Das Ziel war das reine Wohnquartier (ohne Gewerbe und Industrie), und die optimale Besonnung und Belüftung jeder einzelnen Wohnung.





Letchworth, Planausschnitt  
mit frei gruppierten Rei-  
hen und Hofbildungen

Quelle der vier Abbildun-  
gen:

Ebenezer Howard, Garten-  
städte von Morgen

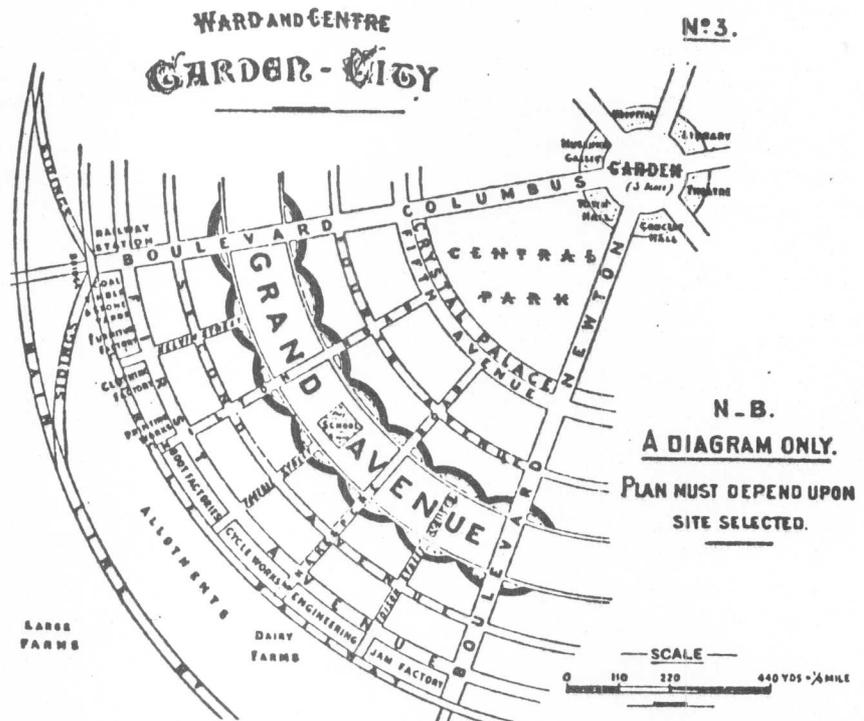
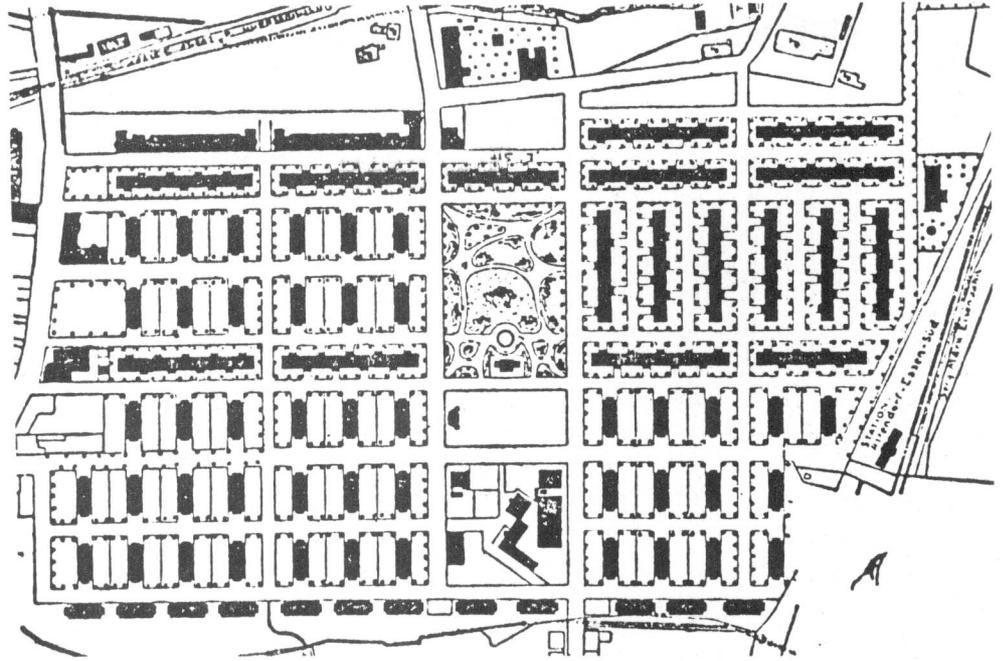


Diagramme der Gartenstadt, 1898

Alle diese aus primär sozialen Ueberlegungen heraus entstandenen Konzepte zielten auf eine Ablösung der Geschosswohnungen durch Kleinhäuser, die dem Bewohner direkten Bodenkontakt und damit ein minimales selbst zu bewirtschaftendes Grünland sicherten. Da man weniger an eine völlig aufgelockerte Einzelbebauung dachte, sondern immerhin noch von der Gartenstadt sprach, wurden Bebauungstypen aktuell, die eine gewisse Dichte mit den Vorteilen des Kleinhauses verknüpfen, und das ist in erster Linie die Reihenbebauung, das Reihenhaus.

Auf diese Art entstanden bereits kurz nach der Jahrhundertwende in Deutschland die ersten "Gartenstädte", meist als Werksiedlungen grosser Industriebetriebe, so in Essen die Siedlungen der Krupp-Werke, z.B. "Kronenberg", gegründet 1873 und die "Margaretenhöhe", die 1906 erbaut wurde.



Plan der Arbeitersiedlung Kronenberg bei Essen, entnommen aus: L. Benevolo, Die sozialen Ursprünge des modernen Städtebaus

7) Zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang vor allem die Siedlung Friesenberg, die erst von 1943-45 entstanden ist

8) Vgl. P. Artaria, Die Entwicklung des Wohnungsbaus von 1908 bis 1930, Artikel in Werk Nr. IX, 1958, S. 300

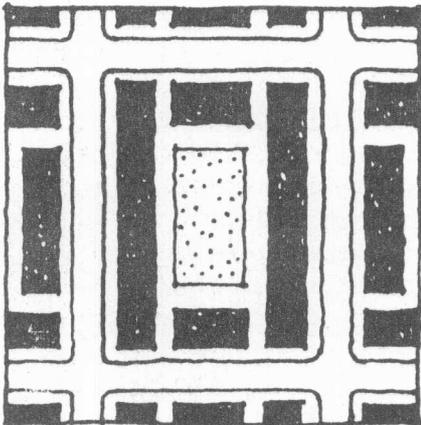
Als 1912 Hans Bernoulli seine Tätigkeit von Deutschland nach der Schweiz verlegte, stellte er sich mit seinen reichen Erfahrungen an die Spitze der Bewegung, gefolgt von einer ganzen Reihe jüngerer Architekten-Kollegen. Allerdings waren die Widerstände gross, und eine rasche und durchgreifende Verbreitung von Bebauungstypen, die das Kleinhaus bevorzugten, erfolgte in Zürich erst kurz vor dem 2. Weltkrieg.<sup>7)</sup> Die Behörden hielten vorläufig an den auf die Randbebauung zugeschnittenen Gesetzen fest, die Strassen wurden weiterhin nach dem Blockbauschema angelegt und das Baugewerbe stand neuen Methoden der Baurationalisierung noch misstrauisch und ablehnend gegenüber. Selbst die Arbeiterführer machten vorläufig nicht mit. Ein sozialistischer Regierungsrat erklärte deutlich: "Wir wollen das Kleinhaus und die Kleinwohnung nicht. Unser Ziel ist die bürgerliche Etagenwohnung mit 5-6 Zimmern."<sup>8)</sup>

Neben den zuletzt genannten sozialen Zielen des Wohnungsbaus, die eine Förderung des Kleinhauses für die Familie anstreben, sind es also die vom Verkehr ausgehenden Probleme (Emissionen und Gefahren), sowie die wachsenden Verkehrsbedürfnisse und die Anforderungen der Wohnhygiene, die einen mehrstufigen Veränderungsprozess der städtischen Bauweise einleiten. Als Beleg für die Bedeutung der genannten Entwicklungsfaktoren noch ein Zitat aus dem Jahre 1911: Der Redaktor der Zeitschrift "Die schweizerische Baukunst", Albert Bauer, schreibt, "...Das wich-

9) A. Bauer, Nachruf auf Alfred Messel, Artikel in "Die Schweizerische Baukunst", Bern 1911, S. 35

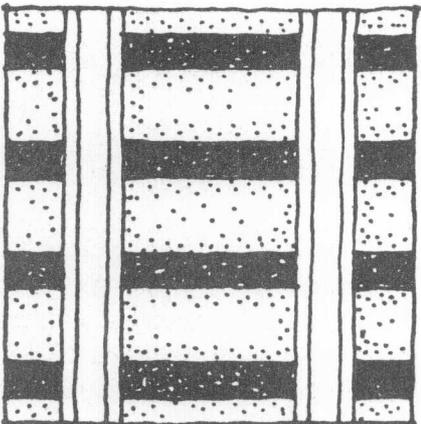
tigste Kapitel des Städtebaus ist die Strassenführung nach den Bedürfnissen des Wohnens und des Verkehrs in neuangelegten Vierteln. Hier hat man bis heute am meisten Sünden begangen; hier heisst es einsetzen, damit die Erweiterungen von Städten, die noch gebaut werden müssen, ökonomisch und ästhetisch besser gestaltet werden." Bauer fordert weiter, dass die "Schablone verlassen werde" und die städtebaulichen Entwürfe "der Technik des modernen Verkehrs und weiten Wohnbedürfnissen" zu dienen haben. 9)

## 7.2 Beispiele des Veränderungsprozesses in Zürich



Die Beispiele des Veränderungsprozesses lassen sich grundsätzlich in zwei unterschiedliche Graduierungsstufen und Arten gliedern.

In Erweiterung der Quartiere der Blockbauweise in den Zonen der geschlossenen Bebauung lassen sich nur graduelle Veränderungen feststellen, die über einen allmählich ablaufenden Prozess zu einer neuen Bau- und Raumstruktur führen.



Parallel dazu entstehen zur gleichen Zeit siedlungstypologisch völlig neue Bebauungstypen für die Stadt Zürich in den Zonen der offenen Bebauung. In diesen Fällen ist die Veränderung abrupt passiert, es handelt sich um verschiedene Versuche der Reihen- und Zeilenbauweise, die statt der Geschosswohnung das Wohnen im kleinen Einfamilienhaus in der Reihe propagieren. Während solche Beispiele in den 20iger Jahren im Verhältnis zur Blockbauweise noch relativ selten sind, nimmt ihre Häufigkeit dann ab 1930 ständig zu. Neben der Veränderung städtebaulicher Vorstellungen ist für diese Entwicklung ein weiterer sehr einfacher Faktor verantwortlich, ab 1930 waren nämlich die Zonen der geschlossenen Bebauung in Zürich weitgehend überbaut.

### 7.21 Kriterien der strukturellen Veränderung der geschlossenen Bebauung

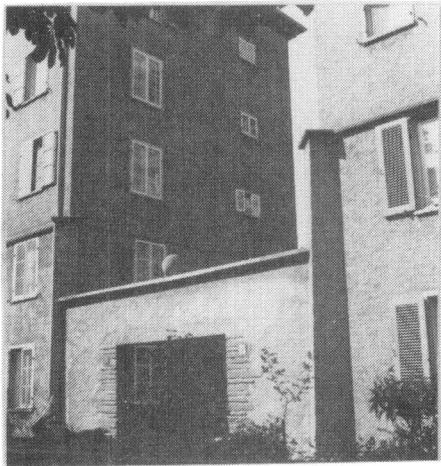
Die Veränderungen passierten auf drei unterschiedlichen Ebenen, raumstrukturell, baustrukturell und nutzungsstrukturell. Die räumlichen

11) Max. 5 Geschosse, z.B. Erismannhof, die meisten Gebäude haben jedoch nur noch 4 Geschosse, z.B. ABZ-Siedlung Sihlfeld und Bullingerhof

12) Mindestens auf die Breite des gesetzlichen Minimalabstandes von 7 m



① Veränderungen betreffen die Strasse und die direkte Wohnumgebung Hof und Vorgarten. Die Strassen werden tendenziell breiter, was vor allem hinsichtlich der Bedürfnisse des bereits zunehmenden Verkehrs zu verstehen ist. Die Höfe werden grösser und in vielen Fällen von einer Ueberbauung freigehalten, auf der Strassenseite entstehen Vorgärten als Uebergangszone vom öffentlichen Strassenraum zu den privaten Räumen. Das Verhältnis von Gebäudehöhe zur Strassenbreite hat sich drastisch verändert einerseits haben die Gebäudehöhen abgenommen 11) und andererseits sind die Strassen, wie bereits erwähnt, breiter geworden, es entstehen Raumprofile, die - Gebäudehöhe zu Strassenbreite - ca. 1:2 betragen. Der Strassenraum selbst wird in vielen Fällen über Alleebeplantungen zusätzlich gegliedert. Unverändert bleiben allerdings die räumlichen Grundprinzipien der Blockbauweise. Bestimmend wirkt immer noch das geometrisch, weitgehend linear angelegte, rasterartige Raumnetz mit langgestreckten, geschlossenen Gebäudeabwicklungen entlang der Bebauungsfelder.



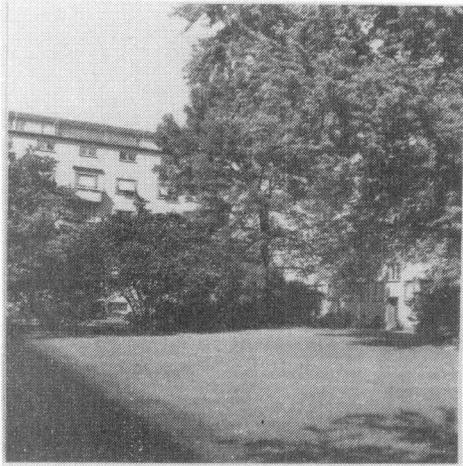
② Die baustrukturellen Veränderungen betreffen die Orientierung der Wohnungen, die nahezu ausschliesslich entsprechend einer optimalen Besonnung ausgerichtet werden. Das bedeutet entlang mindestens einer, allenfalls zwei Blockabwicklungen, eine strassenabseitige Lage der Hauptfassade (z.B. Balkone gegen den Hof). Weiter wurden die problematischen Ecklösungen umgangen, indem der Eckbereich einfach freigehalten wurde.<sup>12)</sup> Typisch ist die Ecklösung beim Erismannhof, der ersten Bebauung mit freien Eckbereichen. Um trotz des freien Zwischenbereiches einen völlig geschlossenen Gesamteindruck zu erzielen, wurde im Erdgeschossbereich eine Mauer mit torartiger Oeffnung durchgezogen. Solche verbindenden Sekundärelemente fehlen bei späteren Blöcken.



Eine zusätzliche Veränderung der baulichen Erscheinung bewirken neue Architekturen. An die Stelle der reich geschmückten und differenziierten Jugendstilfassaden der Jahrhundertwende treten eher nüchternere, einheitlichere und glatte Fassadengestaltungen.<sup>13)</sup> Ein interessantes Beispiel wie versucht wurde, auch mit einfacheren und billigeren Mitteln Gestaltung, Identifikationselemente und eine gewisse Plastizität in die Fassade zu bringen, bildet die ABZ Siedlung Sihlfeld.

\* noch früher = ABZ Ottostrasse 1927

5  
 Die nutzungsstrukturellen Veränderungen zielen primär darauf hin, reine Wohnblöcke zu gestalten und damit eigentliche Wohnzonen zu schaffen. Insofern werden die Höfe freigehalten und wohnbezogenen Zwecken wie Kinderspielmöglichkeiten, Wäschetrockenanlagen und weitere reserviert. Damit wird bereits die zukünftige Zonierung nach Nutzungen vorweggenommen, da die Entwicklung von weitgehend reinen Wohngebieten andererseits nach der Ausweisung von entsprechenden Gebieten für die weitere Entwicklung des Gewerbes verlangt.



13) Gründe dafür sind auch im damals aktuellen Sparwillen zu suchen, die gemeinnützigen oder kommunalen Bauträger wollen primär billige Wohnungen vor allem für die Arbeiterklasse erstellen.

Die relativ konsequente Anwendung solcher neuer städtebaulicher Zielsetzungen war vor allem dadurch gewährleistet, dass die Bautätigkeit während der 20iger Jahre primär im Rahmen des gemeinnützigen und kommunalen Wohnungsbaus passierte.

#### 7.22 Beispiele der strukturellen Veränderung der geschlossenen Bebauung

Verschiedene gemeinnützige und städtische Wohnkolonien (Wohnhöfe) in Zürich aus der Zeit von 1925 bis 1931 folgen auf den nächsten Seiten.

Wohnkolonie Birkenhof der  
Stadt Zürich, Kreis 6

Baujahr 1925/26

Architekt: Kündig und  
Oetiker

3 und 4 Geschosse

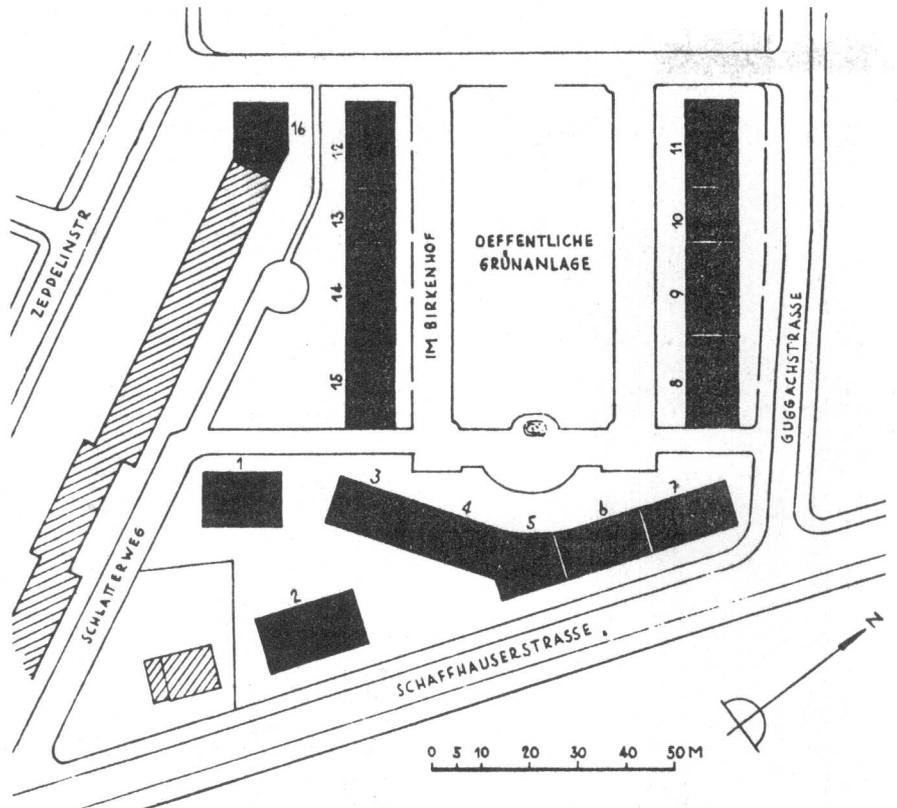
16 Mehrfamilienhäuser  
(Zweispänner)

8 2-Zimmerwohnungen

68 3-Zimmerwohnungen

25 4-Zimmerwohnungen

Grosse öffentliche Grünan-  
lage



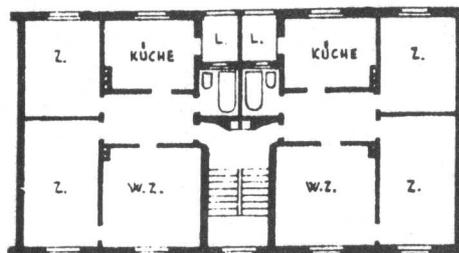
HAUS 4 EINGANGSFASSADE



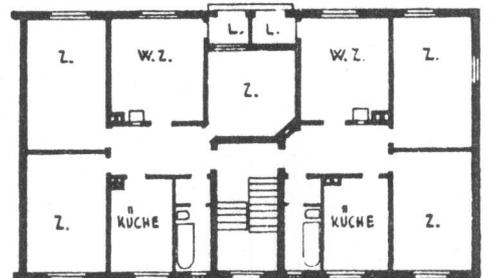
HAUS 11 EINGANGSFASSADE



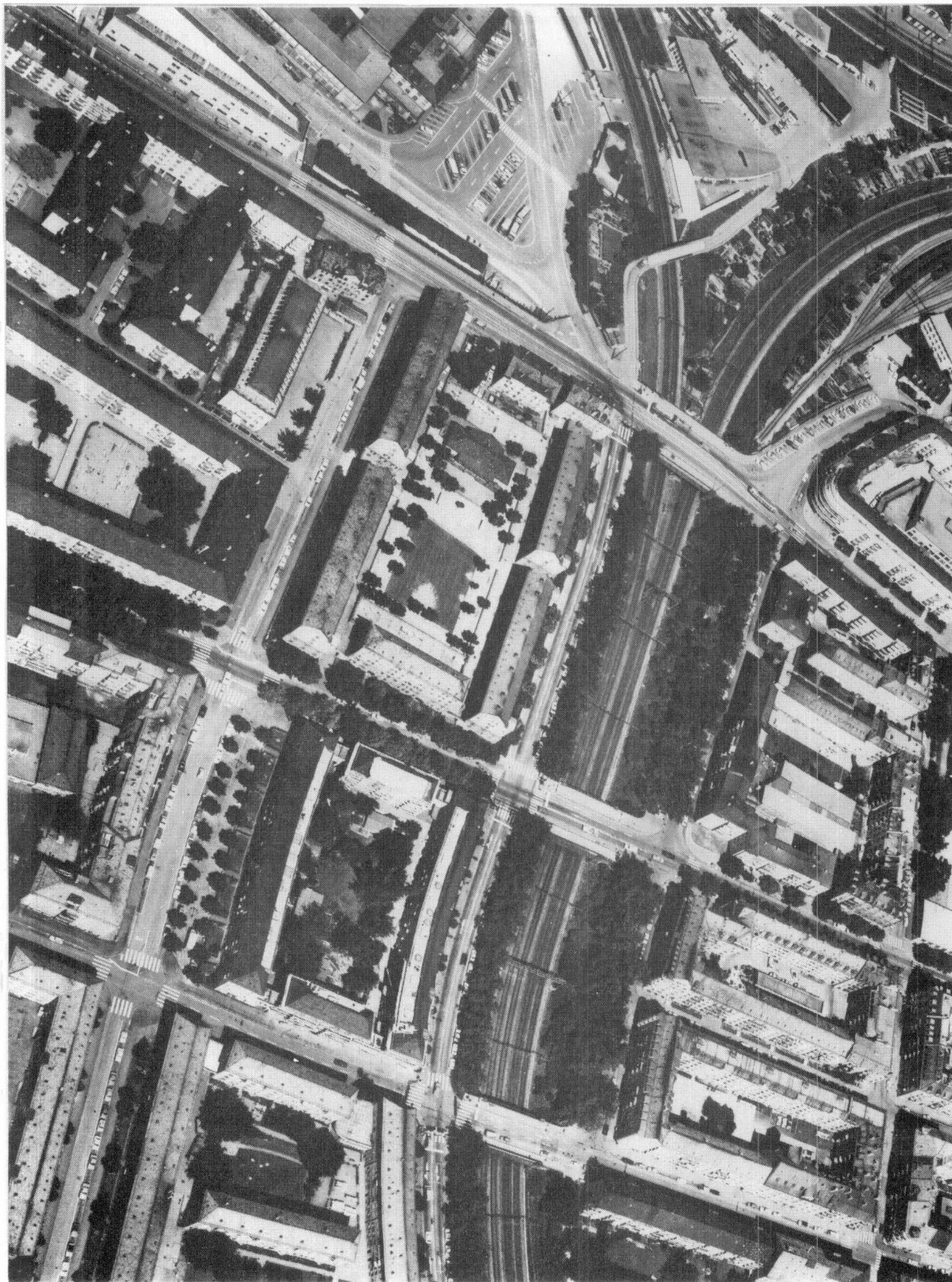
HAUS 4 STOCKWERKE



HAUS 11 ERDGESCHOSS



Wohnkolonien: Erismannhof, Baugenossenschaft des Eidg. Personals und  
Teile Baugenossenschaft ABZ  
Swissair Photo vom 26.7.1971



Wohnkolonie Erismannhof  
der Stadt Zürich, Kreis 4

Baujahr 1927

Architekt: Kündig und  
Oetiker

5 Geschosse

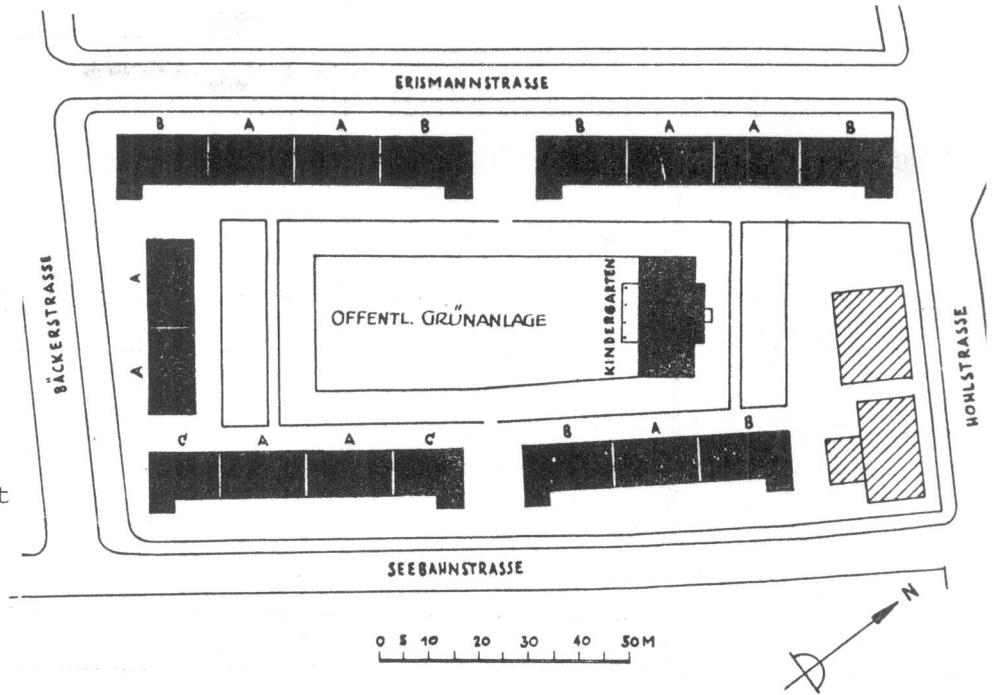
17 Mehrfamilienhäuser

10 2-Zimmerwohnungen

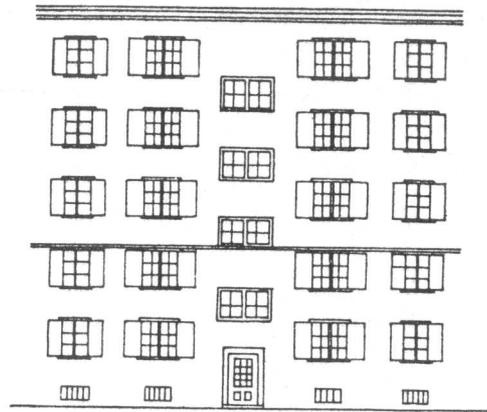
130 3-Zimmerwohnungen

30 4-Zimmerwohnungen

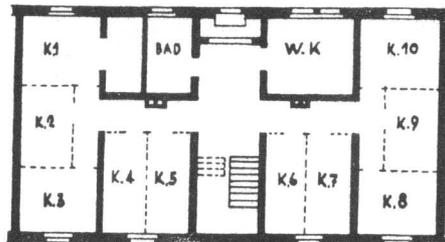
Oeffentliche Grünanlage mit  
Kindergarten im Hof



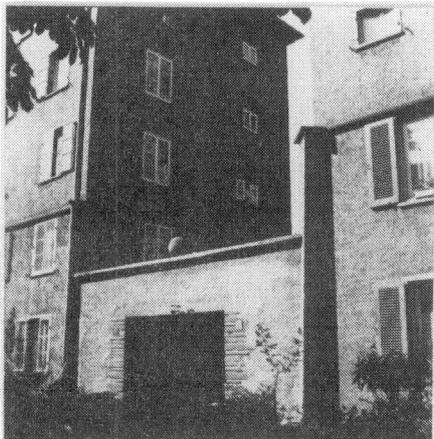
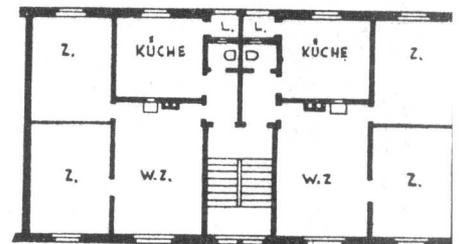
TYP A EINGANGSPASSADE



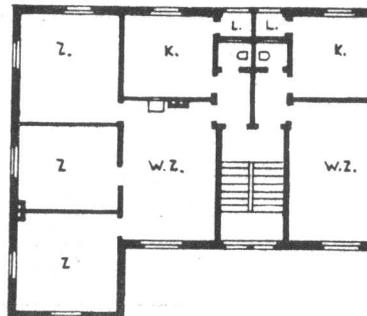
TYP A KELLERGRUNDRISS



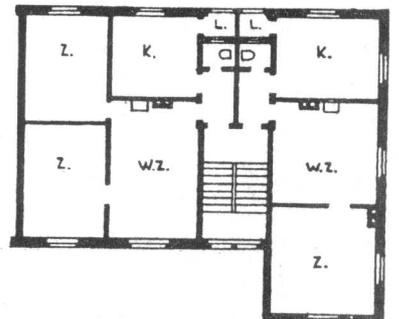
TYP A STOCKWERKE



TYP D STOCKWERKE

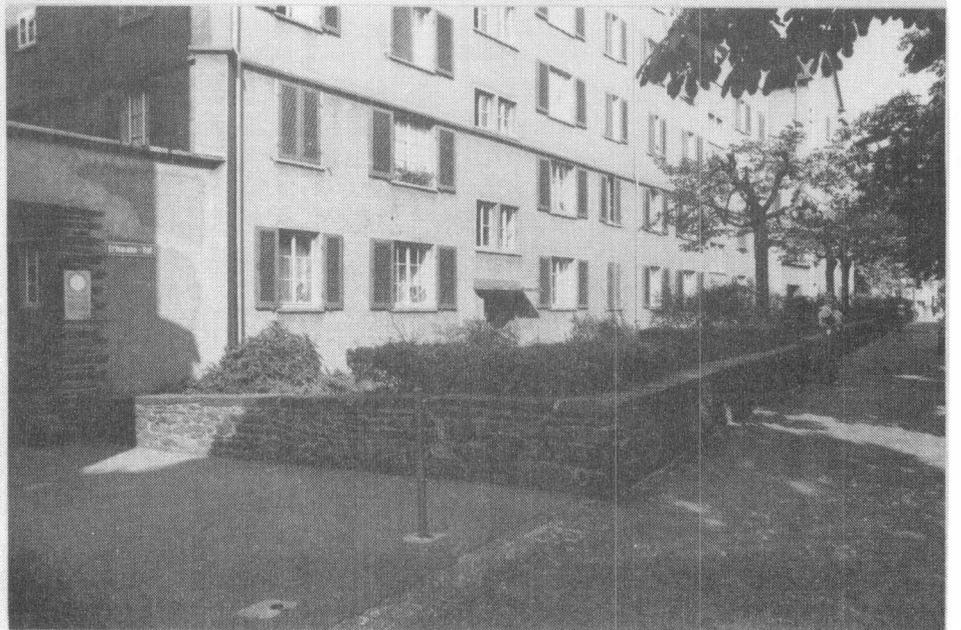
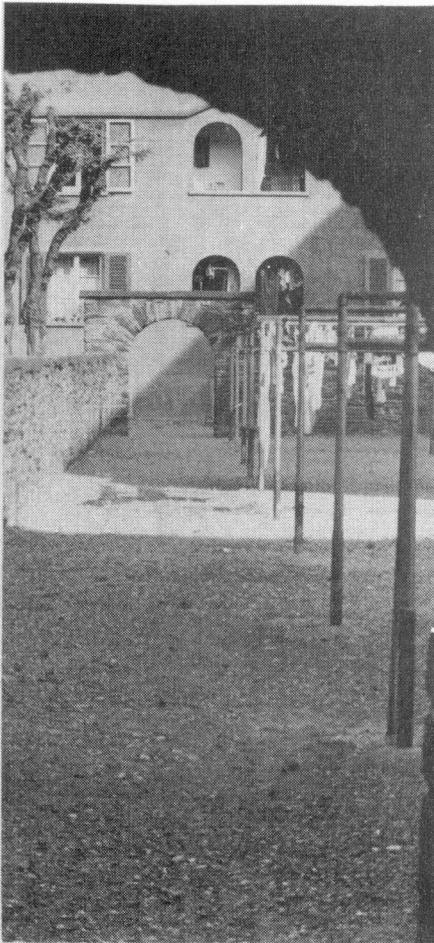


TYP C STOCKWERKE



0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10M

Wohnkolonie Erismannhof  
der Stadt Zürich, Kreis 4



Wohnkolonie der Baugenossenschaft ABZ, Zürich, Kreis 4

Baujahr 1929/30

Architekt: Otto Streicher

4 Geschosse

21 Mehrfamilienhäuser

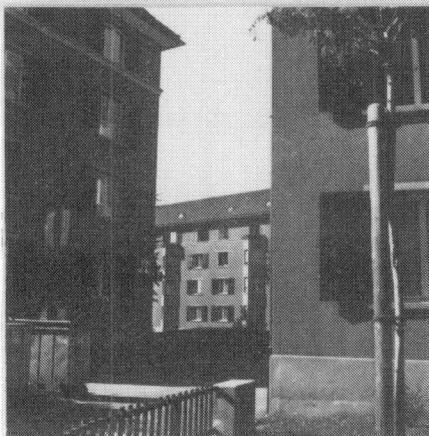
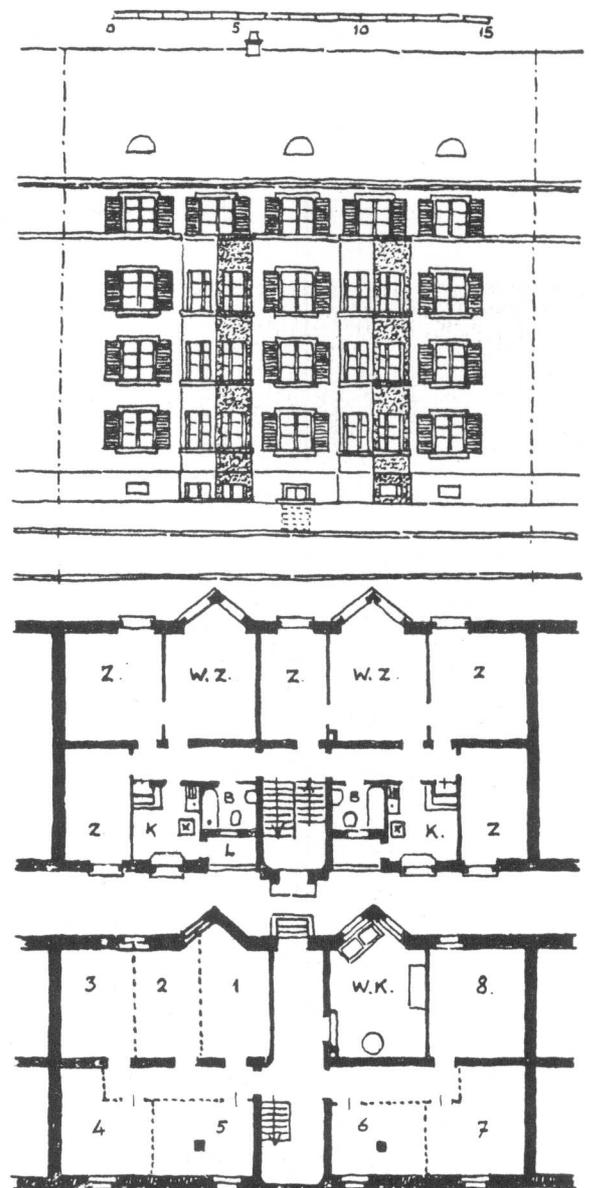
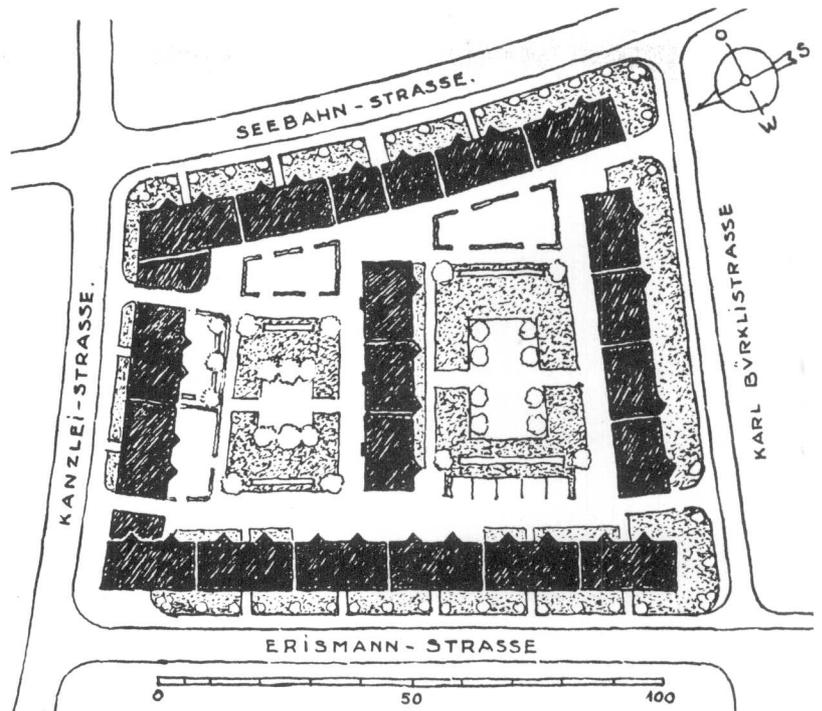
28 2-Zimmerwohnungen

79 3-Zimmerwohnungen

49 4-Zimmerwohnungen

3 Verkaufsläden

1 Kindergarten

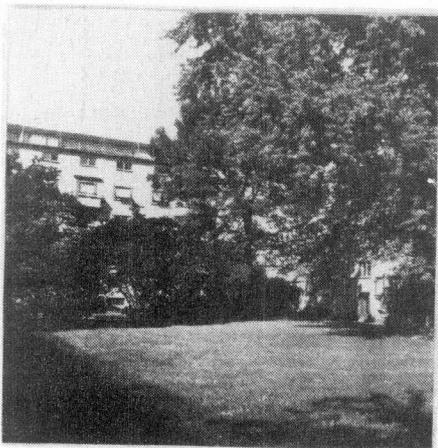
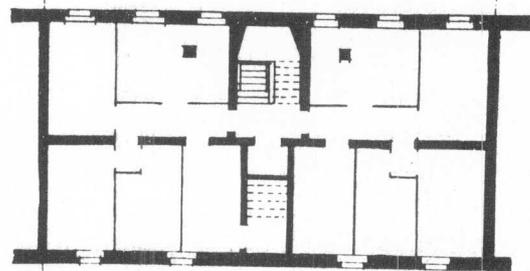
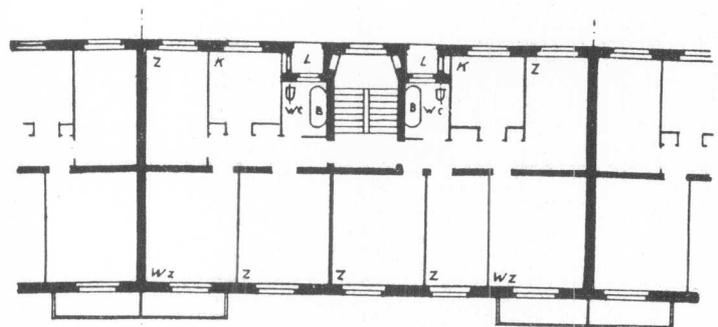
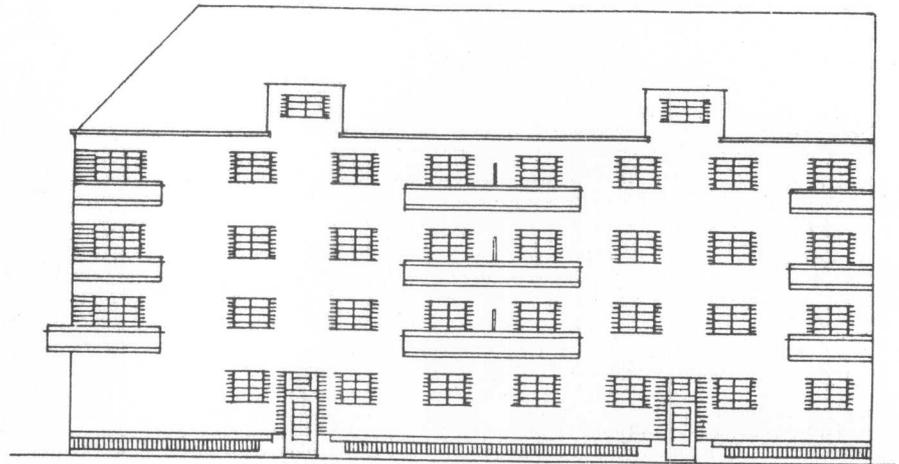
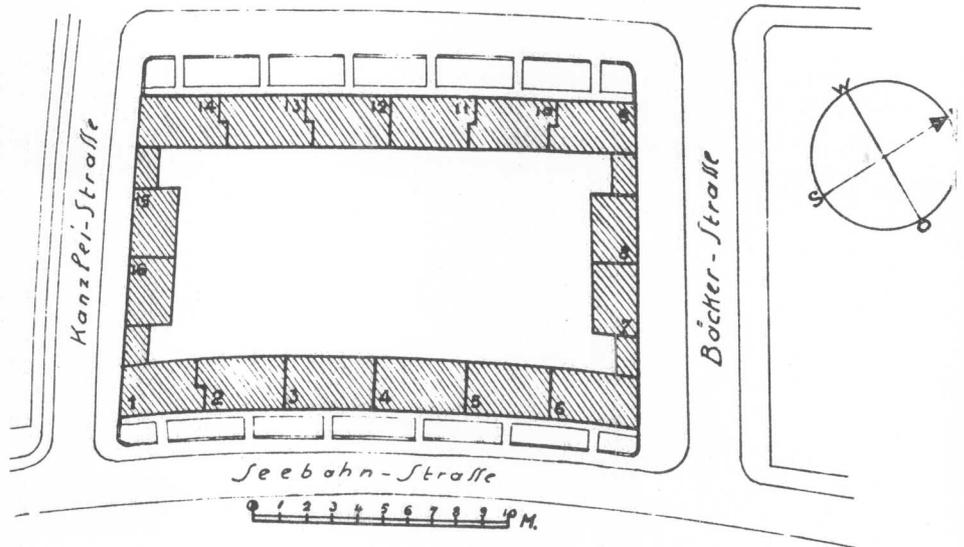


Wohnkolonie der Baugenossenschaft des Eidgenössischen Personal, Zürich, Kreis 4

Baujahr 1930

Architekt: Giomini

- 4 Geschosse
  - 16 Mehrfamilienhäuser
  - 23 2-Zimmerwohnungen
  - 62 3-Zimmerwohnungen
  - 25 4-Zimmerwohnungen
  - 3 5-Zimmerwohnungen
  - 2 Verkaufsläden
- Oeffentliche Grünanlage im Hof



Wohnkolonie Bullingerhof, Zürich, Kreis 4  
Swissair Photo vom 6.9.1960



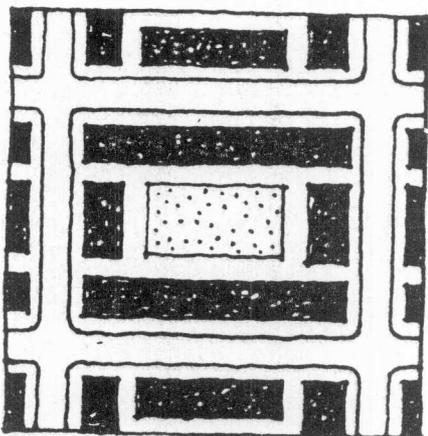
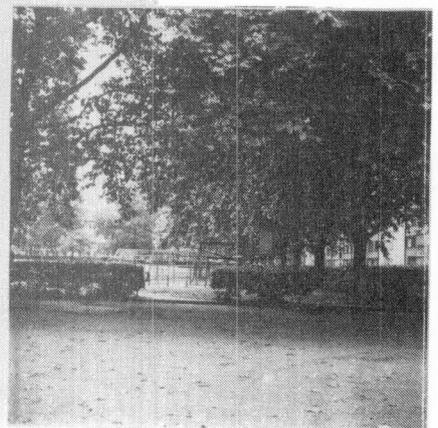
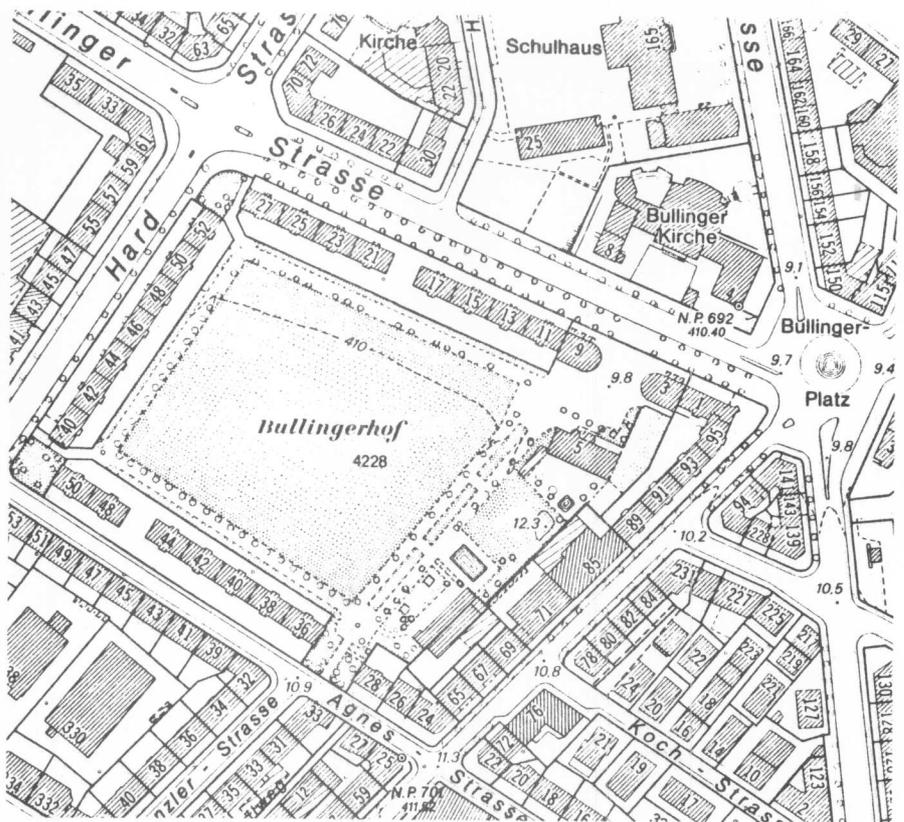


Wohnkolonie Bullingerhof  
der Stadt Zürich, Kreis 4

Baujahr 1930/31  
Architekt: Kündig und  
Oetiker

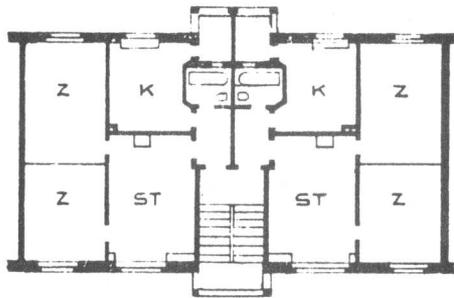
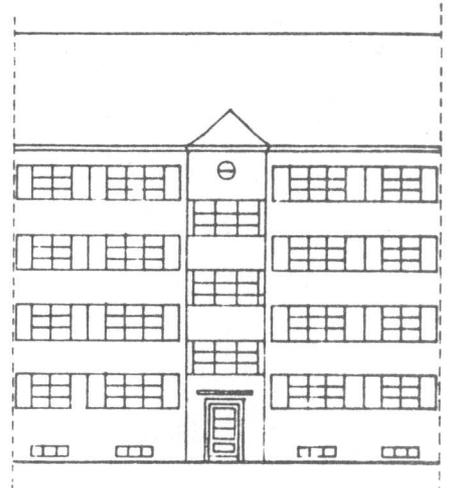
- 4 Geschosse
- 28 Achtfamilienhäuser  
(Zweispänner)
- 8 2-Zimmerwohnungen
- 212 3-Zimmerwohnungen
- 4 4-Zimmerwohnungen
- 1 Quartierbüro und Poli-  
zeiposten

Die ca. 150 a grosse inne-  
re Grünfläche ist öffent-  
lich und über die Block-  
ecken direkt zugänglich

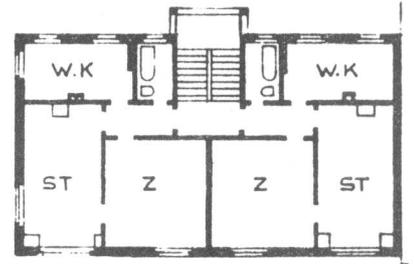


Wohnkolonie Bullingerhof,  
Zürich, Kreis 4

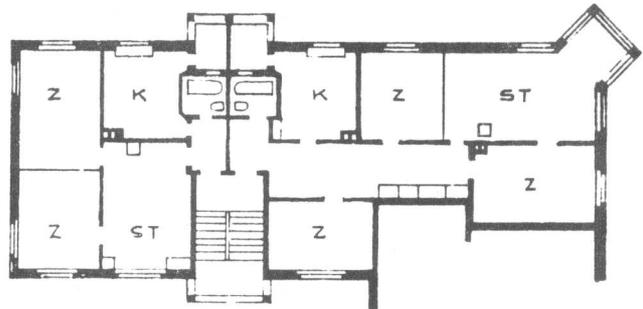
Fassaden und Grundrisse



TYP 3/3



TYP 2/2



TYP 3/4

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 MTR



14) Durch die Abänderung und Ergänzung der Vorschriften für offene Bebauung der Stadt Zürich vom 29. September 1912 war die Reihenbebauung ermöglicht worden

15) Eine der ersten Siedlungen des Neuen Bauens entsteht in Stuttgart-Weissenhof, 1927, trotz hoher architektonischer Qualitäten mag sie bei einer Beurteilung der räumlichen Gesamtanlage nicht genügen

16) Vgl. auch Rob Krier, Stadtraum, Stuttgart, 1975, S. 62

### 7.23 Beispiele neuer stadträumlicher Strukturen, "Reihenbebauung"

In den Zonen der offenen Bebauung entstanden ab 1912<sup>14)</sup> und vermehrt nach 1920 die ersten Zeilenbautypen in Form einfacher Reihenhausbebauungen.

Auch in diesen Fällen waren es primär gemeinnützige Bauträger und die Stadt, die Schrittmacherdienste leisteten und mit neuen Bau- und Wohnformen experimentierten. Die Bewegung "Neues Bauen" griff den Typus der Reihenbebauung ab 1925 in breitem Rahmen auf und entwickelte ihn funktionell und architektonisch weiter. Seitens der architektonischen Gestaltung wurden dabei Ergebnisse von einer erstaunlichen Einheitlichkeit und Qualität erzielt; städtebaulich zerfallen solche Siedlungen in vielen Fällen in Einzelbauten, d.h. der Stadtraum wird zum relativ zufälligen Sekundärprodukt.<sup>15)</sup> 16)

Baugenossenschaft "Vrenelislärtli", Zürich, Kreis 6

Baujahr 1912

Architekt: Otto Gschwind

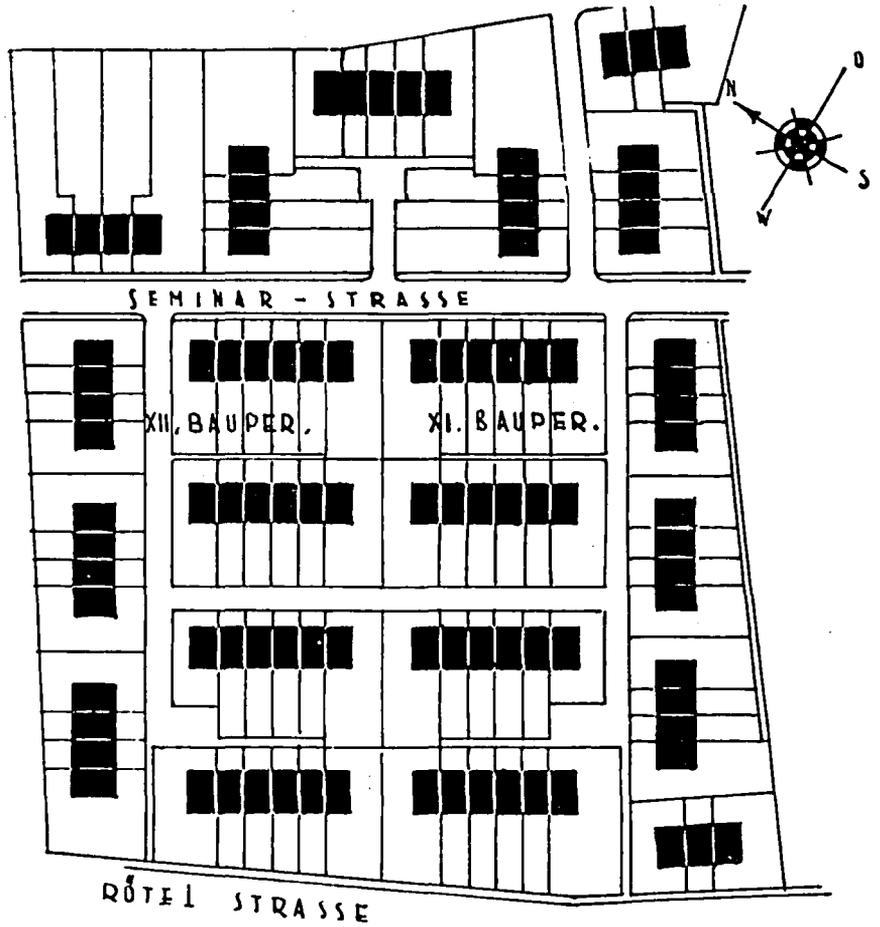
2 Geschosse

59 Häuser (4 Zimmer/Haus)

Reihenbebauung, gemischte

Orientierung, Südtypen und

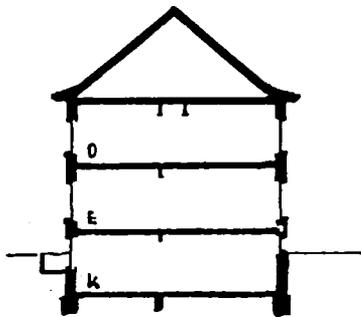
Ost/West-Typen



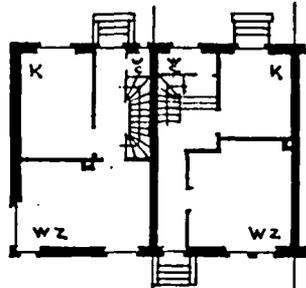
STRASSENFASSADE



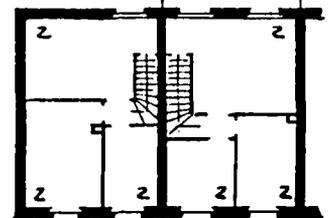
GARTENFASSADE



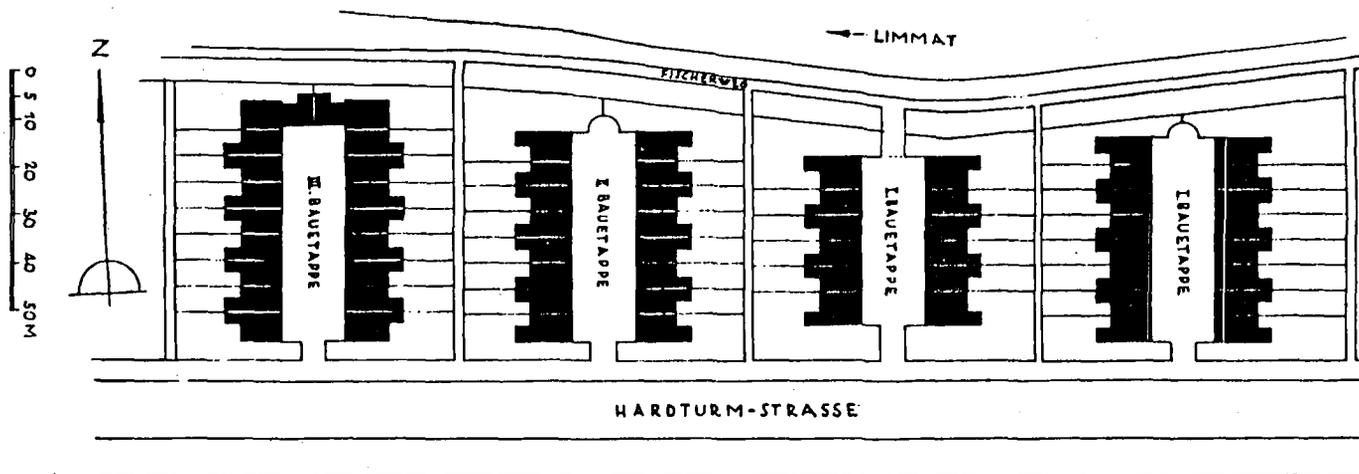
SCHNITT,



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



Reihenhaussiedlung Hard-  
turmstrasse, Zürich,  
Kreis 5

Baujahr 1924-28

Architekt: Hans Bernoulli

Bauleitung: Kündig und

Oetiker

2 Geschosse

62 Häuser 56 à 4 Zimmer

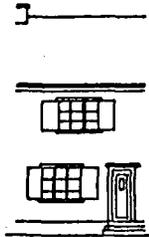
6 à 5 Zimmer

Reihenbebauung Ost/West

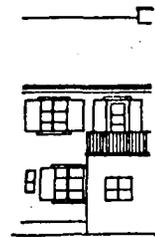
orientiert (back to back),

in drei Bauetappen erstellt

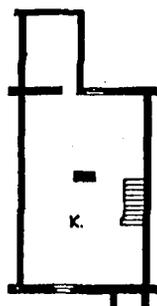
HOFFASSADE



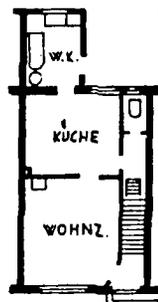
GÄRTENFASSADE



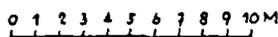
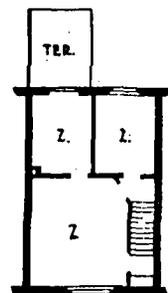
KELLER



ERDGESCHOSS

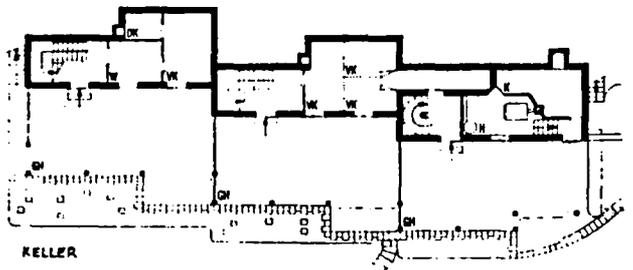
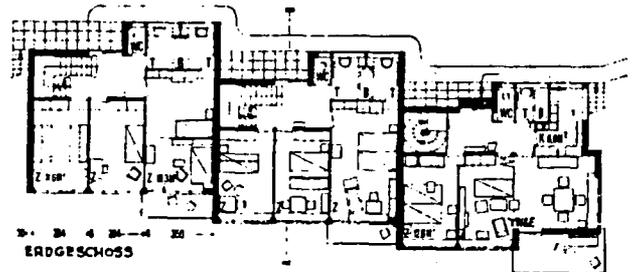
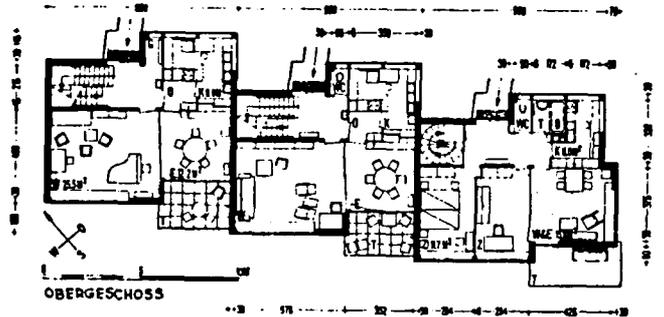
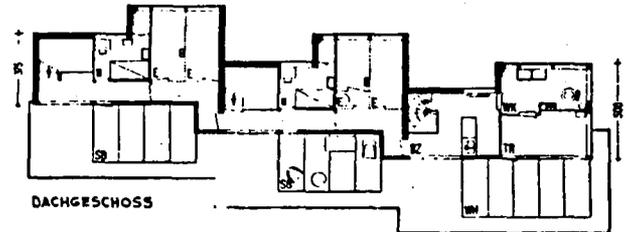
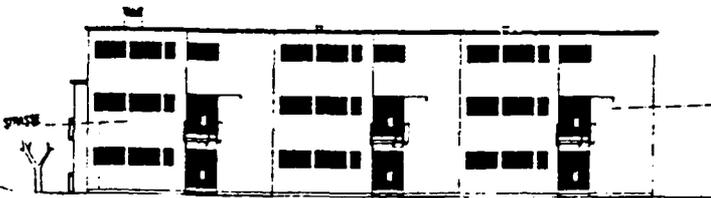
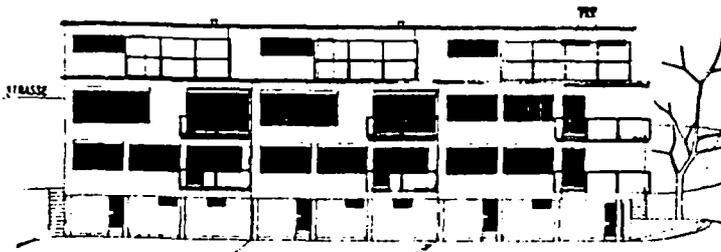
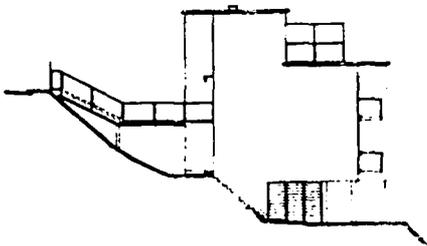
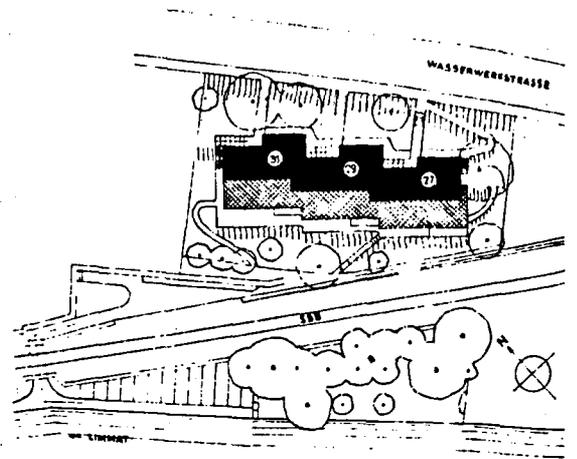


OBERGESCHOSS



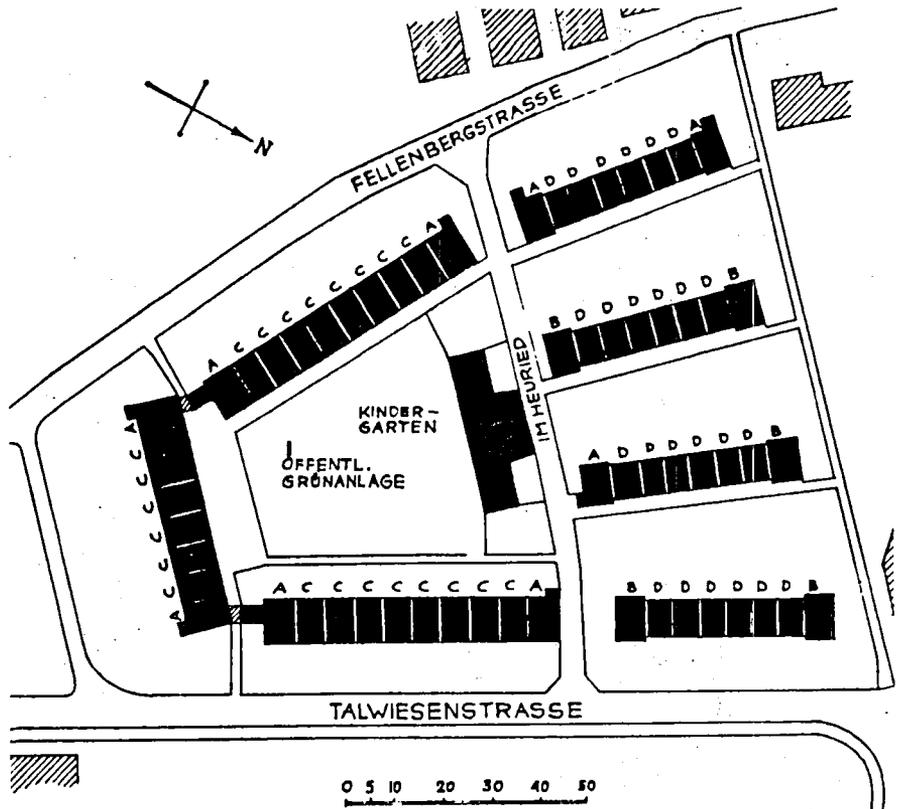
Baugenossenschaft Rotach-  
strasse, Musterhäuser an  
der Wasserwerkstrasse,  
Zürich, Kreis 6

Baujahr 1928  
Architekt: Max Ernst Haefeli  
2 1/2 Geschosse  
2 Einfamilien, 1 Mehrfami-  
lienhaus mit 2 3-Zimmer-  
wohnungen  
Reihenbebauung, südorien-  
tiert

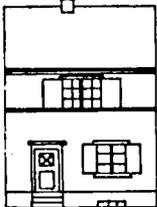


Wohnkolonie Heuried der Stadt Zürich, Kreis 3

Baujahr 1929  
 Architekt: Kündig und Oetiker  
 2 Geschosse  
 60 Häuser, 3- und 4-Zimmer/Haus  
 Süd- und Ost/West-Typen  
 Öffentliche Grünanlage mit Kindergarten



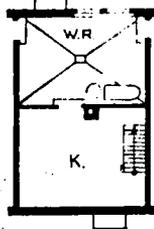
EINGANGSSEITE



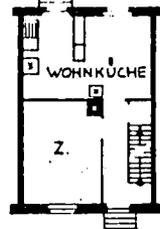
KÜCHENSEITE



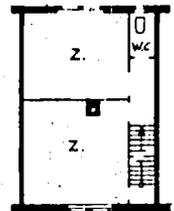
KELLER



ERDGESCHOSS



OBERGEHOSS



0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Luftbild um 1930



Heimgenossenschaft Schweighof, Zürich, Kreis 3

Baujahr 1930

Architekt: Gebrüder Bräm

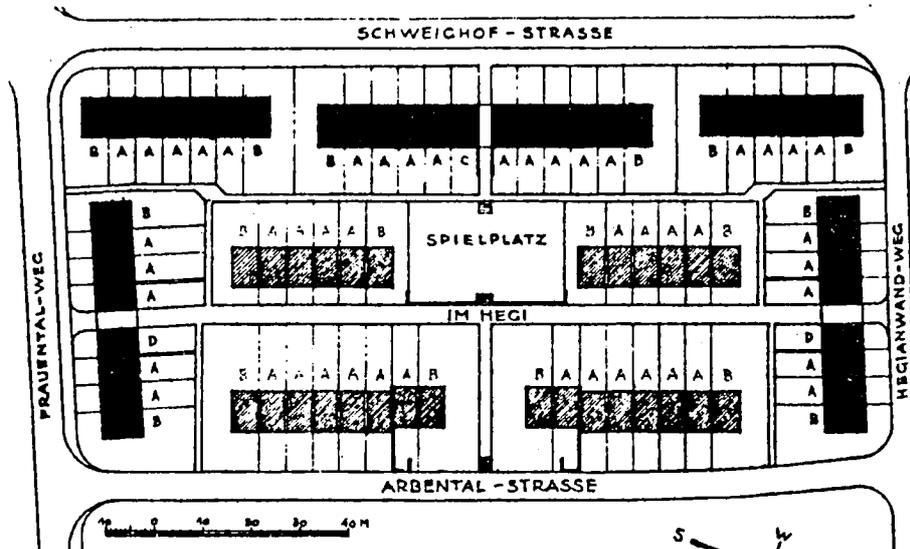
2 Geschosse

72 Häuser (4 Zimmer/Haus)

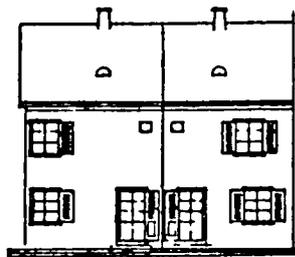
Reihenbebauung, süd- und ost/west-orientiert, in

2 Etappen entstanden, öffentlicher Spielplatz

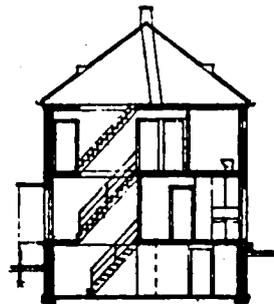
im Zentrum der Siedlung



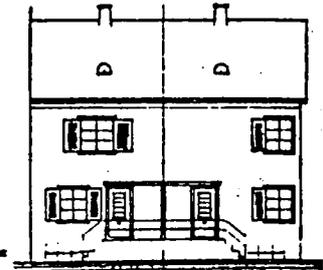
1. BAUETAPPE: SCHWARZ + 2. BAUETAPPE: SCHRAFFIERT



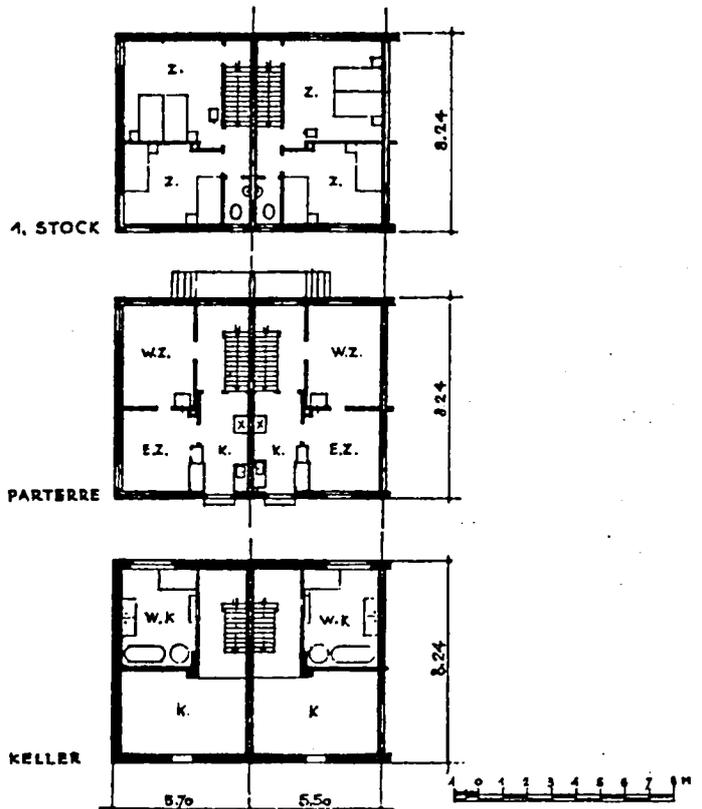
GARTENFASADE



SCHNITT



STRASSENFASADE



Werkbundsiedlung Neubühl,  
Gemeinnützige Baugenossen-  
schaft, Zürich, Kreis 2  
(Wollishofen)

Baujahr 1931

Architekten: Paul Artaria  
und Hans Schmidt, Basel,  
Max Ernst Haefeli, Huba-  
cher und Rudolf Steiger,  
Werner Moser und Emil  
Roth, Zürich

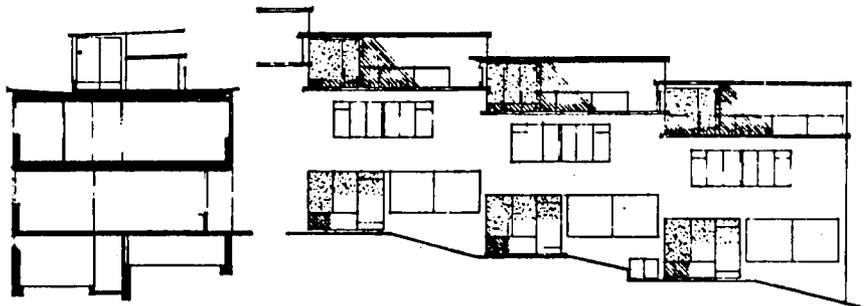
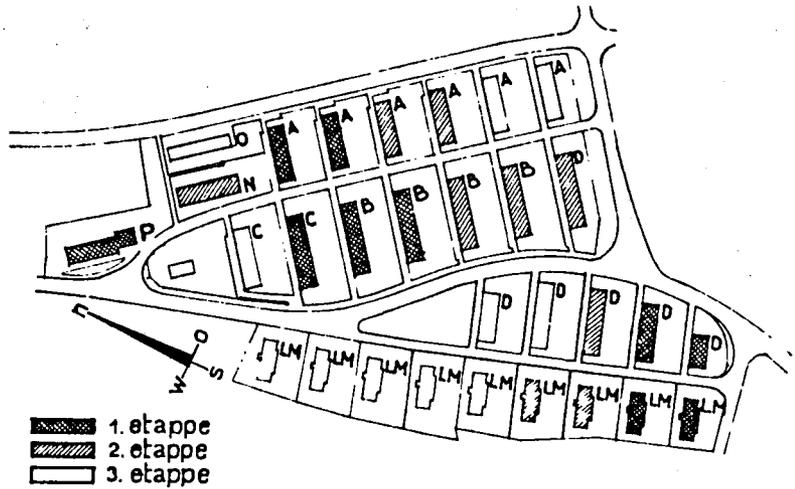
2 Geschosse

195 Wohneinheiten

Reihenbebauung südorien-  
tiert, senkrecht zur  
Strasse

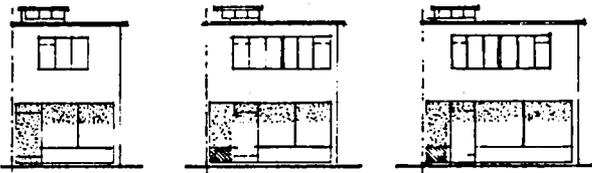
10 Garagen, 4 Läden, Kin-  
dergarten

Fernheizung

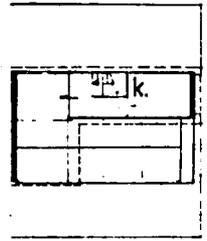


schnitt A

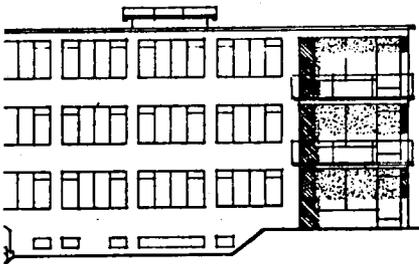
gartenansicht A



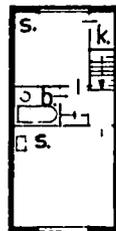
gartenansichten D, B, C



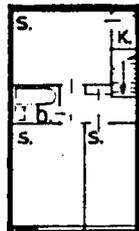
dachterrasse A



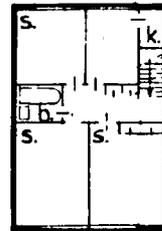
gartenansicht LM



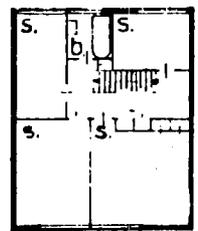
obergeschoss



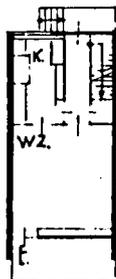
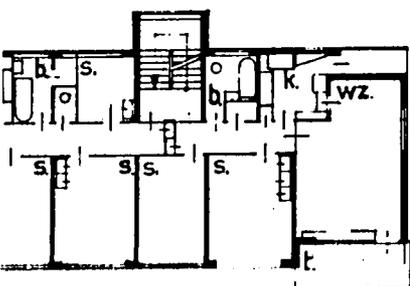
obergeschoss



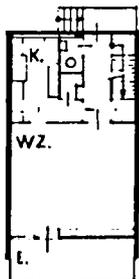
obergeschoss



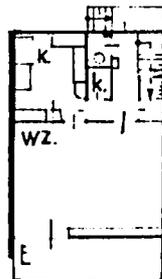
obergeschoss



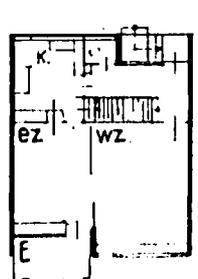
erdgeschoss



erdgeschoss



erdgeschoss



erdgeschoss

17) Insbesondere die Vorschriften für offene Bebauung, der Stadt Zürich, vom 29. September 1912, ermöglichten eine ganze Reihe von Neuentwicklungen im Wohnungsbau, so z.B. die Reihbauweise (Zeile).

18) P. Artaria, H. Schmidt, M.E. Haefeli, Hubacher + R. Steiger, W. Moser und E. Roth

19) Die Werkbundsiedlung Neubühl in Zürich-Wollishofen, Artikel in Werk, 1931, S. 257 ff.

### 7.3 Einfluss der Veränderungstendenzen auf das Baurecht

---

Die Diskussion um eine Weiterentwicklung und Veränderung der baurechtlichen Grundlagen ging in den Jahren von 1910 bis ca. 1930 nahezu ununterbrochen weiter. So wurde vor allem für die kantonale Ebene ein neues Baugesetz gefordert und erwartet. Verschiedene Verbände, Kommissionen und Fachleute unterzogen das Gesetz vom 23. April 1893 einer fortwährenden Kritik. Die sichtbaren Veränderungen, die spätestens nach dem 1. Weltkrieg die baulich-räumliche Entwicklung der Stadt entscheidend zu prägen begannen, waren zwar im Rahmen des geltenden Rechts möglich<sup>17)</sup>, wurden aber entsprechend der damaligen Vorstellungen der Städtebauer durch verschiedene Vorschriften des Gesetzes behindert und in einer freieren und optimaleren Entwicklung eingeschränkt.

Als Beispiel für die Kritikansätze seien die Erbauer der Werkbundsiedlung Neubühl zitiert<sup>18)</sup>, die die Probleme, die für den damals modernen Wohnsiedlungsbau aus der geltenden Gesetzgebung resultierten, pointiert formulierten<sup>19)</sup>. Als Nachteile der Blockbebauung werden genannt:

- "- die unvermeidlichen Eckwohnungen ohne Querlüftung
- die ungünstige Orientierung von zweien der vier Blockseiten
- und die Lage von Wohn- und Schlafräumen gegen die lärmige Verkehrsstrasse."

Um solche Probleme zu vermeiden, wird das Blockbausystem durch eine Zeilenbebauung ersetzt, die verschiedene Ziele gewährleisten sollte. Einerseits sollen alle Wohntypen in Bezug auf Orientierung, Organisation des Grundrisses und innere und äussere Ausstattung möglichst gleich behandelt werden. Andererseits soll, bei wohnhygienisch und wirtschaftlich günstiger Orientierung der Zeilen, eine "scharfe Trennung von Wohnverkehr und Durchgangsverkehr" erreicht werden. Daraus resultierte eine systematisch angewendete Stellung der Hausreihen (Zeilen) senkrecht zur Verkehrsstrasse. Diese Gebäudestellung fällt allerdings unter den Begriff des baugesetzlich verbotenen rückwärtigen Zusammenbauens und wird nur mit regierungsrätlicher Ausnahmebewilligung zugelassen.

"Das baugesetzliche Verbot bezieht sich natürlich auf ganz andere Voraussetzungen, nämlich

20) Vorschriften für offene Bebauung, der Stadt Zürich, vom 29. September 1912

21) Siehe auch: Baugesetz für den Kanton Zürich, Vorlage des Regierungsrates vom 28. November 1929, S. 49

auf das früher allgemein übliche System der vierseitigen Blockrandbebauung, die nach den heutigen Erfahrungen günstigste Aufschliessung von Grundstücken wird also von einem auf ganz andere Verhältnisse zugeschnittenen Baugesetz künstlich erschwert."

Die Siedlung Neubühl liegt zum grössten Teil in der damals in Rechtskraft befindlichen zweiten Zone offener Bebauung <sup>20)</sup> (zwei Stockwerke, ausgebautes Dachgeschoss, Blocklänge 20 m, Hausabstand 12 m, für grössere Gebäudelängen Mehrabstand ein Fünftel der Mehrlänge). Damit sind Ausdehnung und Abstände der Reihen festgelegt.

"Mit ausländischen Beispielen verglichen, sind die Reihen sehr kurz und die seitlichen Abstände sehr gross, die Distanz zwischen den Erschliessungsstrassen ist gering und die grossen seitlichen Abstände bewirken eine Mehrbelastung der Eckwohnungen gegenüber solchen in der Reihe mit 2-3 mal grösseren Gartenflächen und entsprechend höheren Mietzinsen. Auf gleichem Areal und bei gleichen Zeilenabständen wäre eine Aufteilung mit längeren Hauszeilen wirtschaftlich bedeutend günstiger gewesen und sie hätte ausserdem weniger Aufschliessungsstrassen erfordert, doch das Baugesetz hat eine bessere Lösung verhindert."

Die Architekten der Siedlung Neubühl hofften, mit ihrer Siedlung und solchen nachfolgenden, kritischen Analysen, die seit Jahren laufende Diskussion um ein neues Baugesetz für den Kanton Zürich mit konkreten Beiträgen weiterzuführen und zu ergänzen.

### 7.31 Entwürfe für ein neues kantonales Baugesetz

---

Am 20. November 1913 genehmigte der Regierungsrat Entwurf und Weisung für ein neues Baugesetz für den Kanton Zürich und leitete die Vorlage an den Kantonsrat weiter. Die leitenden Gesichtspunkte für die Revisionsarbeit waren Beschränkung der Bodenspekulation in den Zentren, Begünstigung des Kleinhausbaues und Berücksichtigung der speziellen Bedürfnisse der Gemeinden durch Einräumung vermehrter Selbständigkeit in Baufragen. <sup>21)</sup>

22) Vorbilder sind der grosse Berliner Zweckverband und die Verbände rheinischer Industrieorte

23) § 68 des Baugesetzes von 1893, Die Vorschriften für offene Bebauung, der Stadt Zürich basieren auf § 68

24) Vorbehältlich der Regierungsrätlichen Bewilligung

25) Siehe dazu: Baugesetz für den Kanton Zürich, Antrag des Regierungsrates auf Totalrevision, vom 20. November 1913, Weisung, S. 42, 43

Die Bebauungspläne wurden durch den Titel Ortsgestaltungspläne ersetzt. Damit soll der ursprüngliche Bebauungsplan, der mehr und mehr zum reinen Verkehrsplan wurde, inhaltlich erweitert werden. Neben den Strassen sollen auch Bahnlagen, Wasserstrassen, Hafenanlagen und Kanäle im Plan bezeichnet werden. Darüber hinaus sollen öffentliche Anlagen und freizuhaltenen Grünflächen in den Ortsgestaltungsplan aufgenommen werden. Ebenfalls neu ist der Grundsatz, dass sich mehrere politische Gemeinden zur Erlangung eines Ortsgestaltungsplanes vereinigen können, womit ein erster Ansatz zur Regionalplanung gegeben ist, für die der Regierungsrat die Bildung von Zweckverbänden empfiehlt. 22)

Das geltende Gesetz von 1893 erlaubt den Gemeinden, die dem Baugesetz unterstehen, den Erlass von Bauvorschriften und Bauordnungen für bestimmte Quartiere 23). Der Entwurf von 1913 sieht nun über den Titel "Bauordnungen" vor, dass alle politischen Gemeinden solche Bauordnungen aufstellen können, ganz gleich, ob sie dem Baugesetz unterstellt sind oder nicht. 24) Weiter werden Gemeinden mit städtischem Charakter (d.h. Gemeinden mit dichter geschlossener Ueberbauung) verpflichtet, solche Bauordnungen aufzustellen. Die Bauordnungen sollen die Grundsätze des Gesetzes weiter differenzieren und konkretisieren (so z.B. die Bebauung an den Baulinien, die Stellung der Gebäude zu den Niveaulinien, die Behandlung des Vorgartengebiets, die Ausnützung der Gebäude, die Anlage der Entwässerungseinrichtungen, die Festsetzung der Abstände usw.) 25).

Besonders entscheidend für die stadträumliche Entwicklung sind die Aenderungs- und Ergänzungsvorschläge für den Titel "Bau- und Niveaulinien". Der Entwurf verlässt den Grundsatz der Parallelstellung der Gebäude zur Baulinie.

"Die Gemeinden sind befugt, über die Stellung der Gebäude zu den Baulinien Vorschriften zu erlassen. Die Absicht dieser Vorschriften geht dahin, im allgemeinen über die Stellung der Gebäude keine Vorschriften zu machen, dagegen den Gemeinden das Recht zu wahren, für Strassen und Plätze an denen ein geschlossenes Bild der Ueberbauung, namentlich aus ästhetischen Rücksichten wünschbar ist (es können aber auch gesundheitliche Rücksichten sein, Vermeidung von Schmutzwinkeln), die Abweichung von der Baulinie zu verbieten. Ausserdem haben nach dem Wortlaute der Vorschrift die Gemeinden das

26) Baugesetz für den Kanton Zürich, Weisung vom 20. November 1913, S. 44

27) Unter Ausnützung wird das Verhältnis von überbauter zu Gesamtfläche verstanden

28) Siehe dazu: Gesetzesentwurf vom 20. November 1913, Weisung S. 61/62

Recht, auch sonst die parallele Stellung der Gebäude zur Baulinie zu verlangen. Die Einsicht, dass die zwangslose Stellung, die Richtung nach der Sonne besser und auch ästhetisch richtiger sei, gewinnt aber immer mehr an Boden, so dass eine allzu starke Beengung der Baufreiheit aus dieser Kompetenz der Gemeinden nicht zu befürchten ist." 26)

Eine vollkommene Neuregelung erfahren über den Titel "Anlage der Bauten" die Gebäude- und Grenzabstände. Während die Bestimmungen von 1893 über Grenz- und Gebäudeabstand auf einem Mindestabstand von 3,5 beziehungsweise 7 m basieren, der sich bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 20 m stufenweise erhöht bis  $13\frac{1}{2}$  und 23 m, geht der Entwurf von 1913 von einem minimalen Grenzabstand von 5 m und einem minimalen Gebäudeabstand von 10 m aus, die bei Hochbauten zwangsläufig um das halbe Mehrmass über 10 m Gebäudehöhe hinaus, vergrössert werden. Eine Vergleichsrechnung ergibt dabei, dass die Abstände in dichten, hoch überbauten Zonen kleiner werden als bisher, dass sie aber in flachen, niedrig überbauten Zonen zunehmen. Grundsatz für die Abstandsdefinition bildet die Annahme, dass der Lichteinfallswinkel zwischen zwei Gebäuden mindestens  $45^\circ$  betragen müsse. Da die Bestimmung der Ausnützbarkeit der Grundstücke über reine Abstandsregelungen äusserst komplex geworden ist und "niemals restlos erfasst werden kann", hat der Gesetzgeber die in Deutschland damals bereits verwendete Ausnützungsziffer in den Entwurf aufgenommen. Nach § 86 des Entwurfes dürfen anstelle der Abstandsvorschriften Bestimmungen über das Mass der Ausnützung des Bodens erlassen werden. 27) Die Ausnützung darf  $\frac{1}{4}$  des Bodens bei der offenen - und  $\frac{1}{2}$  bei der geschlossenen Bauweise in Wohnquartieren nicht übersteigen. In Geschäfts- und Industriequartieren darf die Ausnützung bis auf  $\frac{2}{3}$  des Bodens gehen und es darf in diesem Fall auf alle Grenzen gebaut werden. Der § 89 schreibt weiter vor, dass solche Quartiere besonders auszuscheiden sind. 28) Die Meinung solcher Vorschriften tendiert dahin, dass für die offene wie für die geschlossene Bauweise eine Staffelung ermöglicht werden soll, wobei über die Bauordnungen in Verbindung mit den Ortsgestaltungsplänen die Bauweise gemäss den Anforderungen der Wohnhygiene abgestuft werden soll.

Der Gesetzesentwurf vom 20.11.1913 wurde vom Kantonsrat einer Spezialkommission überwiesen, deren Arbeit allerdings durch den 1. Weltkrieg

29) Bauämter Zürich und Winterthur, BSA, SIA Zürich, Schweizerischer Verband zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues usw.

30) Aenderungsvorschläge des Zürcher Ingenieur- und Architektenvereins zur Vorlage der kantonsrätlichen Kommission, vom 8. Juli 1919, für das Baugesetz für den Kanton Zürich

31) Baugesetz für den Kanton Zürich, Vorlage des Regierungsrates vom 28. November 1929

nur stockend vorankam. Erst am 10. Oktober 1921 ging der Kommissionsentwurf dem Kantonsrat zu, aber die Weiterbearbeitung wurde verschoben. Der zeitliche Abstand seit der Ausarbeitung der regierungsrätlichen Vorlage war zu gross und es machte sich eine zunehmende Unstetigkeit von Anschauungen und Wünschen bemerkbar. Am 15. November 1925 ging die Gesetzesvorlage zur nochmaligen Ueberarbeitung an den Regierungsrat zurück. Die Baudirektion überarbeitete die Kommissionsvorlage daraufhin vollständig, wobei vor allem die Nachkriegserlasse im Ausland, sowie die beim genossenschaftlichen und kommunalen Kleinhausbau gemachten Erfahrungen einbezogen wurden. Ein Entwurf vom August 1925 wurde einer Reihe von sachkundigen Kollegien zur Vernehmlassung überwiesen. 29) Aus diesem Entwurf und den gesammelten Gutachten und Vorschlägen 30) wurde bis zum 28. November 1929 eine neue Gesetzesvorlage entwickelt. 31)

Einige Stichworte zur Weiterentwicklung der Gesetzesinhalte:

Der Begriff "Ortsgestaltungsplan" wurde zugunsten des ursprünglichen Begriffes "Bebauungsplan" wieder verlassen. Die Bebauungsplaninhalte wurden weiter ergänzt, so kam in der Vorlage von 1929 die Vorschrift nach einer "klaren Aufteilung des Baugebietes in Wohn- und Industriequartiere" hinzu.

Neben den Grundsätzen im Gesetz, die allgemeine Verbindlichkeit besitzen, "ist eine grosse Zahl von Einzelbestimmungen über die Anwendung der gesetzlichen Grundsätze notwendig, die in der "Bauordnung" zusammenzufassen sind." Es handelt sich dabei um Vorschriften über die Art der Bebauung einzelner Gemeindegebiete (Bauweise), über bau-, feuer-, gesundheits- und verkehrspolizeiliche Vorschriften, über Bestimmungen für den Ausbau von Strassen- und Entwässerungsanlagen und die Erhaltung von Bau- und Naturdenkmälern im Sinne von Schutzmassnahmen für Landschafts-, Orts- und Strassenbild.

Die Parallelstellung der Baufront zur Baulinie wird nicht mehr als absolut bindend, sondern nur noch als Regel bezeichnet.

"Diese Lockerung der bisherigen starren Vorschrift, wobei nur noch vorgeschrieben bleibt, dass die Baulinien die Grenzen bestimmen, bis zu denen die Grundstücke an den Strassen überbaut werden dürfen, gibt einerseits die Freiheit, die Gebäude so zu stellen, dass Luft und Licht

32) § 23, Vorlage vom 28. November 1929

33) Eine wesentliche Neuerung bringt § 31, wonach auf Verlangen der Gemeinde im Quartierplan Grünanlagen und Spielplätze vorzusehen sind

34) Der durchschnittliche Lichteinfallswinkel liegt für die geographische Breite von Zürich bei ca. 37°

35) Geschossfläche zu Grundfläche

36) Nach Baugesetz bis max. 5 Geschosse, in der Stadt Zürich bis max. 6 Geschosse

37) Siehe dazu: Weisung zur Vorlage des Regierungsrates, vom 28. November 1929, Baugesetz für den Kanton Zürich; die Zitate in Anführungszeichen sind direkt der Weisung entnommen

ungehinderten Zutritt haben, andererseits aber auch die Kompetenz, für schöne, städtebaulich einwandfreie Platz- und Frontgestaltung in dicht bebauten Quartieren vorzusorgen." Weiter werden die über die Praxis entstandenen Innen- oder Hofbaulinien zur Vermeidung störender Hofüberbauungen ebenfalls ins Gesetz aufgenommen. 32)

Während also die Baulinie als Instrument zur städtebaulich-formalen Durchbildung der Stadterweiterung an Bedeutung verloren hat, hat sie als Mittel zur Bestimmung der baulichen Ausnutzbarkeit des Bodens entsprechend Bedeutung gewonnen.

Das Quartierplan- und Grenzbereinigerungsverfahren wird ebenfalls weiterentwickelt und erfährt verschiedene Neuerungen. 33)

Die Grenz- und Gebäudeabstände werden im Entwurf von 1929 abermals erweitert, um einen verbesserten Lichteinfallswinkel unter 45° zu erhalten und damit die Wohnverhältnisse in gesundheitlicher Hinsicht zu verbessern. 34)

Die Regelung, anstelle von Abstandsvorschriften Bestimmungen über das Mass der Ausnutzung des Baugrundes vorzuschlagen, wurde als Grundsatz im Titel "Bauordnungen" untergebracht. Es handelt sich dabei noch nicht um die heute geläufige Ausnutzungsziffer, sondern um eine Bebauungsziffer, die das Verhältnis von überbauter - zu Grundfläche angibt. Das eigentliche Mass der baulichen Ausnutzung 35) wird über die zusätzliche Festlegung der Geschosszahlen bestimmt. 36)

Soweit zu den Inhalten des Entwurfes von 1929. 37)

Obwohl auch dieser Gesetzesentwurf im Entwurfsstadium steckengeblieben ist, d.h. keine Rechtskraft erlangte, sind doch eine ganze Reihe der darin formulierten Neuerungen indirekt in die städtebauliche Entwicklung und Veränderung der Stadt eingeflossen.

Die Veränderung der Bedeutung der Baulinie, die Vergrösserung der Bau- und Grenzabstände, die Reduktion der baulichen Ausnutzung und die Förderung freigestellter Reihen- resp. Zeilenbautypen lassen sich als eindeutige Merkmale der städtebaulichen Entwicklung über die Realisierung neuer Quartiere und Quartierteile ab 1925

38) Siehe dazu Kapitel 7.1, Veränderungstendenzen

39) Vorschriften für offene Bebauung, der Stadt Zürich, vom 2. November 1901 und vom 29. September 1912

40) Bauordnung der Stadt Zürich für das Eierbrechtquartier, vom 12. Juli 1922

41) Bauordnung der Stadt Zürich für das Milchbuckgebiet, vom 18. Februar 1925

42) Siehe auch: Weisung des Stadtrates an den Grossen Stadtrat betreffend Bauordnung für die Stadt Zürich, vom 7. Februar 1931

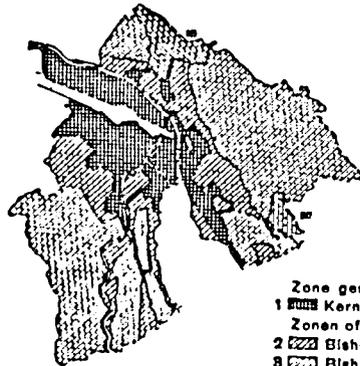
43) Artikel 4, S. 3 der B.O. für das Milchbuckgebiet, vom 18. Februar 1925

entnommen aus: Weisung zur Bauordnungsrevision, vom 1. März 1946

tatsächlich ablesen. 38) Ihre gesetzliche Grundlage erhielten solche Neuerungen zwar nicht direkt durch neues kantonales Baurecht, sondern indirekt durch die städtischen Bauordnungen, die weiterhin basierend auf § 68 des Baugesetzes von 1893 entstanden.

### 7.32 Bauordnung der Stadt Zürich, vom 9. September 1931

Nach den beiden "Vorschriften für die offene Bebauung einzelner Gebietsteile" <sup>39)</sup> erhält die Stadt Zürich mit der Bauordnung vom 9. September 1931 ein erstes umfassendes städtisches Baugesetz und Zonenordnung. Voraus gingen jedoch 2 Erlasse für besondere Bauvorschriften <sup>40), 41)</sup>, von denen vor allem die Bauordnung für das Milchbuckgebiet von 1925 die Formulierung und Ausgestaltung der Bauordnung von 1931 wesentlich beeinflusste. <sup>42)</sup>



ZONENEINTEILUNG 1925—1931

Zone geschl. Bebauung:	Geschos- zahlen	Grenzab- stände min. m	Zonen- flächen ha
1 Kernzone . . . . .	5—6	3,5	1000,8
Zonen offener Bebauung:			
2 Bisherige Zone . . . . .	3 1/2	3,5	872,1
3 Bisherige Zone . . . . .	2 1/2	6,0	2320,8
4 Milchbuckzone (neu) . . . . .	2 1/2	7,0	171,1
5 Eierbrechtzone (neu) . . . . .	2 1/2	6,0	60,2
Bauzonen zusammen . . . . .			4424,8

Mit der Bauordnung für das Milchbuckgebiet wird der Versuch unternommen, eine städtebaulich befriedigende Lösung für den Uebergang der höheren, dichten Baumassen des Stadtinneren zu den noch ländlichen Charakter aufweisenden Bebauungen der Vororte zu gewährleisten.

Der dafür in Frage kommende zeitgerechte Bebauungstypus ist eindeutig die Reihen-, respektive Zeilenbebauung. Dabei soll ein noch städtischer Strassenraum insofern gesichert werden, dass die Reihen oder Zeilen die Längsseite der Strasse zukehren müssen. <sup>43)</sup> Die Gebäudehöhe wird auf 2 Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss festgelegt. Die Bemühungen, den Uebergang von der Zone geschlossener Bebauung zu den Zonen

44) 1. Zone offene Bebauung 3,5 m, 2. Zone offene Bebauung 6 m

45) Artikel 11 der B.O. für das Milchbuckgebiet

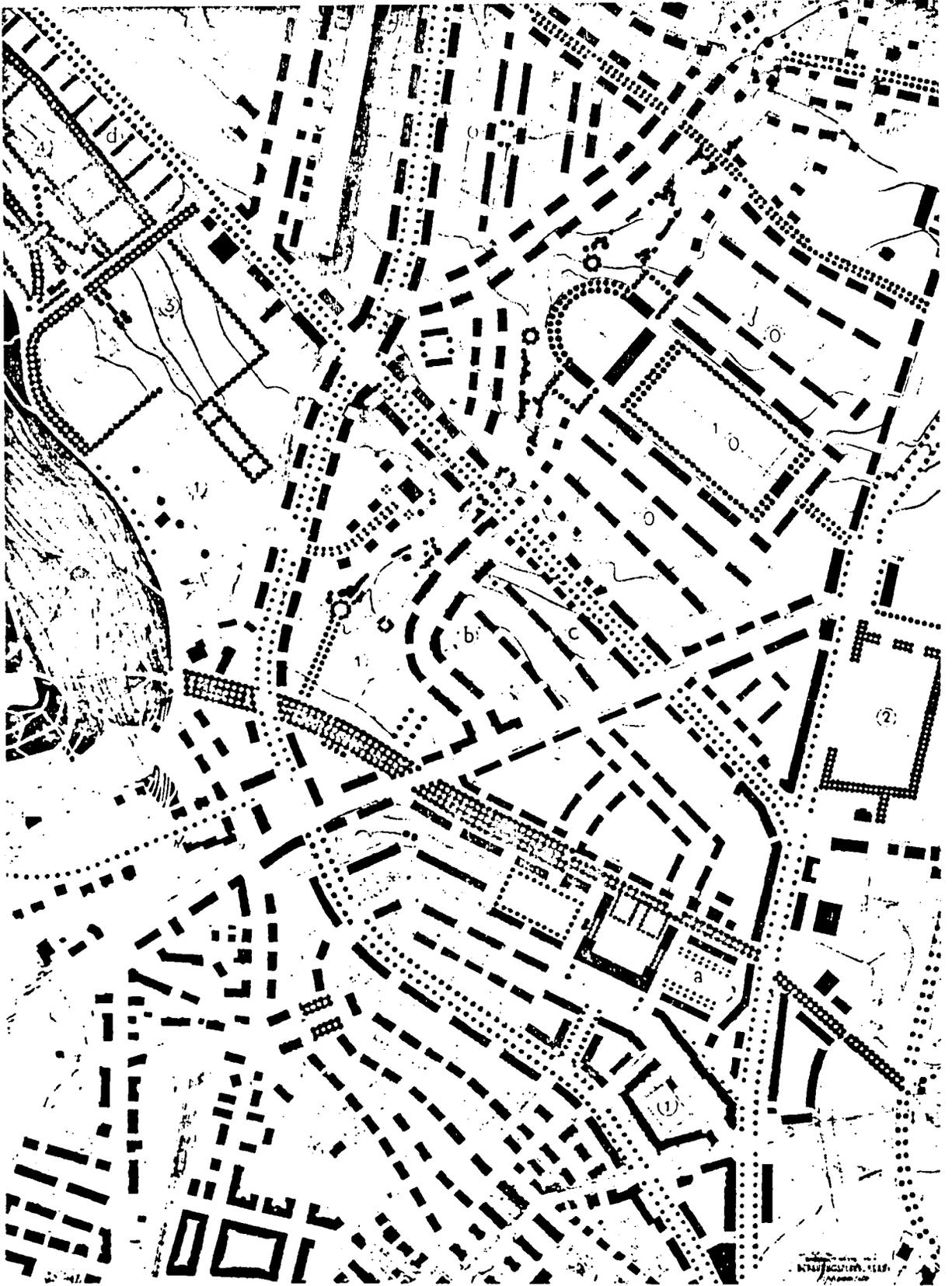
46) Der Plan ist der Zeitschrift Städtebau XXIV, Jahrgang 1929, Hrsg. W. Hegemann, entnommen; Planverfasser ist K. Hippenmeier

der offenen Bebauung herzustellen, gehen aus Artikel 4, Absatz 2, hervor, indem entlang der wichtigen Strassenzüge (Schaffhauser- und Irchelstrasse) ein zusätzliches Vollgeschoss erlaubt wird.

Unter der Voraussetzung, dass über einen einheitlichen Gesamtplan ästhetisch befriedigende Lösungen erwartet werden können, kann entlang der Strassen auf eine Gesamtlänge bis zu 45 m zusammengebaut werden. Der min. zulässige Grenzabstand liegt mit 5 m (Gebäudeabstand 10m) zwischen den Abständen, die 1912 für die 2 Zonen offener Bebauung festgelegt wurden. <sup>44)</sup>

Weiter ist die Bausektion I berechtigt, Projekten, die das Strassenbild oder die landschaftliche Umgebung verunstalten, die Genehmigung zu verweigern. <sup>45)</sup> Ein Bebauungsplan, dessen genaue Datierung nicht festzustellen war, zeigt deutlich die städtebauliche Umsetzung der Vorstellungen, die hinter der Bauordnung für das Milchbuckgebiet standen. <sup>46)</sup>

Plan siehe nächste Seite



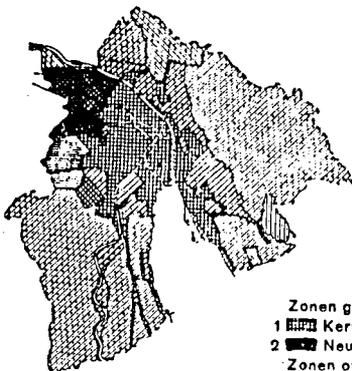
Bebauungsplan für das Milchbuckgebiet  
entnommen aus: Zeitschrift Städtebau XXIV, Jahrgang 1929, Hrsg. W.  
Hegemann; Planverfasser ist K. Hippenmeier

47) Weisung des Stadtrates an den Grossen Stadtrat betreffend Bauordnung der Stadt Zürich, 7. Februar 1931

48) Geschlossene Bebauung, max. 6 Geschosse

49) Siehe auch: Kapitel 7.22

Nachdem durch die Kumulation verschiedener Vorschriften und Bauordnungen die Uebersichtlichkeit der jeweils geltenden Vorschriften nicht mehr ohne weiteres gewährleistet war, und nachdem mit neuen Ueberbauungstypen erste Erfahrungen gesammelt werden konnten, entschloss sich der Stadtrat zu einer einheitlichen Neuformulierung im Rahmen der Bauordnung von 1931.<sup>47)</sup> Die Bauordnung sieht eine Neueinteilung des Baugebietes der Stadt Zürich in sieben Bauzonen vor, wobei die zwei ersten Zonen das Gebiet der geschlossenen, die fünf anderen das Gebiet der offenen Bauweise bezeichnen.



ZONENEINTEILUNG 1931-1934

entnommen aus: Weisung zur Bauordnungsrevision, vom 1. März 1946

Zonen geschl. Bebauung:	Geschoßzahlen	Grenzabstände min. m	Zonenflächen ha
1 Kernzone . . . . .	5-6	3,5	713,6
2 Neue Zone . . . . .	4	3,5	254,3
Zonen offener Bebauung:			
3 Bisherige Zone 2 . . . . .	3 1/2	3,5	581,5
4 Neue Zone . . . . .	3	4,0	135,5
5 Bish. Milchbuckzone . . . . .	4	2 1/2	252,5
6 Bisherige Zone 3 . . . . .	2 1/2	8,0	2432,5
7 Bish. Elerbrechtzone . . . . .	5	2 1/2	54,9
Bauzonen zusammen . . . . .			4424,8

Zum ersten Mal, wiederum wegen der Uebersichtlichkeit, wird dabei darauf verzichtet, eine komplizierte verbale Abgrenzung der Zonen nach Strassengevierten anzugeben, sondern eine planliche Darstellung, ein Zonenplan erarbeitet.

Die erste Zone umfasst alle Gebietsteile, die nur den Bestimmungen des Kant. Baugesetzes von 1893 unterstellt sind.<sup>48)</sup> In der zweiten Zone gelten ebenfalls die Bestimmungen des Baugesetzes, mit der Einschränkung aber, dass max. 4 Geschosse zugelassen sind. Die zu Grunde liegenden Bestrebungen sind einmal mehr die Ueberleitung der hohen Bebauung im Stadtinnern zur flacheren Bebauung der Randgebiete. Als Vorbild werden in der Weisung die gemeinnützigen Wohnbauten im Quartier Sihlfeld erwähnt.<sup>49)</sup>

Die Vorschriften für die dritte Bauzone entsprechen jenen für die ursprüngliche erste Zone offener Bebauung, d.h. freistehende Gebäude mit max. 3 Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss. Allerdings wird bei vorliegendem ein-

heitlichem Gesamtplan der Zusammenbau zu Reihenhäusern (resp. Zeilen) ermöglicht.

Die vierte Bauzone entspricht der Bauordnung für das Milchbuckgebiet, mit der Ausnahme, dass statt 2½, 3 Vollgeschosse erlaubt sind.

Die fünfte Bauzone schliesslich entspricht den Vorschriften für das Milchbuckgebiet, auch was die Geschosszahl anbelangt.

Beide, die vierte und fünfte Bauzone, erlauben die Erstellung von Reihen, resp. Zeilenbauten bis auf max. 60 m Länge. Die Gebäude sollen dabei ihre Längsfront der Strasse zukehren, wobei Art. 14, Abs. 2, sogleich die Möglichkeit von Ausnahmen formuliert:

"In den Fällen, in denen durch Querstellung der Häuser bessere Verhältnisse geschaffen werden können, wird die Bausektion II die Ausnahmebewilligung erteilen."

Dieser Ausnahmeparagraph wird schliesslich in den 40iger Jahren für die Ueberbauung der Quartiere Schwamendingen und Friesenberg in grossem Umfang benützt und nach und nach wird die Querstellung zur Regel.

Die sechste Bauzone entspricht den Vorschriften für die ursprüngliche zweite Zone der offenen Bebauung und erlaubt 2½ Geschosse. Ihre städtebauliche Funktion ist nach wie vor den Uebergang vom Baugebiet der Stadt zu den ländlichen Vororten und zum freien Umland zu gewährleisten. Im Gegensatz zu früheren Epochen, die ausgesprochen harte Grenzen zwischen Stadt und Land hervorbrachten, möchte man den Stadtkörper in seine Umgebung integrieren, indem die Uebergänge möglichst fliegend ausgebildet werden.

Die siebente Bauzone schliesslich betrifft das Eierbrechtquartier, die wesentlichen Bestimmungen der Bauordnung für dieses Gebiet wurden in die Bauordnung von 1931 übernommen.

Die Bauordnung vom 9. September 1931 hat der Entwicklung der Stadt Zürich ganz entscheidende Impulse gegeben, mit ihr wurden die Voraussetzungen geschaffen, die während der 40iger Jahre grosse zusammenhängende Quartiere der Zeilenbauweise entstehen liessen.

## 8. DIE ZEILENBAUWEISE IN ZUERICH

---

1) 50 Jahre Wohnungspolitik der Stadt Zürich, 1907-1957, Herausgegeben vom Finanzamt der Stadt Zürich, Zürich 1957, S. 27

2) 1942-46 ausschliesslich gemeinnütziger Wohnungsbau, 1946-56 kommunaler und (vorwiegend) gemeinnütziger Wohnungsbau

3) Eine solche Mangelsituation trat schliesslich ab 1942 in zunehmendem Masse auf

4) Erhöhung bis max. 15% in besonderen Fällen sozialen Charakters

5) 50 Jahre Wohnungspolitik der Stadt Zürich, a.a. O., S. 27-36

In der Zeit zwischen 1931/32 bis zum Jahr 1942 trat allgemein im Wohnungsbau der Stadt Zürich ein Stillstand ein, weil in dieser Zeit der Wohnungsmarkt weitgehend gesättigt war. 1) Ab 1942 änderte diese Situation äusserst rasch. Ausschlaggebend waren vor allem zwei Wohnbauförderungsgesetze, die insbesondere den kommunalen und gemeinnützigen Wohnungsbau ankurbelten. 2) Der Kanton Zürich darf für sich in Anspruch nehmen, als erster eine gesetzliche Grundlage für die Unterstützung des Wohnungsbaus geschaffen zu haben. Am 6. Dezember 1931 stimmte das Zürchervolk dem Gesetz über die Förderung des Wohnungsbaus zu, wonach der Kanton die Erstellung von einfachen und gesundheitlich einwandfreien Wohnungen für minderbemittelte und kinderreiche Familien unterstützt, vorausgesetzt, es besteht ein Mangel an solchen Wohnungen. 3) Aufgrund des Gesetzes können jährlich 2 Millionen Franken an Beiträgen oder Darlehen ausgerichtet werden. Während den Jahren 1943-50 reichte dieser Betrag jedoch bei weitem nicht aus, so dass der Kanton weitere Kredite beim Volk einholen musste.

Eine weitere Unterstützung des Wohnungsbaus erfolgte aufgrund des "Bundesratsbeschlusses betreffend Massnahmen zur Milderung der Wohnungsnot durch Förderung der Wohnbautätigkeit" vom 30. Juni 1942. Dieser sah Beiträge vor für Private bis 5% der Anlagekosten (ohne Landerwerb) und für gemeinnützige Unternehmungen bis zu 10%. Kanton und Stadt setzten ihre Beiträge in gleicher Höhe fest, wobei die Landerwerbskosten mit eingeschlossen wurden. Die Beiträge des Bundes wurden über weitere Bundesratsbeschlüsse von 1942 und 1943 sowie die Verfügung Nr. 3 des Eidgenössischen Militärdepartementes, "zur Regelung der Arbeitsbeschaffung in der Kriegskrisenzeit" vom 5. Oktober 1945 successive weitergeführt und erhöht. 4) Der Kanton und die Stadt passten sich an die neue Ordnung an und setzten ihre Beiträge für den allgemeinen Wohnungsbau bis zu 10% und für den sozialen Wohnungsbau auf 12-15% fest. Diese Wohnbaupolitik von Bund, Kanton und Stadt wurde über verschiedene weitere Bundesbeschlüsse bis gegen Ende der 50iger Jahre gewährleistet. 5)

6) Siehe: Vorschriften für offene Bebauung der Stadt Zürich, vom 29. September 1912

7) In Zürich insbesondere die Quartiere Schwamendingen und Friesenberg

8) Siehe Kapitel 7.23, Beispiele neuer stadträumlicher Strukturen, "Reihenbebauung"

Aus dieser kurzen Situationsbeschreibung geht hervor, dass die weitere Stadtentwicklung während der 40iger und 50iger Jahre durch verschiedene Faktoren wesentlich beeinflusst wurde. Einerseits löste die ab 1940 wieder zunehmende Wohnungsverknappung eine umfangreiche Wohnbautätigkeit aus, andererseits wurde im Zuge des angespannten Wohnungsmarktes eine umfassende Subventionierungspolitik von Bund, Kanton und Stadt wirksam, die vor allem den gemeinnützigen, aber auch den kommunalen Wohnungsbau auf neu zu erschliessendem Land am Stadtrand ankurbelte.

Die städtebaulichen Zielsetzungen eines solchen Wohnungsbaus ergaben sich direkt aus den Zielen des genossenschaftlichen Wohnungsbaus und aus den Kriterien der Subventionierung. "Einfache, gesundheitlich einwandfreie Wohnungen für minderbemittelte und kinderreiche Familien" war bereits im Zweckartikel des kantonalen Gesetzes über die Förderung des Wohnungsbaus, vom 6. Dezember 1931, formuliert worden.

Da um 1940 die Zonen der geschlossenen Bebauung in der Stadt Zürich bereits weitgehend überbaut waren, entstanden ausgedehnte Genossenschaftssiedlungen in der damaligen Stadtrandlage um die Ortskerne der 1934 eingemeindeten ehemaligen Vororte. Die rechtliche Grundlage bleibt für die Zeit bis 1946 die Bauordnung vom 9. September 1931, mit den für diese Gebiete geltenden verschiedenen Zonen der offenen Bebauung.

Da aber die offene Bebauung im Prinzip seit 1912 die Erstellung von Gebäudezeilen, insbesondere von Reihenhäusern nicht ausschliesst <sup>6)</sup>, ist der Zweck, wohngygienisch einwandfreie, einfache Wohnungen und Häuser für Familien zu schaffen, in naheliegender Weise über die Entwicklung von Reihen-, von Zeilenbauquartieren verfolgt worden. Insofern entstehen folgerichtig ab 1940 ausgedehnte Zeilenquartiere <sup>7)</sup>, die anknüpfend an die ersten allgemein positiv gewerteten Versuche mit diesem Bautypus <sup>8)</sup> eine ganze Epoche der Stadtentwicklung bestimmen.

9) Siehe Kapitel 7.23

## 8.1 Typische Zürcher Quartiere der Zeilenbauweise

Darstellung der stadträumlichen Grundprinzipien der Zeilenbauweise am Beispiel verschiedener Quartiere aus den Jahren 1942 bis ca. 1950.

### 8.11 Siedlungstypologische Entwicklung der Zeilenbauweise

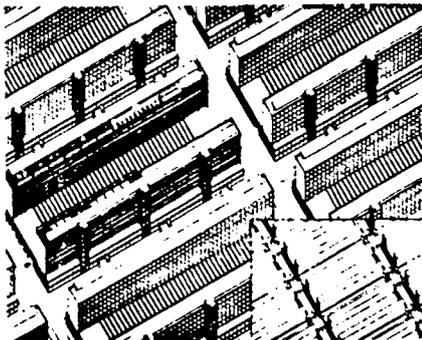
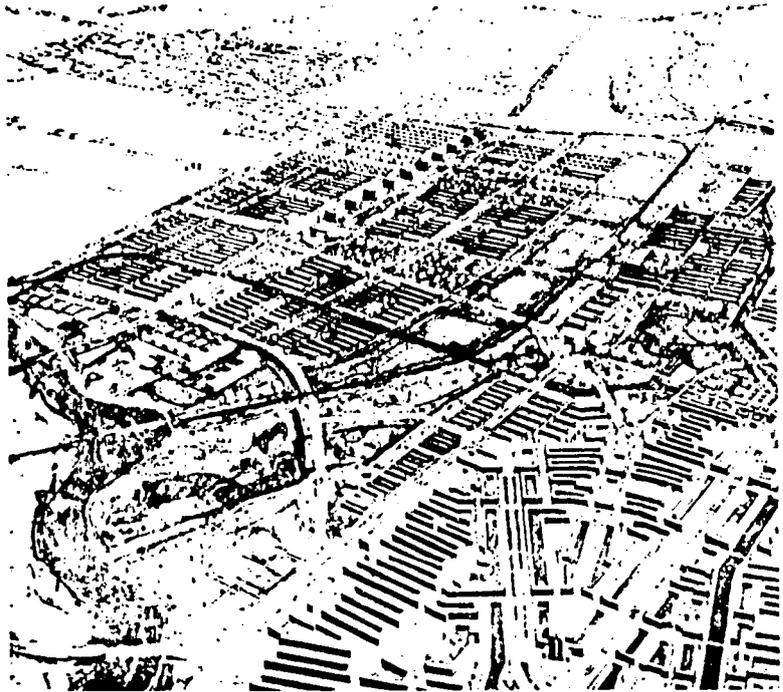
Der Bautypus der Zeile, der Häuserreihe hat seinen Ursprung vor allem in England und Holland. Während die ersten Beispiele in der Schweiz, in Zürich sich auf die Anwendung in Form des Reihenhauses, des kleinen Einfamilienhauses konzentrieren<sup>9)</sup>, ist die Zeile vor allem in England später auch in Holland im Geschosswohnungsbau angewendet worden.

Lageplanausschnitt von North Kensington in London, Verwendung des Reihenhauses als Stadthaus (teilweise in Geschosswohnungsbau) zu Ende des 19. Jahrhunderts, entnommen aus: "Städtebau", Herausgeber: Werner Hegemann, Heft 12, Berlin 1926



Erweiterungsplan Amsterdam-Süd. Planung des Stadtplanungsamtes unter C. van Eesteren von 1934

Entnommen aus: R. Krier, Stadtraum, Stuttgart 1975

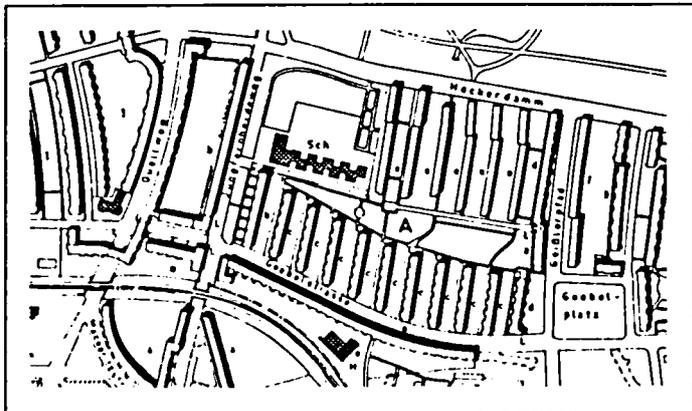


L. Hilberseimer  
Hochhauszeilen  
Entnommen aus: R. Krier,  
Stadtraum, Stuttgart 1975

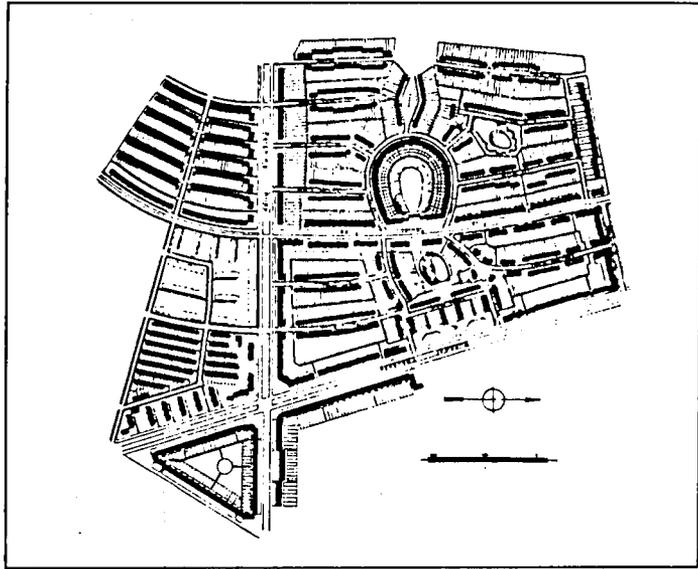
Für Berlin entwirft der Architekt L. Hilberseimer 1919-24 einen Bebauungsvorschlag für die City (Friedrichstadt), den er als vollständig neuen Stadttypus versteht, "der mit der räumlichen Geschlossenheit, unter welchem Begriff wir uns bisher eine Stadt vorstellen, aufräumen wird". Bei ihm wachsen die Hauszeilen zur Hochhausstadt, statt weiterer Ausdehnung in der Ebene, fordert er Konzentration, eine Zusammenballung in der offenen Form der Zeilenbebauung unter gleichzeitigem Einschluss einer funktionellen Trennung verschiedener Stadtelemente in der Vertikalen.

Einige andere deutsche Beispiele waren zwar weniger spektakulär als die Ideen Hilberseimers, wurden dafür aber realisiert und international diskutiert.

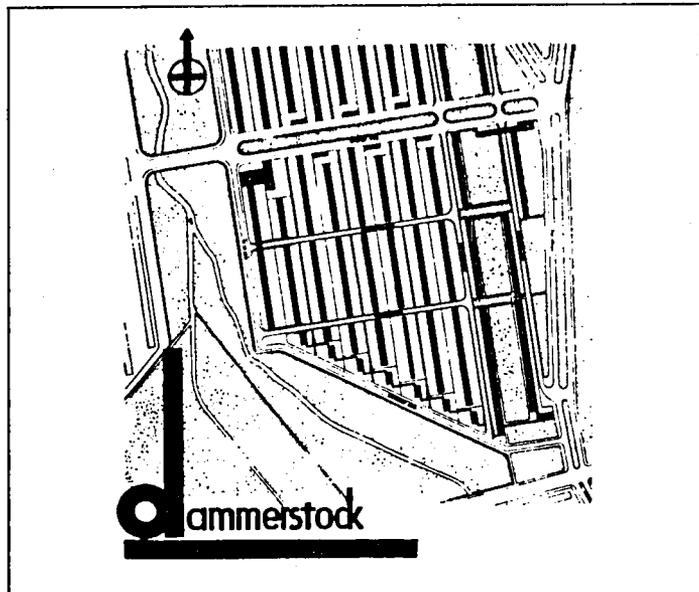
Berlin, Grosssiedlung Siemensstadt, Architekt Hans Scharoun, 1929/30



Berlin, Grosssiedlung Britz  
Hufeisensiedlung, Archi-  
tekten B. Taut und M. Wag-  
ner, 1925-27



Karlsruhe, Zeilensiedlung  
Dammerstock, Architekt  
W. Grupius, 1929



Die drei Abbildungen sind  
entnommen aus Werk-Archi-  
these, Heft Nr. 31-32

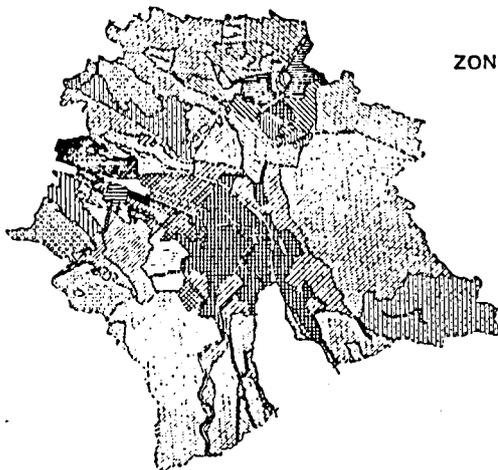
Solche ausländischen Versuche, sowie die ver-  
schiedenen schweizerischen Ansätze, vor allem  
in Zürich und Basel, führten während der 40iger  
Jahre zu grossflächigen Siedlungen im Rahmen  
der Zeilenbebauung. Die zweite Eingemeindung  
von 1934 brachte eine Erweiterung des Stadtge-  
bietes über die Vorortgemeinden

- Albisrieden
- Altstetten
- Höngg
- Oerlikon
- Schwamendingen und
- Witikon.

Damit waren die grossflächigen freien Baugebie-  
te für die Stadtentwicklung der folgenden Jahr-

10) Die Unterschiede der einzelnen Zonen waren teilweise minim, sie unterschieden sich praktisch kaum von den 7 Zonen der Stadt Zürich, wie sie die Bauordnung von 1931 definierte.

zehnte gegeben. Mit der Eingemeindung erweiterte sich der Zonenplan der Stadt Zürich auf insgesamt 32 Zonen, wovon 25 Zonen von den eingemeindeten Vororten übernommen wurden. 10)



ZONENEINTEILUNG SEIT 1934

Zur Vereinfachung von Plan und Tabelle sind Zonen mit gleichen Geschößzahlen und gleichen Mindestgrenzabständen jeweils zusammengefaßt.

Zonen geschlossener Bebauung:	Geschößzahlen	Grenzabstände min. m	Zonenflächen ha
■ Zonen 1 Zürich, 1 Oerlikon . . . . .	5-8	3,5	740,1
▨ Zone 2 Zürich . . . . .	4	3,5	254,3
▩ Zone 1 Altstetten . . . . .	4	3,5	40,9
Zonen offener Bebauung:			
▧ Zone 3 Oerlikon . . . . .	4	5,0	130,8
▦ Zonen 3 Zürich, 1 Seebach, Dorfkern Höngg . . . . .	3 1/2	3,5	598,3
▤ Zone 2 Altstetten . . . . .	3 1/2	3,5	39,0
▣ Zone 2a Seebach . . . . .	3 1/2	5,0	3,0
▢ Zonen 8 und 8a Albisrieden . . . . .	3	4,0	269,3
□ Zone 3 Altstetten . . . . .	3	4,5	31,9
■ Zonen 4 Zürich, 2b Seebach, 4 Altstetten, 1 Höngg . . . . .	3	5,0	233,1
▧ Zonen 4 und 5 Oerlikon . . . . .	3	6,0	57,9
▦ Zonen 5 Zürich, 2 Höngg, 3, 4 und 5 Seebach . . . . .	2 1/2	6,0	1014,0
▤ Zonen 6 Zürich, 3 Höngg . . . . .	2 1/2	6,0	3595,5
▣ Zonen 7 Zürich, 4 Höngg . . . . .	2 1/2	8,0	530,5
▢ Zone 5 Altstetten . . . . .	2	6,0	105,9
Zonen für Industrie- bzw. Wohnbau:			
■ Zonen 8 Altstetten, 8 Seebach, 2 Oerlikon . . . . .	5-8	3,5	927,1
Bauzonen zusammen . . . . .	bzw. 3u4	bzw. 5,0	7971,6
Gebiete außerhalb der Bauzonen:			
▢ Grüngebiete Altstetten, Albisrieden . . . . .			37,0
▣ Wald eingemeindeter Vororte . . . . .			633,8
▤ Bahngelände Altstetten, Oerlikon . . . . .			30,0
Festes Land, Inbegriffen kleine Gewässer . . . . .			8672,2
Gewässer: Seen und Flüsse ohne kleine Gewässer . . . . .			515,9
Ganzes Stadtgebiet . . . . .			9168,1

Quelle: Weisung zur Bauordnungsrevision der Stadt Zürich, vom 1. März 1946

11) Genau genommen handelt es sich bei den Zeilenquartieren nur noch begrenzt um städtische Quartiere, wenn man sie mit den urbanen Siedlungstypen der Jahrhundertwende vergleicht, so besitzen sie eher ländlichen Charakter.

Besonders einheitlich gestaltete Siedlungen im Rahmen der Zeilenbauweise bildeten sich in Schwamendingen und auf dem noch freien Gelände Friesenberg des Quartiers Wiedikon heraus. Aber auch in anderen Quartieren der Stadt, so im Milchbuck, im Bereich des Bucheggplatzes, in Altstetten und Albisrieden ist die neue städtische Wohnform 11) primär die Hauszeile.

12) Zonenordnung ab 1934, basierend auf der Bauordnung der Stadt Zürich vom 9. September 1931

Die Baugelände Friesenberg und Schwamendingen sind in den Wohnzonen W 3 vorwiegend aber W 2 1/2 eingezont. Die minimalen Grenzabstände betragen 5 respektive 6 m. 12)

13) Siehe dazu: Weisung des Stadtrates an den Grossen Stadtrat betreffend Bauordnung der Stadt Zürich, vom 7. Februar 1931

14) Zitat Stadtbaumeister Albert Hchr. Steiner, entnommen aus einem Artikel, "Sozialer Wohnungsbau und Städtebau" in "Der soziale Wohnungsbau und seine Förderung in Zürich 1942-45", Hrsg: Hochbauamt der Stadt Zürich, 1946, S. 11

Wenn man nun insbesondere das Siedlungsgebiet in Schwamendingen mit den Gegebenheiten des Zonenplanes vergleicht, so fällt auf, dass ein grosser Teil der Ueberbauung nicht eindeutig zonenkonform ist. Neben einer grossen Zahl 2-geschossiger Reihenhäuser finden sich häufig 3-geschossige Hauszeilen, die im Durchschnitt 30-60 m lang sind, durch einen ca. 1 m hohen Sockel vom Gelände abgehoben sind und auf 3 Etagen Geschosswohnungen mit 3-4 Zimmern beinhalten. Nach der Zone W 2½ wären aber nur Gebäude mit 2 Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss erlaubt, und es geht bereits aus der Weisung zur Bauordnung von 1931 hervor, dass der Gesetzgeber für die Ueberbauung dieser Zone primär an die Reihenbebauung dachte. <sup>13)</sup> Für die nicht zonenkonformen 3-Geschoss-Blöcke waren also Ausnahmen von der geltenden Bau- und Zonenordnung (B.O. vom 9. September 1931) erforderlich. Solche Ausnahmen wurden tatsächlich gewährt, "wenn es sich um die einheitliche Ueberbauung eines grösseren Geländes nach einem Gesamtplan handelte und wenn durch die Ausnahmen hygienisch und städtebaulich bessere Lösungen erzielt werden konnten. Dabei durfte jedoch die Ausnutzungsziffer, die sich für das Gebäude aus der bauordnungsgemässen Planung vergleichsweise berechnen liess, nicht überschritten werden." <sup>14)</sup> D.h. also, die Mehrausnutzung, die sich für die W 2½ Zone durch die Errichtung von 3-geschossigen Hauszeilen ergab, wurde über den Bau von lediglich 2-geschossigen Reihenhäusern oder über grössere Abstände und Grünflächen wieder kompensiert.

Wenn man nun den Kriterien nachgeht, die für die Erteilung der Ausnahmegewilligung gegeben sein mussten - "einheitliche Ueberbauung, hygienisch und städtebaulich bessere Lösung" - und sie an den Argumenten ihrer Zeit misst, so kann man sie als tatsächlich gegeben erachten.

Zur Einheitlichkeit der Ueberbauung lässt sich sagen, dass diese über eine Einheitlichkeit der Nutzung (nahezu ausschliesslich "Wohnen"), über eine gleichartige, annähernd genormte Architektur bei Verwendung einheitlicher Materialien und Stilelementen und über absolut gleichartige Erschliessung, Stellung der Bauten und Gestaltung der Freiräume als gegeben erachtet werden kann. Der Begriff "Einheitlichkeit" erwies sich allerdings im Laufe der Zeit als äusserst gefährlich und an sich als Qualitätsmerkmal recht fragwürdig, insbesondere wenn die städtebauliche Einheit lediglich und primär über die stän-

15) Siehe auch: R. Krier, Stadtraum, Stuttgart 1975, S. 62, 63

16) A. Hch. Steiner, Sozialer Wohnungsbau und Städtebau, a.a.O., S. 11

17) Siehe auch: R. Krier, Stadtraum, a.a.O., S. 63

dige Addition gleicher Teile angestrebt wird. Solche zwar einheitliche aber gleichzeitig auch nahezu langweilige, monotone Strukturen, erschweren die Orientierung und Identifikation der Bewohner. <sup>15)</sup> Im bereits zitierten Artikel <sup>16)</sup> äussert sich A. Hch. Steiner zum Thema Einheitlichkeit - das ihm und seiner Zeit offensichtlich ein grosses Anliegen war - wie folgt:

"Die äussere Erscheinung der einzelnen Häuser ist - mit Ausnahme von geschmacklichen Einzelheiten - weitgehend wesensverwandt und bemerkenswert einheitlich. .... Es fällt einem die Verschiedenartigkeit und die oft in sich geschlossene, lebendige Einheit der einzelnen Siedlungen wohltuend auf; besonders ausländische Besucher machen uns hierauf immer wieder erstaunt und erfreut aufmerksam." Steiner bemerkt aber bereits auch, "in einzelnen Fällen ist die bekannte Gefahr der Monotonie nicht gemieden worden."

Aus der zweiten Bemerkung, "Verschiedenartigkeit der einzelnen Siedlungen, die dann aber in sich geschlossen und einheitlich gestaltet werden" geht die Grundabsicht hervor, dass die Stadt und ihre Quartiere nicht mehr als gesamtheitlicher Organismus in Erscheinung treten sollten - wie dies ein erstrebtes Ziel im Rahmen der räumlichen Strukturen der Jahrhundertwende war - man möchte die Quartiere bewusst in einzelne einheitliche Siedlungsteile gliedern.

Neben der Tatsache, dass diese Situation der Gliederung, der Teilung über die Addition von gleichen oder ähnlich ausgebildeten Einheiten, ein städtebauliches Ziel ihrer Zeit war, ist sie auch bis zu einem gewissen Grad strukturimmanent. D.h. die abstrakte Struktur der Zeilen, die an ihren Rändern jeweils abrupt abbricht, kann über die Randbereiche hinaus nicht fortgeführt werden, eine Antwort auf historische Vorgaben ist damit nur sehr begrenzt möglich. <sup>17)</sup>

Das Kriterium einer Verbesserung der wohnhygienischen Situation der Siedlungen ist oberstes Leitmotiv der stadträumlichen Entwicklung der Zeilenbauweise. Im Hintergrund steht die Ablehnung der "Mietskasernen", der "Renditenviertel" der Jahrhundertwende, mit einem knapp bemessenen grünen Freiflächenangebot und einer städtischen Nutzungsdurchmischung, die damals lediglich nach ihren negativen Aspekten beurteilt wurde.

18) A. Hch. Steiner, Sozialer Wohnungsbau und Städtebau, a.a.O., S. 10, 11

19) Gemeint sind vor allem die Quartiere in Schwamendingen und Friesenberg, sowie Quartierteile in Oerlikon, Seebach, im Bereich des Buchegg und Letzigraben

20) Unter der damaligen Annahme, dass mehr Grün gleich mehr Wohnhygiene bedeutet

21) A. Hch. Steiner, Sozialer Wohnungsbau und Städtebau, a.a.O., S. 10 und 11

A. Hch. Steiner zum Thema Wohnhygiene 18):

"Nach einheitlichen, gesunden Richtlinien sind ganze Quartiere erstellt worden. 19) Trotz intensiver Nutzung des Bodens konnten die erforderlichen Frei- und Grünflächen ausgespart werden. Die Gebäudeabstände sind ausreichend. Wir finden keine schattigen ungeordneten Innenhöfe. .... Grünstreifen trennen die Wohnflächen unter sich und teilweise auch gegen die Industriezonen. Einzelne Grünflächen sind als ideale Schulwege aufzufassen. In den Siedlungen wurden Kindergärten mit verkehrsarmen Zugängen eingebettet. .... Wir können die Eingliederung der öffentlichen Bauten, wie der Schulhäuser, in Verbindung mit den Grünflächen erkennen, die ihrerseits wieder überleiten zu den von einer Bebauung freigehaltenen Waldrändern und Flussufern."

Das Hauptanliegen, die wohnhygienische Forderung war demnach mehr Grünflächen in die Siedlungen zu integrieren, schattige und unordentliche Ecken und Höfe zu vermeiden und industrielle Nutzungen über einen "grünen Schutzwall" abzdämmen.

Aus den Ausführungen geht weiter hervor, dass die Grünräume primär Trennfunktionen besitzen. Sie sollen nicht a priori genützt werden, wie es z.B. bei den Reihenhäusern der Fall ist, sie stellen Aussichts-, Abstands- und Trenngrün dar. Folgerichtig sind bei den 3-geschossigen Wohnzeilen die Erdgeschosswohnungen in den allermeisten Fällen vom Niveau abgehoben. Die ansich vorhandene Möglichkeit einer Nutzung der Grünfläche über die EG-Wohnungen wird nicht wahrgenommen, zugunsten einer Gleichbehandlung aller Etagen und einer einheitlichen, landschaftlichen Durchgestaltung der Grünflächen. Die Begründung der Ausnahme von 3-Geschossbauten in der Zone W 2½ über wohnhygienisch bessere Lösungen ist somit gegeben, in dem bei gleichbleibender Ausnützung grössere Abstände und das heisst wiederum grössere Grünflächen entstehen. 20)

Somit verbleibt als drittes Kriterium die Forderung nach städtebaulich besseren Lösungen. Dazu sei ein weiteres Mal A. Hch. Steiner zitiert 21):

"Wesentlich ist, dass den Bebauungen ein städtebaulicher Gedanke zugrunde liegt, und dass dabei nicht nur der Zufall den Ausschlag gab."

22) CIAM = Congrès International d'Architecture Moderne

Der "städtebauliche Gedanke" lässt sich über die folgenden Ausführungen in drei Hauptaspekte gliedern:

- Eingliederung der öffentlichen Bauten, in Verbindung mit Grünflächen
- Erschliessung des Siedlungsgeländes nicht von der Hauptstrasse aus, sondern von internen Wohnstrassen
- und eine Differenzierung und Gliederung der Baumassen.

Zum letzten, für die weitere stadträumliche Entwicklung äusserst aufschlussreichen Aspekt, bemerkt A. Hch. Steiner im Wortlaut:

"Einzelne Genossenschaften haben es verstanden, ihrer Bebauung eine einprägsame Struktur zu geben, sei es durch die Bildung eines Kerns mit Bauten für die Allgemeinheit, oder sei es durch die Einstreuung von höheren Baumassen."

In diesem Zusammenhang gerät die Argumentation allerdings in einen argen Kreislauf. Die Differenzierung der Baumassen verlangt nach Ausnahmen von der Bauordnung und für die Erlangung der Ausnahmewilligung werden unter anderem höhere städtebauliche Qualitäten gefordert. Ein wesentlicher Faktor städtebaulicher Qualität ist nach der damaligen Meinung aber wiederum die Differenzierung der Baumassen. Der Faktor der die Ausnahme vom allgemein geltenden Recht verursacht, dient - neben anderen - gleichzeitig als rechtliche Begründung der Ausnahmewilligung.

Die gesamtstädtischen Ziele, die Ziele der Stadtentwicklung wie sie in der Zeit von 1940-50 in Zürich diskutiert und über die Quartiere der Zeilenbauweise in bauliche Realität umgesetzt wurden, waren allerdings von den ideologischen Vorstellungen einiger international bekannter Städtebauer noch relativ weit entfernt. 1928 entstand aus dem Zusammenschluss verschiedener Architekten aus 8 Ländern die CIAM<sup>22)</sup>, die primär die Forderungen und Ideen des "Neuen Bauens" feststellen und vertreten sollte, die schliesslich aber, auf dem 2. Kongress 1933 gesamtstädtische Ideen und städtebauliche Forderungen vertrat, die weit über den ursprünglich gesteckten Rahmen hinausführten. In diesem Zusammenhang seien vor allem die Stadtvorstellungen Le Corbusiers erwähnt, wie er sie im "Plan voisin" für Paris und allgemeiner in der "Ville radieuse" formulierte. Die Konzepte der städtebaulichen Avantgarde sahen bereits in den 30iger

23) Siehe dazu: 50 Jahre Wohnungspolitik der Stadt Zürich, Hrsg. Finanzamt der Stadt Zürich, Zürich 1957

24) Weisung des Stadtrates an den Grossen Stadtrat betreffend Bauordnung der Stadt Zürich, vom 7. Februar 1931

25) Bauordnung der Stadt Zürich, vom 4. September 1946

26) A. Hch. Steiner, Sozialer Wohnungsbau und Städtebau, a.a.O., S. 12

Jahren einerseits einen Totalumbau der Stadt der Jahrhundertwende vor und andererseits den Bau von Quartieren, respektive Satellitenstädten von riesigen Dimensionen, mit einer absoluten Nutzungstrennung und einer gewaltigen Verdichtung in die Höhe zugunsten von grossen zusammenhängenden grünen Freiflächen.

Die Zürcher Quartiere der Zeilenbauweise können eindeutig als Zwischenstufe auf dem Weg zur Entwicklung von stadträumlichen Strukturen, die eine enge Verwandtschaft mit den Stadtvorstellungen der Ville Radieuse haben, eingeordnet werden. Anders jedoch, als die Grossüberbauungen der 60iger Jahre, die dem Gedankengut der Ville Radieuse sehr nahe stehen, versuchen sie eine "gesunde Stadtentwicklung" insofern zu gewährleisten, indem sie von den Kernzonen höherer Bauweise, über die Zeilenbebauung im Rahmen offener Bauzonen mit niedrigerer Bauweise und mit höheren Abständen zu den dörflichen Siedlungen der Vororte und zum Umland überleiten.<sup>23)</sup> Damit entsprechen sie dem Gedanken des Gesetzes, der beispielsweise aus der Weisung zur Bauordnung von 1931 ganz eindeutig hervorgeht:

"Es ergab sich, dass eine harmonische Bebauung der nordwestlichen Grenzgebiete der Stadt und der anstossenden Vorortsgemeinden mit befriedigendem Uebergang von den höheren Baumassen des Stadtinnern zu der mehr oder weniger noch ländlichen Charakter aufweisenden Bebauung der Vororte nur durch eine entsprechende Abänderung der bestehenden Bauvorschriften gesichert werden kann." <sup>24)</sup>

Und diese Abänderung der Bauvorschriften sah im Prinzip eine Differenzierung der Zonenordnung in der Weise vor, dass sich in der Geschosshöhe abnehmende und in den Abstandsvorschriften zunehmende Zonen rindenförmig von innen nach aussen um die Stadt legten. Die daraus resultierende, über die B.O. gesicherte Abzonung des Baugeländes von innen nach aussen ist weitgehend für die relativ lockere Ueberbauung der Quartiere in Stadtrandlage, wie z.B. Friesenberg und Schwamendingen verantwortlich.

Die Bedeutung der Quartiere der Zeilenbauweise aus den Jahren 1940 - ca. 50 ist auch insofern gegeben, als sie als "hervorragendes Studienmaterial für die neue Bauordnung <sup>25)</sup> und den neuen Zonenplan gedient haben." <sup>26)</sup>

Mit den bereits erwähnten als besondere Qualitäten erachteten Strukturmerkmalen dieser Sied-

lungen,

- einheitliche, zusammenhängende Planung geschlossener Siedlungseinheiten
- Trennung und Gliederung unterschiedlicher Funktionen
- Trennung von Fahr-, Wohn-/ und Fussgänger- verkehr
- Wohnhygienische Verbesserung über grössere, grüne Abstands- und Freiflächen
- und Differenzierung der Baumassen nach unterschiedlichen Gebäudehöhen

wurde die Weiterentwicklung des Baurechts und der stadträumlichen Entwicklung in Richtung der differenzierten Bauweise vorbereitet.

Gleichzeitig muss festgestellt werden, dass diese Quartiere, als erste Zürcher Quartiere, im Rahmen einer weitgehend freien Flächennutzung entstanden sind.

Sie stehen dabei in starkem Gegensatz zu den Quartieren der Blockrandbebauung, die über ein baupolizeiliches Instrumentarium eine raum- und baustrukturelle Ordnung erfuhren, in deren Rahmen die Entwicklung rechtlich klar und eindeutig definiert war.

Für die Quartiere der Zeilenbauweise war die Baulinie, als stärkstes rechtliches Gestaltungsmittel der Vergangenheit, nur noch von untergeordneter Bedeutung. Die Baulinie diente lediglich zur Ausscheidung der Strassenflächen und Führung der Hauptverkehrs- und Erschliessungsstrassen. Für das Baugelände hinter und zwischen den Baulinien war lediglich die Ausnützung gegeben, und zwar über die Festlegung von Gebäudehöhen und Abstandsvorschriften, und selbst davon waren, im Rahmen der Ausnützungsziffer, Ausnahmen möglich.

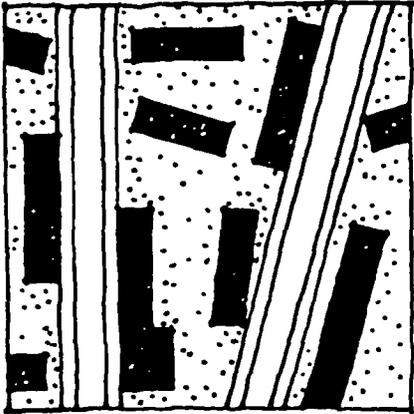
Für die Zusammenhänge zwischen städtebaulicher Entwicklung und baurechtlicher Festlegung ist diese Feststellung von enormer Tragweite. Konkret bedeutet dies, dass zwar über die Rechtsvorschriften ab 1940 eine ganze Reihe wesentlicher Festlegungen getroffen werden können, so das Mass und die Art der Nutzung des Baugeländes. Auf die stadträumliche Gestaltung, auf die Durchbildung der baulich-räumlichen Struktur konnte hingegen nur noch in unwesentlicher Weise Einfluss genommen werden. Die Stadtraumgestaltung entzieht sich mehr und mehr einer rechtlichen Definition, sie wurde auf die

rechtsunverbindliche Ebene der Planung einzelner zusammenhängender Quartier- und Siedlungsteile verlagert.

#### 8.12 Beispiele von Quartieren der Zeilenbauweise in Zürich (insbesondere Schwamendingen und Friesenberg)

Die folgenden Beispiele möchten die stadträumlichen Strukturmerkmale der Zeilenbauweise, wie sie in Zürich während der 40iger Jahre zur Anwendung kamen, dokumentieren und illustrieren.

Teilgebiet von Schwamendingen, Swissair Photo, vom 1.7.1976



27) Siehe auch: Kapitel 4.21, Räumliches Grundmuster der Zeilenbauweise

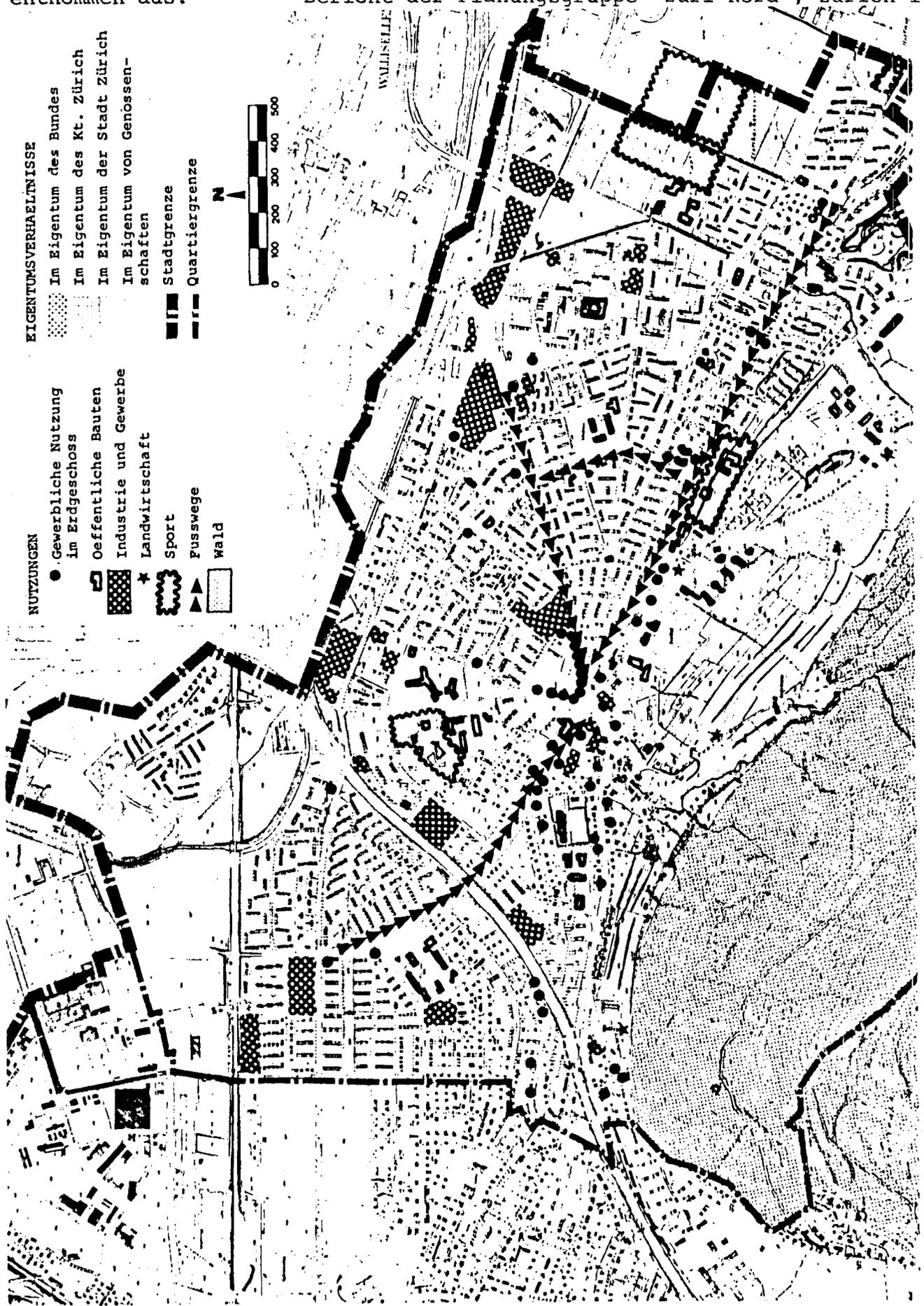
Ab 1940 bis in die 50iger Jahre hinein entstanden in Schwamendingen ausgedehnte Siedlungen, die nahezu ausschliesslich auf den raum strukturellen Prinzipien der Zeilenbauweise basieren. Dabei lassen sich in zweierlei Weise unterschiedliche Typen definieren; einerseits finden sich neben einem (in Relation zum gesamten Bauvolumen) kleineren Anteil von Reihenhäusern, vor allem 3-geschossige Wohnzeilen, die Familienwohnungen auf 3 Ebenen nach den Erschliessungsprinzipien des Zweispanners beinhalten; andererseits lassen sich räumliche Verschiedenheiten über die Anordnung und Lage der Zeilen zueinander und zur Strasse ableiten.

- Zeilen parallel zur Strasse
- Zeilen senkrecht zur Strasse
- Zeilen schräg zur Strasse und
- Zeilen in freier Anordnung

27)

Schwamendingen  
entnommen aus:

Nutzungen und Eigentumsverhältnisse  
Bericht der Planungsgruppe "Züri Nord", Zürich 1978

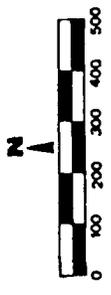


**EIGENTUMSVERHÄLTNISSE**

- Im Eigentum des Bundes
- ▨ Im Eigentum des Kt. Zürich
- ▩ Im Eigentum der Stadt Zürich
- ▧ Im Eigentum von Genossenschaften
- ▬ Stadtgrenze
- ▬ Quartiergrenze

**NUTZUNGEN**

- Gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss
- ▨ Öffentliche Bauten
- ★ Industrie und Gewerbe
- ★ Landwirtschaft
- ★ Sport
- ▲ Fusswege
- Wald



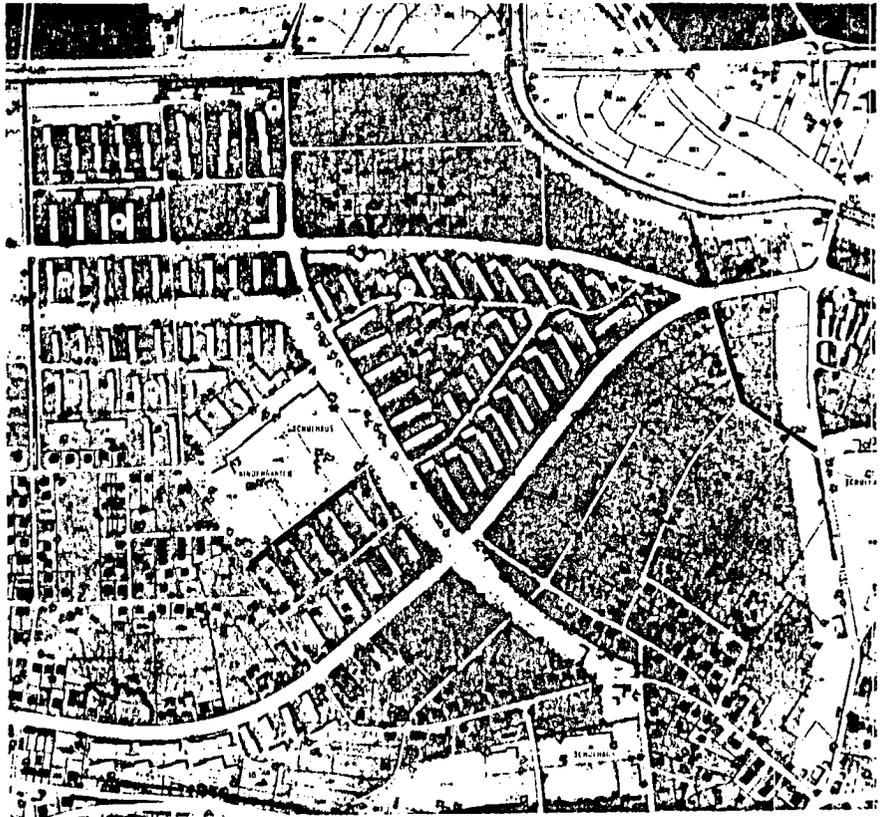
WALLISELE



Uebersichtsplan über das Siedlungsgebiet an der Wallisellenstrasse

Die Planung wurde nur teilweise in der dargestellten Weise ausgeführt.

- 8 Gemeinnützige Baugenossenschaft "Glattal", Siedlung an der Saatenstrasse
- 9 Baugenossenschaft "Zurlinden", Wohnkolonie an der Wallisellenstrasse
- 10 Baugenossenschaft "Zentralstrasse", Wohnbauten an der Wallisellenstrasse
- 11 Baugenossenschaft "Vitasana", Wohnkolonie Riedgrabenweg/Wallisellenstrasse
- 12 Arbeiter-Siedlungsgenossenschaft "Asig", Wohnkolonie an der Wallisellenstrasse
- 13 Baugenossenschaft des Schweizerischen Verbandes evangelischer Arbeiter und Angestellter, Siedlung an der Herzogenmühlestrasse
- 14 Baugenossenschaft "Luegis Land", Wohnkolonie am Riedgrabenweg
- 15 Baugenossenschaft "Süd-Ost", Siedlung an der Ueberlandstrasse



Planungskonzept der Arbeiter-Siedlungsgenossenschaft "Asig", Wohnkolonie an der Wallisellenstrasse

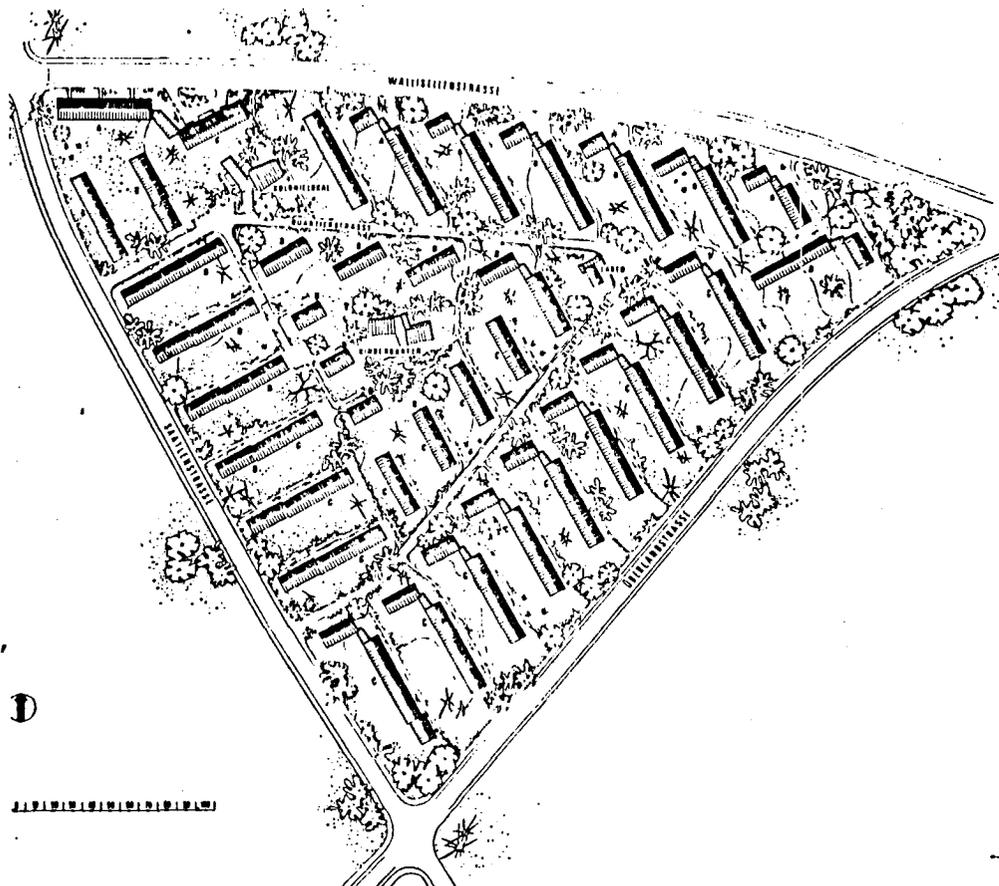
3 Etappen (nur zum Teil in dieser Form ausgeführt)

Architekten: G. Leuenberger und J. Flückiger, J. Schütz, M. Steiger

4 + 5 Zimmer Reihenhäuser

Baujahre:

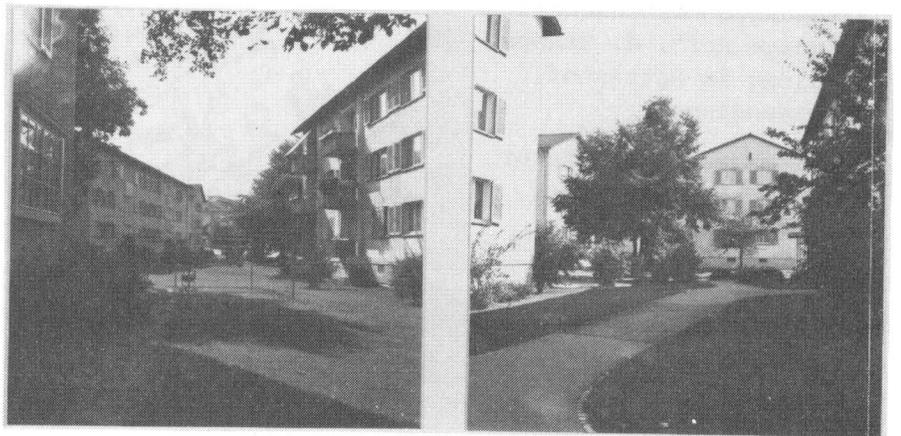
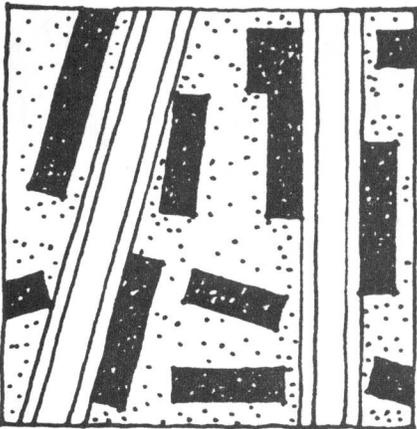
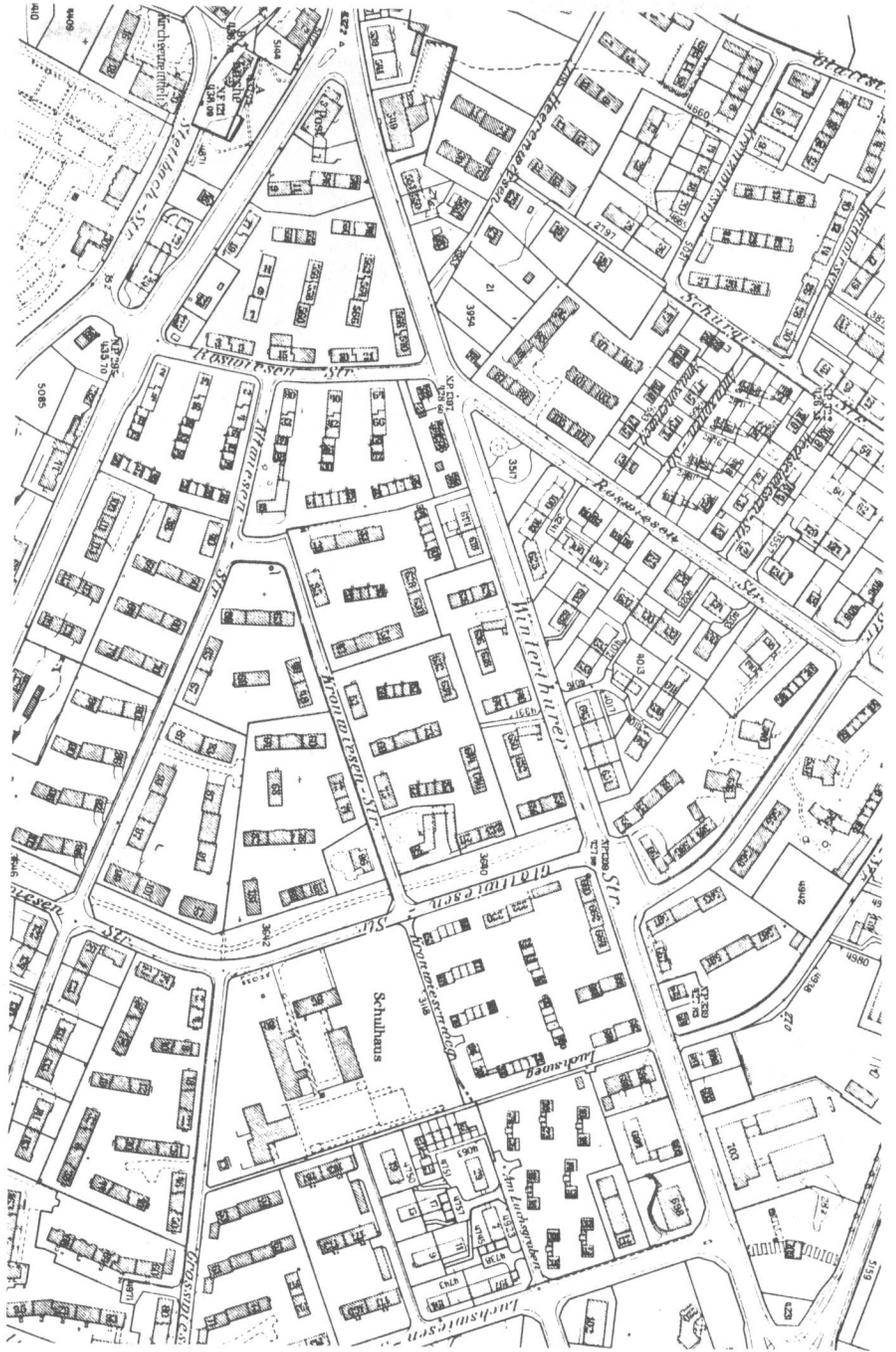
1. Etappe 1944/45
2. Etappe 1945
3. Etappe 1945/46





### Siedlungsgebiet in Schwamendingen

Ueberbaut in den Jahren 1944 bis ca. 1950. Weiträumige durchgrünte Wohnsiedlung, geprägt durch vorwiegende 3-geschossige Zeilenbebauung (in Teilbereichen bis 4 Geschosse) mit einigen wenigen 2-geschossigen Reihenbauten durchsetzt. Interessant ist die weitgehend freie, vom Verlauf der Strasse unabhängige Anordnung der Zeilen in einer durchgrünten "Wohnlandschaft", die aber nur sehr begrenzt benutzbar ist. Auch in diesem Quartier findet sich ein Grünzug als Querverbindung zwischen Winterthurer- und Dübendorferstrasse.



Planungskonzept Siedlungsgebiet an der Dübendorfstrasse

- 1 Siedlungsgenossenschaft "Sunnige Hof", Siedlung im Riedacker und Möösl
- 2 Siedlungsgenossenschaft "Sunnige Hof", Siedlung an der Dübendorfstrasse
- 3 Stiftung zur Förderung des Baues von Eigenheimen, Wohnkolonie "Eigenheim am Stettbach"
- 4 Baugenossenschaft "Baufreunde", Zürich, Siedlung an der Dübendorfstrasse
- 5 Siedlungsgenossenschaft "Sunnige Hof", Siedlung im Mattenhof, Schwamendingen

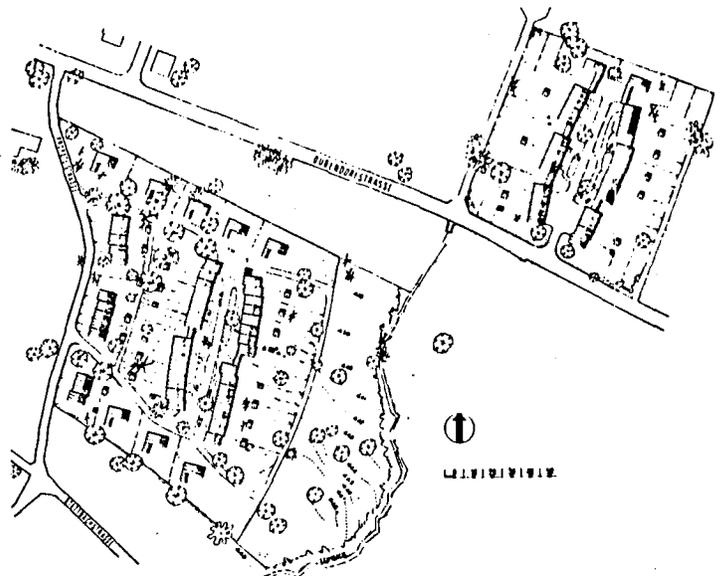


Siedlungsgenossenschaft "Sunnige Hof", I. Etappe, Siedlung im Riedacker und im Möösl, Schwamendingen

Architekt: Karl Kündig

Baujahr: 1943

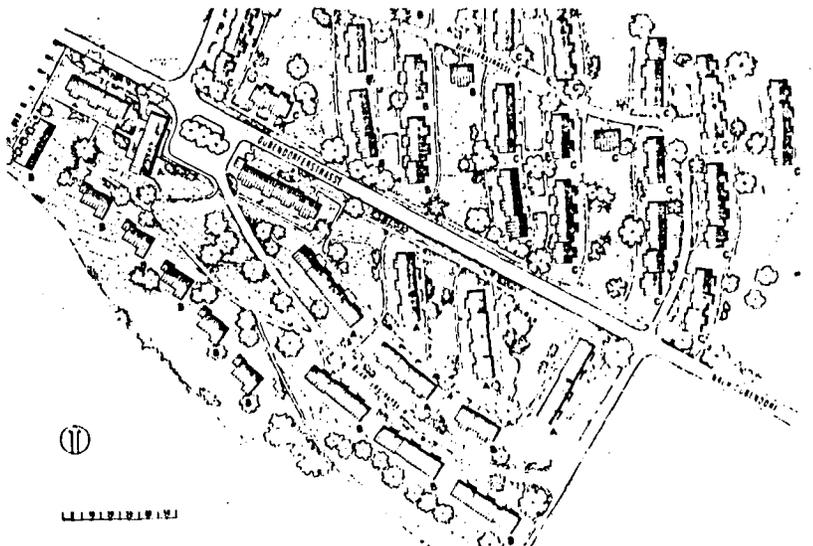
Die einzelne Reihe umfasst sowohl zwei- als auch dreigeschossige Häuschen in verschiedener Zahl, die gestaffelt, mit versetzten Fronten aneinandergelagert sind



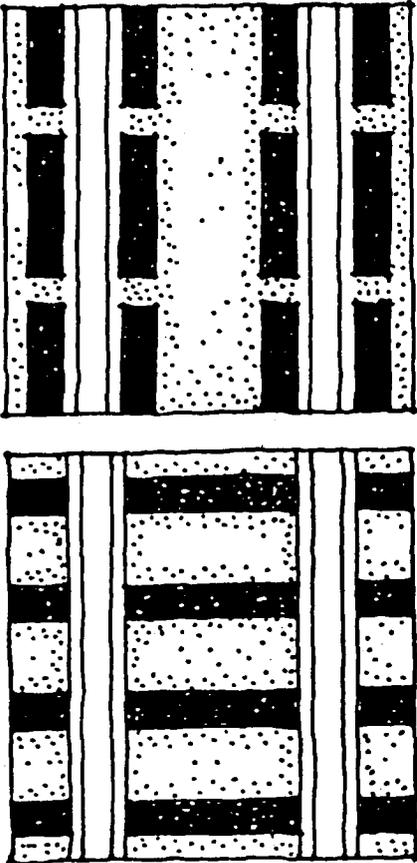
Siedlungsgenossenschaft "Sunnige Hof", 4. Etappe, Siedlung im Mattenhof, Schwamendingen

Architekten: O. Becherer und W. Frey, Otto Dürr, Karl Kündig

Baujahr: 1946/47



Teilgebiet von Friesenberg  
Swissair Photo, vom 9.  
September 1975



28) Siehe auch: Kapitel  
4.21, Räumliches Grund-  
muster der Zeilenbauweise

#### Stadträumliche Strukturen der Zeilenbauweise in Friesenberg

Während der 40iger Jahre entstanden in Friesenberg ausgedehnte Wohnsiedlungen, die eindeutig dem Gedankengut der Gartenstadt entsprechen und bis auf wenige Ausnahmen, die aus den 60iger Jahren datieren, ausschliesslich auf den raumstrukturellen Prinzipien der Zeilenbauweise basieren. Im Gegensatz zu den Siedlungen in Schwamendingen handelt es sich in Friesenberg vorwiegend um 2-geschossige Reihenbebauungen mit einer intensiven Nutzung der grünen Zwischenräume als Gärten.

Die Anordnung der Zeilen nimmt in den meisten Fällen Bezug auf den Verlauf der Strasse:

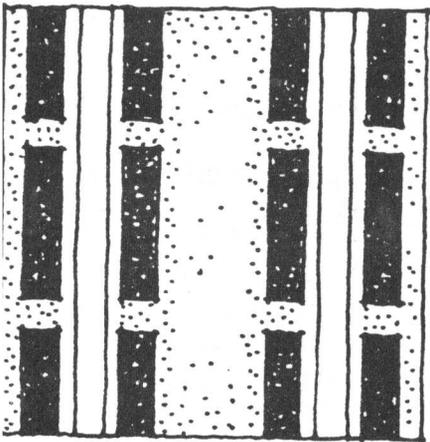
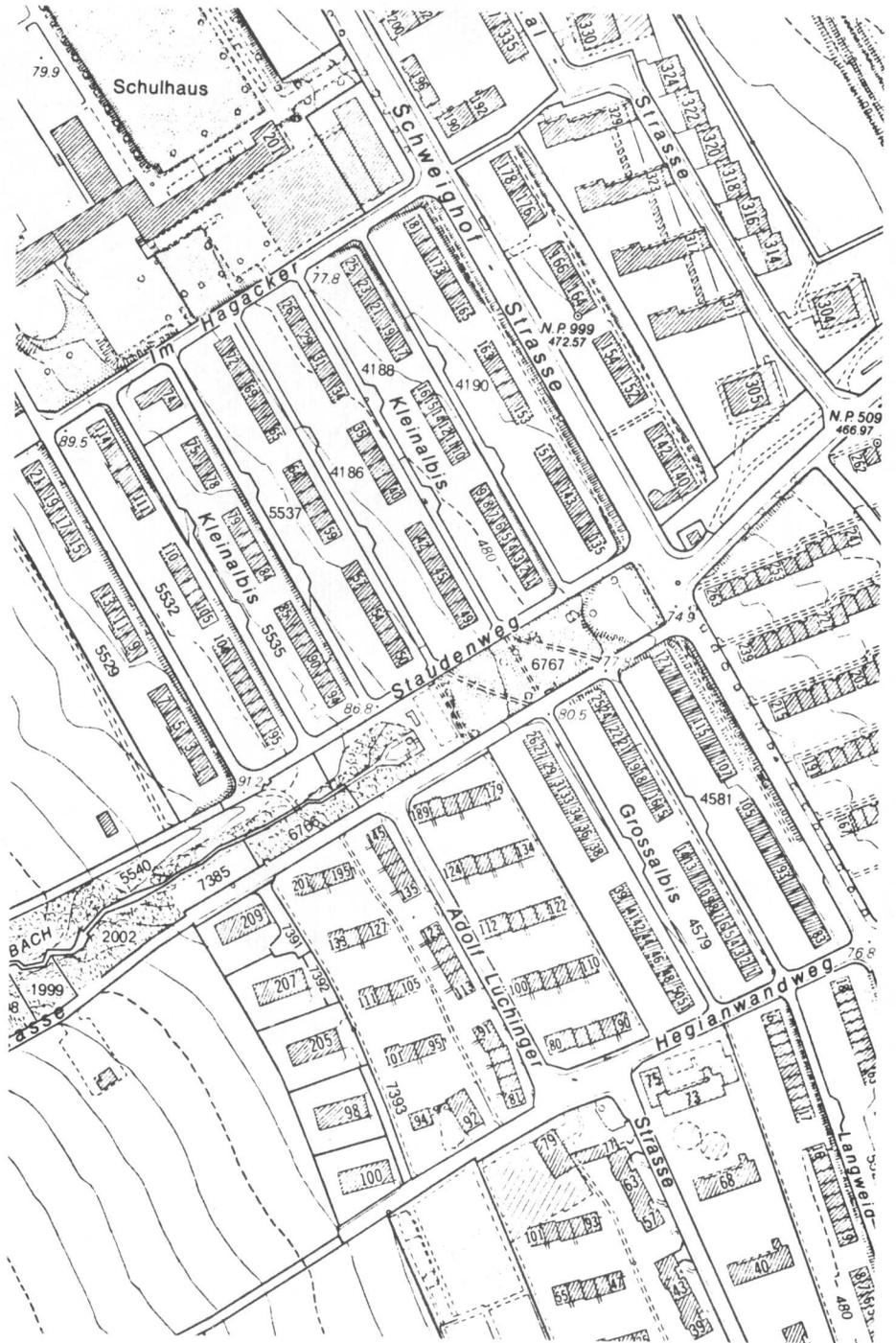
- Zeilen parallel zur Strasse
- Zeilen senkrecht zur Strasse

In einigen wenigen Fällen verlaufen die Zeilen spitzwinklig zur Strasse. Der Fall einer völlig freien Anordnung der Zeilen kommt praktisch nicht vor. 28)



Siedlungsgebiet in Friesenberg

Ueberbaut in den Jahren 1943 bis ca. 1946. Flache Bebauung, 2 Geschosse (teilweise 1 G.), enge stark gerichtete Anordnung relativ langer Reihenhauszeilen, teilweise parallel, teilweise senkrecht zur Strasse. Intensive Garten- nutzung der grünen Zwischenbereiche. Räumliche Eindrücke entlang der Strassen entstehen über lange parallel geführte Gebäudeabwicklungen und Al- leebepflanzungen der wich- tigeren Achsen (Schweig- hofstrasse). Interessant ist der quer durchlaufende Grünzug zur Verbindung des Uetliberg- hanges und des Quartiers mit dem Stadtquartier Wiedikon.



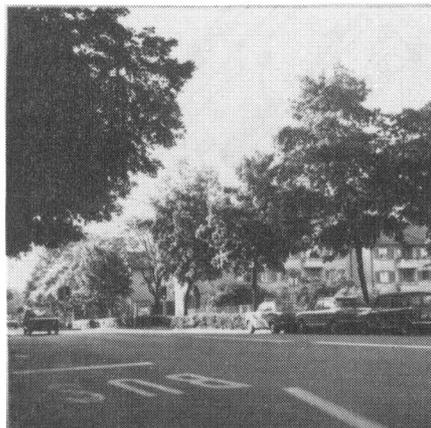
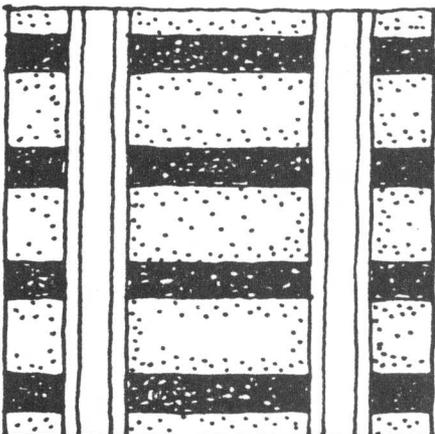


Siedlungsgebiet in Friesenberg

Ueberbaut in den Jahren 1943 bis ca. 1946 (mit Ausnahme einer neueren Siedlungseinheit aus den 60iger Jahren).

Vorwiegend 2-geschossige Reihenbebauung, an der Wasserschöpfli 3-geschossige Zeilenbauten. Anordnung der Zeilen längs oder senkrecht zur Strasse, im Gebiet Döltschweg spitzwinklig zur Strasse verlaufende Ausrichtung der Reihenbauten.

Die Neuüberbauung des Bereichs Friesenberg-, Schweighof-, Bolistrasse mit ihrer differenzierten, gestaffelten Abwicklung 3-geschossiger Flachdachbauten ist typologisch gesehen ein Fremdkörper und stört die einheitliche Siedlungsstruktur.



Uebersichtsplan über das Siedlungsgebiet Friesenberg

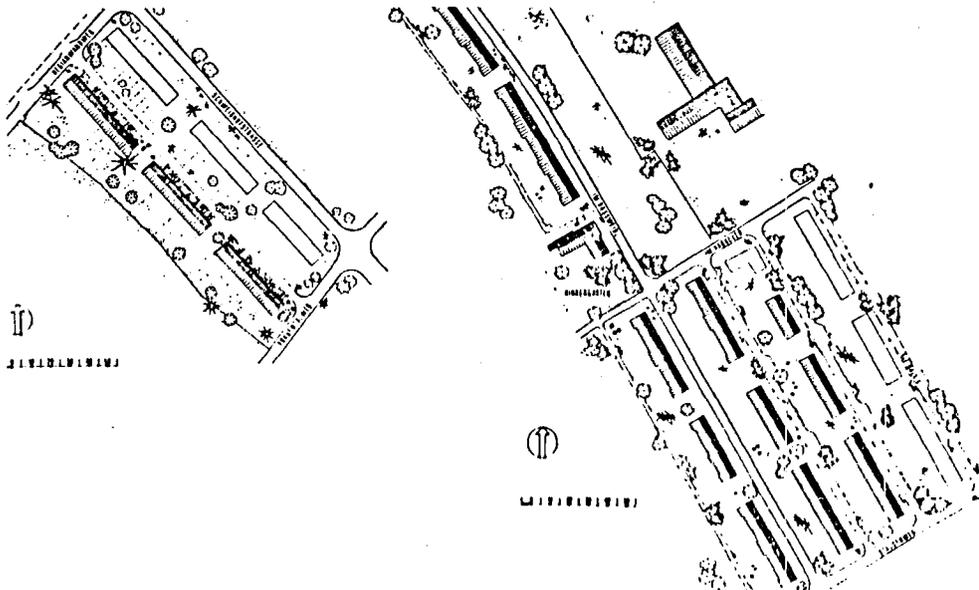
Stand der Planung und Realisierung 1945

- 38 Familienheimgenossenschaft Zürich, Wohnbauten an der Schweighofstrasse
- 39 Familienheimgenossenschaft Zürich, Siedlung im Rossweidli
- 40 Familienheimgenossenschaft Zürich, Siedlung Bachtobelstrasse/Arbental
- 41 Familienheimgenossenschaft Zürich, Siedlung im Döltzchi



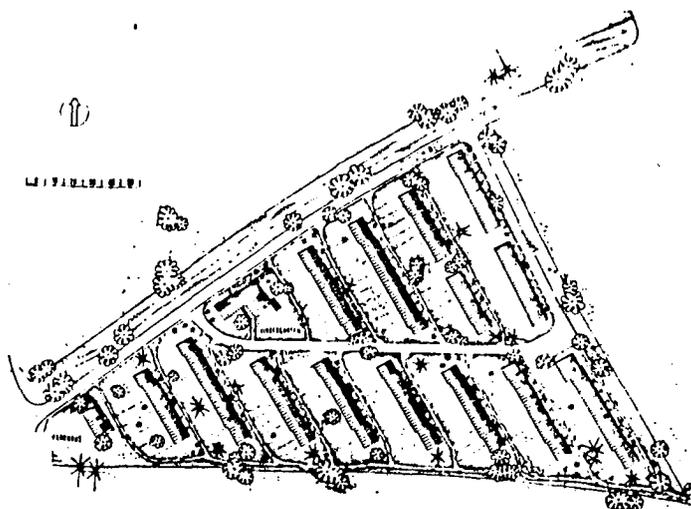
Familienheimgenossenschaft Zürich, 12. Etappe: Siedlung Rossweidli

Architekten: A. Mürset, A. u. H. Oeschger, R. Winkler; Kindergarten: Architekt R. Winkler  
 Baujahr 1943  
 eingeschossige Zeilenhäuser



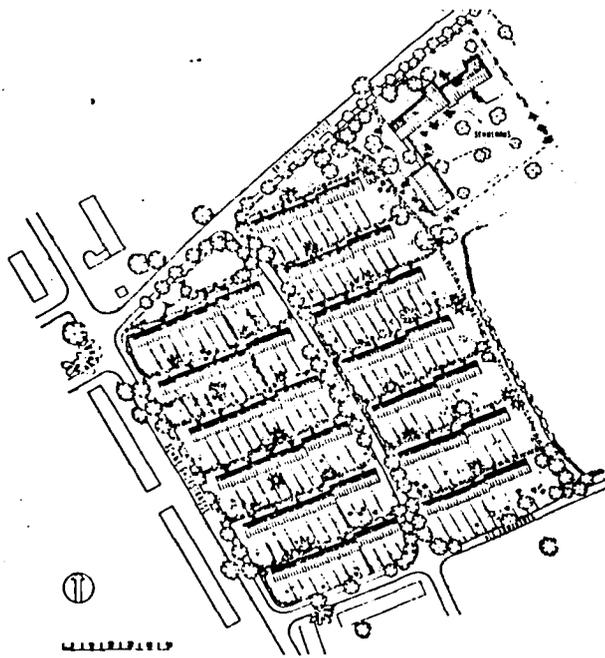
Familienheimgenossenschaft  
Zürich, 14. Etappe: Sied-  
lung im Dölttschi

Architekten: F. Sommerfeld,  
K. Zink, H. Landolt;  
Kindergarten: Architekt F.  
Sommerfeld  
Baujahre 1944 und 1945  
2-geschossige Reihenhäuser



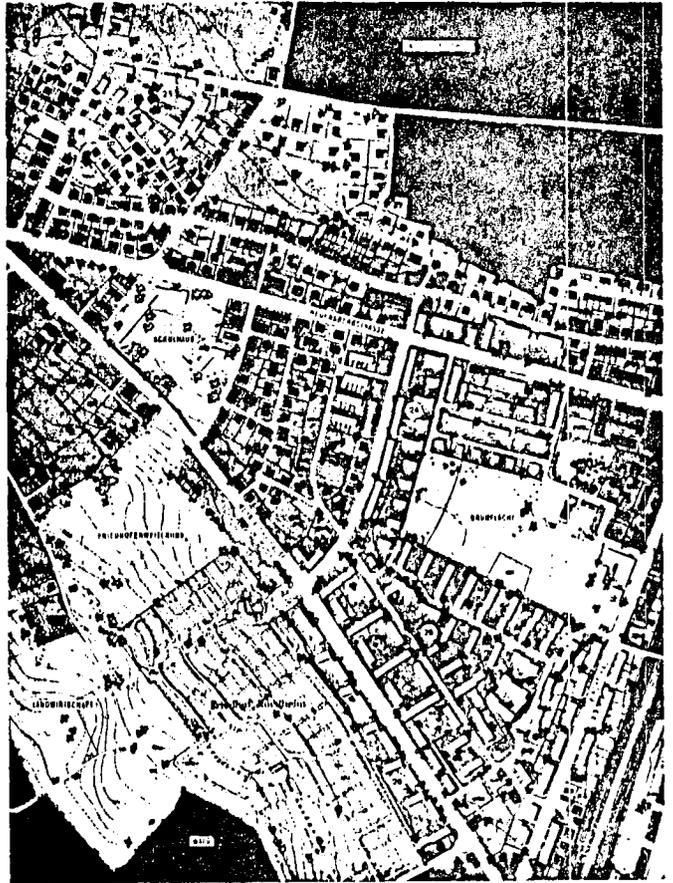
Familienheimgenossenschaft  
Zürich, 13. Etappe: Sied-  
lung Bachtobelstrasse/Ar-  
bental

Architekten: A. Mürset, A.  
u. H. Oeschger, R. Winkler  
Baujahr 1944  
2-geschossige Reihenhäuser



Übersichtsplan über das  
Siedlungsgebiet an der  
Wehntaler- und Regensberg-  
strasse in Oerlikon

- 23 Baugenossenschaft  
"Heimeli", Siedlung an  
der Hürst- und Binzmühle-  
strasse
- 24 Allgemeine Baugenossen-  
schaft Zürich, Siedlung  
an der Oberwiesenstrasse
- 25 Baugenossenschaft  
"Brunnenhof", Wohnkolonie  
an der Wehntalerstrasse
- 26 Siedlungsgenossenschaft  
"Sunnige Hof", Siedlung  
an der Wehntalerstrasse

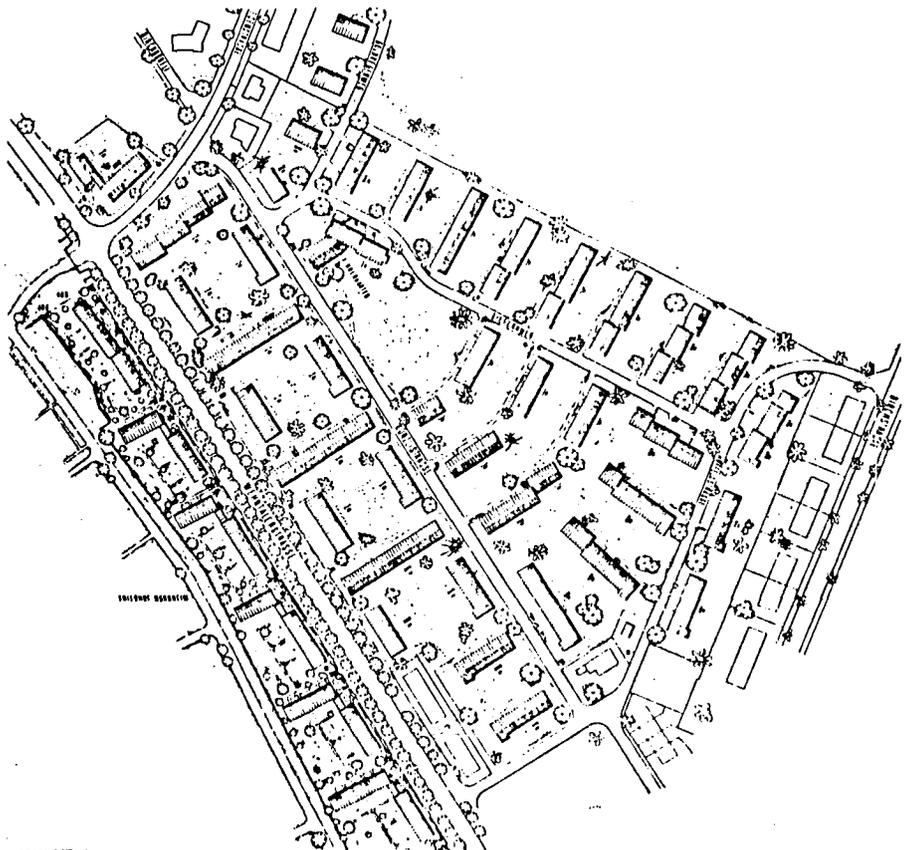


Siedlungsgenossenschaft  
"Sunnige Hof", Siedlung an  
der Wehntalerstrasse

Architekten: J. Schütz, H.W.  
Hauser  
Baujahre 1943 und 1944  
2-geschossige Reihenhäuser

Baugenossenschaft "Brunnen-  
hof", Wohnkolonie an der  
Wehntalerstrasse

Architekten: O. Gschwind  
und H. Begert  
Baujahr der 1. Etappe: 1945  
3-geschossige Mehrfamilien-  
häuser



Übersichtsplan über das Siedlungsgebiet am Letzigraben, Planungskonzept, nur zum Teil in der dargestellten Form realisiert

- 30 Baugenossenschaft  
"St. Jakob", Wohnbauten  
an der Albisriedenstrasse
- 31 Baugenossenschaft  
"Limmattal", Wohnkolonie  
an der Fellenbergstrasse
- 32 Baugenossenschaft  
"Limmattal", Wohnbauten  
am Hubertusplatz
- 33 Baugenossenschaft  
"Eigengrund", Wohnkolonie  
am Letzigraben



Baugenossenschaft  
"St. Jakob"

Architekt: E. Kündig

Baujahre: 1. Etappe 1943

2. " 1944

3. " 1945

4. " 1946

4-geschossige Zeilenbebauung (in der Zone 2 befindlich)



29) Baugesetz für den Kanton Zürich, Vorlage der Kommission, vom 24. Oktober 1934

30) Siehe auch: Kapitel 7.21, Entwürfe für ein neues kantonales Baugesetz

## 8.2 Das rechtliche Instrumentarium während der 40iger Jahre

---

### 8.21 Die weitere Entwicklung des kantonalen Baugesetzes

Im Jahr 1934 legt die kantonsrätliche Kommission einen weiteren Entwurf für eine Totalrevision des Baugesetzes von 1893 vor.<sup>29)</sup> Es handelt sich dabei um eine Weiterentwicklung der Vorlage des Regierungsrates vom 28. November 1929.<sup>30)</sup> Verschiedene Teile der Vorlage von 1934 bilden die Grundlage für die kommende Teilrevision von 1943.

Im Entwurf vom 24. Oktober 1934 sind die Bauordnungen der Gemeinden von grösster Bedeutung, eine Entwicklung, die - bezogen auf die Stadt Zürich - durchaus den bereits eingetretenen Realitäten entspricht. Der Gesetzesentwurf sieht vor, sämtliche dem Gesetz unterstellten Gemeinden zur Aufstellung von Bauordnungen zu verpflichten und damit das Bauen nach ihren Bedürfnissen zu regeln.

Für die stadträumliche Entwicklung von Bedeutung ist die Neudefinition der Baulinien. Sie sollen vermehrt den örtlichen Verhältnissen angepasst werden können und die Stellung der Bauten nur noch begrenzt bestimmen, was ja in der Stadt Zürich bereits seit längerer Zeit der Fall war. Neu ist ferner die Möglichkeit der Aufstellung rückwärtiger oder Innenbau-Linien, mit denen in Wohnquartieren Höfe und Zwischenbereiche freigehalten werden können.

Weiter wird die Zahl der zulässigen Geschosse für das ganze Kantonsgebiet auf drei festgesetzt, wobei jedoch über die Bauordnungen der Gemeinden Strassen und Quartiere bezeichnet werden können mit vier oder fünf-geschossiger Bebauung, oder auch mit weniger als 3 Geschossen. In der Stadt Zürich dürfen wie bisher unter gewissen Bedingungen 6-geschossige Bauten zugelassen werden. Anstelle der Bezeichnung von Abstandsvorschriften können die Gemeinden auch das prozentuale Mass der zulässigen Ausnützung des Baugrundes bestimmen. Abgegangen wird auch vom Verbot des rückwärtigen Zusammenbauens, welches die Erstellung von Reihen und Zeilen senkrecht zur Strasse gänzlich verhindert hätte, wenn nicht eine rege Praxis der Erteilung von Ausnahmebewilligungen entstanden wäre. In der Meinung, dass sich daraus städtebaulich und wohn-

31) Siehe dazu: Bericht zur Kommissionsvorlage vom 24. Oktober 1934

32) Weisung zum Gesetz über die Abänderung und Ergänzung des Baugesetzes für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen, vom 23. April 1893, Antrag des Regierungsrates, vom 11. Dezember 1941

33) Siehe dazu: Weisung zum Antrag des Regierungsrates vom 11. Dezember 1941, a.a. O., S. 22

hygienisch gute Lösungen ergeben, soll das rückwärtige Zusammenbauen erlaubt werden. 31)

Wenn man die hier aufgelisteten Neuerungen des Gesetzesentwurfs von 1934 mit der städtebaulichen Situation vergleicht, so zeigt sich, dass darin die Forderungen der Jahre 1925-30 enthalten sind, und dass die formulierten Vorstellungen ziemlich genau der städtebaulichen Entwicklung entsprechen, die während der 40iger Jahre Quartiere wie Schwamendingen oder Friesenberg entstehen liess.

Die Totalrevision kommt jedoch nicht zustande, und

"nach eingehender Prüfung weiterer Beratungsergebnisse hat sich der Regierungsrat entschlossen, die Einstellung der Totalrevision und die Durchführung einer Teilrevision zu beantragen." 32)

Ueber die Teilrevision soll das Gesetz aktualisiert werden, d.h. es soll der städtebaulichen Entwicklung angepasst werden, die seit dem Erlass 1893 wesentliche Veränderungen gebracht hat. Das Baugesetz von 1893 war zwar insofern durchaus flexibel, als eine Anpassung an die jeweiligen Bedürfnisse über die Erteilung von Ausnahmewilligungen (unter gewissen Voraussetzungen) möglich war. Recht typisch ist in dieser Beziehung das Anschwellen der Zahl der regierungsrätlichen Ausnahmewilligungen im Zeitraum ab 1920 und eine Anpassung der Rechtsnormen an die aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen scheint aus diesem Blickwinkel durchaus opportun.

1893-1900:	durchschn. 7,1	Ausnahmewilligungen pro Jahr (Max. 11 im Jahre 1898)
1901-1910:	" 34,4	Ausnahmewilligungen pro Jahr (Max. 68 im Jahre 1910)
1911-1920:	" 78,9	Ausnahmewilligungen pro Jahr (Max. 134 im Jahre 1920)
1921-1930:	" 189,1	Ausnahmewilligungen pro Jahr (Max. 280 im Jahre 1927)
1931-1940	" 198,2	Ausnahmewilligungen pro Jahr (Max. 237 im Jahre 1931)

34) Beleuchtender Bericht des Regierungsrates zum Gesetz über die Abänderung und Ergänzung des Baugesetzes für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen, vom 23. April 1893, Abstimmungsvorlage vom 22. Februar 1943

35) § 54, Absätze 2 und 3

In der Abstimmungsvorlage zum Gesetz über die Abänderung und Ergänzung des Baugesetzes, vom 22. Februar 1943 werden die Neuerungen wie folgt begründet: 34)

In Abschnitt 1 wird neu ein sogenannter Verbands- oder Gesamtplan eingeführt. Er ist übergeordnetes Instrument zum Bebauungsplan zu verstehen und entspricht dem zunehmenden Bedürfnis vorausschauender und vor allem zusammenhängender Planung. Die Aufnahme des § 8 b) ist ein erster eindeutiger Schritt in Richtung einer umfassenden Regional- und Landesplanung. Ziel des Planes ist es, die wichtigen Transport- und Versorgungsachsen auszuscheiden und eine Abgrenzung und Grobgliederung des Siedlungsgebietes in Nutzungsbereiche (Wohn- und Industriequartiere) vorzunehmen.

§ 54 Absatz 2 und 3 ermöglichen für die Zukunft eine freiere Stellung der Bauten zur Baulinie. Von der ursprünglichen Parallelstellung der Bauten zur Baulinie kann in Zukunft abgegangen werden, ohne deshalb eine Ausnahmegewilligung einholen zu müssen.

"Gebäude mit freistehenden Seitenfronten dürfen hinter die Baulinie zurückgesetzt werden. Der Gemeinderat ist befugt, ausnahmsweise auch andere Bauten hinter der Baulinie zu gestatten, insbesondere wenn mehrere unter sich zusammenhängende Gebäude nach einem einheitlichen Plane erstellt werden.

Die Gebäudefront muss mit der Baulinie parallel laufen. Wenn die Sonnenlage oder andere Verhältnisse es rechtfertigen, kann ausnahmsweise von dieser Bestimmung abgewichen werden." 35)

In diesem Zusammenhang ist auch die Einfriedung des Vorgartens zu erwähnen. Der Zwang zur Einfriedung über Sockel und Geländer wird als lästig und unnötig empfunden und eine Umformulierung des § 67 lässt die Gestaltung der Vorgärten weitgehend offen.

Mit solchen Abänderungen wird die räumliche Definition urbaner Strassenräume über die Instrumente des Baugesetzes weitgehend aufgelöst. Im Vordergrund der stadtgestalterischen Anliegen steht nicht mehr die Ausbildung klar geformter Stadträume, als vielmehr die Optimierung wohnhygienischer Aspekte der einzelnen Gebäude und Wohnungen.

Weitgehende und wesentliche Veränderungen brachten schliesslich die vollständige Abänderung und Umformulierung des § 68.

36) § 68, Absatz 1

37) Privatrechtliche Einsprachen von Grundeigentümern gegen Bauten auf Nachbargrundstücken

38) § 68, Absatz 2

Neu ist die Forderung, die bereits im Entwurf von 1934 enthalten war, dass Gemeinden die dem kantonalen Baugesetz unterstellt sind, verpflichtet sind, für ihr Gebiet Bauordnungen aufzustellen. Weiter dürfen auch für Gebiete, die dem Gesetz im Sinne des § 1 Abs. 2 unterstellt sind, Bauordnungen aufgestellt werden. Die Bauordnungen "dürfen nicht hinter den Anforderungen des Baugesetzes zurückstehen, ausgenommen für Zonen, die in den Bauordnungen als Industriegebiete ausgeschieden sind." 36)

§ 68 Absatz 2 schliesslich schafft die Grundlage für Gesamtplanungen und Arealüberbauungen im Rahmen derer während der 50iger und vor allem der 60iger Jahre grosse und komplexe Siedlungseinheiten entstanden.

"Um eine zweckmässige Ueberbauung einzelner Gebiete nach einheitlichen Plänen zu ermöglichen, können in den Bauordnungen an Stelle der Abstandsvorschriften Bestimmungen über das Mass der Ausnützung des Baugrundes aufgestellt werden. Dabei muss die planmässige Ueberbauung ohne Vermehrung der Wohndichtigkeit gesichert sein. Die sich aus § 104 37) ergebenden Rechte der an derartigen Gebieten nicht beteiligten Grundeigentümer bleiben vorbehalten." 38)

Damit werden die ursprünglichen, eine gewisse städtebauliche Kontinuität garantierenden baupolizeilichen Ordnungsbestimmungen (Baulinie (= Richtung der Bauten, Bauflucht), einheitliche Höhen- und Abstandsregelung, Bautiefe) zugunsten einer freien Flächennutzungsplanung verlassen. Es wird ermöglicht, im Rahmen der durch die genannten Instrumente möglichen Ausnützung, gebietsbezogen die Anordnung und kubische Gliederung der Bauten über einen einheitlichen Plan zu bestimmen. Bestimmte (teilweise zeit- und modegebundene) städtebauliche Zielsetzungen können also die Bauweise einzelner Gebiete definieren. Die Gefahr, dass dabei die Optik zu stark auf das einzelne Gebiet und dessen Nutzung ausgerichtet ist, ist dieser Regelung immanent. Für die Wahrung gesamtstädtischer und stadtstruktureller Interessen verbleibt neu nurmehr das weitgehend technische und funktionale Instrumentarium des Bebauungs- und Zonenplanes. Die Instrumente zur kontinuierlichen Weiterentwicklung der stadträumlichen Struktur können über § 68 Abs. 2 ohne Schwierigkeit umgangen werden.

39) Gemeinderatsbeschluss vom 4. Oktober 1944 über die Genehmigung einer kleinen Erweiterung und Differenzierung der Industriezonen

40) Siehe dazu: Revision der Bauordnung der Stadt Zürich, vom 9. September 1931, Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat, Nr. 439, vom 1. März 1946, S. 11

## 8.22 Die Bauordnung der Stadt Zürich von 1946

Die erste umfassende Bauordnung der Stadt Zürich von 1931 wird durch die Eingemeindung von 1934 durch die Bauordnungen der Vorortsgemeinden ergänzt, wobei ein Zonenplan mit 4 Zonen Geschlossener Bebauung, 25 Zonen Offener Bebauung und 3 Zonen für Industrie bzw. Wohnbau entsteht. 1944 kommen weitere 3 Zonen für Industrie und Gewerbe hinzu. 39) Dadurch ist eine minimale Uebersichtlichkeit und Verständlichkeit der Bau- und Zonenvorschriften nicht mehr gewährleistet. Zudem entspricht die Bauordnung und Zonenplanung nicht mehr den damals als richtig anerkannten Forderungen des Städtebaus.

"Nur durch eine neue Zoneneinteilung, die den verschiedenen Funktionen der Stadt, vor allem dem Wohnen, der Arbeit und der Erholung unter selbstverständlicher Berücksichtigung des Gewordenen und der topographischen Besonderheiten gerecht wird, kann in der Zukunft eine nachteilige Entwicklung vermieden werden." 40)

Ausgehend von diesem Grundsatz werden die Anforderungen an eine neue Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich formuliert. Sie sind für die weitere Stadtentwicklung von erheblicher Bedeutung und sollen hier im Wortlaut zitiert werden:

1. Die Nutzung der Stadtfläche ist dem Zufall und einer störenden Bewerbung zu entziehen, nach ihrer topographischen oder sonstigen Eignung und nach den Bedürfnissen der Bevölkerung in ihrer Gesamtheit unter gerechter Wahrung wohlerworbener Rechte der Einzelnen zu bestimmen. Nach der schon erfolgten Ausscheidung der Industrie- und Gewerbezone sind daher auch die Wohnzonen und die Freiflächen voneinander zu trennen und in ihren Unterteilungen und Einzelheiten festzulegen.
2. Der Stadt Zürich sind der landschaftliche Rahmen ihrer Höhenzüge und die nötigen Freiflächen im Innern zu erhalten und wo nötig wieder zu verschaffen.
3. Die gesunden Bestrebungen, die Eigenart der Quartiere zu erhalten oder gar wieder zu erwecken, sind durch Erhaltung und Bildung von Quartierzentren und Wahrung einer gewissen räumlichen Selbständigkeit der Quartiere zu unterstützen.
4. Die veraltete Vorstellung, als wäre die zufällige Verwaltungsgrenze einer Stadt gleichbedeutend mit der Abgrenzung eines Baugebietes gegen die freie Natur, ist zugunsten der neuen Stadtgestaltung aufzugeben, die eine mit ihrer

41) Weisung zur Bauordnungsrevision, vom 1. März 1946, a.a.O., S. 13,14

42) Siehe auch: Weisung zur Bauordnungsrevision, vom 1. März 1946, a.a.O., S. 14

Umgebung verflochtene, sich nach aussen zu gegenseitig durchdringende Einheit zwischen Stadt und Landschaft vorsieht. Die Vergrösserung Zürichs hat nicht durch eine Panzerung mit aufeinander folgenden kompakten Baugürteln zu geschehen, sondern durch Ausstrahlung von Bauzonen in die umgebende Landschaft unter gleichzeitiger grosszügiger Lösung der Verkehrsfrage. 5. Die Bebauung hat in viel stärkerer Anpassung an die topographischen Eigentümlichkeiten der einzelnen Gebiete und Punkte zu erfolgen. 6. Bei der Zonung schon bebauter Quartiere ist nicht nur auf den Bestand, sondern auch auf die Notwendigkeiten einer künftigen Sanierung dieser Quartiere abzustellen." 41)

Um diese Zwecke zu gewährleisten, wird eine neue Gliederung des Stadtgebietes in Nutzungszonen aufgestellt, denen allgemeine und zonen-spezifische Bauvorschriften überlagert werden.

Als grundsätzliche Nutzungszonen des städtischen Bodens lassen sich unterscheiden:

- Wohngebiete (verschiedener Bauweise)
- Industrie- und Gewerbegebiete
- Grüngebiete
- Landwirtschaftliche Gebiete

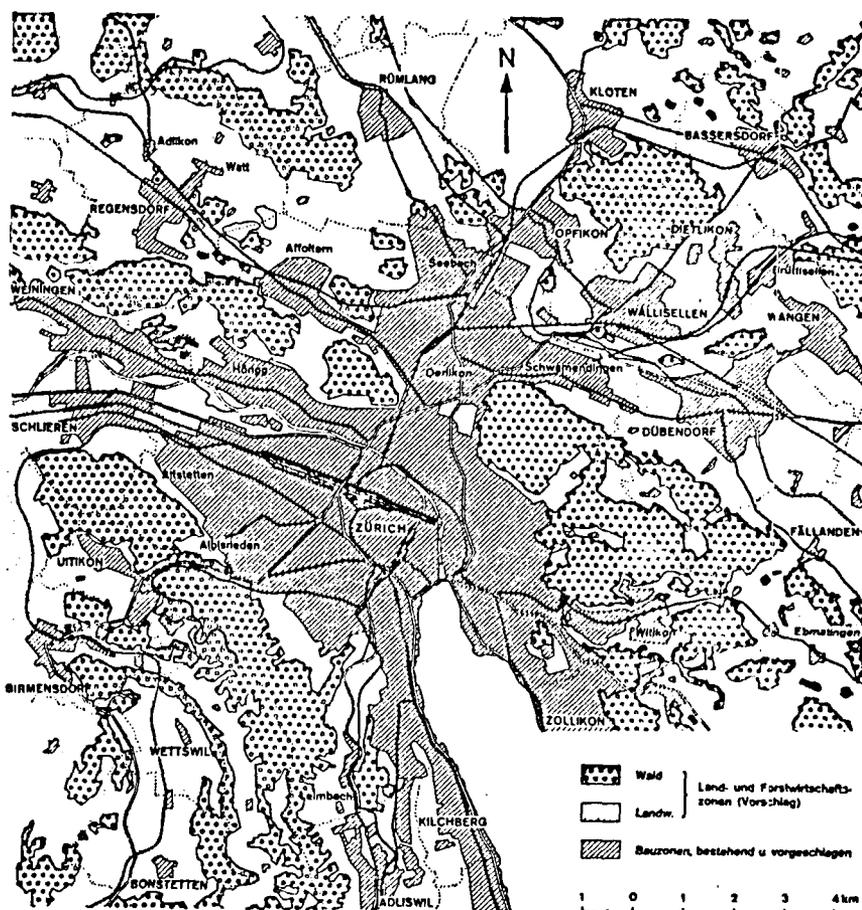
Der Bebauung entzogen werden Waldbestände, See- und Flussufer sowie Bachläufe. Im Innern der Stadt sollen ausreichende Freiflächen im Rahmen von Grünzonen, notfalls auf dem Enteignungsweg, ebenfalls einer Bebauung entzogen werden. Die äusseren, d.h. die neuen Quartiere sollen - bereits über den Aufbau des Zonenplanes - als selbständige Einheiten mit eigenen Zentren entwickelt und gestaltet werden. Ihr Zusammenwachsen mit der Stadt oder untereinander soll über Grünzüge oder Zwischenstreifen stark aufgelockerter Bebauung verhindert werden, damit sie äusserlich sichtbar als eigenständige Quartiereinheiten in Erscheinung treten. Weiter sind die Beziehungen zwischen der Stadt und ihrem Umland auf dem Wege der Regionalplanung zu klären. Gemeint ist die Abklärung der Verkehrsbeziehungen, die Organisation der Infrastruktur und die Durchdringung von Bau- und Landwirtschaftsgebieten im Sinne eines allmählichen Uebergangs von Stadt zu Umland, zur freien Landschaft. 42)

Planungskonzept des kantonalen Regionalplanungsbüros, für die Stadt Zürich und umliegende Gemeinden

entnommen aus:

Revision der Bauordnung der Stadt Zürich vom 9. September 1931, Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat, Nr. 439, vom 1. März 1946

### DER VORGESEHENE AUSBAU DES STADTGEBIETES VON ZÜRICH IM RAHMEN SEINER UMGEBUNG



Grundgerüst der Stadtentwicklung bildet der neue Zonenplan, der eine Gliederung des Stadtgebietes nach Nutzungen und Bauweise vorsieht.

Er beinhaltet neu:

- Industriezonen
- die Kernzone
- Wohnzonen, gegliedert nach Geschosshöhen, W 5, W 4, W 3 $\frac{1}{3}$ , W 3
- Wohnzonen niederer Bebauung, W 2 $\frac{1}{3}$ , W 1 $\frac{1}{3}$
- Wohnzonen weiträumiger Bebauung, W 2 $\frac{1}{3}$ , 17% W 1 $\frac{1}{3}$ , 6%
- und zusätzlich Landwirtschafts- und Forstzonen
- sowie Grünzonen.

Die Grünzonen sind aus städtebaulichen und wohngygienischen Gründen in die Zonenplanung aufgenommen worden. Sie sollen die physischen Voraussetzungen für die Gesundheit der Grossstadtbevölkerung gewährleisten und als Trennelemente unterschiedliche Funktions- und Siedlungsbereiche gliedern. Integriert in die Grünbereiche sollen die öffentlichen Bauten und Anlagen, wie Kirchen, Schulen und Sportanlagen erstellt werden, eine Forderung und Vorstellung, die in Schwamendingen bereits zu Anfang der 40iger Jahre realisiert wurde.

Dabei ging der Stadtrat davon aus, dass der Behörde über das geltende Expropriationsgesetz das Recht gegeben sei, die im Interesse der Allgemeinheit liegenden Freiflächen, gegen angemessene Entschädigung, dem öffentlichen Grundbesitz zuzuschlagen oder mit den entsprechenden Baubeschränkungen zu belegen. In der Folge sollten sich jedoch daraus einige rechtliche Probleme ergeben.

Zonenplan zur Bauordnung der Stadt Zürich  
siehe nächste Seite.



43) Artikel 53 der Bauordnung der Stadt Zürich, vom 4. September 1946

44) Siehe auch: Kap. 8.21 Die weitere Entwicklung des kantonalen Baugesetzes

45) Der Artikel 57 der Bauordnung Zürich nimmt die Vorstellungen auf, die bereits im kantonalen Baugesetz im abgeänderten § 54 formuliert sind, wobei in der Bauordnung weitergehend die Voraussetzungen angegegeben werden, die für eine Abwicklung gegeben sein müssen

Eine wichtige Bestimmung, die die weitere stadträumliche Entwicklung entscheidend beeinflussen sollte, ermöglicht die freie Flächennutzungsplanung in allen Zonen. Sie knüpft an den Vorstellungen <sup>43)</sup> an, die in § 68, Abs. 2 des Kantonalen Baugesetzes bereits 1943 formuliert wurden <sup>44)</sup> und besagt, dass die Bau-sektion II in allen Zonen die Ueberschreitung der zonengemässen Geschosshöhe gestatten kann. Voraussetzungen für die Bewilligung einer solchen Abweichung sind, dass

- "a) dadurch eine städtebaulich und architektonisch bessere Lösung erzielt wird;" (wobei die Beurteilung in einem grösseren städtebaulichen Rahmen zu erfolgen habe)
- "b) die Ausnützungsziffer, die sich bei einer zonengemässen Bebauung ergeben würde, nicht überschritten wird."
- "c) die Grenzabstände für jedes weitere Vollgeschoss in den Zonen W5 und W4 um einen Fünftel, in den Zonen W3, W2 $\frac{1}{3}$  und W2 $\frac{1}{3}$  17% um drei Zehntel vergrössert werden."

Neben dieser Ermöglichung einer freien Gestaltung über Gliederung der Geschosshöhen wird in Artikel 57 die gestalterische Freiheit bezüglich der Stellung der Bauten formuliert, indem von der Parallelstellung der Bauten zur Baulinie entbunden wird, sofern eine bessere Gesamtüberbauung nach einheitlichen Ueberbauungsplänen nachgewiesen werden kann. <sup>45)</sup>

Damit sind in den Artikeln 53 und 57 die rechtlichen Grundlagen formuliert, die als Voraussetzung für die Entwicklung des neuen, kommenden Bebauungstypus der "Differenzierten Bebauung" oder "Gemischten Bauweise" notwendigerweise vorhanden sein mussten.

Die Bauordnung vom 4. September 1946 wird, mit Abänderungen vom 20. Oktober 1948 und 28. Januar 1953, mit Stadtratsbeschluss Nr. 1640 vom 7. August 1953 auf den 15. August 1953 weitgehend in Kraft gesetzt (ausgenommen Land- und Forstwirtschafts- und Grünzone).

1) Siehe auch: Kapitel 7 und 8, Städtebauliche und rechtliche Entwicklung

2) insbesondere § 68, Abs. 1

3) insbesondere § 53 und § 57

## 9. VERAENDERUNGSTENDENZEN UND NEUE STAEDTEBAULICHE ZIELSETZUNGEN WAEHREND DER 50IGER JAHRE

---

Wie bereits festgestellt wurde und aus der Untersuchung auch abzuleiten ist, hat sich im Rahmen der Zeilenbauweise die ursprüngliche, starke Definition der Bebauung über ein baupolizeiliches Ordnungsinstrumentarium zu einer wesentlich freier definierten "modernen" Flächennutzungsplanung entwickelt. Die neuen Freiheiten bezogen sich gegen Ende der 40iger Jahre vor allem auf Stellung, Anlage und Erschliessung der Bauten und in einem beschränkten Rahmen war auch bereits eine Differenzierung der Gebäudehöhe, der Geschosshöhen möglich.<sup>1)</sup>

Ueber die Abänderung und Ergänzung des kantonalen Baugesetzes vom 16. Mai 1943<sup>2)</sup>, und über die Entwicklung des städtischen Bauordnungsrecht bis zur Bauordnung der Stadt Zürich vom 4. September 1946<sup>3)</sup>, wurden die ständigen Forderungen der Architekten und Städtebauer nach siedlungsplanerischen Gestaltungsfreiheiten nach und nach in die baurechtlichen Grundlagen integriert und auf eine tragfähige gesetzliche Basis gestellt. Damit waren die Voraussetzungen für eine wesentlich freiere städtebauliche Weiterentwicklung der Stadt gegeben. Gleichzeitig allerdings wurde die kontinuierliche stadträumliche Planung und Entwicklung unterbrochen, grossflächig wirksame räumliche und städtebauliche Strukturprinzipien als Rahmen der Stadtentwicklung verloren an Bedeutung. Das entsprach allerdings durchaus dem Geist der Zeit, mit jeder Siedlungseinheit sollte "Neues" und "Besseres" geschaffen werden, Kontinuität war schon deshalb nicht gefragt, als man auch davon ausging, dass das Alte, so z.B. die Stadt der Jahrhundertwende im Laufe der Zeit gänzlich entfernt und durch eine den neuen Gestaltungsprinzipien entsprechende Stadt ersetzt werden sollte.

### 9.1 Städtebaulich ideologische Voraussetzungen der Veränderung

---

So wie die Zeilenbauweise der 40iger Jahre in ihren Grundsätzen bereits von den Vertretern des Neuen Bauens während der 20iger Jahre pro-

4) CIAM = Congrès International d'Architecture Moderne

pagiert und entwickelt wurde, wird auch der neue, kommende Bebauungstypus der gemischten Bauweise in seinen Grundzügen bereits während der 30iger Jahre entworfen.

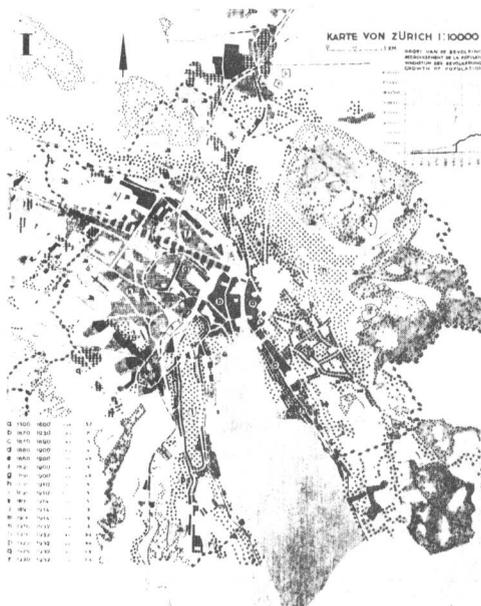
Wie bereits erwähnt schlossen sich 1928 in La Sarraz die Vertreter der neuen Architektur zur CIAM zusammen. 4) Es handelte sich um die Architekten des Neuen Bauens, die den Zweck der CIAM wie folgt formulierten:

- "1. Die Forderungen des Neuen Bauens festzustellen,
2. die Forderungen des Neuen Bauens zu vertreten,
3. die Idee des Neuen Bauens in technische, wirtschaftliche und soziale Kreise zu tragen und
4. zu sorgen, dass Bauaufgaben im heutigen Sinne gelöst werden."

Die erste Periode der CIAM dauerte von 1928 - 1939 und war gekennzeichnet durch eine schrittweise Ausweitung der Problemstellung und Untersuchungen von der einzelnen Wohnung zur ganzen Stadt. Für den 4. Kongress der CIAM, der 1933 während einer Schiffsreise von Marseille nach Athen und zurückabgehalten wurde, wurden von verschiedenen Landesgruppen mehr als 30 Städte untersucht.

Untersuchung der Stadt  
Zürich für den 4. Kongress  
der CIAM

Quelle: GTA, Institut für  
Geschichte und Theorie der  
Architektur der ETH Zürich



Aus einem Vergleich dieser Stadtuntersuchungen wurden eine Reihe städtebaulicher Forderungen abgeleitet, die 10 Jahre später in bearbeiteter

5) Le Corbusier, An die Studenten: Die "Charte d'Athènes", erstmals 1943 in Paris erschienen, deutsche Ausgabe, Hamburg 1962

6) Le Corbusier, Charte d'Athènes, a.a.O., S. 86, 87

Form durch Le Corbusier unter dem Titel "Charte d'Athènes" veröffentlicht wurden. 5) Dieses Buch, zusammen mit städtebaulichen Plänen und Entwürfen Le Corbusiers, hat die räumliche Entwicklung der Stadt Zürich während der 50iger und 60iger Jahre stark beeinflusst.

Die Forderungen der "Funktionellen Stadt", so wie sie in der Charte d'Athènes formuliert sind, knüpfen an den bereits bekannten und diskutierten wohnhygienischen Forderungen an, gehen aber im städtebaulich konzeptionellen Bereich wesentlich weiter als die ursprünglichen Konzepte des Neuen Bauens. Von besonderer Bedeutung sind die Forderungen 27, 28 und 29 der Charte d'Athènes 6), da sie ganz eindeutig auf neue Stadtentwicklungskonzepte hinweisen, die schliesslich während der 50iger und 60iger Jahre im Rahmen der Differenzierten Bauweise, zumindest ansatzweise realisiert wurden.

Forderung Nr. 27:

"Die Baulinie der Häuser die Verkehrsstrassen entlang muss verboten werden."

Es wird gefordert, dass ein schneller, gut organisierter Verkehr (öffentlich und privat) in den Strassen ermöglicht wird, was in der Konsequenz eine Trennung der Fusswege vom Fahrverkehr und eine Nichtbebaubarkeit der Strassenränder (zumindest mit Wohnhäusern) bedeutet. Damit wird der ursprüngliche Stadtraum "Strasse" zum reinen Funktionsobjekt im Sinne eines Transportbandes reduziert.

Forderung Nr. 28:

"Man muss auf die Hilfsmittel der modernen Technik zurückgreifen, um hohe Bauten zu errichten."

Eine durch Stahl- und Eisenbetonkonstruktionen möglich gewordene Verdichtung der Stadt in die Höhe, soll das "Ausufer" der Städte verhindern und eine nach den Kriterien Besonnung, Aussicht und Durchlüftung optimale Unterbringung von vielen Menschen auf relativ kleinem Raum ermöglichen.

Forderung Nr. 29:

"Hohe Bauwerke, in grosser Entfernung voneinander aufgeführt, sollen den Boden zugunsten weiter Grünflächen freigeben."

Es wird gefordert, dass eine städtische Baulandverordnung das Verhältnis zwischen bebaubarer und freizulassender Fläche bestimmen soll, das Bauland abgrenzen soll und die Besiedlungsdichte

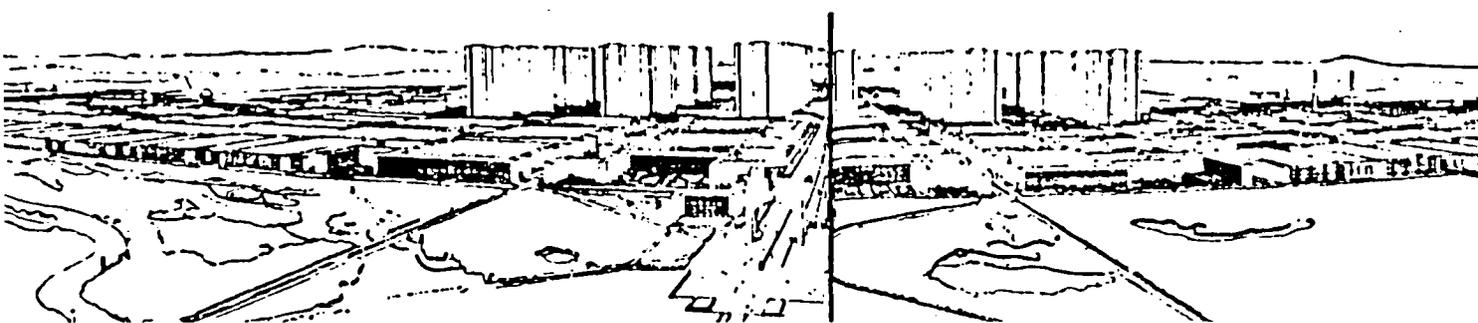
7) So z.B. die Forderung nach Erhaltung und Schutz städtischen und architektonischen Kulturgutes, bestimmte Forderungen zur Integration neuer Bauten in bestehende Quartiere u.a.

festsetzen soll. In den Grenzen solcher Gesetze soll der "Initiative und der Freiheit des Künstlers" jeder Spielraum gewährt werden. Auf den freizuhaltenen Flächen zwischen den hohen Bauten sollen grüne Landschaften, eine Art Stadt-Natur, gestaltet werden und verschiedene Kollektiv-Institutionen angesiedelt werden.

Diese drei speziell herausgegriffenen Forderungen der Charte d'Athènes verkörpern eine grundsätzliche und rigorose Neuauffassung des Städtebaus. Sie stehen in einem grossen Rahmen weiterer Forderungen, die in differenzierter Weise die Entwicklungskriterien der "Funktionellen Stadt" abstecken.

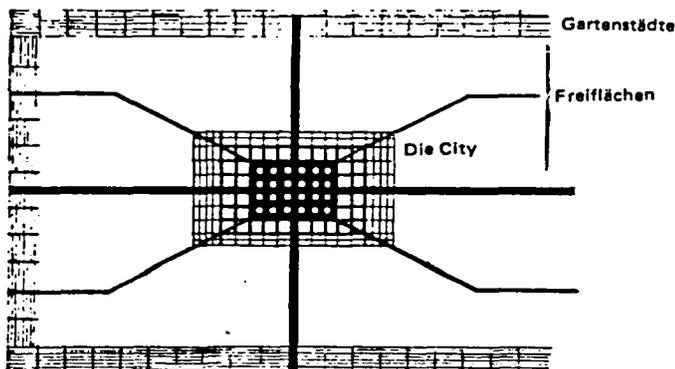
Es muss, der Vollständigkeit halber, ebenfalls erwähnt werden, dass die Charte d'Athènes auch eine ganze Reihe von Forderungen enthält, die heute aus aktueller städtebaulicher Sicht betrachtet, immer noch ihre Gültigkeit besitzen und teilweise ständig an Bedeutung gewinnen. 7)

Bereits 1935 entwirft Le Corbusier seine "Strahlende Stadt", die "Ville Radieuse". Sie ist als Versuch zu verstehen, die Forderungen des 4. CIAM-Kongresses von 1933 in ein räumliches Stadtmodell umzusetzen. Er kann bei diesem Modellentwurf auf seinen früheren Arbeiten aufbauen, auf der "Stadt der Gegenwart, für 3 Millionen Einwohner" aus dem Jahr 1922 und auf dem "Plan Voisin" für Paris aus dem Jahre 1925



Diarama und Strukturschema der Stadt der Gegenwart für 3 Millionen Einwohner aus dem Jahr 1922

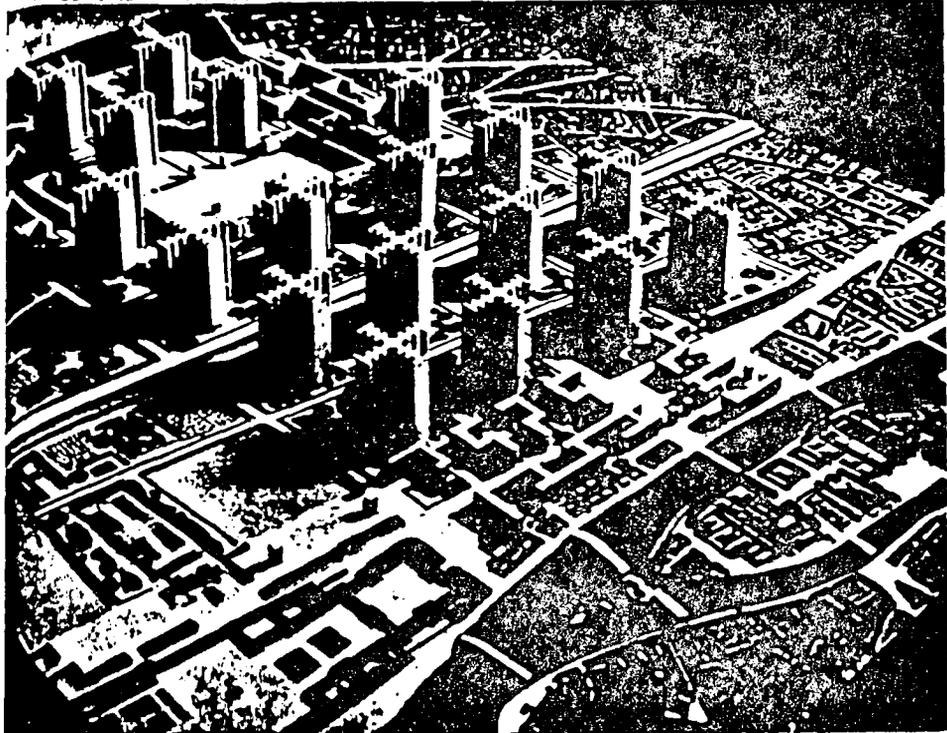
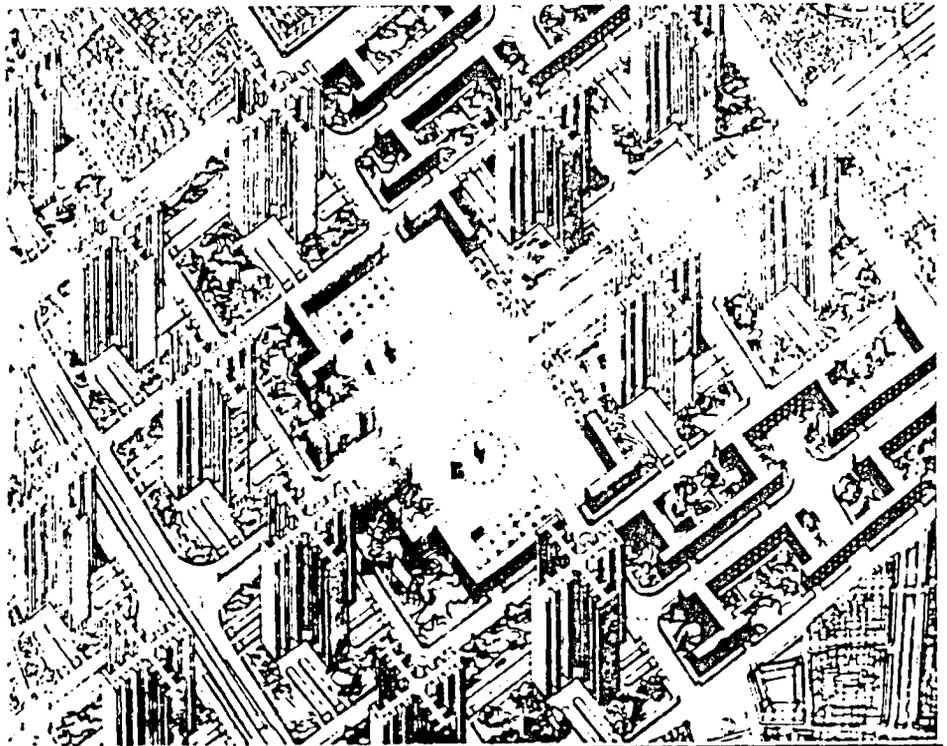
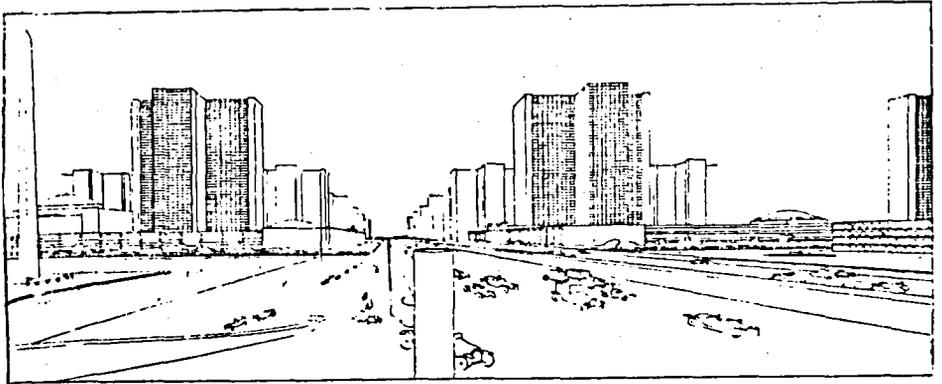
entnommen aus: T. Hilpert, Die funktionelle Stadt, Braunschweig 1978, S. 120, 121 und 124



## Plan Voisin für Paris, 1925

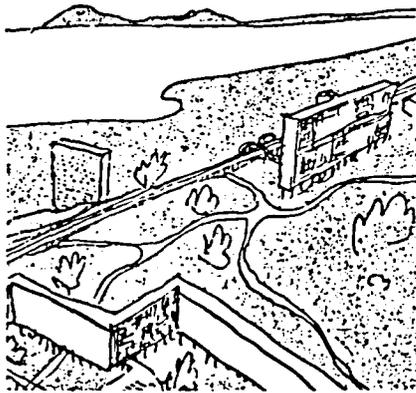
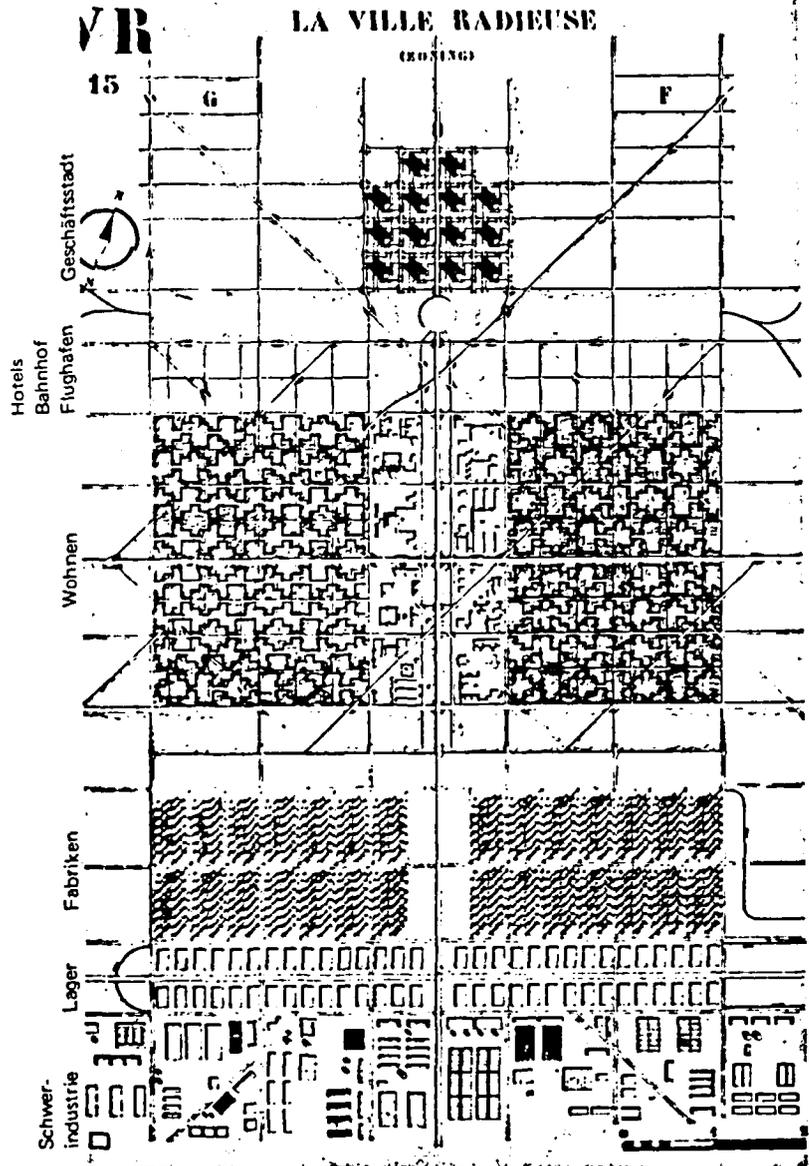
Grossräumiger Sanierungsplan für das Zentrum von Paris. Der bestehenden Stadt wird eine Geschäftscity mit Hochhaustürmen und eine Wohnstadt mit mäanderförmigen Hochhausblöcken überlagert. Auf hochgelagerten Stadtautobahnen soll das neue Paris mit "Rennwagengeschwindigkeit" durchquert werden können.

entnommen aus: T. Hilpert,  
Die funktionelle Stadt,  
a.a.O., S. 129, 131



La Ville Radieuse, die  
strahlende Stadt,  
Plan von 1935

entnommen aus: T. Hilpert,  
Die funktionelle Stadt,  
a.a.O., S. 155

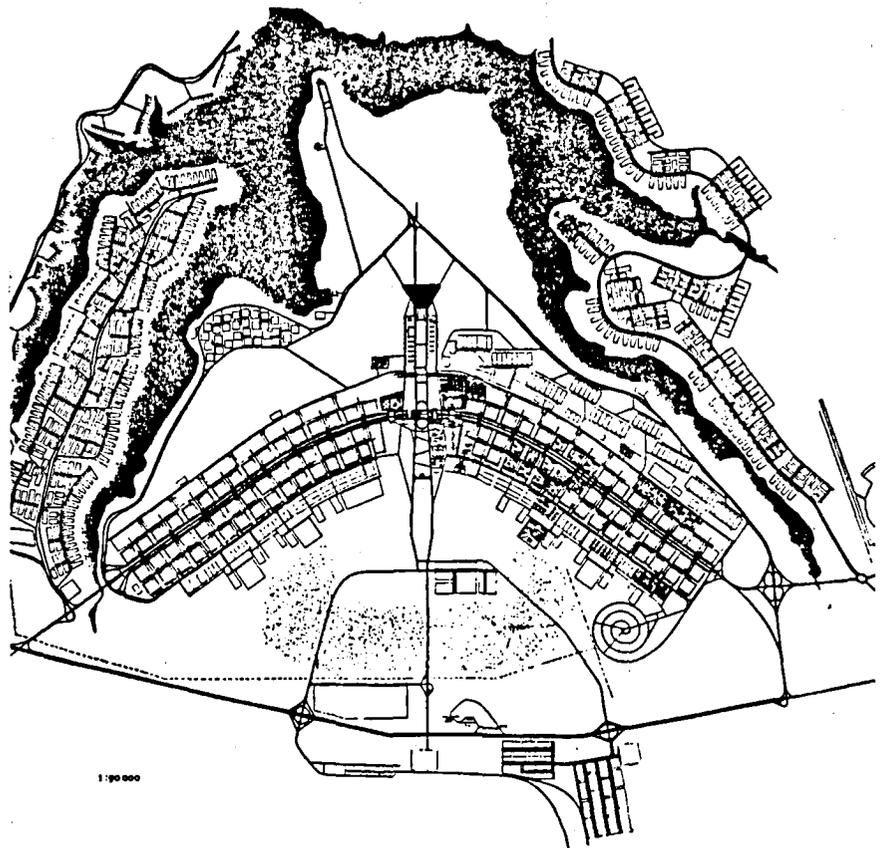


Räumliche Vorstellung  
der Wohnstadt (Skizze  
von Le Corbusier)

Die Ville Radieuse von Le Corbusier ist als funktionelles und räumliches Gliederungs- und Strukturierungsschema der neuen Stadt für eine neue moderne Stadtgesellschaft aufzufassen. Funktional gliedert sie sich in drei "Teilstädte", die in sich rein monofunktionalen Charakter besitzen, eine Geschäftsstadt, mit einem Stadtbereich für Bahnhof, Flughafen und Hotels, eine Wohnstadt und eine Arbeitsstadt, die sich in Bereiche für Fabriken, Lager und Schwerindustrie untergliedert. Die Teilstädte "Geschäft" und "Wohnen" weisen eine erhebliche vertikale Verdichtung auf und sind räumlich stark gegliedert. Zwischen den Stadtbereichen bestehen extrem ausgebaute Verkehrsachsen, um die notwendige hohe Mobilität der Stadtbevölkerung in der funktionellen Stadt zu gewährleisten.

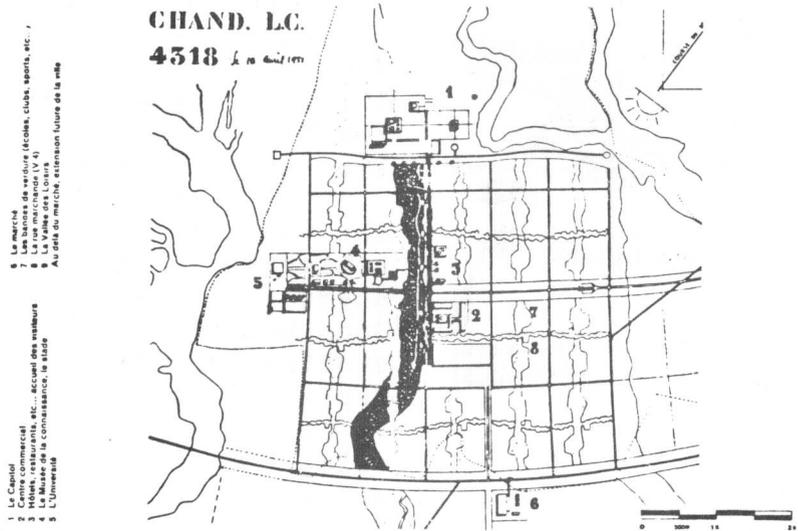
Während der Plan Voisin für Paris ähnliche stadträumliche und funktionelle Merkmale im Rahmen eines Sanierungsmodelles für bestehende Städte bezeichnet, ist die Ville Radieuse das Modell für die "Neue Stadt" auf der grünen Wiese. Das Modell der strahlenden Stadt liegt in auffallender Weise zwei Stadtplanungen für neue Hauptstädte zugrunde, der Stadt Chandigarh (Planung 1951 durch Le Corbusier) und der Stadt Brasilia (Planung durch Lucio Costa) und wurde bei diesen beiden Städten weitgehend und zusammenhängend realisiert. Auch die Entwürfe für die "Neue Stadt im Furttal" (siehe Kap. 9.34, Die neue Stadt) entsprechen eindeutig den Strukturierungsprinzipien der Ville Radieuse.

Plan von Brasilia, Lucio Costa  
 entnommen aus: E.N. Bacon,  
 Stadtplanung von Athen bis  
 Brasilia, a.a.O.



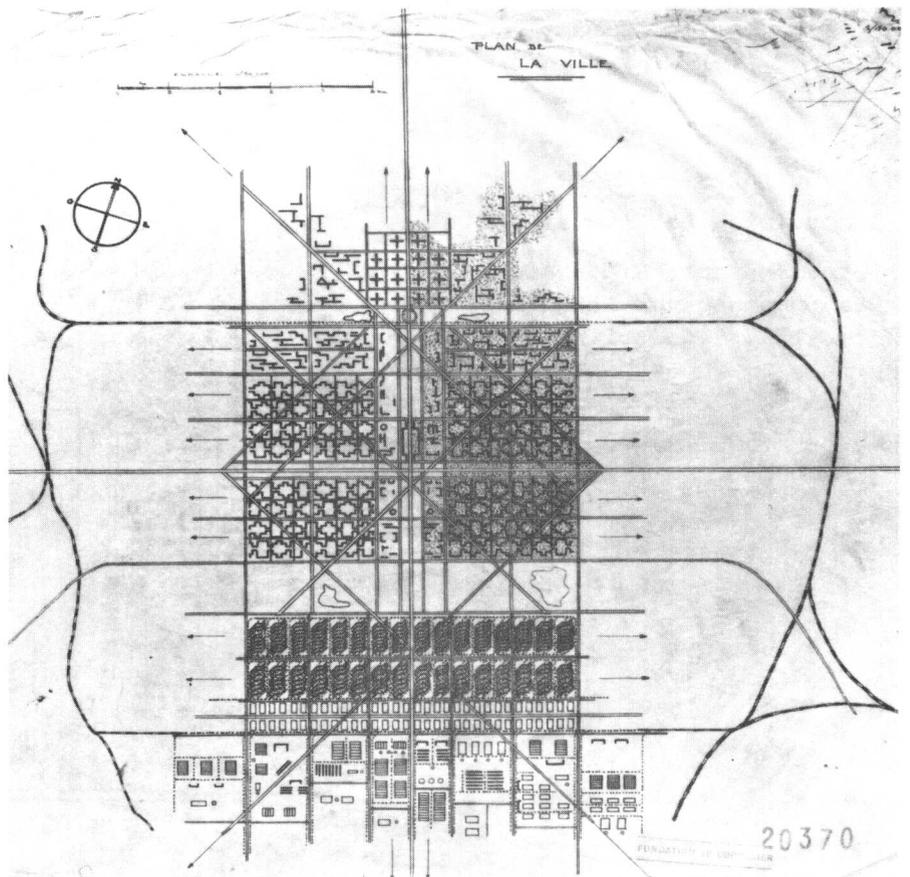
Plan von Chandigarh, Le Corbusier, 1951

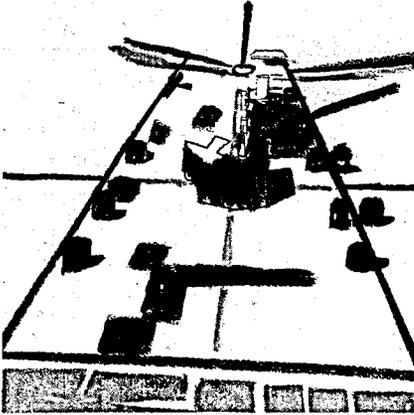
entnommen aus: T. Hilpert, Die funktionelle Stadt, a.a.O., S. 175



Im Vergleich dazu nochmals der Originalplan der Ville Radieuse von Le Corbusier, 1935

Quelle: Institut für Geschichte und Theorie der Architektur, ETH Zürich





Louis Kahn, Städtebauliches Konzept für die Neugestaltung Philadelphias

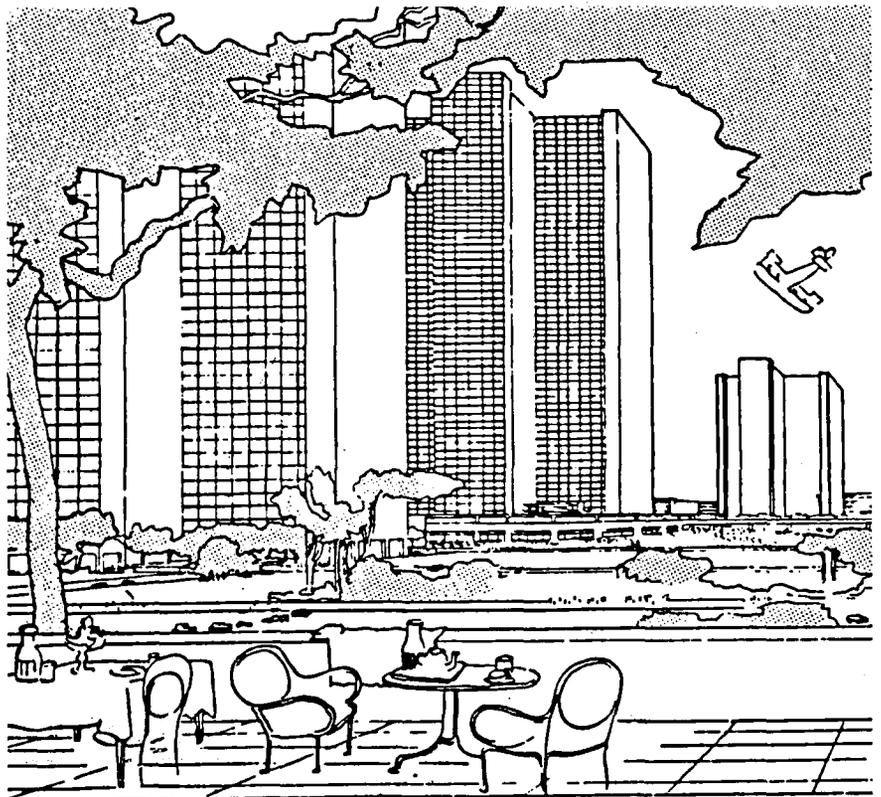
Quelle: Institut für Geschichte und Theorie der Architektur, ETH Zürich

Die Ideen der CIAM, insbesondere die städtebaulichen Denkmodelle Le Corbusiers begannen gegen Ende der 40iger und vor allem während der 50iger Jahre wirksam zu werden und beeinflussten die damals aktuelle städtebauliche Diskussion in breitem Masse.

Das vom Kriege zerstörte Europa, aber auch die teilweise sanierungsbedürftigen amerikanischen Städte, orientierten sich mehr und mehr am Gedankengut der funktionellen Stadt und an den stadträumlichen Vorstellungen, wie sie die Konzepte und Modelle Corbusiers bereits 10-20 Jahre früher bestimmt hatten. Die Pläne und vor allem die realisierten Beispiele erreichten allerdings nur selten die relativen Qualitäten der Konzepte Le Corbusiers, in den meisten Fällen handelte es sich um Satellitengebilde bereits bestehender Städte, oder gar nur um die stückweise Realisierung einzelner Siedlungseinheiten ringsum die bestehende Stadt. Entscheidend war, dass die Thesen der Chartre d'Athènes und die Konzepte Le Corbusiers für die Städte der Nachkriegszeit einen Weg aufzeigten, wie eine Verdichtung auf beschränkter Fläche, unter Beibehaltung wohnhygienischer Anforderungen, im Rahmen einer für die damalige Zeit grossartigen und neuen städtebaulichen Vision zu realisieren sei.

Stadtvision Le Corbusiers

entnommen aus: E.N. Bacon, Stadtplanung von Athen bis Brasilia, a.a.O.



8) K.R. Lorenz, Das Hochhaus, Artikel in der Zeitschrift "Plan", 1951, S. 8

## 9.2. Argumente für eine gemischte Bebauung mit Einbezug von Hochhäusern

---

Während der 50iger Jahre setzt auch in der Schweiz eine breite städtebauliche Diskussion ein. Die vorausgegangene Entwicklung, die Zeilenbebauungen zusammenhängender Quartiere werden in Frage gestellt. Die Suche nach einer städtebaulichen Neuorientierung wird begründet mit ökonomischen, gesellschaftspolitischen und städtebaulichen Argumenten.

Das zusehends knapper werdende Bauland für eine immer noch zunehmende Stadtbevölkerung muss rationell eingesetzt werden. Nach einer Phase, in der den Anliegen der Stadtentwicklung und den wohnhygienischen Forderungen über eine weiträumige, offene, durchgrünte und flache Bauweise Rechnung getragen wurde, soll - unter Beibehaltung der neugewonnenen wohnhygienischen Qualitäten - eine Verdichtung durch Steigerung der Geschosshöhen versucht werden.

"Die Idee des pyramidalen Aufbaues der Stadt mit hohen Bauten im Zentrum und nach aussen abnehmenden Bauhöhen, mit gestreuten Einfamilienhaussiedlungen in der Landschaft endend, hat mehr und mehr der Auffassung Platz gemacht, dass auch in den Stadtrand-siedlungen konzentrierte Baugruppen erwünscht sind, freilich nur dann, wenn sie über genügend Freifläche verfügen. Es stellt sich die Frage, ob im Interesse sparsamer Landverwertung auch sechs-, acht-, zehn- oder zwölfgeschossige Vielfamilienhäuser ohne Nachteil zugelassen werden könnten." 8)

Der Flächengewinn der Hochhausbebauung, der u.a. von Serini und Roland Rainer als allenfalls äusserst bescheiden berechnet und eingestuft wird, ergibt sich für die Verfechter des Hochhauses aus der Siedlungsanlage selbst, indem eine optimale Kombination von Flach- und Hochbauten angestrebt werden soll, sowie aus weiteren Flächengewinnen durch eine vorteilhafte Verkehrsaufschliessung und die Verkürzung der Verkehrswege.

Neben den zwar umstrittenen aber an sich klaren Argumenten einer ökonomischen Baulandauswertung, sind die gesellschaftspolitischen Argumente wesentlich differenzierter und vielschichtiger. Der ungebrochene Fortschrittsglaube der 50iger und 60iger Jahre geht davon aus,

9) Siehe auch Kap. 9.1, insbesondere die Charte d'Athènes

dass eine nach funktionellen Gesichtspunkten organisierte Stadt am ehesten dem Menschen der Zukunft entspricht. Es ist aus diesem Grund auch typisch, dass die Diskussionen über eine Veränderung der Stadt viel weitgreifender sind, als bei vorausgegangenen Veränderungsphasen. Während die Städtebauer bei der Einführung der offenen Bebauung und der Zeilenbauweise sich primär die Elimination der Missstände der Vergangenheit zum Ziel setzten und die Forderung nach Wohnhygiene zu einem siedlungsplanerischen Grundprinzip erhoben, orientiert sich die Diskussion um die gemischte Bebauung und das Wohnhochhaus primär in eine noch vage Zukunft und argumentiert auf verschiedensten Ebenen. Die "Neue Stadt" soll in jeder Beziehung optimiert werden, sie soll bis in die einzelne Wohnung hinein nach den modernen Gesichtspunkten der Technik (Schnellbahnen, Stadtbahnen, Automobil-Aufzüge) erschlossen werden, sie soll durch Trennung von Funktionen und grosszügig gestaltete Grünräume eine durchgehende Wohnhygiene für alle Stadtbewohner gewähren und sie soll kollektive und individuelle Wohnformen nebeneinander ermöglichen. 9)

Die städtebaulichen Argumente für eine gemischte Bebauung werden schliesslich mit Nachdruck und Ueberzeugung vertreten, die Architekten und Städtebauer scheinen sich damals ziemlich einig gewesen zu sein, dass die bisherige Stadtentwicklung an einem vorläufigen Endpunkt angelangt sei, und dass mit den Mitteln gemischter Stadtraumstrukturen die "Neue Stadt" geschaffen werden müsse. Als Nachweis für die Gläubigkeit der Fachleute an die bessere Stadt von morgen sei nochmals K.R. Lorenz zitiert:

"Für eine kommende Architekturgeschichtsschreibung wird die Mitte unseres Jahrhunderts zweifellos zu den interessantesten Zeitpunkten der Betrachtung gehören - vorausgesetzt, dass der gegenwärtige geistige Gärungsprozess einer neuen Architektur in grossen Ausführungen tatsächlich ihren Niederschlag findet.

Im Verlaufe der vielhundertjährigen Geschichte der abendländischen Architektur ist in solchem Ausmasse noch nie das architektonische Einzelobjekt vom Gesamten bestimmt worden - vom Städtebau und der Regionalplanung - wie gegenwärtig.

"Die Stadt" ist, entwicklungsgeschichtlich gesehen an einem Endpunkt angelangt. Von der frühmittelalterlichen Stadt bis zu den Gross- und Weltstädten des 19. und 20. Jahrhunderts mit ihrem System der Korridorstrassen geht

10) K.R. Lorenz, Das Hochhaus, a.a.O., S. 8

11) Siehe auch: Artikel aus der Zeitschrift "Plan", E.F. Burckhardt, Bemerkungen zur Hochhausfrage, 1951, S. 3

12) E.F. Burckhardt, Bemerkungen zur Hochhausfrage, a.a.O., S. 3

eine einheitliche Entwicklung. Die oft radikalen Veränderungen, die sie im Verlaufe der Jahrhunderte erfährt, sind trotzdem nichts anderes als Entwicklungsstadien innerhalb eines fortschreitenden Prozesses. Uebervölkerung, Entwicklung des Verkehrs, Entwicklung der Konstruktionsmethoden, Entwicklung der Hygiene, die Zerstörung des Zweiten Weltkrieges und die Entwicklung von Zerstörungswaffen grössten Ausmasses machen eine grundsätzliche Neuorientierung der Stadt und damit ihrer Urzelle, des Wohnhauses, nötig." 10)

Aus diesem, lediglich vertretend für viele anderen, zitierten Kommentar spürt man deutlich den Glauben an das Neue und die Begeisterung für die kommende Stadt, der Städtebau befindet sich in einer totalen Aufbruchstimmung, man will sich von den überkommenen Strukturen lösen und völlig neuorientieren.

Städtebau sollte in Zukunft als eine grossräumige, dreidimensionale Landschaftsveränderung aufgefasst werden 11), der englische Begriff "Townscape", direkt übersetzt "Stadtlandschaft" wurde zum Grundprinzip der modernen Stadtplanung. Die Integrationsbemühungen der vorhergegangenen Epoche, die Verflechtung von Stadt und Landschaft wurden zugunsten einer mit architektonischen Mitteln durchgestalteten Stadtlandschaft verlassen. Während bis in die 40iger Jahre hinein ständig nach Ausgleich, nach Anpassung, nach nahtlosen Uebergängen gesucht wurde, wird nun im Gegensatz dazu Abwechslung, Auflockerung und Kontrast als neue städtebauliche Qualität propagiert.

"Die Gleichmässigkeit unserer Städte mit ihren durch Regelung festgelegten Bauhöhen und den gleichförmigen Strassenschluchten bedarf einer Auflockerung. Besonders die Geschäftsquartiere wirken trostlos und unübersichtlich. Besucht man im Ausland durch Bomben teilweise zerstörte Quartiere, so zeigt es sich, wie wohltuend überraschende Durchblicke auf fernliegende Strassenzüge sein können. Auch die Abwechslung von niederen Notbauten und hohen stehengebliebenen Baumassen wirkt städtebaulich als Bereicherung. Warum sollen wir nicht, auch wenn wir von den Problemen des Wiederaufbaus verschont sind, uns diese Erfahrung zunutze machen?" 12)

Dabei wird darauf Wert gelegt, dass die angestrebten gemischten Bauformen im Rahmen von räumlich verstandenen Konzeptionen über zusammen-

13) K.R. Lorenz, Das Hochhaus, a.a.O., S. 22, 23

hängende Gebiete entwickelt werden. Die Postulate lauten, räumliche Beziehungen über stark differenzierte Baukuben in einem komplexen geometrischen Gebilde herzustellen und Einförmigkeit im Einzelnen und Bewegung im Ganzen zu erzeugen. Damit ist der direkte Gegensatz zu den Grundprinzipien der Blockrandbebauung formuliert, damals lautete das städtebauliche Anliegen, räumliche Kontinuität und zusammenhängende Form im Ganzen und Differenzierung und Bewegung im Einzelnen am Einzelobjekt.

K.R. Lorenz schreibt dazu:

"Die exakten und klaren, modernen Bauformen schliessen im Städtebau alle romantischen Willkürlichkeiten aus. Der Sinn für die geometrische Proportion ist das Werkzeug, mit dem der moderne Städtebauer ans Werk geht. Jede gewollte "Zufälligkeit" würde unfehlbar den Eindruck wirklicher Zufälligkeit, also der Unordnung hervorrufen. Ordnung muss aber auch für den Städtebau oberstes Prinzip sein. Die Wiederholung der Formen im Städtebau bedeutet eine Gefahr: wenn es sich um eine Siedlung kleiner, einheitlich gebauter Häuser handelt, dann kann gerade deren grosse Anzahl dieser Siedlung Eintönigkeit und langweiligen Charakter verleihen. Diese Gefahr besteht beim Hochhaus, da ihre Zahl im allgemeinen klein gehalten ist, in geringem Masse. In den vertikalen, horizontalen oder diagonalen Gliederungen der Gebäude - durch verschiedene Anordnung und Verteilung der einzelnen Wohnzellen - wird eine ausserordentliche Bereicherung und Abwechslung der Ausdrucksformen erreicht, ohne dabei auf denselben Massstab, denselben Modul - die Einheitswohnzelle - als Träger der Einheit in der ganzen Raumordnung, verzichten zu müssen.

Das monotone, ruhige Aneinanderreihen unzähliger Zellen wird sich in grossen Architekturbewegungen auswachsen, Bewegungen, die ganz etwas anderes vorstellen, als die dürftige Strasse in Gestalt eines Korridors. Der Städtebau wird die heutige Korridorstrasse abschaffen und nach dem Grundriss der neuen Häuserblocks in einem viel weiteren Massstabe die architektonische Symphonie schaffen, die verwirklicht werden soll." 13)

Um diese Neuorientierung, die neuen ökonomischen, gesellschaftspolitischen und vor allem städtebaulichen Ziele in die Realität umzusetzen, sind entsprechende rechtliche Voraussetzungen herzustellen. Ein Umdenkprozess im Rahmen der baurechtlichen Verfahren wird notwendig,

14) K.R. Lorenz, Das Hochhaus, a.a.O., S. 9

eine Veränderung der Instrumente inhaltlich oder zumindest ihrer Bedeutung nach lässt sich längerfristig nicht umgehen. Die Gesamtüberbauung grösserer Gebiete, als Instrument der Gemischten Bauweise, gewinnt zunehmend an Bedeutung, mit ihr lassen sich fürs erste die unerwünschten Festlegungen von Bauordnung und Zonenplan elegant umgehen. Und unerwünscht sind vor allem die Festlegung gleichmässiger Gebäudehöhen pro Zone und die Baulinie als Stadtgestaltungsinstrument. Dichte einerseits und weite, grüne Freiräume andererseits, sollen sich in Zukunft nicht mehr gegenseitig ausschliessen (nicht mehr "entweder oder", sondern "sowohl als auch"). Die Dichte und Durchgrünung des Quartiers soll in Zukunft nicht mehr über Gebäudehöhen und Abstandsvorschriften, sondern direkt mit städtebaulich-räumlichen Konzepten definiert werden. K.R. Lorenz bemerkt dazu folgendes:

"Gegenwärtig sind oder waren noch bis vor kurzem die Zonenunterschiede in den Bauordnungen der meisten europäischen Grossstädte von dem grotesken Grundsatz bestimmt, dass ein Grundstück um so dichter bebaut werden darf, je höher, und um so lockerer überbaut werden muss, je niedriger die Bebauung ist." 14)

Ernst F. Burckhardt weist einen ersten möglichen Weg, wie mit bereits bestehenden Rechtsgrundlagen der Stadt Zürich die Ziele der differenzierten Bauweise über die rechtlichen Hürden gebracht werden können und die starre Ordnung der Bauzonenregulierung umgangen werden kann:

"....Die schon erwähnte Einförmigkeit in den Geschäftsquartieren einer modernen Stadt wiederholt sich auch in den Aussen- und Wohnquartieren. Die gesunde Regelung durch Bauzonen hat vorerst wohl eine gewisse Ordnung gebracht. Die hohen Mietshäuser mit toten Brandmauern, umgeben von niedrigen Häuschen treten zurück gegenüber einheitlichen, gleichstöckigen Wohnquartieren, den Wohnkolonien. Heute reiht sich aber Wohnkolonie an Wohnkolonie, und es entsteht ein gleichmässiges Meer von Gärtchen und Häuschen, in dem jede Orientierung und Zusammenfassung grösserer Baumassen fehlt.

In der neuen Bauordnung der Stadt Zürich ist diese Entwicklung vermutlich vorausgesehen worden. Jedenfalls enthält sie einen wertvollen Ausnahme-Paragrafen, der wie folgt lautet:

Art. 77 Die Bausektion II kann von den Vorschriften dieser Bauordnung Ausnahmen bewil-

15) E.F. Burckhardt, Bemerkungen zur Hochhaus Frage, a.a.O., S. 5

16) A. Meili, Braucht Zürich Hochhäuser?, Artikel in der Neuen Zürcher Zeitung, Nrn 2681, 2685 und 2714, vom 8., 9. und 11. Dezember 1950

ligen, soweit sie den Zwecken der Bauordnung nicht widersprechen, und sofern besondere Verhältnisse es rechtfertigen.

Dies gilt insbesondere:

Wenn es sich um eine einheitliche Ueberbauung eines grösseren Geländes nach einem Gesamtplan handelt, und durch die Ausnahmen eine hygienisch und städtebaulich bessere Lösung erzielt werden kann. Dabei darf jedoch die Ausnutzungsziffer, die sich für das Gelände aus der bauordnungsgemässen Planung berechnen lässt, nicht überschritten werden.

Durch das Gestrüpp der Worte hindurch sieht hier der Architekt die Möglichkeit, die Bauhöhen einer Wohnsiedlung zu variieren, bis zum extremen Fall des Hochhauses. Denn es handelt sich ja nicht darum, Wohnhochhaus an Wohnhochhaus zu reihen, sondern niedere und hohe Bauten einander gegenüberzustellen, d.h. die Möglichkeit, der Siedlung ein architektonisches Gesicht zu geben, durch eine Gruppierung liegender und stehender Bauelemente." 15)

Die Festlegung allerdings, dass auch bei höherer Bebauung zusammenhängender Gebäude die Ausnutzungsziffer letztlich gleichbleiben muss, widerspricht den ökonomischen Zielen, über eine Steigerung der Bauhöhe grössere Dichten und damit Baulandersparnis zu erreichen. Armin Meili schreibt in einem mehrteiligen Artikel in der Neuen Zürcher Zeitung 16):

"Im Hinblick auf die Mangellage an Terrain wird man die Differenzierung der Nutzungsziffer einer erneuten Prüfung unterziehen müssen. Nach der heute geltenden Praxis ruft nämlich eine Vergrösserung der Wohnfläche durch Vermehrung der Stockwerke einfach einer Kompensation an Terrain und damit entsprechend grösseren Bauabständen. Damit wird zwar eine Auflockerung, aber keine Ersparnis erzielt. Bei der Beurteilung der Bauabstände für Hochhäuser wird man in Zukunft die Hypotenuse durch eine Parabel ersetzen müssen. Die starre Reglementierung, wie sie heute in Zürich und anderswo zu Recht besteht, birgt eine Menge von Gefahren in sich. Sie sollte durch eine elastischere und den tatsächlichen Erfordernissen unserer Zeit angepasste Ordnung ersetzt werden. ...

...Wir werden den Ausweg in die Höhe suchen müssen. Flächeneinsparungen werden nicht erzielt, wenn die Zulassung von Hochhäusern nach dem Wortlaut der Vorschriften mittels einer proportionalen Freihaltung der Umgebung

erkauft werden muss. Damit würde wohl eine Auflockerung erzielt, aber die Nutzungsziffer fürs Ganze gerechnet würde bleiben, wie sie war, und die Stadt bliebe weiterhin der Parasit an der "guten Erde".

Für gewisse Zonen bietet daher die Zulassung von Hochhäusern nicht nur eine raumsparende Zuflucht, sondern darüber hinaus ein bereicherndes Element im räumlichen Bilde einer Stadt. Eine Stadt ist eine plastische Schöpfung, die auch sichtbare Dimensionen und Proportionen der Höhe aufweist. Wir meinen damit selbstverständlich nicht die Propagierung eines ins Kraut schießenden Dschungels von Wolkenkratzern, wie sie uns aus amerikanischen Städten bekannt sind. Bis zum Erlass von 1915 konnte in New York jeder beliebig hoch bauen. Es erübrigt sich festzustellen, dass aus einer solchen Entwicklung ein Chaos entsteht, das mit Städtebau nichts zu tun hat. Die plastische Gestaltung einer Stadt muss auf Grund einer ausserordentlich sorgfältig erwogenen Auswahl der Standorte für vereinzelte Gebäude, deren Höhe die üblichen Limiten überschreitet, entworfen werden. Zuerst sollen sie harmonisch in das bestehende Stadtbild eingefügt werden, so dass die Silhouette der modernen Stadt, in der das horizontale Element dominiert, durch vertikale Akzente bereichert wird.

Es besteht keine Ursache dafür, die Stockwerkzahl auf fünf zu beschränken. Immerhin sind für Wohnzwecke die praktischen Grenzen gegeben. Dabei denken wir an Wohnungen für höhere Ansprüche. Bei diesen können die Nachteile der weiteren Entfernung von der Erde durch reicher ausgestaltete Verkehrseinrichtungen ausgeglichen werden.

Aber nicht nur die wirtschaftlichen Vorteile sprechen für höheres Bauen, sondern auch ästhetische Erwägungen. Das kantonale Baugesetz limitiert in den Paragraphen 69 bzw. 62 die Bauhöhe für städtische Verhältnisse auf fünf und sechs Geschosse. Immerhin lässt Paragraph 149 Abweichungen zu. Von diesen hat der Kanton selbst beim Walcheturm und am Kantonsspital Gebrauch gemacht.

Es ist angezeigt, einen kritischen Blick auf die Auswirkungen unserer Bauordnung zu werfen! Die "Harmonie" der heutigen Bauordnung hat uns eine ziemlich langweilige, jeder Spannung bare Entwicklung gebracht. Wer manche der "wohlgeordneten" Wohnquartiere anschaut, der wird einer müden Uniformität gewahr. Ein Haus gleicht dem andern wie ein Ei dem andern: "Drei ausgebaute Vollgeschosse mit 30°-Dächern" und in Zeilen von gleichartiger Länge sind die

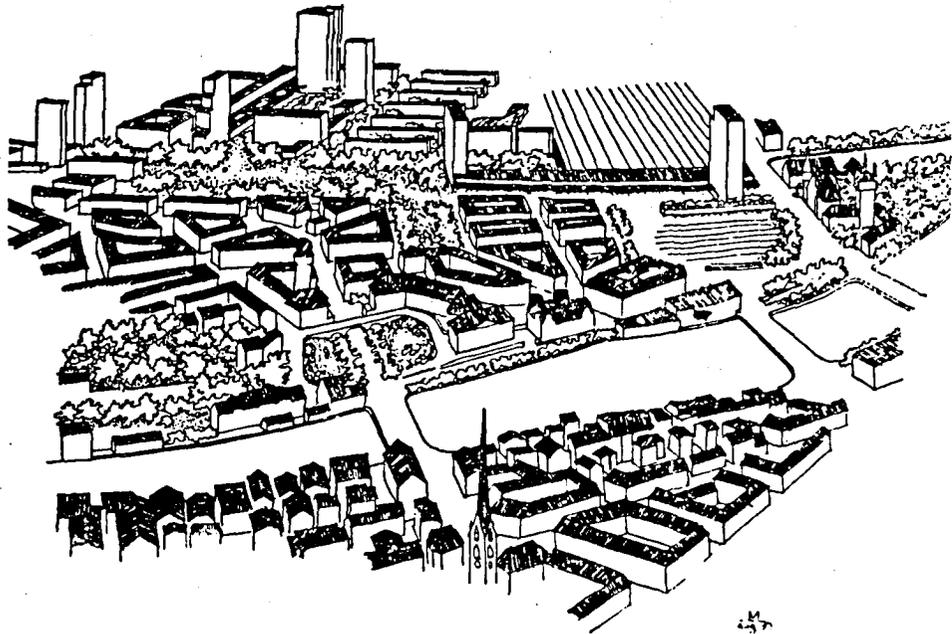
17) Die zitierten Paragraphen 62, 69 und 149 entsprechen dem Kantonalen Baugesetz, Stand nach der Volksabstimmung vom 16. Mai 1943

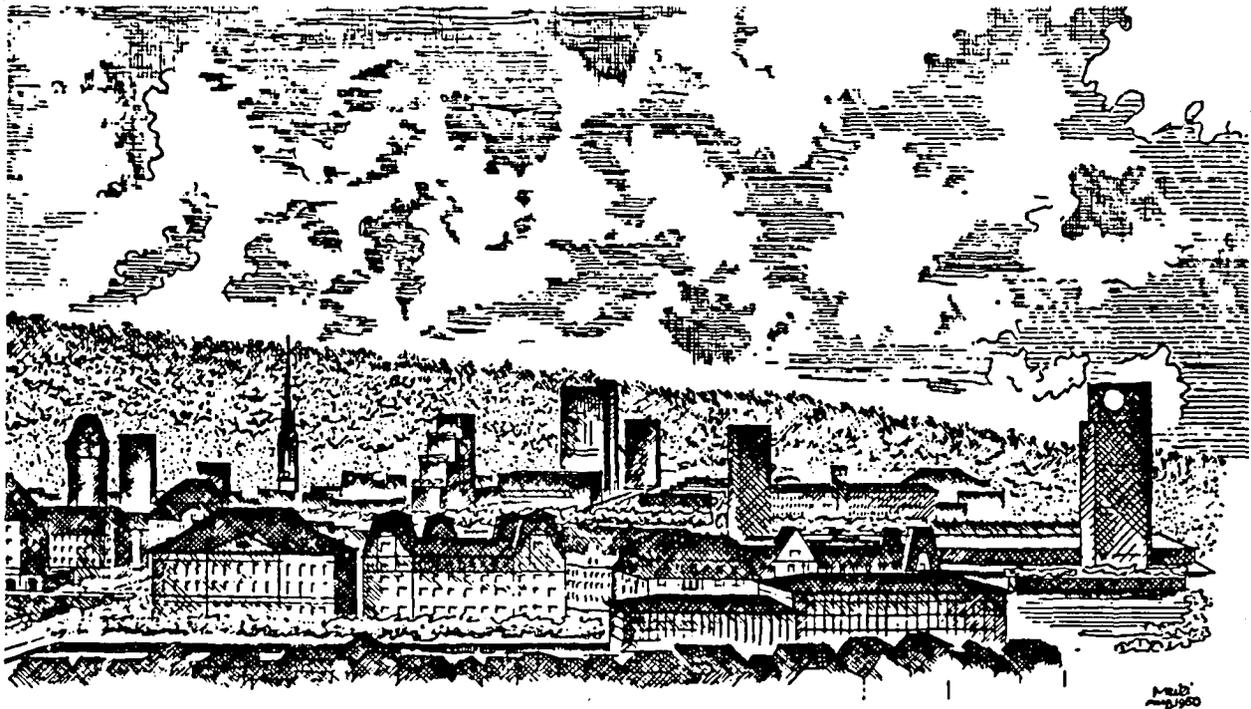
18) Es handelt sich dabei um Standorte, für die, teilweise bis Anfang der 70iger Jahre, eine differenzierte hohe Bebauung untersucht und diskutiert wurde.

Norm. Der Sprung von der gestrigen Eigenbrötlei in die gebundene Gleichmacherei geht zu weit! Ausser Schulhäusern und Kirchen - auch diese werden schon Konfektion, wie die neuesten Wettbewerbsentscheide beweisen - gibt es ausser dort, wo das Gelände einige wohltuende Abwechslung in das städtebauliche Konzept bringt, nur noch selten raumgestaltende Punkten. Offenbar aus ähnlichen Erwägungen haben die zuständigen Instanzen von Kanton und Stadt Zürich grundsätzlich, wann auch spät, dem Bau von Hochhäusern die Tore geöffnet." 17)

Armin Meili beschränkt sich nicht nur auf das Propagieren von Hochhäusern, von differenziert verdichteten, stadträumlichen Vorstellungen, er versucht seine Vision eines Zürichs mit Hochhäusern konkret zu skizzieren. Dabei beschränkt er sich auf einige stadtgestalterische Versuche, im Cityrandbereich hohe Baukuben zu plazieren, und zwar beim Bahnhof, auf dem Kasernenareal und im Bereich der Sihlporte. 18)

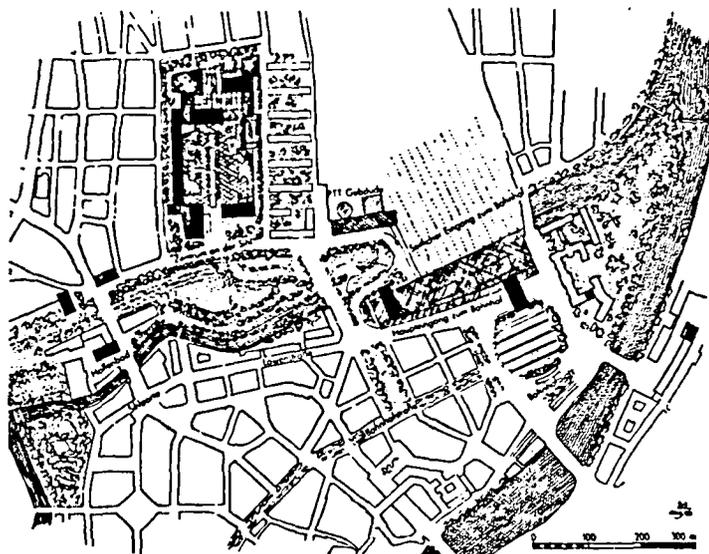
Fliegerbild des Stadtzentrums. Links: Hochhäuser an der Sihlporte. Mitte: "Zentrum an der Sihl" mit Parkanlagen auf der überdeckten Sihl. Rechts: Bahnhofneubauten mit Hochhäusern





Eine weitere Skizze von A. Meili zeigt den Einbau der differenzierten Bebauung mit Hochhäusern in die Stadtraumstruktur der Jahrhundertwende. Es wird aus dieser Skizze sofort ersichtlich, dass der neue Bebauungstypus völlig anderen räumlichen Grundprinzipien folgt, als die umgebende Struktur der Jahrhundertwende. Die bauliche Abwicklung der Struktur nimmt praktisch keinen Bezug zur bestehenden räumlichen Anlage des Quartiers, das vorhandene, für das Quartier noch weitgehend geltende Instrumentarium mit Baulinien, Geschosshöhen- und Abstandsvorschriften, ist gänzlich ungeeignet, die Ideen der neuen Stadtraumkonzeption umzusetzen und zu gewährleisten, mehr noch, eine Realisierung wäre lediglich über Ausnahmeregelungen möglich.

Gesamtplan über die Verteilung von Hochhäusern von der Sihlporte bis zum Bahnhof, Verfasser: A. Meili



19) Hans Marti, Zürich  
wird Grossstadt, Neue  
Zürcher Zeitung, 1952,  
Nr. 920, 977, 1095, 1207,  
1404, 1524, 1705, 1713,  
1925, 2743

20) Hans Marti, Zürich  
wird Grossstadt, a.a.O.

Im Rahmen einer Artikelserie, ebenfalls in der Neuen Zürcher Zeitung erschienen, diskutiert der Stadtplaner Hans Marti die Planungsprobleme der "werdenden Grossstadt Zürich." 19) Seine städtebauliche Analyse führt über sieben unterschiedliche Bebauungstypen von der Geschlossenen Bauweise bis zur Siedlung der Zukunft, die er selber wie folgt beschreibt:

"Für die zukünftige Entwicklung des Wohnungsbaus ist durch die bereits in einem früheren Aufsatz geschilderte, nun einsetzende Hochhausbebauung der Weg vorgezeichnet. Das Wohnhochhaus mit Klein- und Kleinstwohnungen für kinderlose Ehepaare und Alleinstehende wird in Verbindung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern gebaut werden; diese Wohngruppen werden zu Quartieren vereinigt, die das grosse amorphe Stadtgebiet gliedern. Leider - für diesen Fall nun leider - steht hier die Kleinparzellierung des Baugrundes hindernd im Wege. Wir sind noch auf den Zufall angewiesen, der es vielleicht ermöglicht, da und dort mehrere Grundstücke zusammenzulegen, mehrere Bauherren zu einem Baugedanken zu bewegen, mehrere Architekten auf eine Idee zu verpflichten. Diesen Zufall müssten wir ausschalten können; denn es ist nicht angängig, städtebauliche Dominanten - und das sind Hochhausgruppen und Baugruppen mit Hochhäusern ohne Zweifel - von Zufälligkeiten oder gar von willkürlichen Entscheiden abhängig zu machen. Hier öffnet sich ein grosses Arbeitsgebiet für alle, die ihre Stadt und im weiteren Sinne auch das Land in ihr Herz geschlossen haben." 20)

Typologie der Bauweisen  
(von 1900-1950) von Hans  
Marti

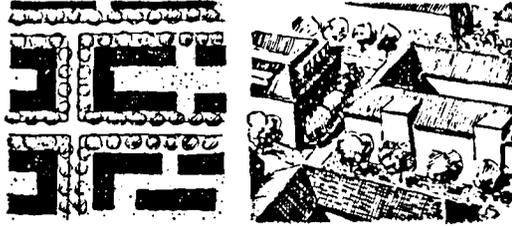
1. Geschlossene Bauweise



2. Offene Bauweise



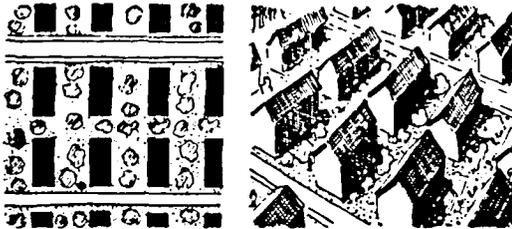
3. Das Massenhaus



4. Wohnkononie mit Innenhöfen



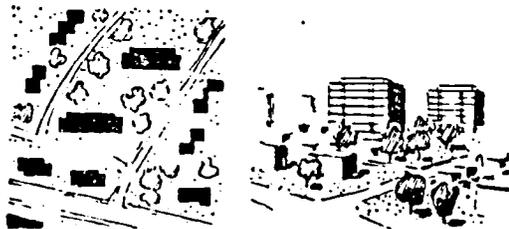
5. Zeilenbebauung



6. Lockerung des Zeilenprinzips



7. Die Siedlung der Zukunft



21) Siehe auch: Kap. 9.2

22) Werner M. Moser, Das vielgeschossige Mietshaus im neuen städtischen Wohnquartier, Artikel in "Werk", 1949

23) Giselher Wirth, Der Zeit voraus, Artikel in "Plan" Nr. 11/12, 1955

### 9.3 Erste Versuche mit der gemischten Bebauung

---

#### 9.3.1 Ueberbauungsvorschlag Prilly, Lausanne

Im Januar 1945 schlugen die Architekten Haefeli, Moser und Steiger in Prilly, Lausanne, die erste gemischte Bebauung in der Schweiz vor.

Die Zielvorstellungen der Architekten decken sich mit den Argumenten der Verfechter der gemischten Bebauung <sup>21)</sup>:

- Sparsamer Einsatz der beschränkten Baulandreserven
- Aufbau in sich geschlossener Quartierorganismen (gestalterisch verstanden)
- Differenzierte räumliche Wirkung (im Gegensatz zur monotonen Wiederholung gleichartiger Zeilen)
- Vielgestaltige grüne Freiflächen (Wohnhygiene)
- Unterschiedliche Wohnformen und -typen für verschiedene Benützer (damit eine nicht gleichförmige Zusammensetzung der Bevölkerungsstruktur)
- Förderung zusammenhängender Ueberbauungskonzepte für städtebaulich einheitlich gestaltete Siedlungen. <sup>22)</sup>

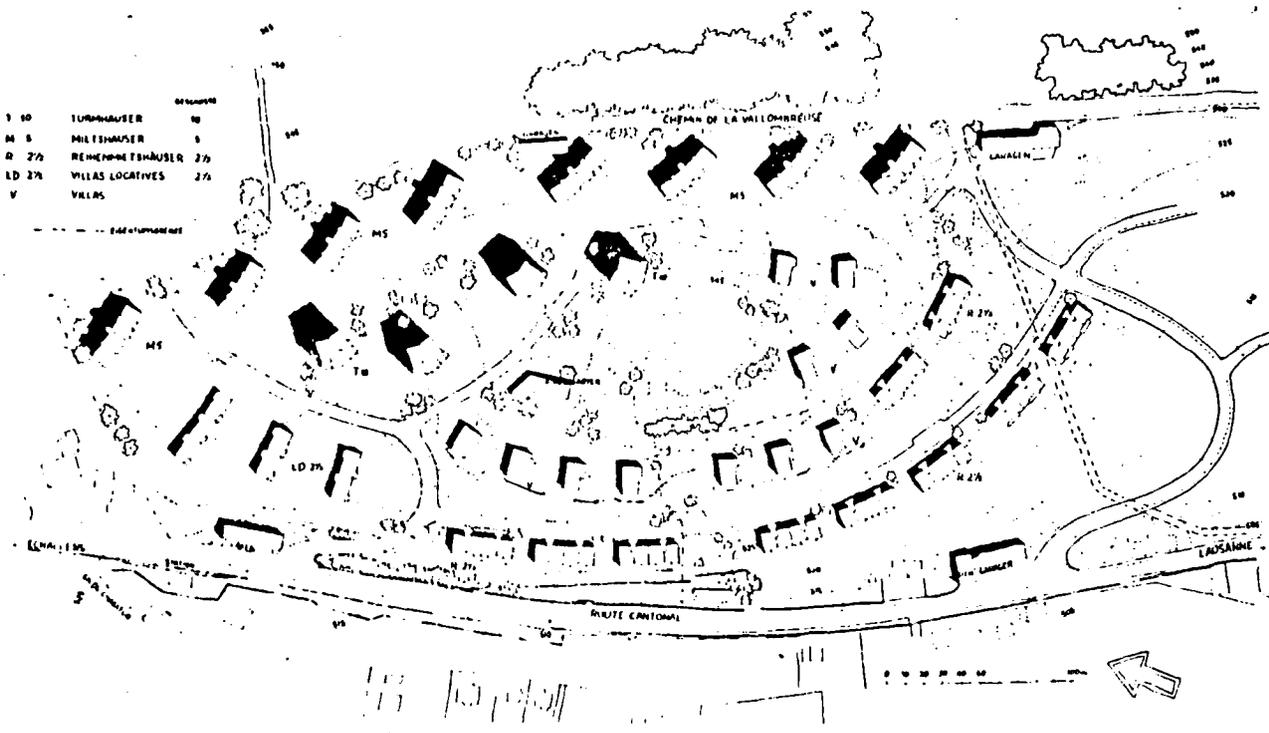
"Auf einem relativ kleinen Gebiet von 110'000 Quadratmeter sind fünf Haustypen, die den verschiedenartigsten Ansprüchen bezüglich Art und Grösse der Wohnungen Rechnung tragen, sowie Kindergärten, ein Restaurant, Läden und Garagen harmonisch verteilt. Bei der Gesamtgruppierung und der Stellung des einzelnen Baues ist auf die durch das Gelände bedingten Faktoren, wie Aussicht, Besonnung, Beziehung zur Landschaft und räumliche Wirkung Rücksicht genommen worden. Der höchste Punkt des Hügelzuges mit der schönsten Aussicht ist öffentliche Freifläche." <sup>23)</sup>

Bebauungsvorschlag eines  
Geländes in Prilly bei  
Lausanne, Wohnbebauung  
für 1800 Einwohner

Architekten:  
Haefeli, Moser und Stei-  
ger

Modell und Situations-  
plan

Quelle:  
Plan Nr. 1, 1951

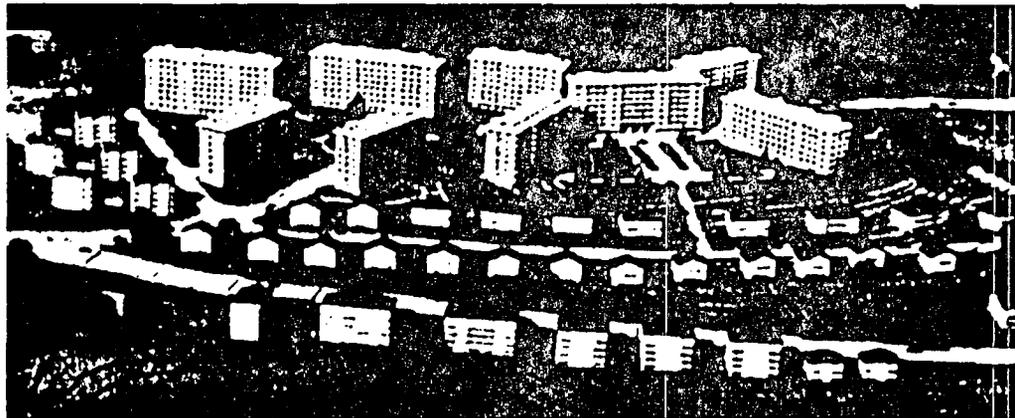


24) Siehe auch: Giselher Wirth, Der Zeit voraus, a.a.O

Das Projekt wird schliesslich nicht in der vorgeschlagenen Form ausgeführt. Die Architekten betreiben zwar über Vorträge und Zeitungsartikel eine intensive Oeffentlichkeitsarbeit und propagieren den von ihnen vorgeschlagenen neuen Bebauungstypus mit Erfolg, insofern als die Behörden den Bau der Hochhäuser bewilligen. Daraufhin sieht allerdings der Grundbesitzer die Möglichkeit eine noch rationellere und insbesondere dichtere Ueberbauung zu realisieren, indem die Hochhäuser weiter vermehrt und vergrössert werden und damit eine absolute Vollausnützung des Bodens erzielt wird. Die ursprüngliche städtebauliche Idee pervertiert also aufgrund rein spekulativer Absichten. 24)

Modell des Ausführungsprojektes, Prilly, Lausanne

Quelle: Plan Nr. 11/12, November/Dezember 1955



### 9.32 Bebauung des Gellert-Areals in Basel

Die Ortsgruppe Basel des Bundes Schweizer Architekten begann ab 1949 mit kritischen Augen das Ergebnis der ca. fünfjährigen Wohnungsbauperiode zu prüfen. Dabei kristallisierten sich zwei Problempunkte heraus, einerseits die Wohnung selbst und andererseits die Form der Bebauung, das Quartier. Es wurde daraufhin beschlossen, zu beiden Themen eine Untersuchung durchzuführen.

" Im Mai 1950 legte Architekt Paul Artaria im Auftrage des Vorstandes der Ortsgruppe ein Exposé vor, in dem als erste Etappe der Untersuchung die Frage der Bebauung vorgeschlagen wurde. Dabei wurde einmal der Wunsch formuliert, das für Basel typische kleine und billige Einfamilienhaus, dessen Anteil am Wohnungsbau der letzten Zeit immer mehr zurückgegangen ist, stärker zu fördern. Als zweites sollte die Frage einer weniger monotonen und räumlich ausdrucksvolleren Gestalt der Quartiere studiert

25) Siehe dazu Hans Schmidt, Bebauung des Gellert-Areals in Basel, Artikel in "Werk" 1951, S. 292 ff.

werden, als sie sich aus den Zonenvorschriften mit einheitlicher Geschosszahl und aus dem üblichen Zeilenbau ergibt. Auch die Wünschbarkeit und Anwendung der gemischten Bebauung - des Wechsels von Hochbau und Flachbau - sollte untersucht werden.

Um diese Untersuchungen an einem praktischen Beispiel durchführen zu können, musste ein geeignetes, noch unüberbautes Terrain von genügendem Ausmass gesucht werden. Es wurde in der Gestalt des der Merianschen Stiftung gehörenden Gellertareals im östlichen Randgebiet der Stadt Basel gefunden.

Der bestehende Zonenplan weist das Terrain westlich des Bahneinschnittes der 3. Zone (3 Geschosse), dasjenige östlich davon der 2. Zone (2 Geschosse) zu.

An der Arbeit beteiligten sich folgende Mitglieder der Ortsgruppe Basel des BSA: P. Artaria, Dr.h.c. H. Bernoulli, F. Bräuning, H. Leu, A. Dürig, E. Egeler, A. Künzel, E. Mumenthaler, O. Meier, G. Panozzo, O. und W. Senn, H. Schmidt, H. von der Mühl, P. Oberrauch.

Das gemeinsam beratene Arbeitsprogramm sah eine Bebauung vor, die mindestens die im städtischen Bebauungsplan vorgesehene Ausnutzungsziffer 0,65 erreichen und zirka 25% Einfamilienhauswohnungen enthalten sollte.

Bei der Lösung der Aufgabe spielte der Grad der Ausnutzung, ausgedrückt im bekannten Verhältnis der Nutzflächen zur Landfläche, eine wichtige Rolle. Der gewünschte bedeutende Anteil an Einfamilienhäusern sollte nicht etwa dadurch erzielt werden, dass die bei durchgehend dreigeschossiger Bebauung mögliche Anzahl Wohnungen reduziert worden wäre. Es wäre dies weder im Interesse des Landbesitzers, noch auch im Interesse der an Knappheit des Baulandes leidenden Stadt Basel gewesen. Die durch das Einfamilienhaus bedingte Minderausnutzung musste also durch höhere Bauten, allenfalls selbst bescheidene Hochhäuser, kompensiert werden. Dies führte von selbst zur gemischten Bebauung.

Im Verlaufe einer ersten Arbeitsetappe wurden acht Projekte von sieben Arbeitsgruppen oder Verfassern vorgelegt. " 25)

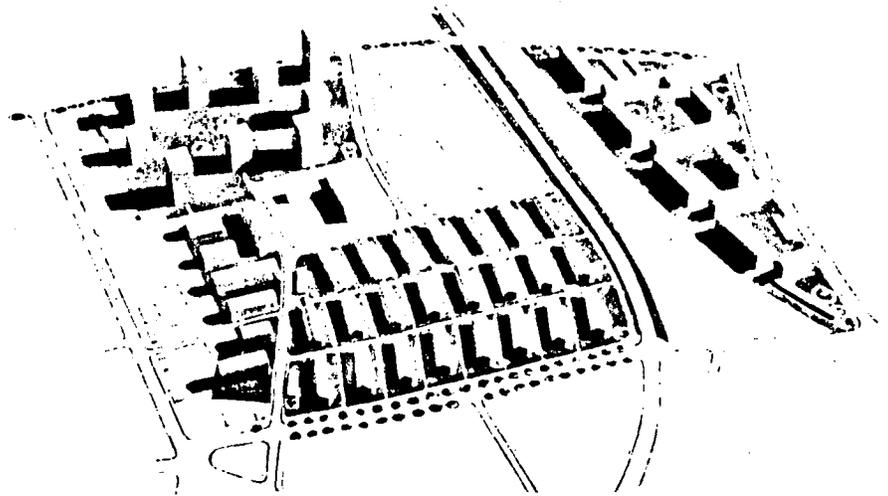
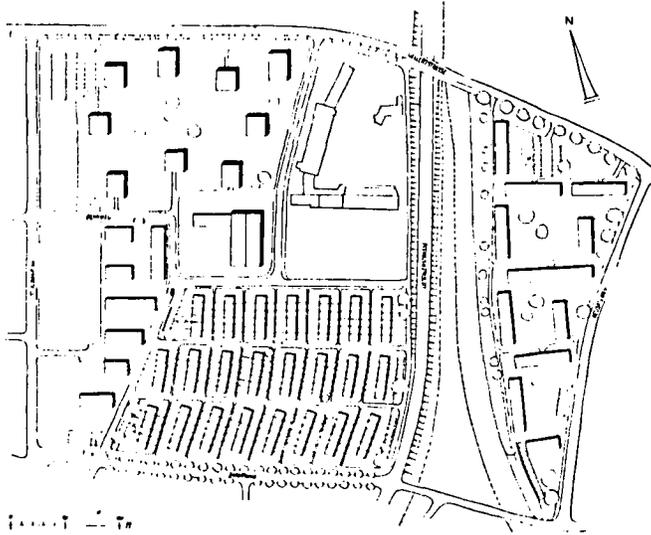
Einige Projekte sind im Folgenden kurz dargestellt.

Projekt 2 von Paul Artaria,  
Ernst Egeler, Ernst Mumenthaler  
und Otto Meier, Architekten BSA

Mischung von

- Einfamilienhäusern
- 3-4 geschossigen Zeilenbauten (Mehrfamilienhäuser)
- 8-14 geschossige Hochhäusern

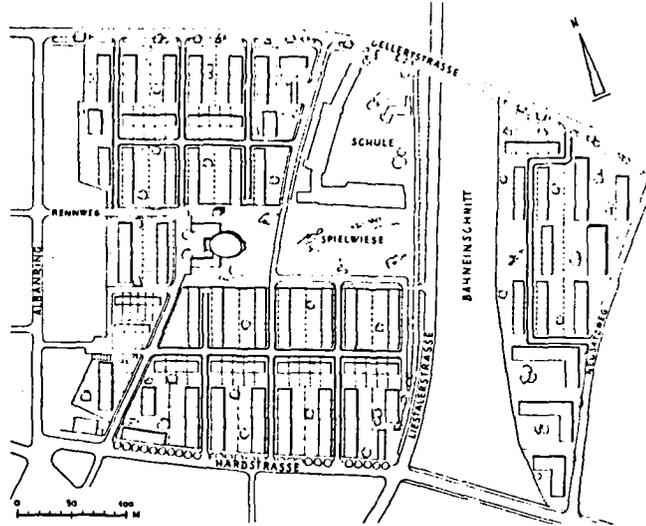
Ausnutzungsziffer 0,68



Projekt Hans Bernoulli,  
August Künzel, Architekten  
BSA

Mischung von  
- Einfamilienhäusern  
- und 3- und 6-geschos-  
- sigen Mehrfamilienhäusern  
in Zeilenanordnung

Ausnutzungsziffer 0,69

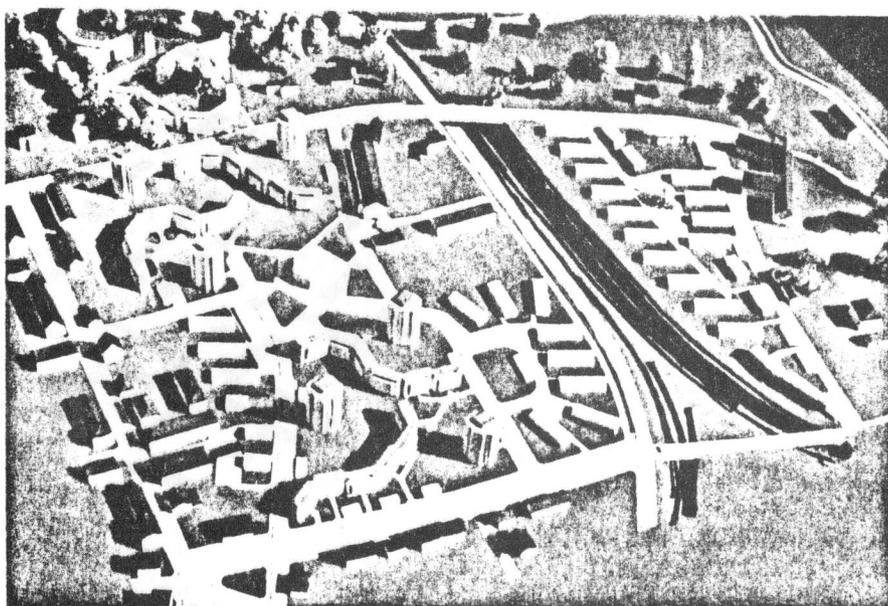
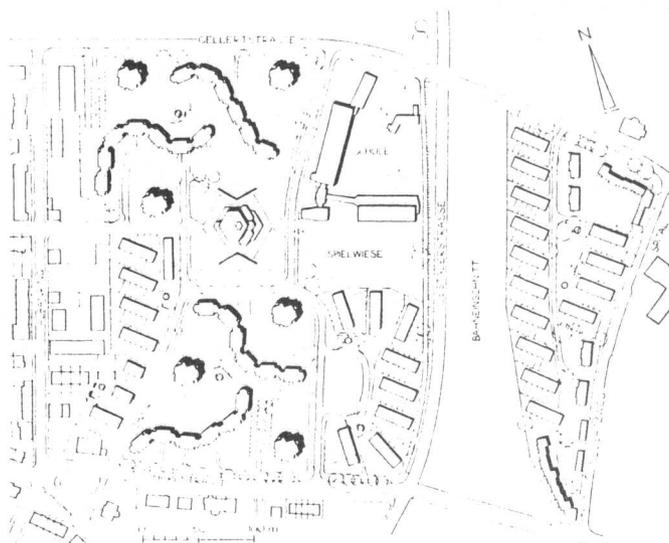


Projekt Otto H. Senn,  
Architekt BSA

Mischung von

- Einfamilienhäusern
- Mehrfamilienhäusern 3-  
und 4-geschossig
- Hochhäusern 12-geschos-  
sig

Ausnutzungsziffer 0,76



Pläne und Modellphotos ent-  
nommen aus: Werk 1951

26) E.F. Burckhardt, Bemerkungen zur Hochhausfrage, a.a.O., S. 6

9.33 Uebungen an der ETH Zürich, Architekturabteilung, Beispiele Seefeld, Langstrasse, Bahnhofstrasse, Löwenstrasse, Sihlporte in Zürich

Bereits im Artikel, "Bemerkungen zur Hochhausfrage" veröffentlicht im "Plan", 1951, stellt Ernst F. Burckhardt fest:

"Es ist erfreulich, dass an unsern Hochschulen die Probleme der liegenden und stehenden Bau-massen als Uebungen behandelt und in Modell-form studiert werden. Wenn auch dabei oft formale Spielereien entstehen, darf nicht vergessen werden, dass die real durchführbare Ausarbeitung doch späteren Jahren überlassen werden muss." 26)

1953 veröffentlicht Professor Hans Hofmann eine Reihe solcher Uebungen im Werk. Seine Vorbemerkungen zu den Studenten-Projekten entsprechen der gedanklichen Vorstellung, der Stadtvision der neuen gemischten Stadt.

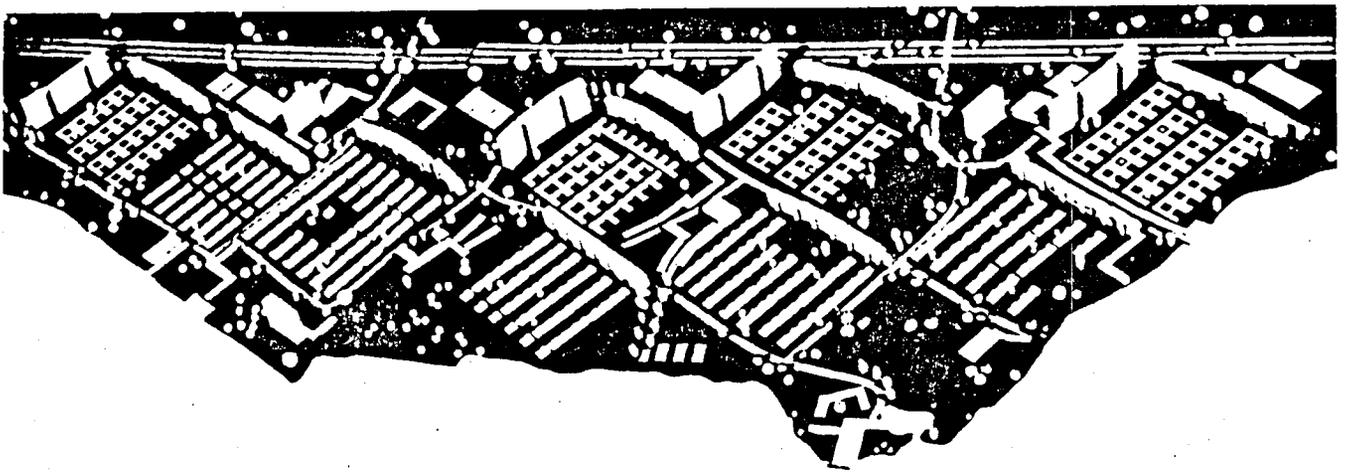
"Schon seit vielen Jahren werden die Quartiere in gemischter Bauweise mit Hochhäusern, mittelhohen, ein- und zweistöckigen Häusern projektiert. Dadurch erzielt man bei gleicher Ausnützung, besonders wenn noch Kindergärten, Schulen, Ladenzentren, sogar Kirchen mit der Wohnbebauung räumlich kombiniert werden, gegenüber der üblichen Ueberbauung nach Zonenvorschriften spannungsvolle und weiträumige Wohnquartiere. Dadurch wird auch ein landschaftlicher Charakter der Neuüberbauung erreicht. Möglichst viele Wohnungen in den Hochhäusern und in den mehrgeschossigen Häusern sollen von dem grossen Raum zwischen der Bebauung profitieren. Entweder ist der grosse Raum zwischen der hohen Randbebauung eine Grünfläche mit Spielplätzen, Kindergärten, Schulen usw., oder er wird mit ein- und zweistöckigen Einfamilienhäusern mit eigenem Garten überbaut. Diese niedrige Ueberbauung gibt ebenfalls den Wohnungen der hohen Randbebauung eine Weitsicht. In den Hochhäusern werden nur Kleinwohnungen projektiert. Dadurch soll vermieden werden, dass im Hochhaus Kinder wohnen. Drei- und Vierzimmerwohnungen sind im allgemeinen in drei- bis fünfgeschossigen Wohnbauten untergebracht. Die ein- oder zweistöckigen Einfamilienhäuser mit eigenem Garten sind in erster Linie für kinderreiche Familien vorgesehen. Die Hochhäuser sollen als Dominanten in der Ueberbauung so gestellt werden, dass die Weitsicht der oberen Geschosse gewährleistet ist.

Der durchgehend schnelle Verkehr wird mit breiten Strassen peripher der Wohnquartiere geführt.

27) H. Hofmann, Sechstes und siebentes Semester, Artikel in "Werk", 1953, S. 50 ff.

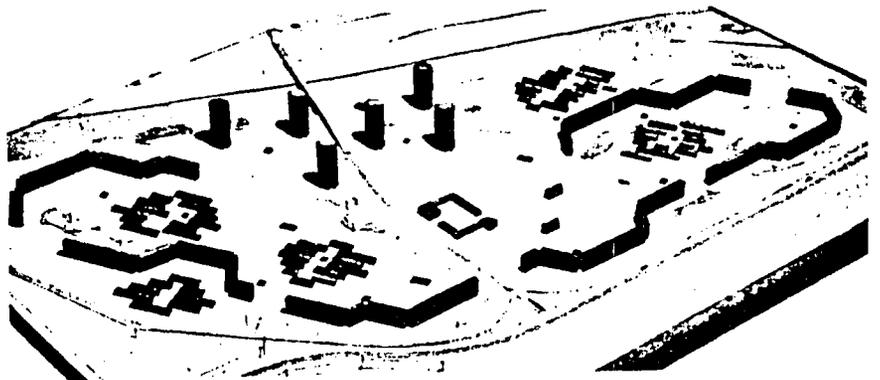
Die Wohnstrassen werden so angelegt, sei es mit Kehrplätzen oder in Schleifenform, dass ein durchgehender Verkehr vom Wohnquartier ferngehalten wird. Die Fussgängerwege sind von den Strassen getrennt." 27)

Die Konzepte werden der bestehenden Stadt überlagert, entweder als grossflächiger Totalumbau ganzer Quartiere (Seefeld und Langstrasse) oder als partieller Einbau gemischter Baustrukturen und hoher Baumassen in bestehende Stadtquartiere (Bereich Sihl, Schanzengraben).

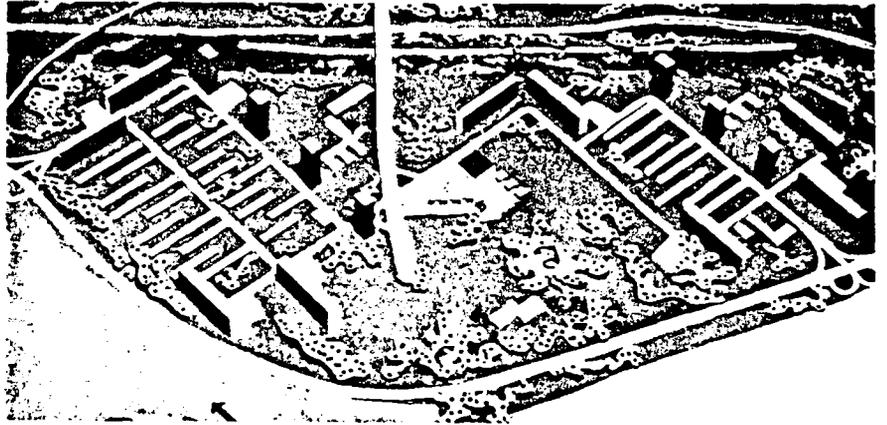


Ueberbauung des Seefeldquartiers in Zürich, Modell  
Hohe weiträumige Randbebauung und Erdgeschosswohnhäuser

Wohnquartier zu beiden Seiten der Langstrasse, Zürich, Modell  
8-stöckige Randbebauung, Hochhäuser mit Kleinwohnungen, Einfamilienhäuser, Quartierzentrum, Schulen, Kirchen. Modellstudie



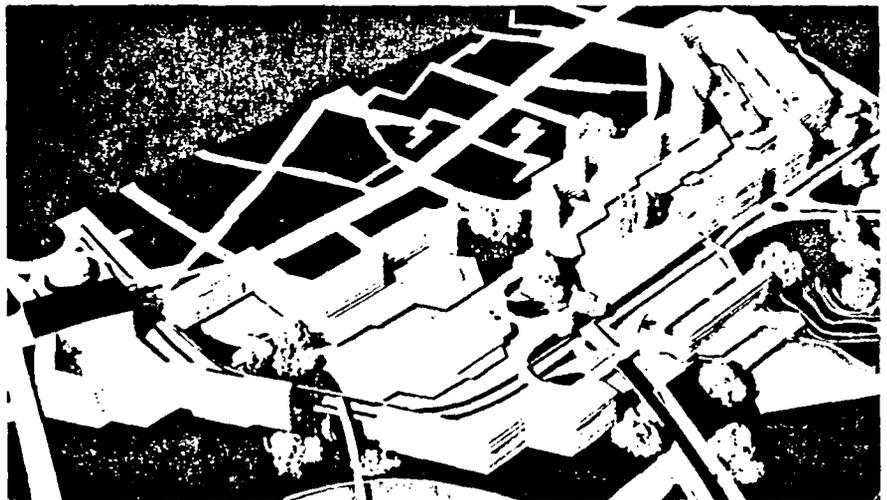
Wohnquartiere beidseits  
der Langstrasse (mit Unter-  
führung) in Zürich,  
Grünfläche mit Quartierzen-  
trum. Ausschnitt Modell-  
studie.



Ueberbauung Bahnhofstrasse-Löwenstrasse-Sihlporte  
in Zürich  
Laden- und Geschäftsquar-  
tier. Fussgängerverkehr auf  
erhöhtem Niveau, Löwenstrasse  
vertieft.



Ueberbauung zwischen  
Schanzengraben und Bahn-  
hofstrasse in Zürich  
Trennung von Fussgänger-  
und Fahrzeugverkehr auf  
verschiedenen Geschossen.  
Randbebauung mit Bürohäusern.



Modellphotos entnommen  
aus: Werk 1953

28) H. Hofmann, sechstes und siebentes Semester, a.a.O., S. 51

Professor Hofmann bemerkt abschliessend zu den vorgestellten Konzepten:

"Diese Studienarbeiten sind nicht so utopisch, wie sie im ersten Moment erscheinen mögen. Früher oder später wird der zunehmende Verkehr Massnahmen erzwingen, welche diesen Prinzipien entsprechen, sei es durch Sperrung von Strassen der Altstadt oder der City für den Autoverkehr, unterirdische Parkierung oder Raumgewinnung durch Hochhäuser usw." 28)

#### 9.34 Die Neue Stadt (Neue Stadt im Furttal)

Im Januar 1955 erscheint die Broschüre "Achtung: die Schweiz". Sie ist das Ergebnis einer Diskussion zwischen Lucius Burckhardt, Max Frisch und Markus Kutter, unter Zuzug der Architekten Rolf Gutmann und Theo Manz sowie zweier Vertreter der Wirtschaft, eines Staatsbeamten und eines kantonalen Parlamentariers.

Nach einer kritischen Lagebeurteilung von Politik und Städtebau stellen Frisch und seine Diskussionspartner die Forderung auf, für die Landesausstellung von 1964 eine "Neue Stadt" zu planen und zu realisieren.

Die Idee und ihre Konkretisierung sei ausschnittsweise im Wortlaut zitiert:

"Fangen wir an - wir, das heisst: alle, welche die Schweiz nicht für eine Mumie halten - zum Beispiel: Irgendwo in der Schweiz, wo heute noch kein Haus steht oder nur eine alte Scheune, aber keine Siedlung, die den trügerischen Anschein erweckt, dass hier bereits etwas Städtebauliches geschehen sei, irgendwo in einem nicht allzu nassen Ried oder in einem nicht allzu engen Tal, irgendwo jedenfalls, wo es keine historischen Heiligtümer hat und wennmöglich auch keine Gletscher, irgendwo in unserem lieben Land der Freiheit stecken wir vier Stecken, die etwa drei oder vier Quadratkilometer umzirken, und bauen endlich die Stadt, die der Schweizer braucht, um sich in diesem Jahrhundert einzurichten.

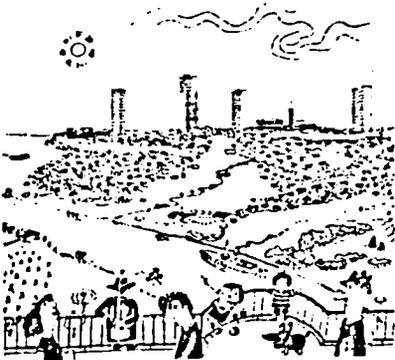
Im Ernst: gründen wir eine Stadt.

Genauer gesagt: Versuchen wir es. Denn darin besteht das Wesentliche: dass es ein Experiment ist. Es soll uns zeigen, ob wir noch eine lebendige Idee haben, eine Idee, die eine Wirklichkeit zu zeugen vermag, eine schöpferische Vorstellung von unserer Lebensform in dieser Zeit.

Jahr für Jahr werden in unserem Land, einem materiellen Bedürfnis entsprechend, Tausende von neuen Bauten, Siedlungen und Fabriken und Kindergärten und Schulen und Geschäftshäuser in einer planlosen, geistlosen und für den Kampf um die beste Lebensform durchaus wertlosen Art erstellt. Die Stadt, die wir wollen, ist nicht grösser als dieses Bauvolumen, das jährlich vertan wird, ohne dass es den Wert einer Manifestation haben kann und zu einer geistigen Leistung kommt; denn es kann (wer immer da als einzelner Architekt oder Bauherr wirken mag) nicht diesen Wert haben, weil es unter dem Zwang von Gesetzen und unter dem Zwang der Gewöhnung verbaut wird, die von vornherein ausschliessen, dass die dringendsten Probleme einmal grundsätzlich gestellt und einer verbindlichen Lösung entgegengeführt werden. Wie soll man die Baugesetze, die den Kitsch nicht verhindern, aber die Entwicklung, ändern können, ohne eine Musterstadt zu haben, die einmal ohne diese Bindungen erstellt worden ist und die neuen Gesetze ergibt?



Unsere heutige Situation, was den Städtebau und das Wohnen betrifft, ist bei aller Hochachtung vor den Fachleuten, die in dieser Situation arbeiten, eigentlich grotesk: Wir wohnen in lauter Städten, die alt sind, die vor der Motorisierung und Technisierung angelegt wurden; das ist als Tatsache nun einmal unänderlich, und es fragt sich bloss, wie man sich dazu verhält. Was tun wir? Wir passen uns der Stadt an, die nicht für unsere Bedürfnisse geplant ist, mindestens im Stil, wir unterwerfen uns einem Massstab, der die Lösung unserer akuten Probleme erschwert, wenn nicht verunmöglicht. Hier ist nicht die Rede von den alten Innenstädten, die nicht nur aus Pietät zu erhalten sind, sondern von dem Unfug, den wir, unter dem Diktat unserer offenbar ewigen und von keiner menschlichen Einsicht zu erschütternden Baugesetze, ringsum bauen, nämlich: wir bauen im dörflichen Massstab, bis das Dorf eben eine Stadt ist, aber eine Stadt mit dörflicher Bauweise - ohne zu fragen, wie den eigentlich unsere Städte aussähen, wenn wir sie als Städte bauen würden. Sie würden sehr anders aussehen. Das Groteske: wir wohnen gar nicht, wie wir wohnen möchten, sondern wie die Baugesetze es wollen, die veralteten. Wie möchten wir denn wirklich wohnen in dieser Zeit, die sehr viel Menschen auf engem Raume vereinigt, wie?



Darauf antwortet unsere Stadt.

Die Frage ist brennend, und zwar für alle,

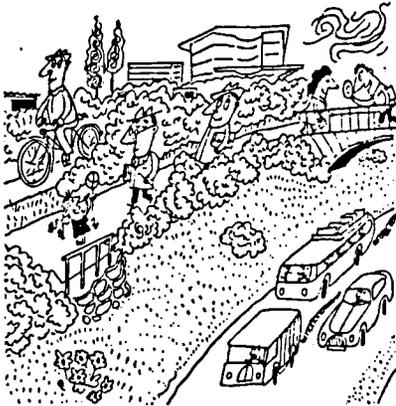
29) Burckhardt L., Frisch M., Kutter M., Achtung: Die Schweiz, Basel/Zürich, 1955

30) Die Gesellschaft wurde von der VLP getragen und unterstützt. Siehe dazu: J. Hunziker, Bauen wir eine neue Stadt, Artikel im "Plan", Nr. 11/12, November /Dezember 1955

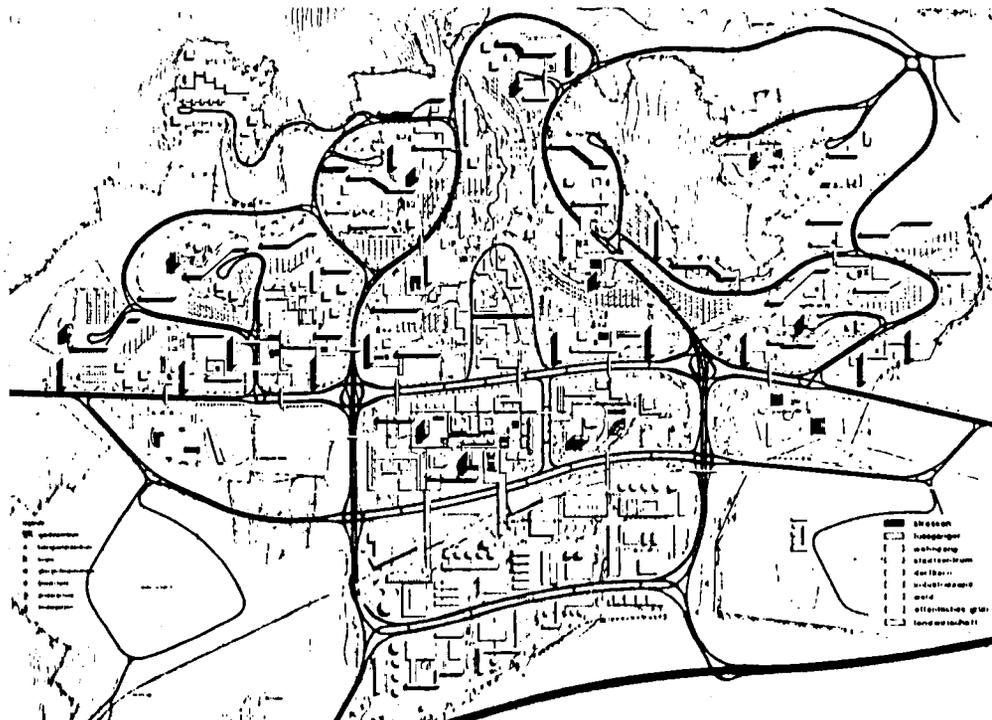
nicht für die Fachleute allein; die Stadt, die wir gründen wollen, gründen wir nicht für die Architekten und Ingenieure und Verkehrspolizisten, sondern für uns, für die Schweiz: als Prüfung, ob wir wissen, was für eine Zukunft wir wollen, und ob die schweizerische Idee noch die vitale Kraft hat, ihre Manifestation zu wagen." 29)

Nachdem bereits Ende 1955 eine Gesellschaft "Neue Stadt" gegründet wurde, die den Auftrag hatte, die Ideen aus "Achtung: Die Schweiz" lebendig zu halten und wenn möglich die Neue Stadt in die Realität umzusetzen 30), wurde schliesslich am 5. Mai 1957 ein Arbeitsprogramm für ein konkretes Studienprojekt "Neue Stadt" aufgestellt. Wichtiger Programmpunkt war die Auswahl eines geeigneten Standortes, der dann im Furttal zwischen Regensdorf, Oetelfingen und Hüttikon gefunden wurde.

Für die städtebauliche Gestaltung wird auf die Prinzipien der aktuellen gemischten Bebauung zurückgegriffen, wobei sie für dieses Mal gesamthaft für eine ganze, neue und moderne Stadt zur Anwendung kommen sollen. Das angestrebte Stadtbild wird kubisch differenziert "modelliert" und zeichnet sich durch eine Gliederung in einzelne Nachbarschaften, eine durchgestaltete grüne Freiraumlandschaft und eine Trennung von schnellem Fahrverkehr (Stadtautobahnen) vom Erschliessungs- und Fusswegnetz aus.



Karikaturen von Oswin

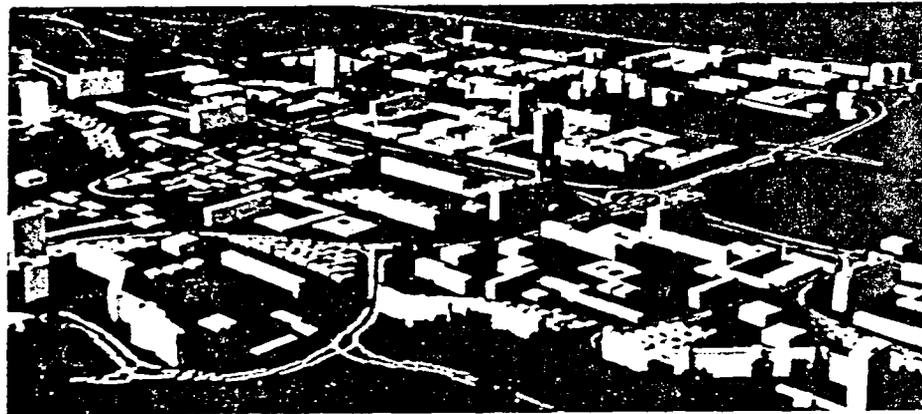


Situationsplan der Neuen Stadt im Furttal

Modellansicht der Studienstadt von Süden (Ausschnitt)  
 vorne: das Industriequartier, im Mittelgrund: City  
 und Kulturzentrum, oben: Wohnquartiere



Modellansicht der Studienstadt von Nordwesten, im  
 Vordergrund ein Teil des Quartiers West, im Hinter-  
 grund: das Industriequartier



Quelle: Sonderdruck der  
 Fachzeitschrift Bauen und  
 Wohnen, "Die Neue Stadt",  
 1957/58

31) Siehe dazu: Kapitel 8.2, Das rechtliche Instrumentarium während der 40iger Jahre

32) W. Vollenweider, Stadtgestaltung durch Bauvorschriften, Artikel in "Rechtsprobleme von Stadtgemeinden, Zürich, 1961, S. 139 ff.

33) Gebäudehöhe, Abstandsvorschriften, Stellung der Bauten, Vorschriften über Zusammenbau usw.

#### 9.4 Veränderungen und Ergänzungen der Rechtsgrundlagen während der 50iger und 60iger Jahre

---

Die Entwicklung des Baurechtes hat nach dem zweiten Weltkrieg drei entscheidende Neuerungen gebracht: Erstens die Ablösung der Bauzonenordnung durch eine umfassende Nutzungsordnung für Grund und Boden, sowie deren Einfügung in den grösseren Zusammenhang der Regional- und Landesplanung, zweitens die Koordination der Nutzungsordnung mit der Infrastruktur und drittens eine weit stärkere Betonung der architektonisch-städtebaulichen Durchbildung und Gestaltung des Siedlungskörpers, der Stadt und ihrer Quartiere.

Eingeleitet wurden die baurechtlichen Veränderungen durch die Abänderung und Ergänzungen vom 16. Mai 1943 des Baugesetzes für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen vom 23. April 1893 sowie durch die Bauordnung der Stadt Zürich vom 4. September 1946, die am 23. Februar 1947 vom Stimmbürger gutgeheissen wurde. <sup>31)</sup>

Für die Untersuchung der stadträumlichen Entwicklung und den entsprechenden gesetzlichen Grundlagen sind vor allem die Veränderungen und Rechtsinstitute von Bedeutung, die die gemischte Bebauung oder differenzierte Bauweise als neuen städtischen Bebauungstypus ermöglichten und immer noch ermöglichen. Der Jurist Walter Vollenweider hat in einem Artikel mit dem Thema "Stadtgestaltung durch Bauvorschriften" die wesentlichsten Instrumente zusammengestellt und analysiert. Im folgenden soll eine kurze Zusammenfassung dieser Analyse gegeben werden. <sup>32)</sup>

Entsprechend der bestehenden Rechtslage wird die gemischte Bebauung erst ermöglicht, wenn die klassische Bauzone als gebietsbezogene Zusammenfassung verschiedener Instrumente <sup>33)</sup> relativiert oder aufgehoben wird. An ihre Stelle tritt entweder die Bauzone, die für das Gebiet lediglich gleiche Nutzweise und gleiche Ausnützung vorschreibt aber ungleiche Bauweisen zulässt, oder ein System von örtlichen Sonderregelungen verschiedener Ausprägung und Intensität.

In jedem Fall ist eine solche Erweiterung der Bau- und Gestaltungsfreiheit an gewisse städtebauliche Qualitätsanforderungen und die Einhaltung öffentlicher Interessen zu knüpfen, um städtebauliche, gesamtplanerische und wohngyienische Ziele zu gewährleisten. Für die Sicherung

34) Siehe auch: Kap. 6.24, Beispiele von Quartierbauordnungen und Quartierplänen

35) W. Vollenweider, Stadtgestaltung durch Bauvorschriften, a.a.O., S. 159

solcher Belange sieht der Gesetzgeber verschiedene Wege vor.

#### Sonderbauvorschriften:

Durchgehende, allgemeine Regeln für die ganze Stadt, bleiben notwendigerweise verhältnismässig grob und wirken egalisierend. Es wurde deshalb schon relativ früh nach einer Ergänzung und gebietsbezogenen speziellen Formulierungen gesucht, um besonderen Verhältnissen wie z.B. Topographie, Landschaft, bestehender Bebauung und Verkehrslage Rechnung tragen zu können. 34)

Selbstverständlich muss für solche Anordnungen ein öffentliches Interesse nachgewiesen werden können. Nachdem der städtebauliche Rahmen inzwischen wesentlich weiter gesteckt ist als zur Zeit der ersten Sonderbauvorschriften und das Ziel einer durchgehenden kubischen Differenzierung angestrebt wird, werden mehr und mehr umfassende kubische Gestaltungsvorschriften gefordert. Je differenzierter allerdings die Sonderregelung ausfällt, desto eher führt sie zu starken Unterschieden in der baulichen Ausnützung der einzelnen Grundstücke und damit zu Rechtsungleichheiten, die nur schwerlich vertretbar sind. Möglich werden solche gestalterisch, kubisch differenziert formulierten Sonderbauvorschriften deshalb nur dann, wenn es sich um eine einheitlich geplante Ueberbauung eines zusammenhängenden Gebietes handelt, das einem Grundeigentümer oder einer Grundeigentümergeinschaft gehört. Das Problem, das aber auch in diesem Fall bestehen bleibt, ist die Frage nach der städtebaulichen Gültigkeitsdauer solcher fest formulierter Gestaltungsvorstellungen.

#### Ueberbauungsziffer:

Mit der Ueberbauungsziffer lassen sich die Abstandsvorschriften bis zu einem gewissen Grad ersetzen, sie ist Mittel zur Festlegung bestimmter Ueberbauungsdichten. Festgelegt wird dabei die überbaubare Fläche in Prozenten (oder Brüchen) zur Landfläche.

"Dadurch gewinnt der einzelne Bauherr die Möglichkeit freierer Platzierung der Bauten innerhalb des Grundstückes; das erlaubt ihm nicht nur, gegebenenfalls die Ausnützung zu steigern, sondern - was für die Oeffentlichkeit von höherem Nutzen ist - sich baukörperlich den topographischen Gegebenheiten, den Besonnungsverhältnissen, der Grundstücksform oder anderen lokalen Besonderheiten anzupassen." 35)

36) Vgl.: BO Zürich 1946,  
Art. 53, Abs. 1

Besonders wirksam werden die gestalterischen Möglichkeiten, die sich durch die Ueberbauungsziffer ergeben, wenn es sich um eine Mehrzahl von Bauten auf dem gleichen Grundstück handelt. Allerdings bemängelt auch W. Vollenweider, dass die Ueberbauungsziffer legislatorisch nicht so ausgebildet werden kann, dass die gestalterischen Vorteile auch wirklich ausgenützt werden, d.h. dass möglicherweise mit der selben gleichmässigen Aneinanderreihung der Bauten gerechnet werden muss, wie sie sich aus den gleichartigen Abstandsvorschriften ergibt und damit die gewünschte Differenzierung der Bauabstände eben nicht eintritt.

Wenn man zudem mit der Ueberbauungsziffer eine gewisse Weiträumigkeit der Siedlungen gewährleisten möchte, so ist mit einer vollen Ausschöpfung der möglichen Geschosshöhe zu rechnen, d.h. das parallele Ziel nach einer Differenzierung der Bauhöhen geht dabei verloren.

#### Ausnützungsziffer:

Die Ausnützungsziffer erfasst nicht nur das Verhältnis von Gebäudegrundfläche zur Landfläche, sondern die gesamte Nutzfläche und damit die Kubatur des Gebäudes zu einer bestimmten Arealfläche.

Sämtliche Bauvorschriften, welche den Umfang der Baukörper, deren Höhe und die Stellung zu den Nachbargrundstücken und -gebäuden regeln, haben teilweise zum Zweck oder mindestens zur Folge, dass dadurch die bauliche Ausnützung des Bodens bestimmt und beschränkt wird. Bei einer Ueberprüfung einer sich ergebenden Ausnützungsziffer zeigt sich jedoch, dass für die Grundstücke in ein und derselben Zone sehr unterschiedliche Ausnützungen resultieren. Dies erklärt sich vor allem aus der Tatsache, dass neben dem Inhalt auch die Form des Grundstückes die Ausnützbarkeit massgeblich mitbeeinflusst. Eine Gleichschaltung solcher Unterschiede über die Ausnützungsziffer wäre nur dann zu vertreten, wenn die Areale unbebaut sind, eine bestimmte Grösse haben und einem Grundeigentümer oder einer Grundeigentümergeinschaft gehören.

Mit der Zunahme des Gesetzesdispens, der Ausnahmeregelungen im modernen Baurecht, spielt die Frage der Ausnützung der Baugrundstücke und damit die Ausnützungsziffer eine immer grössere Rolle. Das nicht zonenkonforme Einzelgebäude oder die Ueberbauung darf nach Zürcher Baurecht die Ausnützung bei Innehaltung der ordentlichen Bauvorschriften nicht überschreiten. 36) Die Ausnützungsziffer muss also für jedes einzelne Bauprojekt ermittelt werden. Im Normal-

37) W. Vollenweider,  
Stadtgestaltung durch  
Bauvorschriften, a.a.O.,  
S. 167

38) Ernst Schindler,  
Ueberbauungsvorschlag bei  
der Sihlbrücke in Zürich,  
Artikel in "Werk" Nr. 8,  
1954

falle geschieht dies, da die AZ nicht für die einzelnen Zonen deklariert ist, über sogenannte Vergleichsprojekte, d.h. fiktive, vorschriftsgemässe Projekte, die dem Nachweis dienen, dass die Ausnützung des eigentlichen nicht zonenkonformen Projektes nicht höher ist als jene des Vergleichsprojektes. Die daraus entstehenden Probleme beschreibt Vollenweider wie folgt:

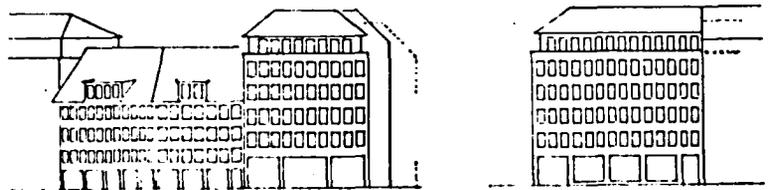
"Nicht selten spotten die Vergleichsprojekte jeder Beschreibung, weder der Bauherr noch vor allem sein Architekt würden je daran denken, wirklich so zu bauen. Auch liegt die Bewilligungsfähigkeit des Vergleichsprojektes arg im Zweifel, sei es, dass es seinerseits Ausnahmen bedarf, oder sei es, dass die ästhetische Generalklausel es zu Fall bringen könnte." 37)

Das Hauptziel bei der Erarbeitung des Vergleichsprojektes ist es also, die Ausnützung, die dann für das eigentliche Projekt verbindlich wird, so hoch wie möglich anzusetzen.

Zwei Beispiele für Vergleichsprojekte und deren Ausführungsprojekte in der City belegen diese Tendenz eindeutig, was auch vom planenden Architekten zugegeben wird.

"Man wird einwenden, dass der Bauherr ja nicht die baugesetzlich maximale Ausnützung wählen muss und dass es ihm freisteht, innerhalb der äussersten Grenzen einen gutgeformten Bau planen zu lassen. Man übersieht allerdings, dass er durch die hohen Bodenpreise in der City geradezu gezwungen wird, die maximal zulässige Ausnützung vom Architekten bei der Projektierung zu verlangen." 38)

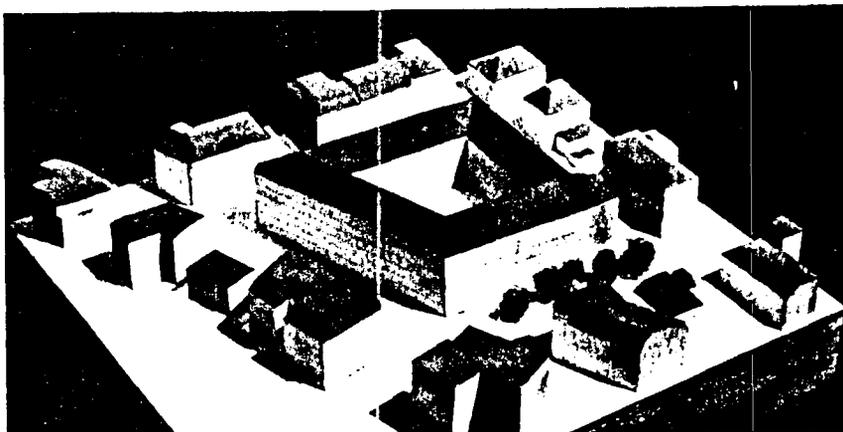
Bebauung nach Vorschriften  
an Stauffacherquai und  
Badenerstrasse



Projektiertes Geschäfts-  
haus am Stauffacherquai  
Architekt: E. Schindler



Projekt für das Geschäfts-  
haus "Zur Palme" in Zürich  
Architekten Haefeli, Moser  
und Steiger



Vergleichsprojekt, Randbe-  
bauung 6 Geschosse mit  
Innenhof

Realisierungsprojekt 2-ge-  
schossige Ladenbauten ent-  
lang der Baulinie, darüber  
11-geschossiges Geschäfts-  
hochhaus  
(Quelle: Werk Nr. 3, 1957)



Die Ausnützungsziffer ist also ein gerade für die differenzierte oder gemischte Ueberbauung wesentliches Instrument, ist aber selbst nur beschränkt gestaltungsrelevant. Sie bleibt lediglich Hilfsmittel zur Bestimmung und Stabilisierung der Bebauungsdichte und bietet die Möglichkeit freierer kubischer Gestaltung. Die AZ muss immer von minimalen Vorschriften begleitet sein, um polizeiliche (Gesundheit, Feuer) und nachbarrechtliche Anliegen zu gewährleisten.

#### Die Ausnahmeklausel:

Wie bereits bei der Erläuterung der Ausnützungsziffer angesprochen, ist die Realisierung nach Lage und Höhe der Bauten differenzierter Ueberbauungen nur über Dispensrecht, über Ausnahmeregelungen durchführbar. Die Statistik belegt diese Behauptung recht deutlich, insofern als nach dem Kriege mit zunehmender Aktualität der differenzierten Bauweise die Ausnahmebewilligungen sprunghaft anstiegen:

39) E. Zimmermann, Der Bau-  
dispens in der Stadt Zü-  
rich, Winterthur 1958,  
S. 38

40) Grenz- und Gebäudeab-  
stände, Stellung der Bau-  
ten, Bauhöhe und -tiefe

41) Art. 53, Abs. 1 der  
Bauordnung der Stadt Zü-  
rich vom 4. September 1946

Jahr	Städti- sche Baube- will.	Städti- sche Ausnah- mebew.	Kantonale Ausnahme- bew. Stadt Zürich	Total kanto- nale Ausnahme- bew. (in Klam- mer: Gesuche)
1903	526	-	11	12 ( 27)
1913	1208	19	46	79 (109)
1923	1211	50	58	167 (218)
1933	1625	45	155	236 (300)
		Eingemeindung		
1934	1929	80	134	198 (227)
1944	1423	98	121	211 (260)
1954	2189	322	234	461 (591)
1955	2205	381	296	566 (638)
1956	2201	378	321	569 (622)

39)

Die Handhabung und Erteilung des Dispenses ist an gewisse Voraussetzungen gebunden, was schon insofern nötig ist, als sonst die geltende Rechtsordnung durch einen Rechtssatz ohne weitere Bedingungen wieder aufgehoben wäre. Dispensiert wird insbesondere von jenen Vorschriften, die stadtgestalterischer und stadträumlicher Natur sind. 40)

Erhalten bleiben solche Vorschriften, die polizeiliche und nachbarliche Schutzfunktionen beinhalten und allenfalls eine ausnützungsmässige Gleichbehandlung der Grundeigentümer in derselben Zone sichern. Insofern werden vor allem an die zu erteilenden Gestaltungsfreiheiten Bedingungen geknüpft. In der Bauordnung der Stadt Zürich von 1946 werden die Bedingungen folgendermassen formuliert:

*Beurteilung*

"Die Bausektion II kann in allen Zonen die Ueber-  
schreitung der zonengemässen Geschosshöhe ge-  
statten, sofern

a) dadurch eine städtebaulich und architekto-  
nisch bessere Lösung erzielt wird; die Beurtei-  
lung hat in einem grösseren städtebaulichen  
Rahmen, gegebenenfalls nach einem Gesamtplan  
zu erfolgen;..." 41)

Daraus lässt sich schliessen, dass man bereits  
1946 überzeugt war, dass über eine freiere ku-  
bische Gestaltung im Rahmen von zusammenhängen-  
den Ueberbauungen städtebaulich bessere Lösun-  
gen erzielt werden können, als bei der zonen-  
und bauordnungskonformen Normalbauweise.

Die Beurteilung, was nun gut, resp. besser ist,  
bleibt allerdings zwangsläufig an den Zeitge-  
schmack, an die jeweils aktuellen städtebauli-  
chen und gestalterischen Ziele gebunden und  
diese waren für die Nachkriegszeit im Rahmen  
des Bebauungstypus der differenzierten Bauweise  
gegeben.

42) Kanton Zürich, Baugesetz für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen, vom 23. April 1893

43) Antrag des Regierungsrates vom 9. Juli 1953

44) Es handelt sich vor allem um die Wohnhochhäuser Letzigraben-Heiligfeld und Dreispitz Schwamendingen

45) Antrag des Regierungsrates vom 28. Juli 1955

Im folgenden soll untersucht werden, wie sich die besprochenen neuen Stadtgestaltungsinstrumente weiterentwickelt und in den Veränderungen und Ergänzungen des kantonalen und städtischen Baurechts als konkrete Formulierungen niedergeschlagen haben.

#### 9.41 Weiterentwicklung des kantonalen Baurechts während der 50iger Jahre

Das Kantonale Zürcher Baugesetz 42) erlebte während der 50iger Jahre seine beiden letzten Revisionen und Ergänzungen. Mit Gesetz vom 8. April 1956 wurde der § 148 soweit ergänzt, dass die Errichtung von Hochhäusern unter bestimmten Voraussetzungen gesetzlich zulässig wurde. Mit einer zweiten Ergänzung durch Gesetz vom 24. Mai 1959 wurde dem ständig zunehmenden Bedürfnis nach Orts- und Regionalplanung Rechnung getragen, insbesondere wurde die Rechtsgrundlage für bestimmte Freihaltegebiete und Bauverbotszonen geschaffen.

Im Sommer 1953 43) hat der Regierungsrat dem Kantonsrat einen Antrag betreffend Ergänzung des kantonalen Baugesetzes vom 23. April 1893 unterbreitet, welcher die Schaffung der gesetzlichen Grundlage für den Bau von Hochhäusern betraf. Vom Regierungsrat wurden bis dahin im Sinne eines Versuches bereits einzelne Hochhäuser gestützt auf § 149 bewilligt. 44) Da vor allem in der Stadt Zürich, aber auch andernorts im Kanton weitere derartige Projekte vorlagen, resp. zu erwarten waren, schien der Zeitpunkt für eine grundsätzliche Regelung gekommen.

Sowohl in der vorberatenden Kommission wie auch im Kantonsrat selbst war die Stellungnahme zur Vorlage nicht einheitlich. Dazu wird in der Weisung zu einem neuerlichen Antrag des Regierungsrates folgendes bemerkt 45):

"Die Meinungen teilten sich an der Frage, ob Hochhäuser entsprechend der Vorlage als Ausnahmefälle zu behandeln seien, oder ob sie durch das Gesetz grundsätzlich als normale Bauform zugelassen werden sollten, dem Grundeigentümer also ein Anspruch auf Erteilung der Bewilligung einzuräumen sei, falls sein Projekt gewisse spezielle Anforderungen erfülle. Von Vertretern der letzteren Richtung wurde zum Teil der Verzicht auf die Beschränkung verlangt, wonach durch Hochhäuser das sich aus den massgebenden Bauvorschriften ergebende Mass der Ausnützung des Baugrundstückes nicht überschritten werden dürfe. Einen weiteren Dis-

46) Antrag des Regierungsrates vom 28. Juli 1955

47) Siehe dazu: Weisungen zu den regierungsrätlichen Anträgen von 1953 und 1955

kussionsgegenstand bildete die vorgesehene Zuständigkeitsordnung, nach welcher die Erteilung der Ausnahmegewilligungen Sache des Regierungsrates war. Von Vertretern der Städte Zürich und Winterthur wurde die Uebertragung dieser Kompetenz an die kommunalen Baupolizeibehörden, zum Teil auch an eine paritätische Kommission gefordert. In der vorbereitenden Kommission war ein Antrag durchgedrungen, wonach zwar grundsätzlich der Regierungsrat zuständig sein sollte, die Erteilung einer Ausnahmegewilligung durch ihn aber vom Vorliegen eines befürwortenden Antrages der Behörden der betreffenden Gemeinde abhängig gemacht werden sollte."

In seiner Sitzung vom 7. Dezember 1953 beschloss der Kantonsrat die Rückweisung der Vorlage an den Regierungsrat. Nach einer neuerlichen Prüfung der Gesichtspunkte formuliert der Regierungsrat einen weiteren Antrag, der von dem von 1953 nur geringfügig abweicht. 46)

Während der Gesetzgeber ursprünglich offensichtlich bestrebt war, ein ebenmässiges Stadtbild sicherzustellen, verlangt der moderne Städtebau der Nachkriegszeit, der 50iger Jahre, nach neuen städtebaulichen Ausdrucksmitteln, er möchte die Differenzierung der Bauhöhen bis zum Hochhaus als Mittel zur Auflockerung der Bebauung der Quartiere und zur Gewinnung von Frei- und Grünflächen einsetzen. Im Gegensatz jedoch zu den Vertretern, die das Hochhaus als Normalbauform fordern, hält der Gesetzgeber daran fest, dass Hochhäuser nur aufgrund von Ausnahmegewilligungen zugelassen werden sollen, um den jeweiligen öffentlichen Interessen Rechnung tragen zu können und das Hochhaus in vernünftiger Masse der Ortsgestaltung dienstbar zu machen. Solche Interessen ergeben sich als:

- Auflockerung der Bebauung mit Hochhäusern, insbesondere in den Aussenquartieren der Stadt, um das nicht selten etwas eintönige Bild der Wohnkolonien zu bereichern und städtebauliche Akzente und Dominanten zu schaffen
- Schaffung vermehrter Freiflächen und Grünräume bei relativ hoher Ausnützung
- Ausschluss ungeeigneter Hochhausstandorte, z.B. in der Nachbarschaft von alten Stadtteilen, Baudenkmalern und historischen Ortsbildern
- Vermeidung der Massierung von Hochhäusern in dicht überbauten Gebieten wegen der drohenden Ueberlastung der Verkehrserschliessung. 47)

48) Siehe dazu: Weisung zum regierungsrätlichen Antrag von 1955, S. 5

Weiter wird aus wohnhygienischen und verkehrsplanerischen Ueberlegungen die Forderung zurückgewiesen, dass bei einer Bebauung mit Hochhäusern die Beschränkung auf die sich nach ordentlicher Bauweise ergebende Ausnützung, fallengelassen werden soll. 48)

Die endgültige Formulierung des § 148, Absatz 2,3 und 4, entspricht dem Ergebnis der Beratungen des Kantonsrates vom 16. Januar 1956 und wird durch das Gesetz über die Ergänzung des Baugesetzes für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen vom 23. April 1893, vom 8. April 1956 eingeführt:

"Die Errichtung von Gebäuden, deren Höhe oder Geschosszahl die in den § 62 und 69 festgesetzten Grenzen übersteigt und die nicht unter Absatz 1 fallen, kann vom Gemeinderat bewilligt werden, sofern sie sich in ihren Standort städtebaulich und landschaftlich einfügen, keine polizeilichen Hindernisse im Wege stehen und die Umgebung nicht wesentlich benachteiligt wird. Das aus den massgebenden Bauvorschriften sich ergebende Mass der Ausnützung des Baugrundstückes darf durch solche Gebäude in der Regel nicht überschritten werden. Bewilligungen gemäss Absatz 2 unterliegen der Genehmigung durch den Regierungsrat. Die Bestimmungen in den Absätzen 2 und 3 gelten für das ganze Kantonsgebiet."

Damit sind die in den vorhergehenden Kapiteln 9.1, 9.2 und 9.3 formulierten Forderungen des "modernen Städtebaus" bereits weitgehend abgedeckt, selbst die Beschränkung der Ausnützung auf die zonenkonforme Ausnützungsziffer ist über die Einfügung "darf in der Regel nicht überschritten werden" recht flexibel gehalten.

Die zweite Ergänzung während der 50iger Jahre und wie bereits erwähnt letzte Veränderung, die das Baugesetz von 1893 erfahren hat, wird vom Regierungsrat am 15. August 1957 beantragt. Sie betrifft nur teilweise die Veränderung der Bauweise, die Entwicklung der stadträumlichen Struktur, Kernstück der Ergänzung ist der Ausbau planerischer Instrumente. So handelt es sich primär um die Neuformulierung von § 8b, "Gesamtplan", und um den Ausbau des Bauordnungsrechts, § 68.

Dem Gesamtplan, der bereits 1943 in das Gesetz aufgenommen wurde, waren nach bisherigem Wortlaut von § 8b die Bebauungspläne der Gemeinden anzupassen. Während aber dem Gesamtplan eindeutig Richtplancharakter zugeordnet war, er

49) Siehe auch: Weisung zum Antrag des Regierungsrates vom 15. August 1957

50) Siehe dazu: BGE 74 I 956

sollte über eine generelle planliche Darstellung den von den Gemeinden zu berücksichtigenden interkommunalen und regionalen planerischen Gesichtspunkten Nachachtung verschaffen, waren und sind die Elemente des Bebauungsplanes allgemein verbindlich und konkret. Während des Erlasses des Gesamtplanes können dessen Auswirkungen auf das private Grundeigentum kaum in allen Einzelheiten überprüft werden, nachträgliche Änderungen und Konkretisierungen sollten deshalb z.B. über den Bebauungsplan möglich sein.

Von daher drängte sich eine Neuformulierung des § 8b auf, die den Gesamtplan eindeutig als Richtplan ohne zwingenden Charakter deklariert und die direkte Verknüpfung mit dem Bebauungsplan vermeidet:

"§ 8b. Als Richtlinie für die Ortsplanung kann der Regierungsrat, wo ein Bedürfnis nach zusammenhängender Planung besteht, über das Gebiet mehrerer Gemeinden unter Fühlungnahme mit deren Behörden einen Gesamtplan aufstellen. Dieser soll namentlich die wichtigen Verkehrslinien, die Grundlagen für die Wasserversorgung und für die Ableitung der Abwasser, die Wohn- und Industriegebiete, die für öffentliche Werke mit Freiflächen erforderlichen Areale, die von der Ueberbauung freizuhalten und die einseitigen vorwiegend landwirtschaftlich zu benützenden Gebiete sowie die Wälder enthalten."  
49)

Der zweite wesentliche Punkt der Teilrevision, die Umformulierung und Ergänzung des Bauordnungsrechts §§ 68 ist sehr viel enger mit der Entwicklung des "modernen Städtebaus" und mit der aktuellen städtebaulichen Diskussion verknüpft.

Für die Revision des § 68 wurde davon ausgegangen, dass der § 68 wie er 1943 formuliert und im Gesetz aufgenommen wurde, als gesetzliche Grundlage für die Bau- und Zonenordnung nicht mehr genügt und den neuen Bedürfnissen nicht mehr voll entspricht. Das Problem lag dabei weniger bei den eigentlichen Bauzonen, als vielmehr bei den Zonen, in denen ein Bauverbot statuiert werden sollte. Zu diesen gehört die Landwirtschafts- und die Grünzone. Im Entscheid über die Landwirtschaftszone der Gemeinde Uitikon <sup>50)</sup> hat das Bundesgericht verneint, dass § 68 des Baugesetzes eine genügende gesetzliche Grundlage für deren Ausscheidung bilde. Weiter ist auch die Grünzone nach Auffassung des Bundesgerichtes durch § 68 des Baugesetzes nicht gedeckt. Zwar

51) Siehe dazu: BGE 77 I 211

52) Siehe auch: Weisung zum Antrag des Regierungsrates vom 15. August 1957, S. 19

waren bereits im § 8b nach Baugesetz 1943, die für öffentliche Anlagen erforderlichen Gebiete erwähnt, der Staatsgerichtshof hat aber in seinem Entscheid betreffend die Grünzone der Stadt Zürich vom Jahre 1946<sup>51)</sup> festgestellt, dass darunter nur öffentliche Anlagen im Sinne des gewöhnlichen Sprachgebrauches verstanden werden könnten, nämlich solche, die als Park, Spielplatz oder zu ähnlichen Zwecken ausgestaltet und dem Publikum zur Verfügung gestellt werden.  
52)

Zwar ist das öffentliche Interesse an solchen Grünzonen und Freihaltegebieten unbestritten, jedenfalls hat das Gericht mit Urteil vom 21. Oktober 1953 unter dem Gesichtspunkt des öffentlichen Interesses die Festlegung verhältnismässig breite Grünstreifen längs Strassen und Wegen durch Baulinien in einem zürcherischen Aussenquartier (Schwamendingen) als hinlänglich begründet anerkannt, die bestehende Rechtsgrundlage ist jedoch für eine stadt- und ortsplanerische Anwendung von Freihalte- und Grünzonen ungenügend.

Der neue § 68 versucht nun die orts- und zonenplanerische Materie vollständig und umfassend anzugeben. Er statuiert nicht nur eindeutig die Kompetenz der Gemeinden zur Schaffung reiner Industrie- und Gewerbebezonen, sondern es werden auch die Möglichkeiten einer weitgehenden Differenzierung der verschiedenen Bauzonen und weiteren Nutzungsarten klargestellt.

"§ 68. Die Gemeinden sind verpflichtet, für das dem Baugesetz in vollem Umfang unterstellte Gebiet Bauordnungen aufzustellen. In diesen können Bauzonen mit verschiedener Ausnutzungsmöglichkeit, namentlich Wohnzonen sowie Industrie- und Gewerbebezonen mit Bauverbot für Wohnbauten, ausgeschieden werden. Die Bestimmungen der Bauordnungen dürfen nicht hinter den Anforderungen dieses Gesetzes zurückstehen, ausgenommen für die Industrie- und Gewerbezone mit Bauverbot für Wohnbauten."

In der neuen Formulierung des § 68 schlagen sich die Argumente der Verfechter der "funktionellen Stadt" nieder, er schafft die Voraussetzungen, die Stadt nach unterschiedlichen Funktionsbereichen zu gliedern.

Der neuformulierte § 68 b bildet die Rechtsgrundlage für die Ausscheidung von Freiflächen, resp. Grünzonen innerhalb des Baugebietes.

53) Für die Einführung des übrigen Gemeindegebietes war massgebend, dass dort Bauten nicht eigentlich verboten wurden und damit Entschädigungsansprüche vermieden werden konnten

" § 68 b. In den Bauordnungen der Gemeinden dürfen im wesentlichen noch unüberbaute Gebiete mit einem dauernden Bauverbot belegt werden:

- a) zur Wahrung schützenswerter Orts- und Landschaftsbilder und zur Freihaltung von Aussichtslagen;
- b) zur Gliederung grösserer zusammenhängender Siedlungsgebiete, insbesondere zur Trennung von Wohn- und Industriegebieten sowie von Quartieren und Gemeinden;
- c) zur Erhaltung von Freiflächen in Wohngebieten."

Aus der Formulierung spricht wieder die aktuelle städtebauliche Vorstellung, neben den Anliegen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes sind die Stichworte Trennung und Gliederung zusammenhängender Siedlungseinheiten, sowie Schaffung und Erhaltung von Freiflächen innerhalb der Wohngebiete bereits aus der Analyse der städtebaulichen Tendenzen und Leitvorstellungen bekannt.

§ 68c schliesslich schafft die rechtlichen Voraussetzungen einer Abgrenzung der Siedlung gegen die Landschaft, er möchte die Streubauweise verhindern und die rechtliche Grundlage zum Schutz und zur Erhaltung landwirtschaftlich genutzter Gebiete geben. Es handelt sich dabei um das sogenannte übrige Gebiet, in dem den Grundeigentümern der Anreiz zu einer vorzeitigen baulichen Ausnutzung der Flächen entzogen werden soll. 53)

"§ 68c. In den Bauordnungen der Gemeinde können noch vorwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete von der Einteilung in eine Zone gemäss §§ 68 und 68b ausgenommen werden. In diesen Gebieten dürfen Bauten, die nicht im Zusammenhang mit der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung oder einer angemessenen Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes stehen, nur bewilligt werden, wenn:

- a) dem Gemeinwesen aus dem Bau keine eigenen Aufwendungen erwachsen;
- b) keine erhebliche Störung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung des umliegenden Landes zu erwarten ist;
- c) das Quartierplanverfahren durchgeführt und der Quartierplan vom Regierungsrat genehmigt worden ist und
- d) keine wesentlichen Nachteile für eine spätere Entwicklung der Bauordnung zu befürchten sind.

54) Siehe Weisung zum Antrag des Regierungsrates vom 15. August 1957

55) Das Gesetz über die Abänderung und Ergänzung des Baugesetzes für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen vom 23.

April 1893 wurde in der Fassung vom 16. März 1959 zur Abstimmung gebracht und am 24. Mai 1959 in Kraft gesetzt

Die Bauordnungen können bestimmen, dass Bauten in diesen Gebieten, soweit sie nicht der Land- und Forstwirtschaft oder einem bestehenden Gewerbebetrieb dienen, nicht an das öffentliche Wasserversorgungs- und Kanalisationsnetz angeschlossen werden dürfen. Vorbehalten bleiben die übrigen gesetzlichen Baubeschränkungen."

Ein weiterer Hinweis auf den Einfluss der Architekten und Städtebauer auf die Entwicklung und Ergänzung des Baugesetzes findet sich in der Weisung des Regierungsrates:

"Aus dem Kreise der Architekten wird sodann oft der Vorwurf erhoben, das Baugesetz verunmögliche die freie kubische Gestaltung der Baukörper. Auch in dieser Frage ist innerhalb der gesetzlichen Minimal- und Maximalgrenzen in erster Linie das Recht der kommunalen Bauordnungen massgeblich. § 68, Abs. 2, des Baugesetzes sieht auch vor, dass in solchen Gemeindeerlassen an Stelle der Abstandsvorschriften Bestimmungen über das Mass der Ausnützung des Baugrundes aufgestellt werden können. Eine Regelung dieser Art bietet dem Architekten denkbar weitgehende Gestaltungsfreiheit. Schliesslich sei in diesem Zusammenhang auf die Schaffung der gesetzlichen Grundlage für den Hochhausbau durch die Novelle des Jahres 1956 hingewiesen."  
54)

Die Gestaltungsfreiheiten für die Realisierung differenzierter Bebauungen waren also bereits durch frühere Revisionen, nämlich die von 1943 und 1956, gegeben und wurden auch in die neue Teilrevision eingebaut und übernommen.

Mit den neuerlichen Aenderungen ist das Kantonale Baugesetz vom 23. April 1893 ein weiteres Mal den aktuellen städtebaulichen und planerischen Bedürfnissen und Erfordernissen angepasst worden <sup>55)</sup>, und ist, wie sich in der Folge im Laufe der 60iger Jahre zeigt, durchaus in der Lage, den gewaltigen Bauboom der Nachkriegszeit in einem rechtlich gesicherten Rahmen und entsprechend den aktuellen Vorstellungen der Architekten zu regeln.

#### 9.42 Weiterentwicklung des städtischen Baurechts während der 50iger Jahre

Die mit Gemeinderatsbeschluss vom 4. September 1946 erlassene Bauordnung der Stadt Zürich wird im Folgenden durch diverse Beschlüsse des Gemeinderats abgeändert und ergänzt:

56) Siehe Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat vom 18. Dezember 1953 "Abänderung der Bauordnung", ...welche Grundlagen dabei in Betracht gezogen wurden, wird allerdings leider nicht ausgeführt.

57) Weisung vom 18. Dezember 1953, S. 3 und 5

20. Oktober 1948 (Art. 83 und Zonenplan),  
 28. Januar 1953 (Art. 4,5,25,57,72,77,77bis,81,81bis und Zonenplan),  
 1. April 1955 (Art. 12,17,19bis,21,25,27,30,31,36,37,39,43,52bis,53,58,61,64-69,71,77,77bis,82,83 und Zonenplan), angenommen in der Gemeindeabstimmung vom 3. Juli 1955 mit 35256 Ja gegen 20839 Nein (fak. Referendum),  
 24. April 1957 (Zonenplan).

Die relativ umfangreichen Abänderungen von 1955 werden bereits durch Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat vom 18. Dezember 1953 eingeleitet.

Laut Weisung des Stadtrates sind sie nötig geworden infolge der raschen Entwicklung und Vergrößerung der Stadt im Rahmen einer überaus lebhaften Bautätigkeit.

Einer der Kernpunkte der Vorlage bringt deshalb eine umfangreiche Aufzonung, d.h. eine stärkere Ausnützung des Baugrundes in nahezu allen Stadtgebieten. Die Aufzonungen wurden aufgrund von Studien des Hochbauamts vorgenommen und zwar überall dort "wo dies ohne Gefährdung der Grundlagen der Stadtplanung geschehen konnte." 56)

Weiter beklagt der Stadtrat die Tatsache, dass das Bundesgericht die Grün-, Land- und Forstwirtschaftszonen nicht gestützt hat und damit der Tatbestand eingetreten ist, dass jene Zonen in ihrer Rechtsbeständigkeit nicht gewährleistet sind. In der Folge konnten die Artikel 44-47, Landwirtschaftszone und die Artikel 48-52 Grünzone, sowie Artikel 60 betreffend den Waldrandabstand von 30 m nicht in Kraft gesetzt werden. Das bedeutet, dass dadurch ein Zustand geschaffen wurde, der vom städtebaulichen Standpunkt aus nicht länger verantwortet werden konnte, indem die ursprüngliche Zonierung aus der Zeit in der grundsätzlich das ganze Stadtgebiet als Bauland betrachtet wurde, weiter gilt. Dazu der Stadtrat in seiner Weisung: 57)

"Dagegen führt die neue Bauordnung die Forderung des modernen Städtebaues nach Gliederung des Stadtgebietes in Zonen verschiedener Nutzung, nämlich in Wohnzonen, Industriezonen und Freihaltezonen durch. Diese sehr sorgfältig erwogene Differenzierung wird bei der heutigen Rechtslage aber dadurch durchbrochen, dass gerade im Gebiet der vorgesehenen Land- und Forstwirtschaftszone und der Grünzone Vorschriften zur Anwendung gelangen sollen, die von den veralteten Vorstellungen über städtebauliche Planung ausgingen. Dazu tritt der empfindliche

58) Die Zone mit geringster Ausnützung nach geltender Zonenordnung

59) Siehe dazu: Kapitel 9.1, 9.2 und 9.3

60) Gemeindeabstimmung vom 3. Juli 1955, Weisung zur Abänderung der Bauordnung

Nachteil, dass hier nicht weniger als fünf verschiedene Bauordnungen mit insgesamt 12 verschiedenen Zonen bestehen, was die Rechtsanwendung äusserst umständlich gestaltet."

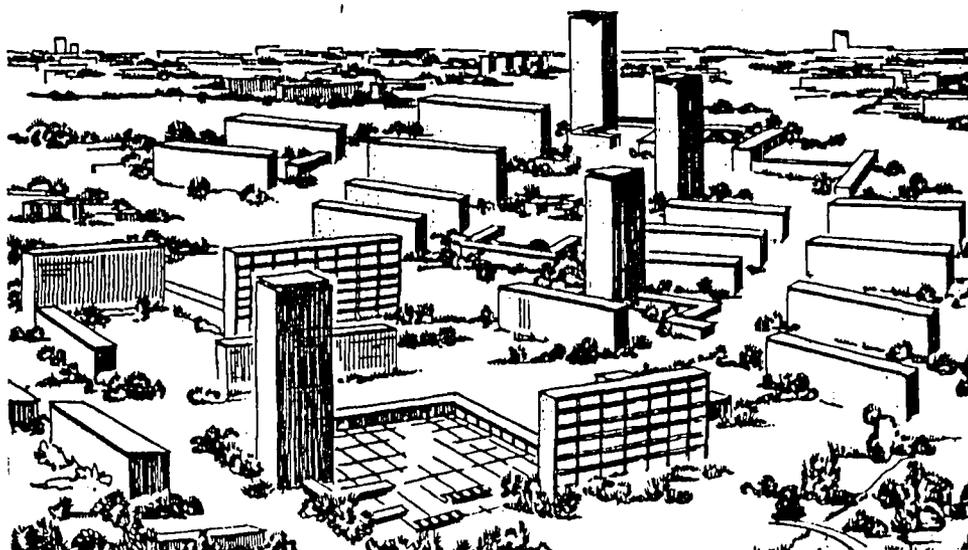
".... Die Stadt hat deshalb alles, was in ihrer Macht steht, zu tun, um die Grün- und die Land- und Forstwirtschaftszonen bis zu jenem Zeitpunkt zu erhalten, in welchem die gesetzlichen Grundlagen geschaffen sind. Die begrenzten Rechtsmittel der Gemeinde müssen so weitgehend wie möglich eingesetzt werden."

Die planerischen Konsequenzen, die aus der Situation gezogen werden, ergeben sich als Umzonung jener Gebiete in die Zone W 2/3 17%<sup>58)</sup> und die ausdrückliche Erklärung, dass die bauliche Erschliessung des Gebietes von der Stadt Zürich weder planerisch noch kostenmässig übernommen wird.

Am 3. Juli 1955 wird die Abänderung und Ergänzung der Bauordnung der Stadt Zürich zur Abstimmung gebracht. Dabei werden die städtebaulichen Vorstellungen, die mit dieser Bauordnung verfolgt werden, detailliert beschrieben. Sie decken sich nahezu völlig mit den bereits analysierten Tendenzen:<sup>59)</sup>

- Gliederung der Stadt in unterschiedliche Funktionsbereiche - Funktionelle Stadt
- Auflockerung und Gliederung der Stadt in zusammenhängende Siedlungseinheiten über Freihalteflächen und Grünbereiche - Gegliederte Stadt
- Differenzierung der Bauweise nach Gebäudehöhe und Stellung der Bauten - Moderne Stadt

Auf Seite 21 der Abstimmungsvorlage findet sich eine Perspektive mit der diesen Vorstellungen entsprechenden Stadtvision.<sup>60)</sup>



"Zukunftsbild einer Siedlung mit hoher und niedriger Bebauung. Gute Nutzung des Bodens und gleichzeitiger Gewinn von Freiflächen."



1) Siehe auch: Kapitel 4.3, Differenzierte Bebauung, Gemische Bauweise

2) Zunahme 41-50: 53'625 EW  
 Zunahme 50-60: 50'150 EW  
 Höchststand 1962: 440'800 EW  
 (Statistische Quellenwerke der Schweiz, Bern 1971)

3) Die Gründe für die Abwanderung sind 3-facher Natur:

- sinkende Wohnbauproduktion in der Stadt, wegen Vollausbau und Zunehmen des Wohnflächenanteils/ Einwohner
- Umnutzung von Wohnraum für tertiäre Nutzungen
- Verschlechterung der städtischen Umweltqualität

siehe dazu: Jürgensen Gutachten, Zürich 1972

## 10. DIE DIFFERENZIERTE BAUWEISE IN ZUERICH

---

Neben der zonenkonformen Ueberbauung der noch freien Baugebiete innerhalb der Stadt, insbesondere in Stadtrandlage aber auch zunehmend in den Agglomerationsgemeinden, begannen ab Mitte der fünfziger Jahre mehr und mehr gemischte Bebauungsstrukturen das Bild der Quartiere mitzubestimmen. Die räumlichen Grundprinzipien, das Strukturbild solcher gemischter oder differenzierter Bauweisen, wurde bereits im Rahmen der eingangs entwickelten generellen Siedlungstypologie analysiert <sup>1)</sup>, in Kapitel 10.1 soll es anhand verschiedener Siedlungen und Siedlungsgebiete der Stadt Zürich mit konkreten Beispielen belegt werden. In Kapitel 10.2 schliesslich sollen die rechtlichen Instrumente diskutiert werden, die für die Regelung verschiedener differenzierter Ueberbauungen zum Einsatz kamen.

### 10.1 Typische Zürcher Quartiere der differenzierten Bauweise

---

In der Nachkriegszeit, beginnend Ende der vierziger Jahre, erlebte die Stadt einen weiteren starken Bevölkerungszuwachs, der bis Anfang der 60iger Jahre anhielt. <sup>2)</sup> Hinzu kommt eine ständige und kontinuierliche Zunahme der Wohnfläche pro Kopf, respektive pro Einwohner. Dadurch ergab sich ein entsprechend starker Druck auf den Wohnungsmarkt und auf die Bautätigkeit zur Erstellung neuer Wohnungen. Dementsprechend wurde auch der gemeinnützige und kommunale Wohnungsbau zu Beginn der fünfziger Jahre wieder äusserst aktiv, hinzu kommt eine rege privatwirtschaftliche Bautätigkeit. Ueber verschiedene Bundesbeschlüsse und kantonale und kommunale Wohnbaukredite wurden die Voraussetzungen zur Erstellung neuer Wohnungen mit tragbaren Mietzinsen geschaffen. Die letzten grossen, zusammenhängenden Baulandreserven der Stadt wurden auf diese Weise nach und nach überbaut. Während der 60iger Jahre setzte zudem ein starker Trend zur Abwanderung in die Agglomerationsgemeinden ein, der sich in den 70iger Jahren drastisch verstärkte. <sup>3)</sup> Die verschiedenen Gemeinden am Stadtrand hatten noch grössere freie Baugebiete zur Verfügung, die vorwiegend von Privaten, insbesondere von grösseren Gesellschaften teilweise mit hoher Dichte überbaut wurden. Das Stadtgebiet selbst ist schliesslich weitgehend

4) Ausgenommen wenige Baulandreserven in Stadtrandlage, z.B. Rütihof

5) Siehe offene Planung Binz-/Thiergartenareal

6) Greifensee, Adlikon, Benglen, um nur ein paar wenige Beispiele zu nennen

7) Siehe auch Kap. 9.34, Die Neue Stadt

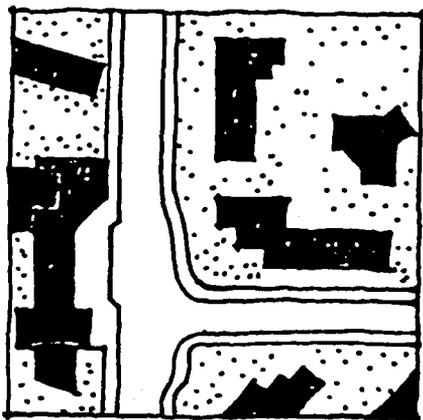
überbaut worden <sup>4)</sup>, ein zusätzlicher Wohnungsbau kann heute fast ausschliesslich über eine weitere Verdichtung, über die Einzonung von Freihaltegebieten oder über die Umzonung und Umnutzung nicht mehr genutzter Industrieareale <sup>5)</sup> erfolgen.

Während die Bautätigkeit einzelner kleiner Privater sich in den meisten Fällen im Rahmen von zonenkonformen Ueberbauungen (respektive Einzelbauten) abwickelte, setzte sich, mit Beginn der 50iger Jahre bis zur Gegenwart, für die Ueberbauung grösserer zusammenhängender Areale vermehrt die differenzierte Bauweise als neuer städtischer Bebauungstyp durch. Dies gilt nicht nur für die Ueberbauungen in der Stadt selbst, sondern auch für die Siedlungen in der Agglomeration, zum Teil in direkter Nachbarschaft von ursprünglichen Bauerndörfern. <sup>6)</sup>

Bis zu einem gewissen Grad wurde also ein - zumindest von der Dichte her - städtischer Bebauungstyp in ländliche Gebiete hinaus exportiert, das Wohnen in Grossüberbauungen auf dem Lande, in grüner Umgebung, wurde zum Wohnstil der Zeit - eine Idee, die ja bereits der "Neuen Stadt" und verschiedenen Projekten Le Corbusiers zugrunde lag. <sup>7)</sup>

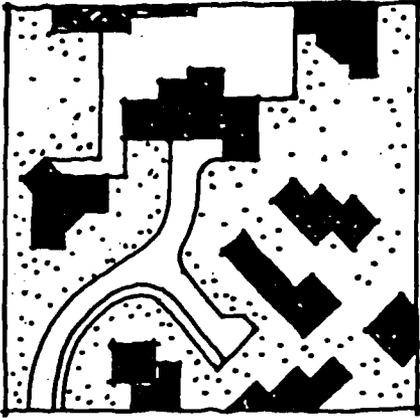
#### 10.11 Räumliche Strukturen der differenzierten Bauweise

Generell lassen sich 3 unterschiedliche Situationen unterscheiden:

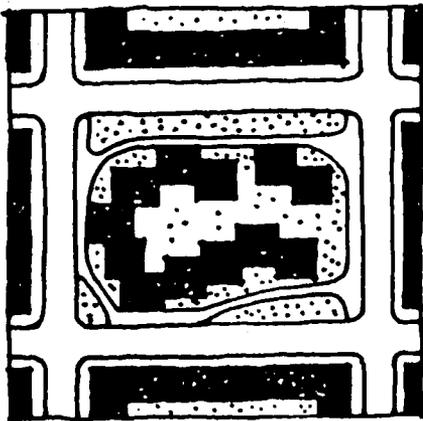


- Die relativ frühen Beispiele (50iger Jahre), die in Rand- und Zwischenbereichen jener Quartiere liegen, die wir heute als typische Cityrandquartiere bezeichnen. Sie wurden auf noch freien Arealen und grösseren Freiflächen realisiert und vielfach in bereits bestehende Siedlungskonzepte integriert oder punktuell (z.B. als vereinzelte Hochhäuser) in solche eingefügt. Häufig war die Erschliessungsstruktur, das Netz der Strassen bereits gebaut, wodurch raumtypologisch indifferente Situationen entstanden, indem teilweise die Stellung der Gebäude der Lage der Strassen angepasst wurde, andererseits aber entsprechend den Strukturprinzipien der differenzierten Bebauung der grösste Teil der Bebauung von der Strasse abgelöst wurde. Die dabei entstandenen Restflächen wirken unverstänglich, häufig trostlos und sind nahezu gänzlich unbenutzbar. (Typische Beispiele in Zürich: Kreuzung Gut-/Schaufelbergstrasse, Dreispitz Schwamen-

dingen, Kreuzung Ueberland-/Saatlenstrasse, u.a.)



- Die neueren Beispiele (60iger und 70iger Jahre) liegen dagegen meistens in Stadtrandlage und finden sich zahlreich am Rande der Agglomerationsgemeinden, auf freiem Feld. Sie sind zusammenhängend geplant, und zwar die Erschliessungsstruktur, sowie die bauliche Struktur. Die kubische Gliederung wirkt deshalb in vielen Fällen logischer, die Freiräume entsprechen einer Konzeption, die Strassen und Erschliessungswege sind in die Raumstruktur integriert. Fragwürdig ist allerdings die Benutzbarkeit der ausgedehnten Freiflächen und die Orientierungsmöglichkeit in der meist stark zergliederten Raumstruktur. (Typische Beispiele in Zürich und Umgebung: Grünau, Greifensee, Volketswil u.a., teilweise auch das frühe Beispiel Letzigraben-Heiligfeld)



- Der dritte Fall wurde in Zürich gerade in den letzten Jahren mehrfach realisiert. Es handelt sich um begrenzte Sanierungssituationen, bei denen bestehende, kleinere und grössere Siedlungseinheiten total saniert, d.h. abgebrochen wurden. Diese Siedlungen stammten in den meisten Fällen aus der Zeit Anfang des Jahrhunderts, waren überaltert, schlecht unterhalten und nach geltendem Zonenplan unternutzt. Auf den abgeräumten Blockfeldern wird neu eine differenzierte Siedlung geplant, eine baulich-räumliche Struktur, die sich nach Stellung und Lage der Bauten sowie der Gebäudehöhe mehrfach gliedert und staffelt. Das ursprüngliche Strassennetz der Blockrandbebauung bleibt zwar bestehen, aber dadurch, dass sich die Gebäude von der Baulinie abgelöst haben, entstehen Restflächen, die zumeist etwas hilflos begrünt werden, unbenutzbar bleiben und das ursprüngliche Strukturbild verunklären. Die Kontinuität der Raumstruktur wird unterbrochen, es wird ihr eine neue, von anderen Strukturprinzipien geprägte Baustruktur überlagert, die nicht mit der Situation harmoniert und eine zumeist unglückliche Anpassungsgestaltung notwendig macht. (Typische Beispiele in Zürich: Siedlung Heuried, Siedlung Utohof, Friesenberg und ABZ-Siedlung am Goldbrunnenplatz)

Differenzierte Bauweise  
Hardau (im Bau) und  
Letzigraben-Heiligfeld,  
Luftbild vom 9.9.1975

(Swissair Photo AG)



Differenzierte Bauweise  
Lerchenhalde und Lerchen-  
rain unterhalb des Hönger-  
bergs, Luftbild vom 1.7.76

(Swissair Photo AG)



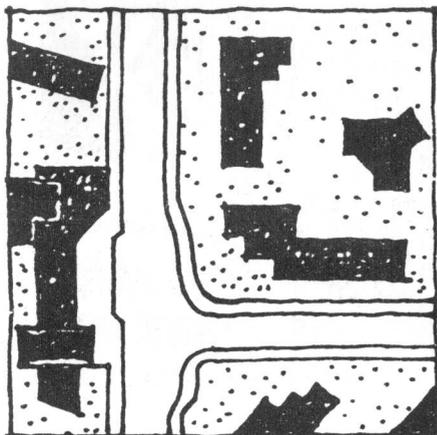
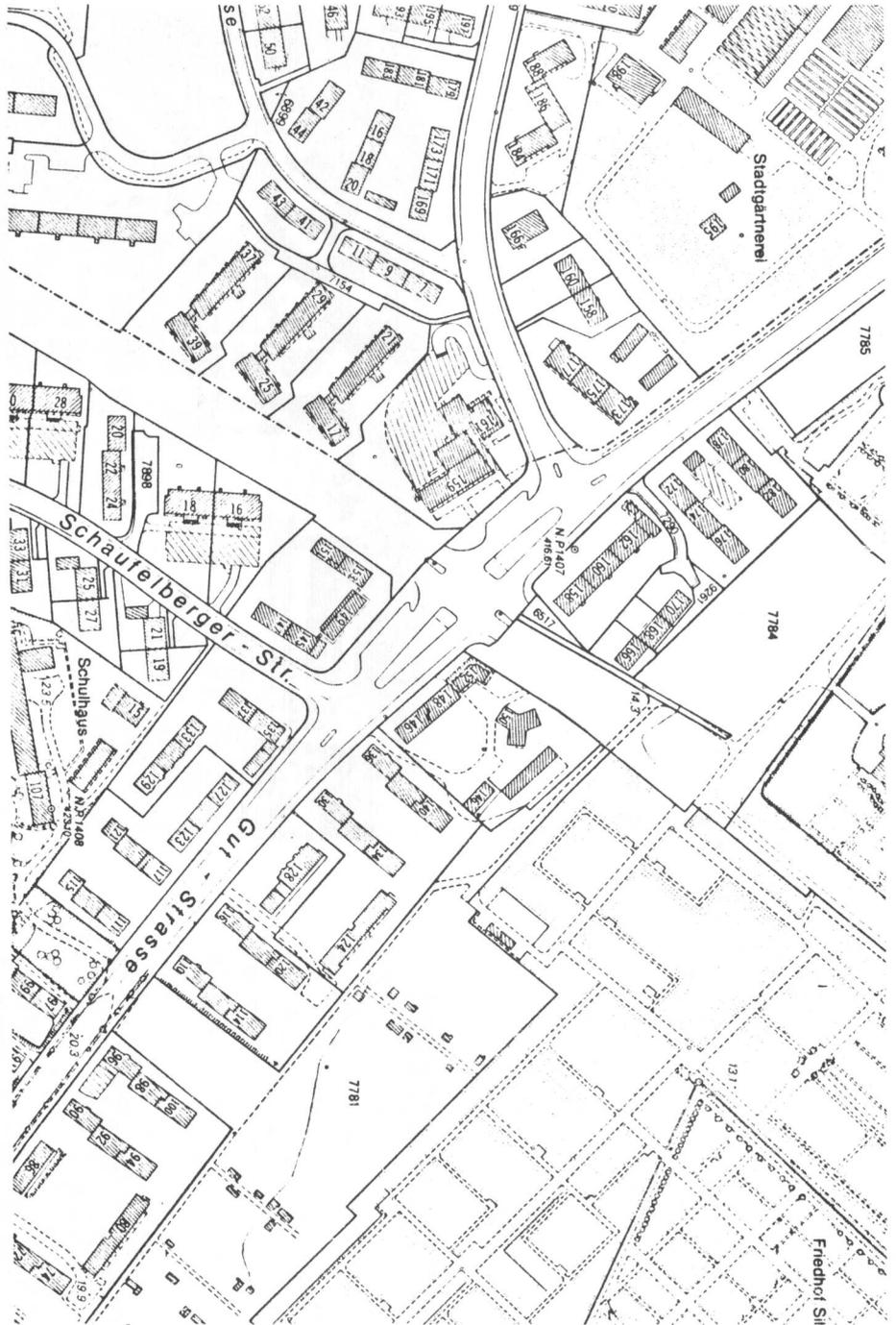


Differenzierte Bauweise an der Gutstrasse in Zürich, Kreis 3

Bauzeit 1956 bis ca. 1960, diverse Architekten, erstes Hochhaus K. Egender und W. Müller

2-5 geschossige Blöcke  
12 und 15-geschossige Hochhäuser in differenzierter Anordnung.

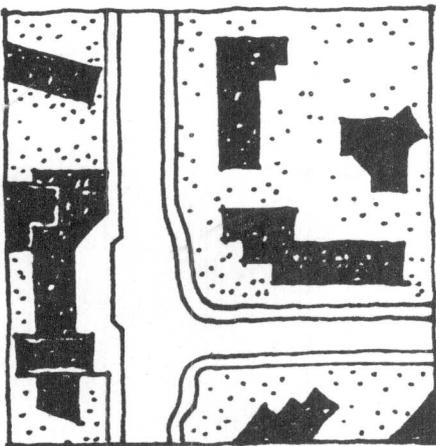
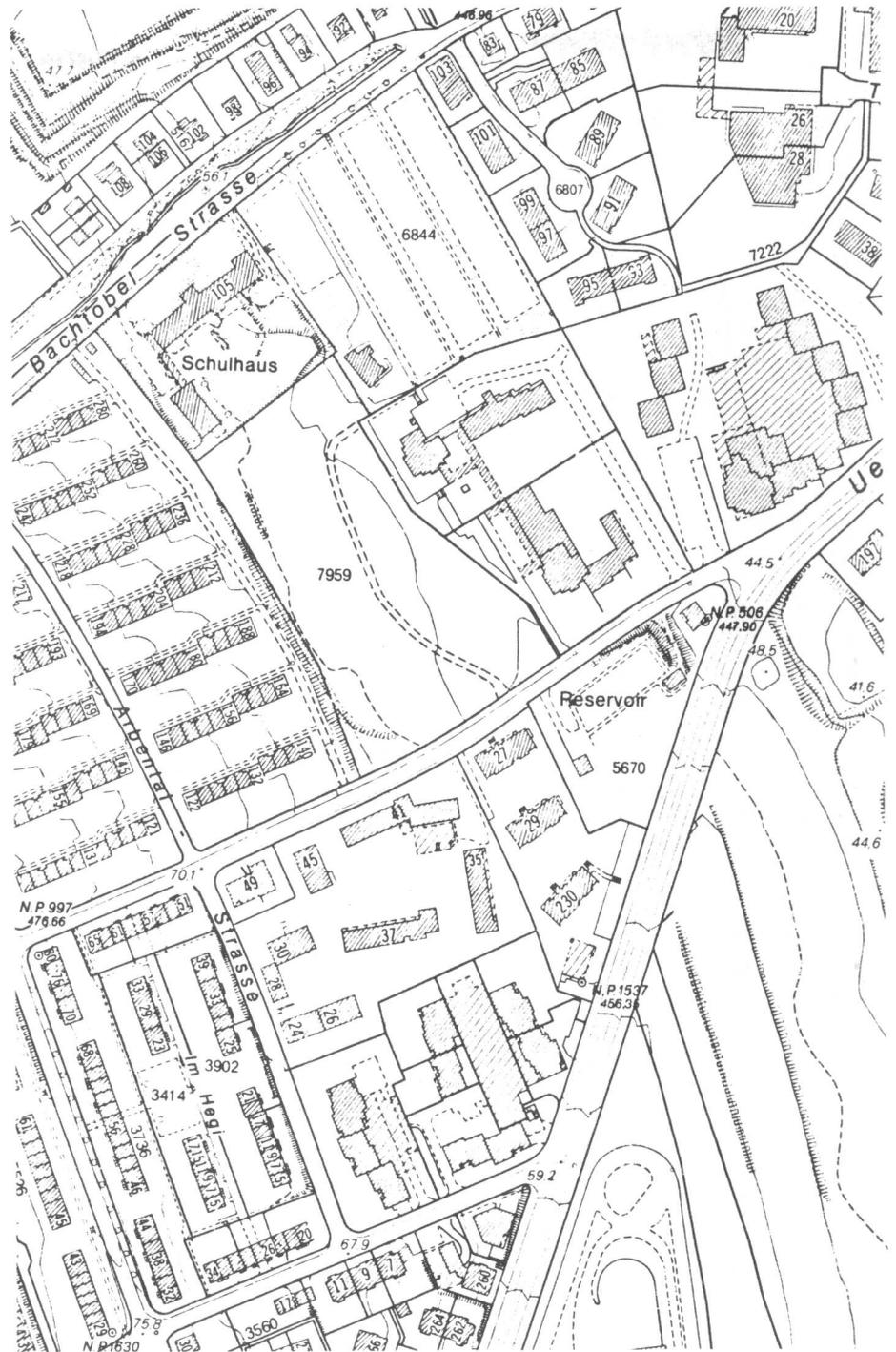
Es handelt sich nicht um eine zusammenhängende Gesamtplanung, sondern um die zeitlich verschobene Realisierung einzelner Abschnitte. Die bereits bestehende Strassenachse Gutstrasse ist nicht integriert, nicht im Rahmen des Konzeptes einer differenzierten Ueberbauung entstanden. Dadurch entstehen äusserst zufällige, eher unverständliche Restflächen.





Siedlungsgebiet Uetliberg-  
/Schweighofstrasse, Zürich-  
Friesenberg

In der, an die Uetliberg-  
strasse stossenden Randzone  
des Siedlungsgebietes  
Friesenberg, das Anfang  
der 40iger Jahre, im Rahmen  
der 2-geschossigen Zeilen-  
bauweise überbaut wurde,  
entstehen im Laufe der 60-  
iger und Anfang der 70iger  
Jahre verschiedene diffe-  
renzierte Ueberbauungen.  
Die räumliche Ausgangs-  
struktur, das Strassennetz,  
ist noch geprägt durch die  
Strukturvorstellungen der  
40iger Jahre, dies führt  
zu Konflikten und zu einer  
schlecht ablesbaren, weit-  
gehend unverständlichen  
Struktur. Auch hier finden  
sich gestalterisch unbewäl-  
tigte Restflächen.





Siedlung Letzigraben-  
Heiligfeld Zürich, Kreis 3

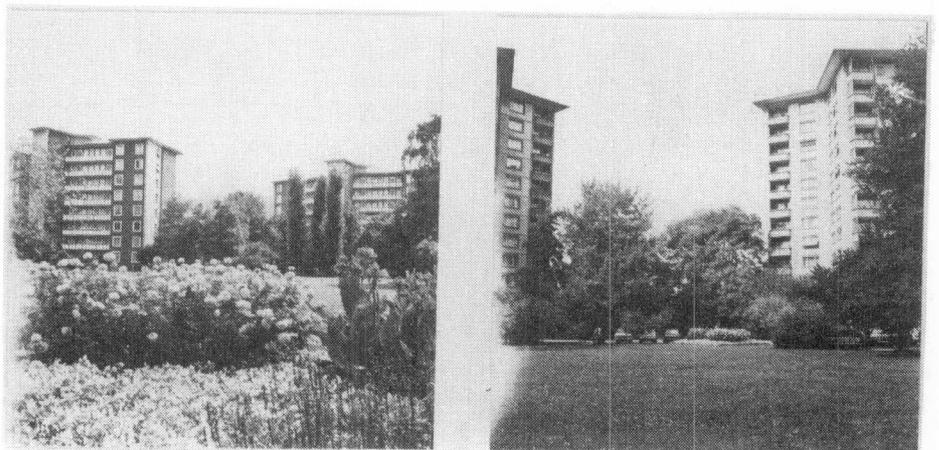
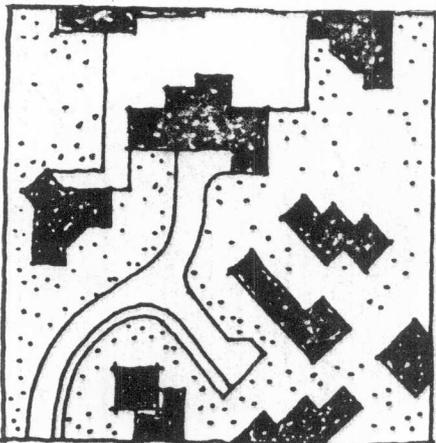
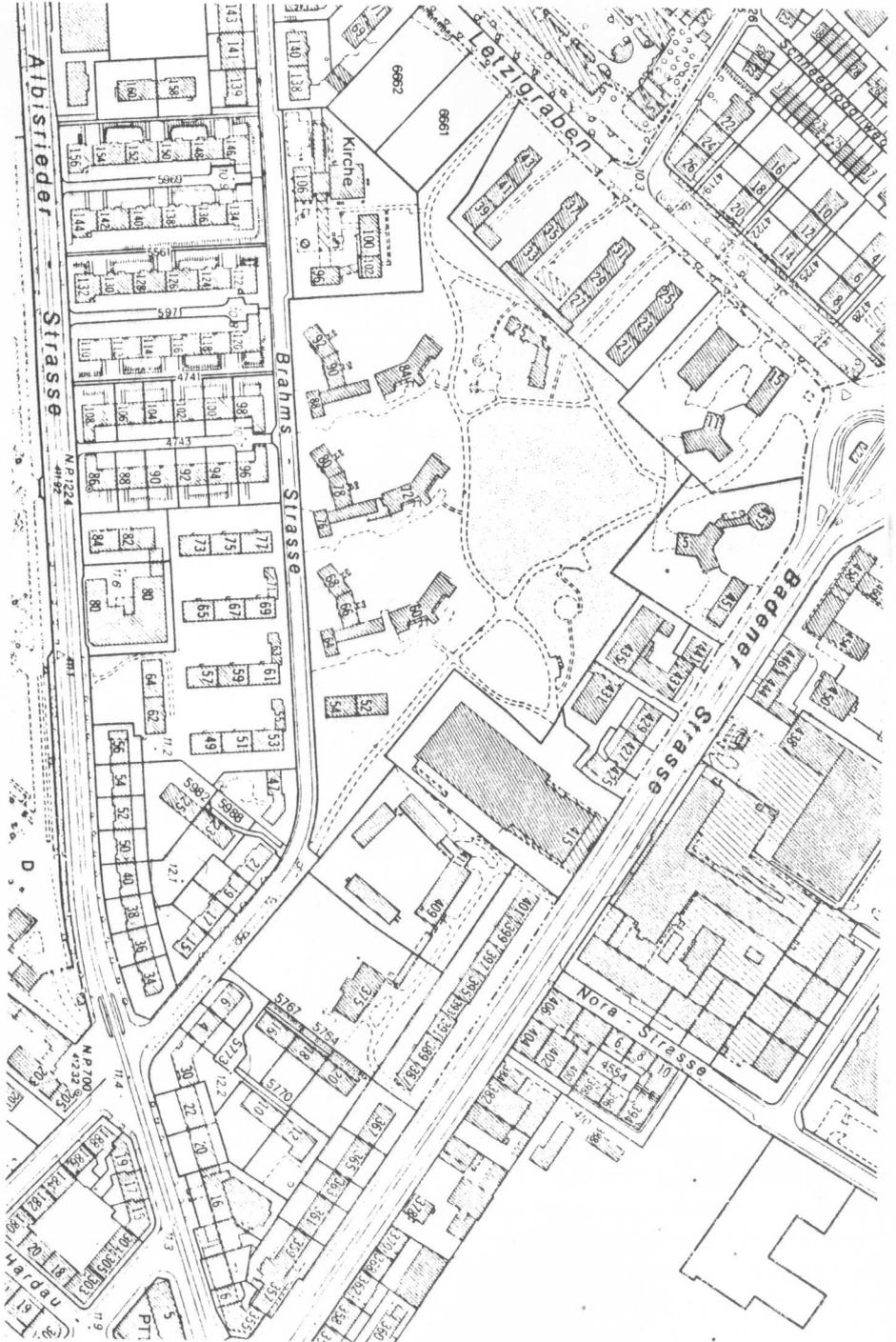
Bauzeit: 1952-55

Planer und Architekt:  
Stadtbaumeister A.H. Steiner

Es handelt sich um die erste zusammenhängend geplante und gebaute differenzierte Bebauung unter Einschluss von Hochhäusern in Zürich.

(zwei 12-geschossige Turmhäuser, drei 8-geschossige Blöcke, drei 4-geschossige Blöcke).

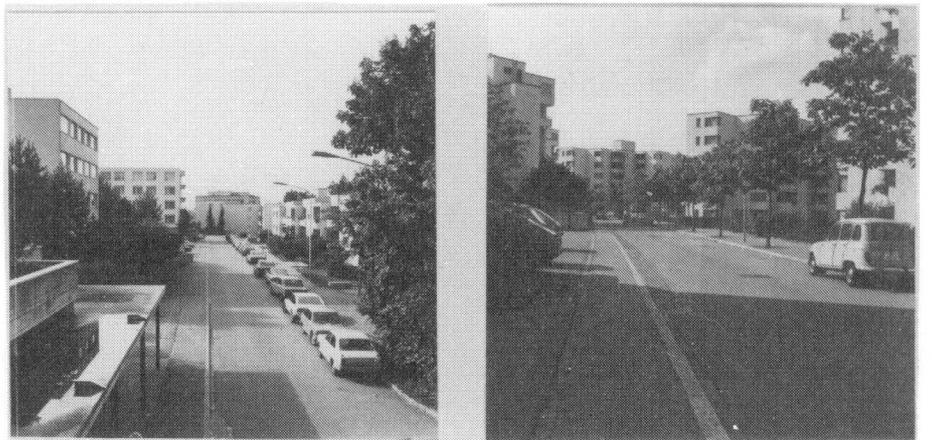
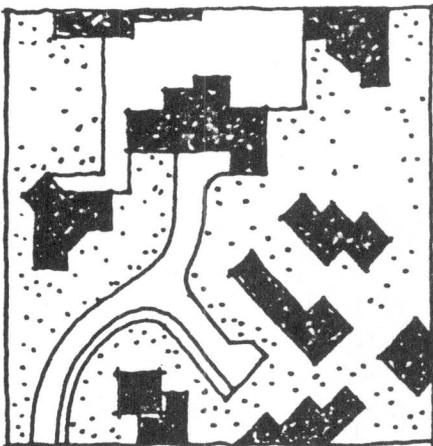
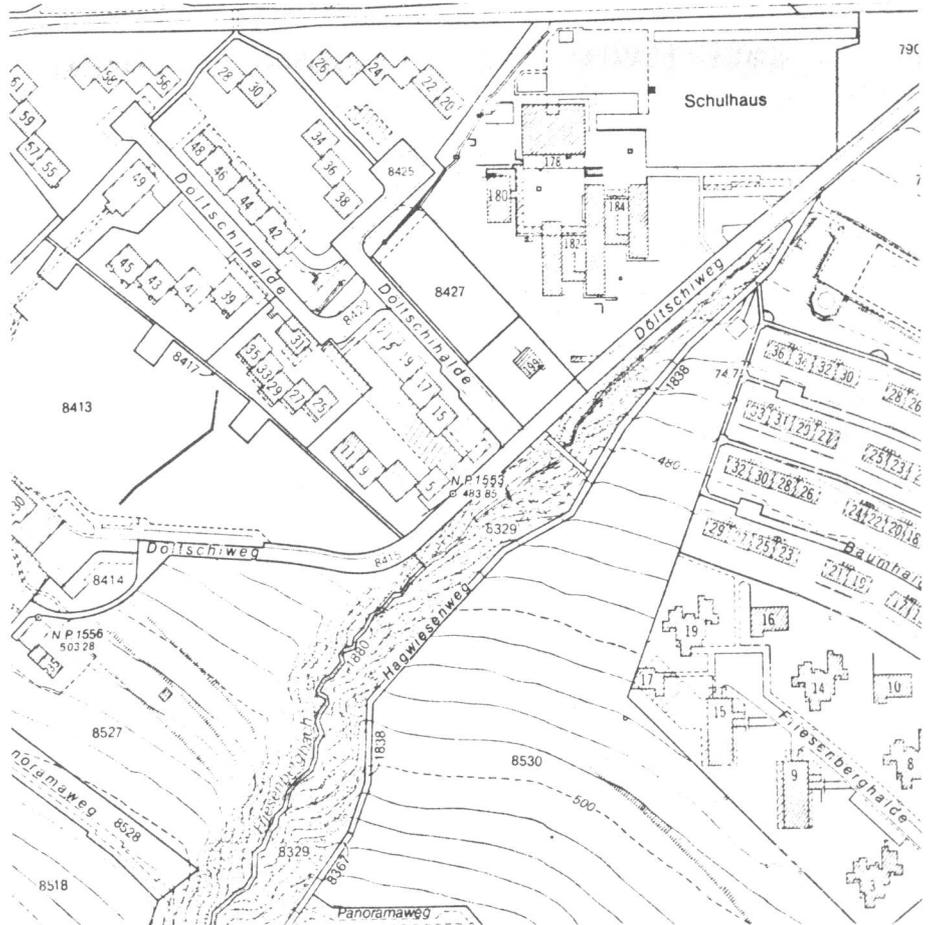
Im Zentrum der Ueberbauung befindet sich eine dreiecksförmige Grünlandschaft, mit Kindergarten. Obwohl das Strassennetz aus einer älteren städtebaulichen Epoche bereits bestand, ist aufgrund der Grösse der Arealfläche die Integration der Bebauung besser gelungen als beispielsweise an der Gutstrasse.





Differenzierte Bebauungen am oberen Friesenberg, Zürich, Kreis 3, Döltshalde und Friesenberghalde

Die Siedlungen sind als zusammenhängende Planungen in eindeutiger Stadtrandlage während der 60iger und 70iger Jahre entstanden. (Gebäudehöhen bis max. 6 Geschosse, keine Hochhäuser). Ihre äussere Erscheinung spiegelt den einheitlichen städtebaulichen und architektonischen Ausdruck wider. Die differenzierte Lage, Stellung und Abwicklung der Bauten bildet jedoch einen starken Kontrast zur gleichartigen weitflächigen Reihenbebauung direkt unterhalb am Friesenberg. Dieser Kontrast wird noch durch den Sprung von zwei zu sechs Geschossen in der Randlage verstärkt.





8) A.H. Steiner, Die Turmhäuser am Letzigraben und die Bebauung an der Brahmstrasse, Zürich, Artikel in "Werk" Nr. 9, 1953, S. 273ff..

#### 10.12 Erste Versuche mit der differenzierten Bauweise in Zürich

Einmal mehr ist es die Stadt, die als erster Bauherr konkret auf die neuen städtebaulichen Vorstellungen reagiert und im kommunalen Wohnungsbau eine zusammenhängende, differenzierte Gesamtüberbauung unter Einschluss der Hochhausbauform plant und realisiert. Bereits 1953 werden in der Architektur-Zeitschrift "Werk" die beiden gerade neu gebauten "Turmhäuser" am Letzigraben vorgestellt, 1955 wird die gesamte Ueberbauung Letzigraben-Heiligfeld fertiggestellt.

Der Architekt der Siedlung, Stadtbaumeister A.H. Steiner möchte - nach eigener Aussage - mit dieser Siedlung einen Beitrag an "das Fundament für eine bessere städtebauliche Zukunft legen". Auf dem Weg zu einer solchen besseren städtebaulichen Zukunft machen ihm offensichtlich die bestehenden Rechtsgrundlagen, die Gesetze, die grössten Schwierigkeiten:

"Verglichen mit den unmessbaren Energien, die jeder Einzelne und die Gesamtheit aufwenden, müsste das Resultat überzeugender sein, wenn diese Energien sich auf die Achtung des Gesetzgebers vor der schöpferischen Tat stützen könnten. Solche Gedankengänge lassen erkennen, dass von uns und den kommenden Generationen die Erarbeitung neuzeitlicher Gesetzesgrundlagen verlangt wird, dass aber diese städtebaulichen Gesetze gleichzeitig vom Willen zur Qualität begleitet sein müssen, wenn ihre Auswirkung überzeugend sein soll. Denn ein Baugesetz allein hat noch nie ausgereicht, positive Werte zu schaffen. Ein Baugesetz verhindert lediglich notdürftig das Schlechteste. Wenn es nicht von einem kulturellen Willen getragen wird, verliert es Wesentliches seines inneren Sinnes. " 8)

Immerhin stellt Steiner fest, dass städtebauliche Qualitäten nicht ohne weiteres durch neues Städtebaurecht zu garantieren sind, in der Umkehrung könnte man also behaupten, dass das geltende Recht auch nicht ohne weiteres für bestehende Disqualitäten verantwortlich gemacht werden kann. Hinzu kommt noch, dass städtebauliche Qualitäten nur begrenzt messbar sind, also weitgehend auf subjektiven Wertvorstellungen und Eindrücken beruhen, die sich im Laufe der Zeit mehrfach verändern können.

Bei der Gesamtplanung Letzigraben-Heiligfeld wurde vom Grundgedanken ausgegangen, die Bau-massen rund um eine weiträumige Grünfläche hochzuführen, die bereits als Grünzone ausge-

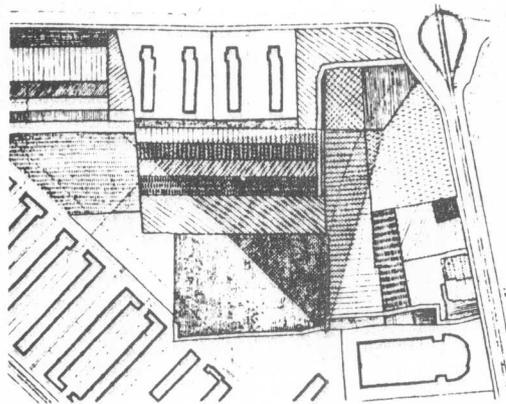
9) Die entscheidende Erleichterung über die Teilrevision der Bauordnung der Stadt Zürich für die Realisierung solcher Ueberbauungen dürfte vor allem über die Neuformulierung von Artikel 53 ins Gesetz aufgenommen worden sein.

10) Siehe: A.H. Steiner, Die Ueberbauung Letziggraben-Heiligfeld, Artikel in "Werk" Nr. 1, 1956.

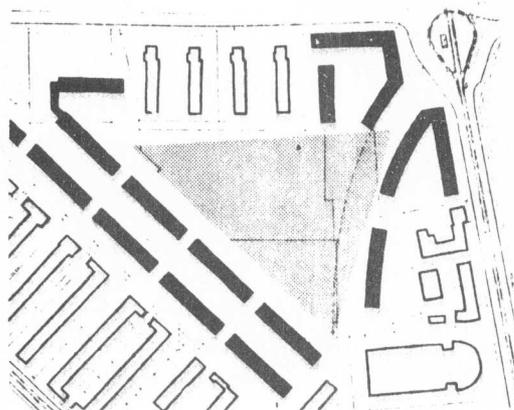
schieden war. Weiter wollte man eine möglichst grosse Zahl von Wohnungen bei guter Besonnungslage in direkte Beziehung zu der inneren "Parkanlage" bringen. Mit diesen Randbedingungen wurde eine differenzierte Bebauung entwickelt, die zwei 12-geschössige Turmhochhäuser, drei 8-geschössige Laubenganghäuser und mehrere 4-geschössige Bauten umfasst. Die 4-geschössigen Bauten sollen massstäblich überleiten zur zonenkonformen bestehenden Bebauung an der Brahmstrasse. A.H. Steiner bezeichnet die Bebauung als einen

"ausserordentlich wertvollen Beitrag sowohl für die städtebauliche Gestaltung von Wohnquartieren als auch für den mehrgeschössigen Wohnungsbau. Dieser Beitrag ist nicht nur in der besonderen Art der Bebauung begründet, insbesondere in der Schaffung ausserordentlich weiträumiger Grünflächen, sondern auch in der praktischen Durchführung des Projektes innerhalb der realen Gegebenheiten, zu denen das ursprünglich stark aufgeteilte Areal und die geltenden kantonalen und kommunalen Bauvorschriften zu zählen sind. Die am 3. April 1955 vom Zürcher Volk angenommene "Teilrevision der Bauordnung" dürfte in Zukunft die Verwirklichung ähnlicher Bauvorhaben wesentlich erleichtern." 9) 10)

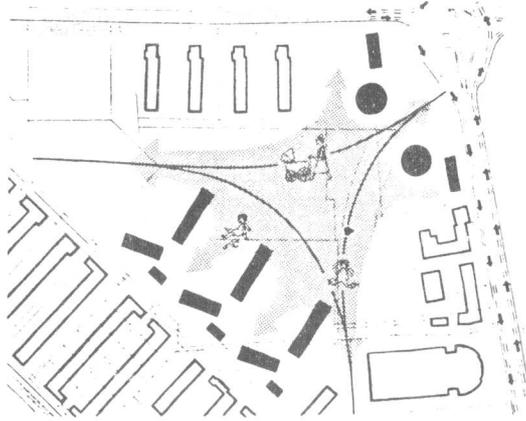
Ausgangslage: stark aufgeteilter Grundbesitz, Ueberlagerung der dreiecksförmigen Grünzone.



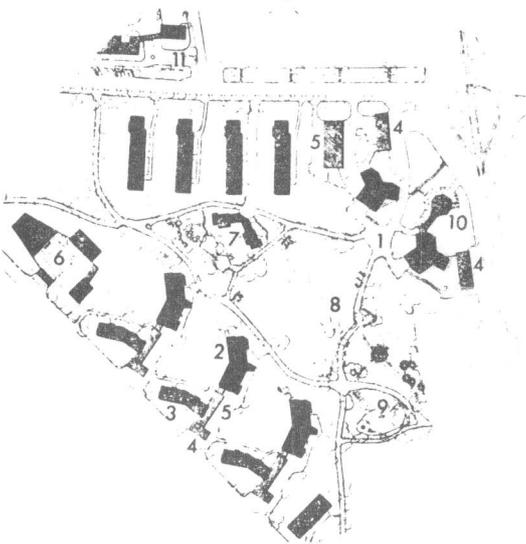
Mögliche Bebauung entlang der Baulinie mit innerer Grünzone, von Steiner als Ueberbauung ohne städtebauliche Konzeption bezeichnet.



Die städtebauliche Konzeption von A.H. Steiner: "Differenzierte Bebauung mit integriertem Grün".



Umsetzung der städtebaulichen Konzeption, Grundriss der realisierten Ueberbauung.  
entnommen aus: Werk Nr. 1 1956.

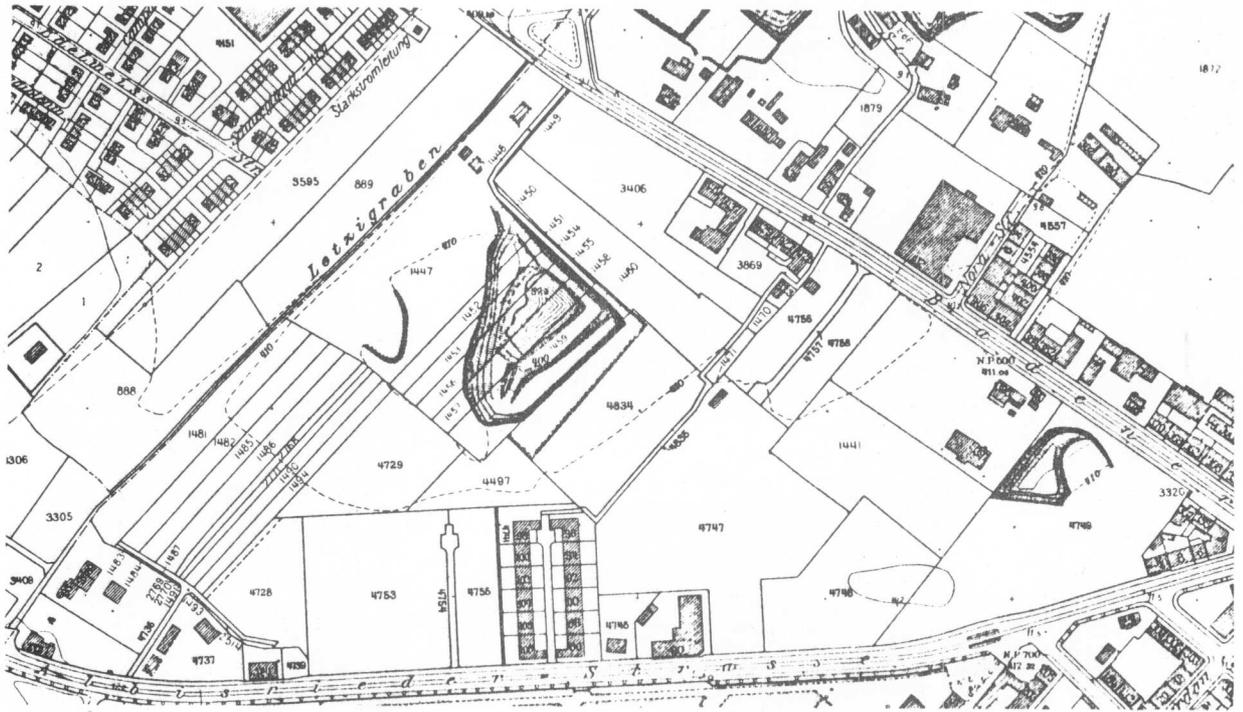


entnommen aus:  
50 Jahre Wohnungs-  
politik der Stadt  
Zürich, Zürich  
1957.

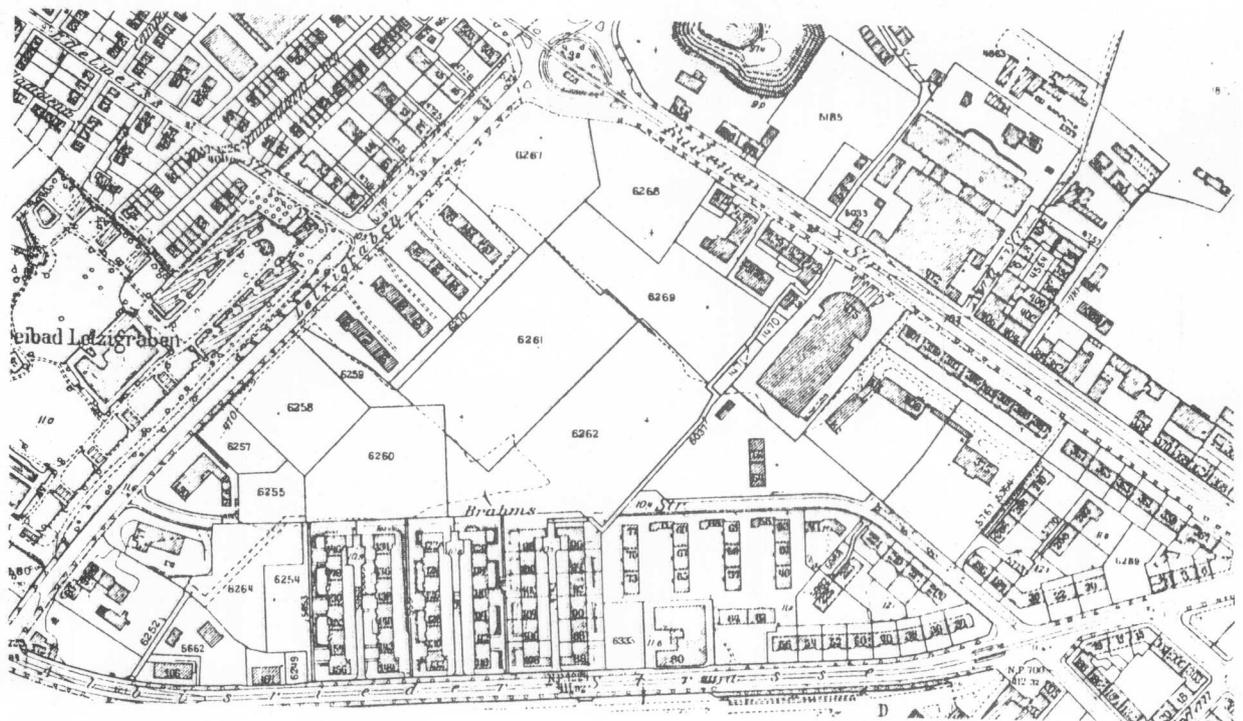


Veränderung des Gebietes Letzigraben-Heiligfeld, dargestellt in drei Schritten anhand der Uebersichtspläne der Stadt Zürich von 1937, 1951 und 1956.

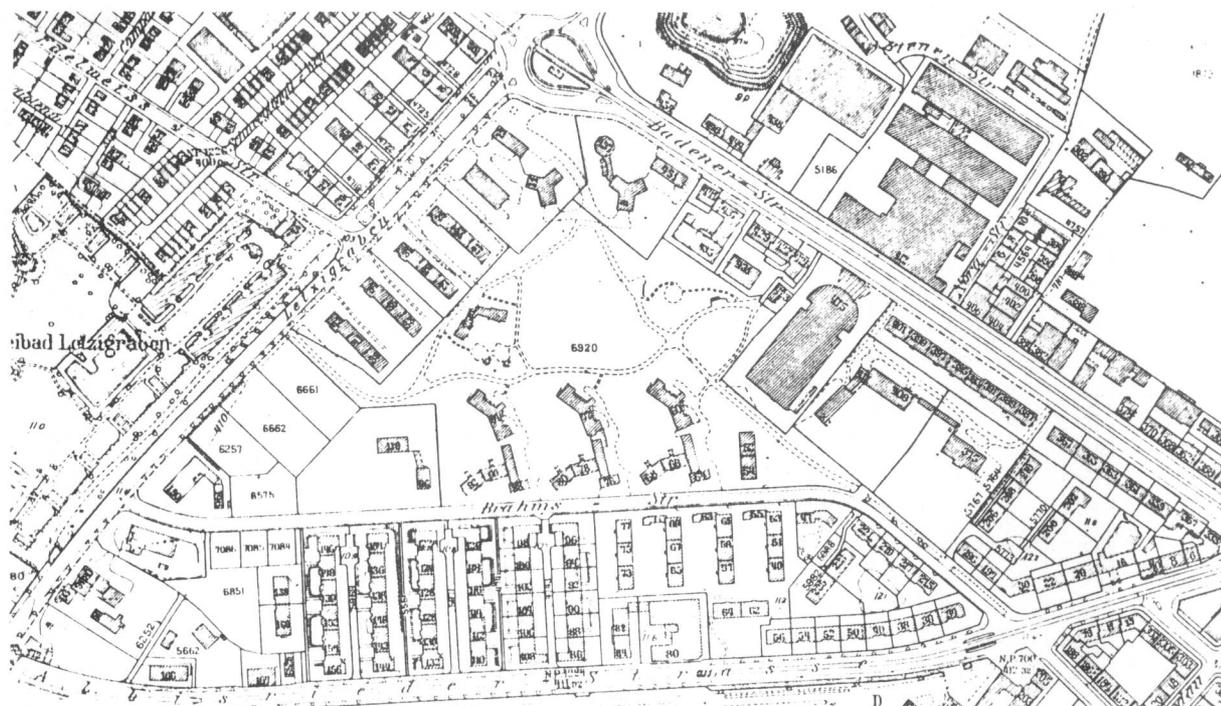
Zustand  
1937



Zustand  
1951



Zustand  
1956



11) Protokollauszüge zu den Sitzungen der Bau-  
sektion II des Stadtrates  
vom 14. April 1950 und  
vom 13. März 1953.

Die Ueberprüfung des Bewilligungsverfahrens ergibt, dass sich die Verwaltungsbehörden gegenüber den Vorstellungen des projektierenden Architekten sehr entgegenkommend und offen erweisen. Aus den Protokollen der Sitzungen der Bausektion II geht hervor, dass für die beiden Hochhäuser sowie für die Mehrfamilien- und Laubenganghäuser sämtliche notwendigen Ausnahmegewilligungen erteilt werden und der kantonalen Baudirektion ebenfalls Erteilung der Ausnahmegewilligungen empfohlen wird. 11) Die Ausnahmegewilligungen werden für folgende Abweichungen vom geltenden Baurecht erteilt:

- Ueberschreitung der zulässigen Bautiefe,
- senkrechte Stellung von Gebäuden zur Baulinie,
- ungenügende Gebäudeabstände,
- Ueberschreitung von max. Gebäudehöhe und Geschosszahl sowie
- diverse kleinere Ueberschreitungen, die konstruktive Details betreffen.

Die Erteilung der Ausnahmegewilligungen wird damit begründet, dass

- die Ausnützung der Parzellen auch durch die differenzierte Bebauung nicht überschritten wird,
- die hygienischen Anforderungen gewährleistet bleiben,

12) Verfügungen der Direktion der öffentlichen Bauten des Kantons Zürich, vom 7. September 1950 und vom 10. Juli 1953.

13) Zitat entnommen aus den Verfügungen der Direktion der öffentlichen Bauten des Kantons Zürich, vom 7. September 1950 S. 2 und 3 und vom 10. Juli 1953 S. 2 und 3.

14) Teilrevision von 1955, insbesondere Artikel 53.

15) Vor allem die Quartiere: Schwamendingen, Wollishofen, Wiedikon, Altstetten u.a..

16) siehe auch: Kap. 8.1.

- eine zusammenhängende grüne Freifläche geschaffen wird und
- ein städtebaulicher Akzent, eine Dominante entsteht, die aus wiederum städtebaulichen Gründen (die aber nicht weiter aufgeführt werden) an dieser Stelle wünschbar ist.

Aus den entsprechenden Verfügungen der Direktion der öffentlichen Bauten des Kantons Zürich <sup>12)</sup> geht hervor, dass beide Bewilligungen ohne Einschränkung erteilt werden. Die kantonale Baudirektion bemüht sich, die städtebaulichen Erwägungen näher auszuführen. Sie stützt sich dabei auf eine Vernehmlassung der Fachinstanzen Natur- und Heimatschutzkommission, städtisches und kantonales Hochbauamt. Für die Zukunft wird verlangt, dass der Gesuchsteller nicht nur den Nachweis über die Einhaltung der Ausnützung, sondern auch den Beweis für eine städtebaulich, ästhetisch bessere Lösung, als sie die Normalbauweise zulassen würde, zu erbringen hat.

"Lediglich mit dem Nachweis, dass das vorliegende Projekt keine intensivere Ausnützung mit sich bringe als eine den bestehenden Vorschriften entsprechende Lösung, lässt sich ein Entgegenkommen jedoch nicht rechtfertigen. Andernfalls müssten in Zukunft schon allein aus Gründen der Rechtsgleichheit Hochhäuser prinzipiell überall dort zugelassen werden, wo sich die Gesamtausnützung des zur Verfügung stehenden Areals im Rahmen der Vorschriften hält. Dies würde aber vom Standpunkt der öffentlichen Interessen im allgemeinen aus gesehen und in städtebaulicher Hinsicht im speziellen zu höchst unerfreulichen Konsequenzen führen. Es wird also einem Gesuchsteller nicht genügen, nur den Nachweis zu erbringen, dass das Baugrundstück durch die projektierte Hochbaute nicht stärker ausgenutzt wird als nach den Bestimmungen des Baugesetzes, sondern er wird auch noch beweisen müssen, dass die Ersetzung der den normalen Bauvorschriften entsprechenden niederen Bebauung durch Hochhäuser an der betreffenden Stelle aus architektonisch ästhetischen Gründen zu erstreben sei." <sup>13)</sup>

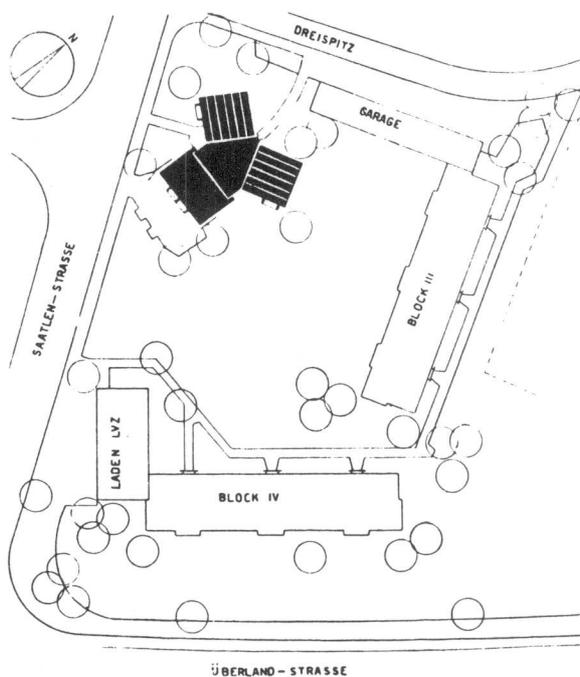
Das Beispiel Letzigraben-Heiligfeld macht sehr rasch Schule und es folgen noch während der 50er Jahre eine ganze Reihe von Siedlungen die, basierend auf dem Ausnahmeparagraphen der Zürcher Bauordnung <sup>14)</sup>, gemischte Bebauungstypen unter Einschluss von Hochhäusern den neueren Quartieren in verschiedenen Teilen der Stadt überlagern. <sup>15)</sup> Als eine weitere gemischte Wohnüberbauung sei hier die Siedlung Dreispitz in Zürich-Schwamendingen erwähnt, die bereits auch als Beispiel für die Zeilenbebauung diskutiert wurde. <sup>16)</sup> In der letzten Realisierungsphase wurde das ursprüngliche Projekt einer durchge-

17) Siedlung der ASIG  
(Arbeiter-Siedlungsgenossenschaft)

18) Hochhaus Dreispitz in  
Zürich-Schwamendingen,  
J. Schütz, C. Rathgeb,  
M. Steiger, Artikel in  
"Werk" 1957, Nr. 1  
S. 5-7.

henden Reihen- resp. Zeilenbebauung im Bereich der Kreuzung Saatlen-/Ueberlandstrasse durch eine gemischte Bebauung abgelöst. Die Architekten Josef Schütz, Carl Rathgeb und Max Steiger planen und realisieren 1954/55 eine Baugruppe bestehend aus einem 3-, einem 5- und einem 12-geschossigen (Laden) Baukörper sowie einem 12-geschossigen Hochhaus. Diese gemischte Bebauung als Abschluss der zusammenhängenden und in den übrigen Bereichen äusserst einheitlichen Siedlung Dreispitz<sup>17)</sup> wird mit städtebaulichen Argumenten begründet, die den damaligen Vorstellungen der Siedlungsgestaltung voll entsprechen:

"Der Eckplatz Saatlen-Ueberlandstrasse, wo die Siedlung "Dreispitz" zum Abschluss gelangt, bot eine willkommene Gelegenheit, mit einer akzentuierten Baugruppe dem Quartier eine ausgeprägtere Gestaltung zu geben. Unter Wahrung des weiträumigen und luftigen Quartiercharakters bringt das Hochhaus eine wünschenswerte Auflockerung der bestehenden Bebauung".<sup>18)</sup>

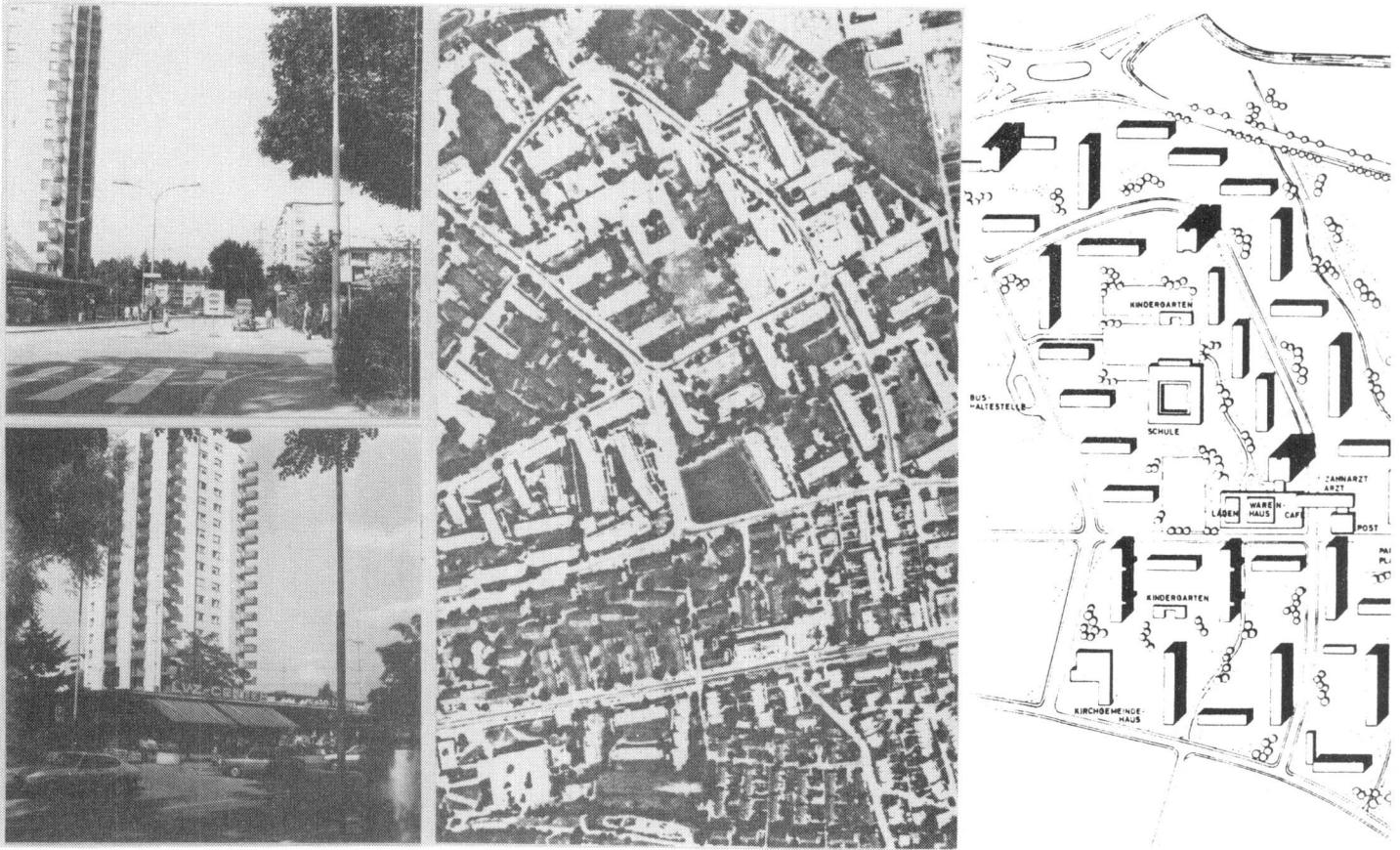


Ueberbauung ASIG, Saatlen-Ueberlandstrasse; Grundriss, Ansicht entnommen aus "Werk" 1957, Nr. 1 S. 5, 6; Luftbild entnommen aus 50 Jahre Wohnungspolitik der Stadt Zürich; Hrsg.: Finanzamt der Stadt Zürich, 1957, S. 115.



In den Jahren 1957/58 entsteht, ebenfalls in Schwamendingen, die erste eigentliche Grossüberbauung am Stadtrand von Zürich. Es handelt sich um die städtische Wohnsiedlung Hirzenbach, die sämtliche Elemente der gemischten Bauweise beinhaltet:

- freie räumliche Anordnung von Gebäuden unterschiedlicher Höhe,
- Kombination verschiedener Gebäudetypen (Hochhaus/Turm, intern erschlossene Scheiben resp. Blöcke, extern erschlossene Scheibenhäuser = Laubenganghäuser, diverse Flachbauten, insbesondere für Versorgungs- und öffentliche Einrichtungen),
- Freihaltung weiter Grünflächen, die sich aufgrund der Gebäudeabstände für die Hochbauten praktisch zwangsläufig ergeben,
- Zentralisierung der Versorgungseinrichtungen an einem Punkt (Läden, Warenhaus, Café, Post),
- Integration der öffentlichen Anlagen in die Siedlung,
- Trennung von speziellen Garagierungs- und Parkieranlagen,
- monofunktionale Nutzung, nur Wohnen, keine Mischung mit gewerblichen Nutzungen.



Luftbild vom 1.7.76  
(Swissair Photo AG)

Grundriss entnommen aus:  
50 Jahre Wohnungspolitik  
der Stadt Zürich, Hrsg.  
Finanzamt der Stadt Zürich,  
Zürich 1957.

19) siehe auch: Kapitel  
9.34, die "Neue Stadt".

Differenzierte Wohnüberbauung Hirzenbach,  
Schwamendingen, Luftbild und Grundriss der  
Siedlung.

Die Siedlungsstruktur und das Bild des neuen  
Wohnquartiers Hirzenbach entspricht weitgehend  
den städtebaulichen Vorstellungen, wie sie für  
die "Neue Stadt" in einem gesamthaften Rahmen  
praktisch parallel entwickelt wurden. 19)

20) In verschiedenen Artikeln wird mehrfach die Meinung vertreten, das Hochhaus eigne sich nur sehr begrenzt für die Unterbringung von Familienwohnungen, im Gegensatz dazu sei es aber für den Ausbau mit Kleinwohnungen geeignet.

21) Ernst Schindler, Ueberbauungsvorschlag bei der Sihlbrücke in Zürich, Artikel in "Werk" Nr. 8, 1954, S. 306, 307.

22) Zusammenhängender Sanierungsvorschlag für das Quartier beidseits der Langstrasse.

23) Siehe auch: Kap. 9.4, Veränderungen und Ergänzungen der Rechtsgrundlagen während der 50er und 60er Jahre.

Seit Beginn der 50er Jahre werden auch für die städtebauliche Weiterentwicklung der City gemischte Bebauungsformen mit Einbezug von Hochhäusern diskutiert. Während beim Wohnhochhaus immer wieder die Frage im Vordergrund steht, inwieweit diese Bebauungsform für Wohnzwecke geeignet ist <sup>20)</sup>, ist man sich weitgehend einig, dass für die Unterbringung von Geschäftsräumen und Büros das Hochhaus eine äusserst adäquate und funktionsgerechte Bauform darstellt.

In den Jahren 1953/54 entstehen die ersten Ueberbauungsvorschläge und Projekte für kleinere Sanierungs- und Ausbausituationen in der City, so z.B. der Ueberbauungsvorschlag für die Sihlbrücke von Ernst Schindler. <sup>21)</sup> Schindler beklagt die Schwierigkeiten, die sich aus einer komplizierten Parzellierung und daraus resultierenden Problemen privatrechtlicher Natur für neue städtebauliche Lösungen ergeben. Die bestehende Bau- und Raumstruktur stellt einen offensichtlich stark bestimmenden Rahmen dar, der den gestalterischen Grundprinzipien von neuen Vorstellungen der differenzierten Bauweise nicht entspricht und nur mit zusätzlichen Schwierigkeiten und allenfalls punktuell durchbrochen werden kann. Grossflächige Sanierungsmassnahmen im Sinne einer gemischten Neubebauung bestehender Quartiere sind aus diesem Grunde praktisch undurchführbar wie das übernächste Beispiel zeigen wird. <sup>22)</sup>

Der Projektierungsweg führt wieder über das bereits diskutierte Vergleichsprojekt <sup>23)</sup>, das den geltenden baugesetzlichen Bestimmungen entspricht und vor allem dazu dient, die zulässige Ausnützung zu ermitteln. Problematisch jedoch ist die Tatsache, dass die städtebauliche Qualität des Vergleichsprojektes von allem Anfang an in Frage gestellt wird, das Ziel ist a priori darauf ausgerichtet, die gemischte Bebauung zu realisieren und zwar bei maximal möglicher Ausnützung. Die Chance eines einigermaßen objektiven Vergleichs der städtebaulichen Qualitäten der beiden Projekte ist demnach nicht gegeben und auch nicht Ziel dieser Übung, man ist von vornherein überzeugt, die differenzierte Bebauung sei städtebaulich besser. Dazu Ernst Schindler:

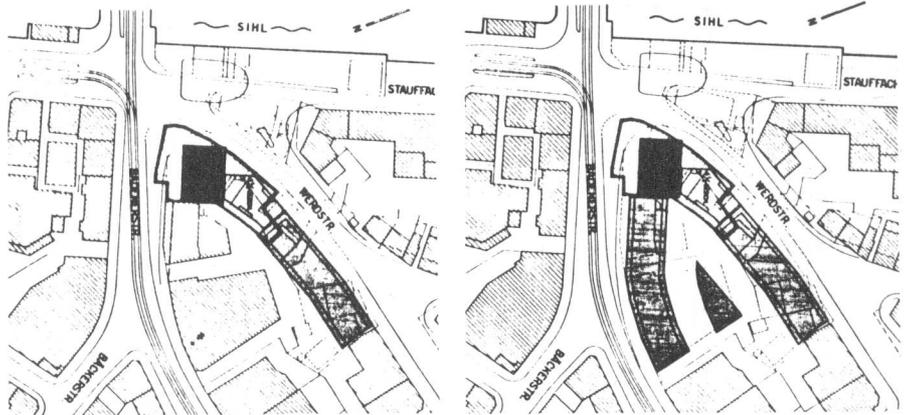
"Der Architekt untersucht die Situation und zeichnet auf Grund der baugesetzlichen und nachbarrechtlichen Bestimmungen das Gebilde auf, das ohne grosse Schwierigkeiten die behördliche und nachbarliche Prüfung zu bestehen vermag. Leider entstehen jedoch auf diese Weise in der Regel Bauten, die weder der Öffentlichkeit noch dem Nachbarn und Bauherrn grosse Freude bereiten. Es sind zufällige Baukuben, die durch die Form der Parzelle bestimmt werden. Einzig die Front nach der Strasse kann die

24) Ernst Schindler,  
Ueberbauungsvorschlag bei  
der Sihlbrücke in Zürich,  
a.a.O., S. 306.

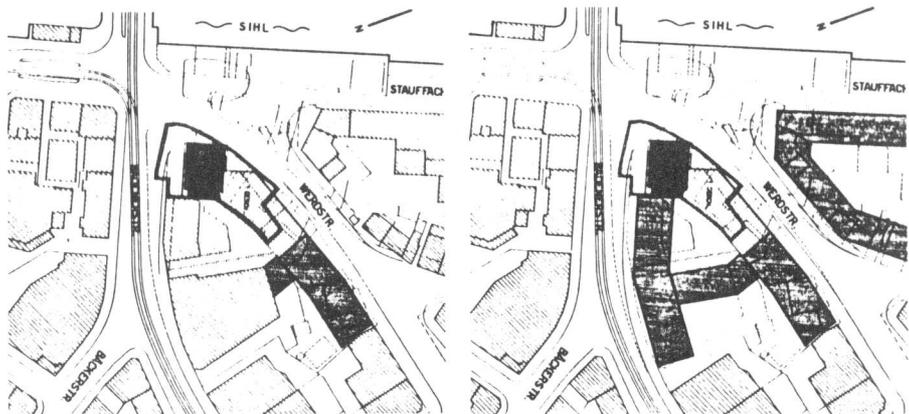
Behörde durch eine entsprechende Festlegung der Baulinie beeinflussen; aber diese allein genügt nicht. Der Architekt sollte genügend Freiheit haben, um klare Baukörper innerhalb der Parzelle zu planen, natürlich ohne dadurch die berechtigten nachbarlichen Ansprüche zu verletzen. Die Aufstellung eines Projektes nach den geltenden Vorschriften ist als Grundlage in jedem Falle notwendig. Wir entnehmen denselben die nutzbaren Geschossflächen, die nachbarlich notwendigen Abstände sowie eventuelle Grenzbereinigungen, Landan- und abtretungen. Es dient zu Verhandlungen mit Nachbarn und Behörden." 24)

Besonders typisch für die Gestaltungsziele der gemischten Bebauung ist die Forderung nach einer weitgehenden Gestaltungsfreiheit, die es dem Architekten ermöglichen soll, "klare Baukörper innerhalb der Parzelle zu planen". Das heisst, gefordert wird eine kubisch räumliche Konzeption, die in sich geschlossen ist, sich auf sich selbst bezieht. Beziehungen zum Raum, zur Strasse und zur bestehenden Bebauung der Umgebung werden nur insofern behandelt, als sie nachbarrechtliche Konsequenzen haben.

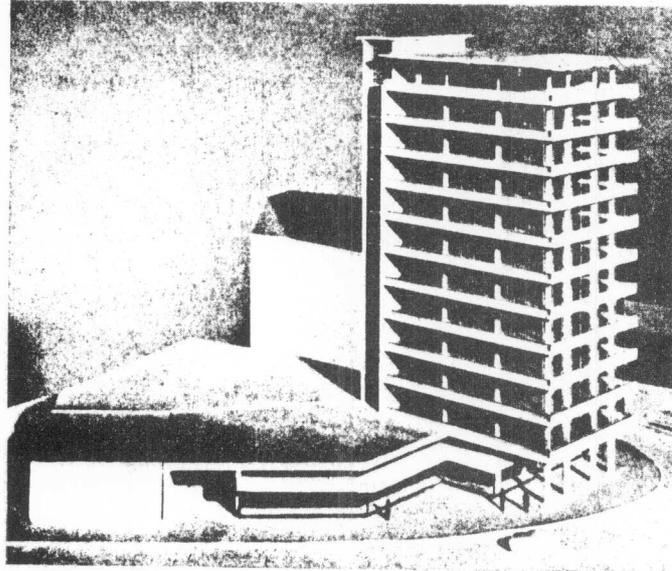
Erste und zweite Etappe  
nach Vorschriften.



Erste und zweite Etappe  
als gemischte Bebauung.



Modellansicht Ueberbau-  
ungsvorschlag Sihlbrücke;  
entnommen aus: "Werk"  
Nr. 8, 1954, S. 307.



25) Insbesondere die Pa-  
ragraphen 68 Abs. 2 und  
148 des Kantonalen Bau-  
gesetzes von 1893 und die  
Artikel 53 und 57 der  
städtischen Bauordnung  
von 1946.

Die wesentlichste Schlussfolgerung von Ernst Schindler aus dem Ueberbauungsvorschlag Sihlbrücke kommt in der Forderung zum Ausdruck, die Ausnutzungsziffer als primäre Grundlage für die Sanierung und Neugestaltung der Stadtzentren zu bestimmen.

Im Rahmen dieser Schranke soll der Architekt alle Möglichkeiten haben, die Stadt zu gestalten und die mehrgeschossigen Randbebauungen aufzulockern sowie die notwendigen Verkehrs- und Freiflächen zu schaffen.

Dass diese Forderung zu einem grossen Teil bereits über die Ausnahmeartikel im Stadt- und Kantonalzürcherischen Baurecht <sup>25)</sup> erfüllt ist, zeigen verschiedene weitere Ueberbauungen, und lässt sich an der Entwicklung der City direkt ablesen. Zwar ist die maximale Ausnutzungsziffer nicht bereits pro Zone resp. pro Bauparzelle festgelegt und muss zuerst über das Verfahren der Vergleichsprojekte ermittelt werden, aber die nachfolgenden zu realisierenden Ueberbauungsvorschläge weisen eine ganze Reihe von Strukturmerkmalen auf, die den ursprünglichen Festlegungen widersprechen. (So die Gebäudehöhe, die Stellung der Bauten zur Strasse und die Abwicklung der Gebäudefront entlang der Baulinie.) Die logische Konsequenz der Entwicklung ist eine direkte, bildliche Manifestation der Ausnahmen in der Stadtgestalt, der Raumstruktur, der Bruch einer kontinuierlichen städtebaulichen Entwicklung wird ablesbar. Das 1957 geplante Hochhaus "Zur Palme" in Zürich Enge möge diese Behauptung belegen. Der Planung

26) Projekt für das Geschäftshaus "Zur Palme" in Zürich, Diskussion des Projektes in "Werk" Nr. 3, 1957, S. 78-81.

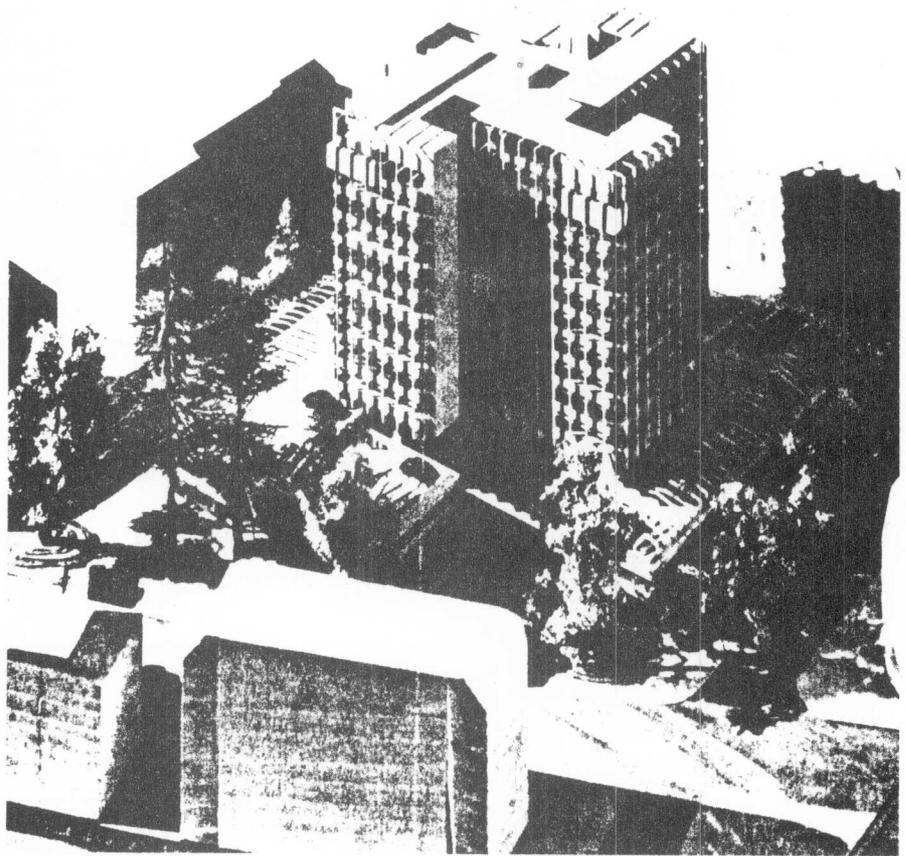
liegt die Ueberlegung zugrunde, dass die sich vollziehende Erneuerung der City "in gewisse Bahnen geleitet werden soll". Was darunter zu verstehen ist, führten die Architekten der Ueberbauung, M.E. Haefeli, W.M. Moser und R. Steiger wie folgt aus:

"Ein massgeblicher Gesichtspunkt müsste sein, dass an Stelle der stückweisen Erneuerung im Kleinen, d.h. der Bebauung der heutigen Kleinpärzellen mit oft nur wenigen hundert Quadratmetern, durch Zusammenfassung mehrerer Liegenschaften eine grossräumigere, freiere und auch dem heutigen Verkehr besser angepasste Bauweise verwirklicht werden könnte. Die Liegenschaft "Zur Palme" ist auf jeden Fall gross genug, um auf diese neue Art und Weise bebaut zu werden.

Anhand eines Vergleichsprojektes wurde zunächst die zonengemässe übliche fünf- bis sechsgeschossige Randbebauung mit Innenhof aufgezeichnet, womit auch gleichzeitig die gesetzlich mögliche Ausnützung, d.h. die Bruttofläche festgestellt wurde. Die Nachteile dieses Bautyps sind offensichtlich: Abriegeln der Strassenfronten, relativ enge Strassenräume und unerfreuliche Sicht aus den hofwärts gerichteten Fenstern.

Bei der nun vorliegenden Konzeption dieses Cityblocks wird von der Idee einer geschlossenen, rings um einen Innenhof gelegten hohen Randbebauung abgegangen. Horizontalgelagerte, nur zweigeschossige Ladenbauten werden in freier Gruppierung der Baulinie entlang geführt. Dieser niedrigere Ladenkomplex steht in einem lebhaften Kontrast zu einem aus der Mitte hervorragenden, elfgeschossigen Geschäftshochhaus." 26)

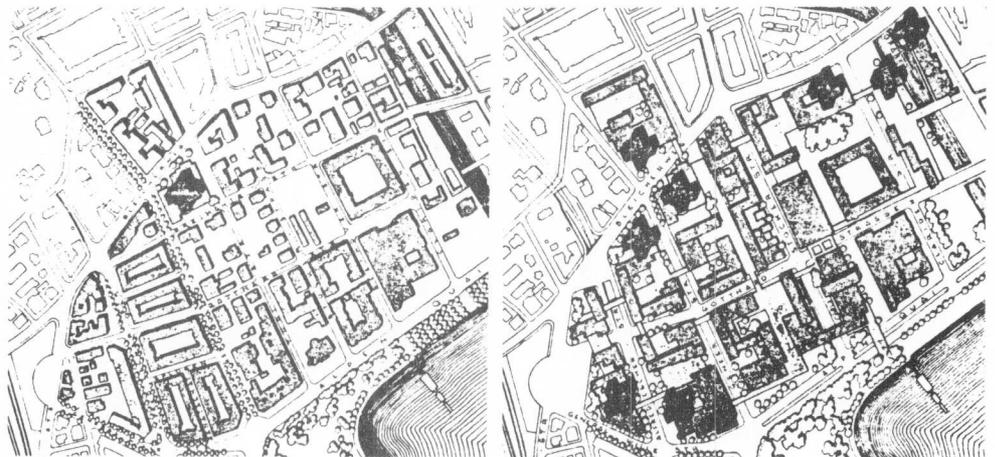
Modellansicht Hochhaus  
"Zur Palme", Zürich-Enge.



Die Architekten haben darüber hinaus im Zuge der Projektierungsarbeiten zu skizzieren versucht, wie das Quartier Enge im Laufe der Entwicklung zu einem "modernem" Geschäftszentrum umgestaltet werden könnte, in dem die gesetzlich vorgesehene Randbebauung durch weiträumige von der räumlichen Struktur abgelöste Einzelbauten (Hochhäuser) ersetzt wird.

"Das Enge-Quartier als neues Geschäftszentrum. Ein Teil der Strassen können aufgehoben und die einzelnen Häuserblöcke zu grösseren Einheiten zusammengefasst werden. (...) Die Hochhäuser bilden die Akzente längs des Bleicherweges und beim Bahnhof Enge."

Modellphoto und Situationspläne entnommen aus:  
"Werk" Nr. 3, 1957,  
S. 78ff..



Phase 1

Phase 2

27) Projekt für das Geschäftshaus "Zur Palme" in Zürich, Diskussion des Projektes in "Werk" Nr. 3, 1957, S. 81.



Hochhaus "Zur Palme".

28) Hans Litz, City-Studie Langstrasse, Zürich 1962, Band 1 Bericht, Band 2 Pläne.

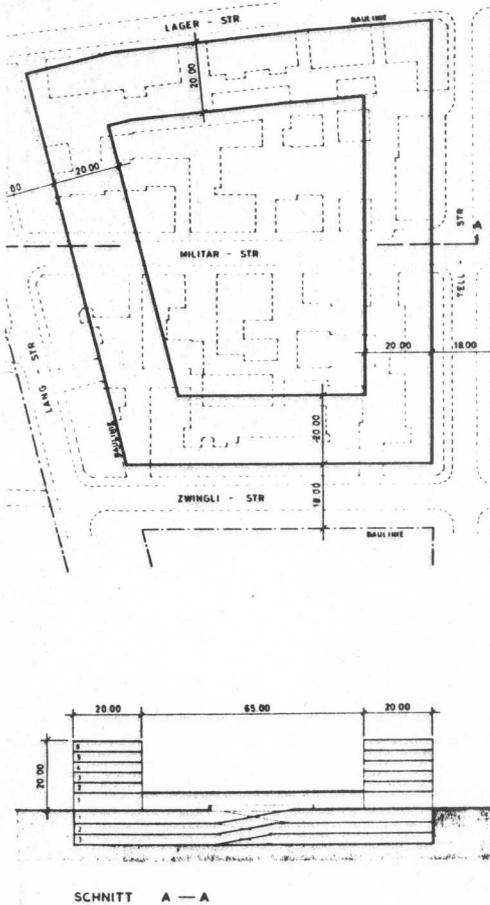
Der Ueberbauungsvorschlag "Zur Palme" soll also eine städtebauliche Entwicklung und Neuorientierung eines ganzen Quartieres einleiten und, wie die Architekten selbst formulieren, eine auslösende Funktion übernehmen:

"Die Realisierung dieses Projektes dürfte dank seiner vielen anregenden Elemente die unaufhaltsame Entwicklung unserer City im fortschrittlichen Sinne beeinflussen. Die Behörden haben dem Projekt gegenüber im Projektierungsstadium Sympathie und Verständnis bekundet."<sup>27)</sup>

Dass tatsächlich eine Entwicklung der City in diesem Sinne stattgefunden hat, lässt sich über verschiedene Neuüberbauungen im Quartier Enge heute direkt feststellen (IBM Ueberbauung, Ueberbauung im Bereich Stockerstrasse/Bleicherweg u.a.).

Die Idee einer Stadtsanierung "in fortschrittlichem Sinne" hat bald darauf auch die Wohn-Misch-Quartiere im Cityrandbereich erfasst. 1962 arbeitete der Architekt Hans Litz eine "City Studie Langstrasse" für den Kreis 4 in Zürich aus, die eine grossflächige Totalsanierung des Quartiers zum Ziel hatte.<sup>28)</sup> Während die Architekten der Ueberbauung "Zur Palme" noch eine kontinuierlich ablaufende Strukturveränderung verfolgten, sollte das Langstrassenquartier mit einer einmaligen und gesamthaften Sanierung als ganzes Quartier völlig umstrukturiert werden. Mit diesem umfassenden Ansatz wurde jedoch die Resistenz der bestehenden Strukturen, insbesondere der differenzierten Eigentumsstruktur, völlig unterschätzt. Bereits die Erbauer der "Palme" beklagten ja die Schwierigkeiten einer gesamthaften Planung und Ueberbauung auch nur eines einzigen Blockfeldes an dem mehrere verschiedene Eigentümer beteiligt sind. Insofern muss das Konzept für die Langstrasse, das in keiner Weise die historischen Vorgaben miteinbezog, von Anfang an in den Bereich der städtebaulichen Utopien eingeordnet werden. Andererseits kann aus dieser Situation abgeleitet werden, wie stark die Ueberzeugung der Städtebauer und Architekten war, dass eine differenzierte Ueberbauung auch der bereits bestehenden Stadt unter allen Umständen in Angriff genommen werden müsse. Es ist von daher verständlich, dass der Zürcher "plan voisin" dem Langstrassenquartier überlagert wurde, da dieses Quartier in jeder Beziehung als reines Sanierungsgebiet erachtet wurde, in dem vor allem die Nutzungsmischung und die städtebaulich-räumliche Struktur der Jahrhundertwende für die "moderne" Stadtvorstellung nicht mehr akzeptabel waren.

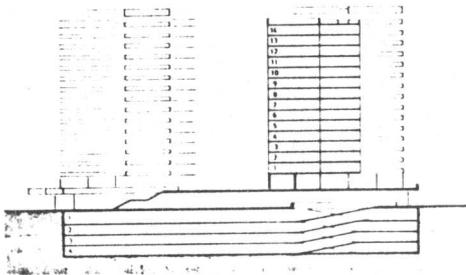
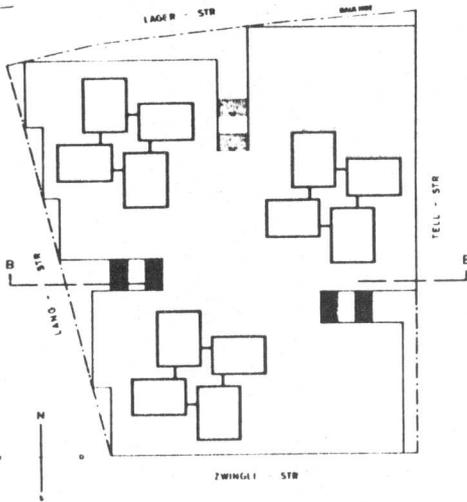
Die Studie enthält mehrere graduelle unterschiedliche Neubebauungskonzeptionen für das Sanierungsgebiet. Nach Ermittlung der Ausnutzung über verschiedene Vergleichsprojekte, wird mit Ausnutzungsziffern bis zu 5,0 eine differenzierte Gesamtüberbauung des Gebietes vorgeschlagen. Während ein erster Vorschlag noch begrenzt bestehende Strukturen aufnimmt und die unmittelbare Nachbarschaft mit einbezieht, indem er sich darauf beschränkt, mehrere Blockfelder zu einer neuen grösseren Blockeinheit zusammenzufassen, nehmen die anderen Konzepte keinerlei Rücksicht auf historische Vorgaben und umgebende Bebauung. Sie entsprechen aber andererseits den gängigen städtebaulichen Vorstellungen der 60er Jahre.



Vergleichsprojekt



Bebauungsvorschlag mit grossen Höfen und mäanderartiger Gebäudeabwicklung. Die Gross-Höfe entstehen durch Zusammenlegen von 2 bis 3 der bestehenden Höfe. Der Bebauungsvorschlag entspricht weitgehend dem nebenstehenden Vergleichsprojekt, das aufgrund der Zusammenlegung von zwei bestehenden Hofeinheiten die Ausnutzungsziffer für den Grosshof mit 3,53 berechnet.



SCHNITT B — B  
Differenzierte Hochhaus-  
bebauung auf der Grundlage  
des Vergleichsprojektes



In der Weiterentwicklung des ersten Bebauungs-  
vorschlages wird die Hofstruktur nur noch als  
Sockelgeschoss einer differenzierten Hochhaus-  
bebauung angedeutet. Die städtebauliche Lösung  
entsteht somit aus der Ueberlagerung eines  
Teils der bestehenden Struktur mit den aktuel-  
len stadträumlichen Vorstellungen.

Die Abbildungen sind entnommen aus: Hans Litz, City Studie Langstrasse, Band 2, Pläne, Zürich 1962.



Ein dritter Vorschlag ist von der bestehenden Stadtraumstruktur völlig losgelöst. Die gegliederte und gestaffelte Hochhausabwicklung entlang der Bahnanlagen mit der entsprechenden Konzentration der baulichen Ausnutzung in diesem Bereich (bis 8,0), erlaubt die Freihaltung einer grossen, zusammenhängenden Grünfläche. Der Bebauungsvorschlag entspricht somit den aktuellen städtebaulichen und stadträumlichen Strukturvorstellungen und erinnert stark an den "plan voisin" von Le Corbusier für Paris.

29) siehe dazu: Andres Carosio, Ulrich Wolf, Arturo Cattaneo, Kontinuierliche Stadterneuerung, Basel 1975.

Diese extremen Gesamterneuerungsvorschläge hatten von Anfang an keine direkten Realisierungschancen. Ueber einige Baulinienkorrekturen wurden zwar Strassenverbreiterungen angestrebt, und verschiedene Neubauten wurden dementsprechend zurückgesetzt, gesamthaft kann jedoch festgestellt werden, dass die punktuellen Erneuerungen sich im Rahmen der bestehenden Struktur abwickelten. Das Langstrassenquartier ist auch jetzt noch eines der vordringlichsten Sanierungsgebiete der Stadt Zürich, aber heute wird - im Gegensatz zu den 60er Jahren - die Erhaltung der ursprünglichen Bau- und Raumstruktur sowie der gemischten Nutzung stark in den Vordergrund gestellt. 29)

30) Wohnüberbauung auf dem Hardauareal, Quartier Aussersihl, Bauamt II und Finanzamt der Stadt Zürich, Bericht zur Presseorientierung vom 23.10.1975.

### 10.13 Neuere Beispiele gemischter Bebauung in Zürich

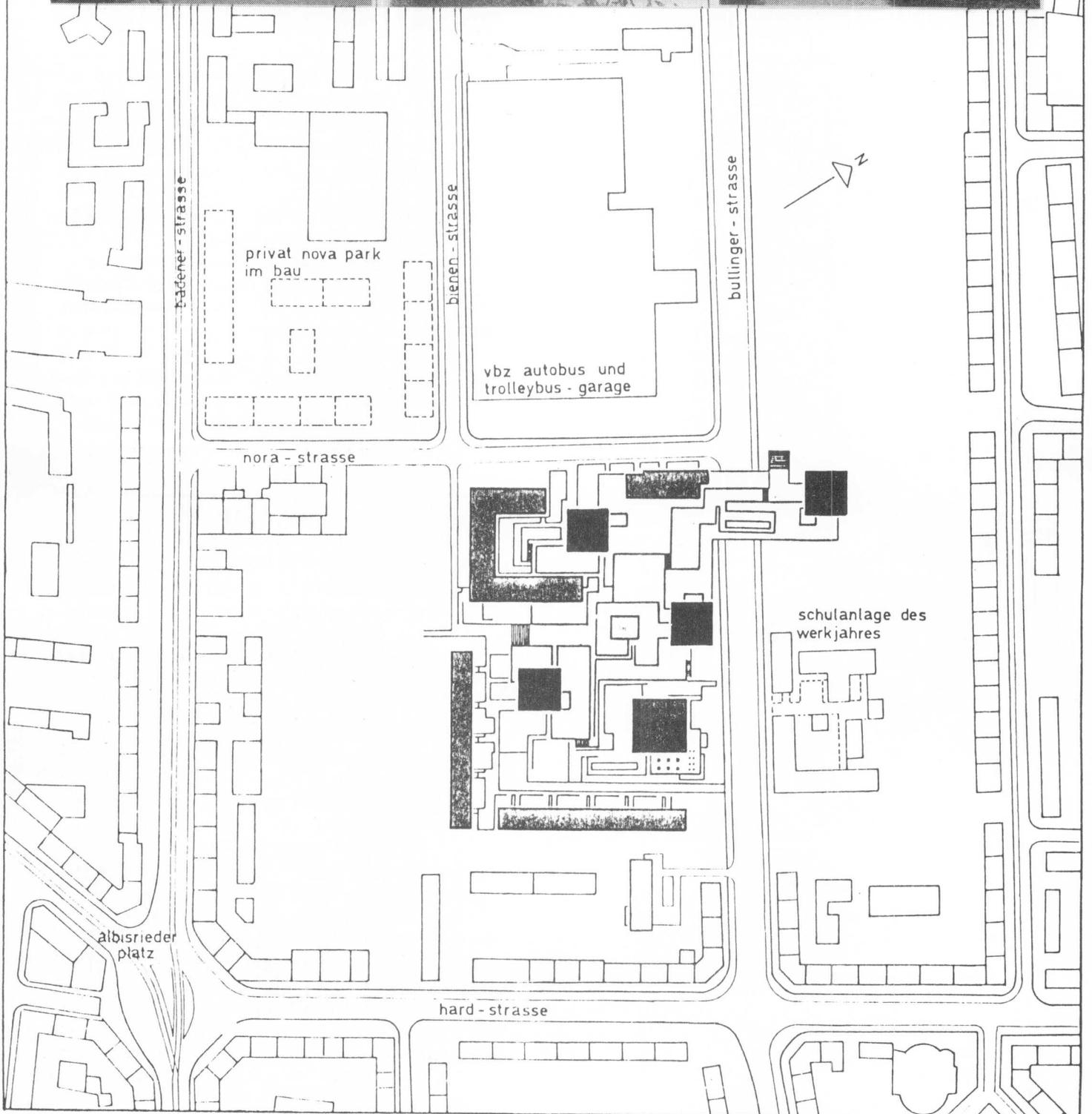
Im Jahre 1964 hat der Stadtrat der Stadt Zürich einen Wettbewerb für die Ueberbauung des Hardauareals ausgeschrieben, aus dem als Sieger der Architekt Max P. Kohlbrunner hervorging. Nach einer ca. 8jährigen Planungszeit wurde für die städtische Wohnüberbauung Hardau in der Gemeindeabstimmung vom 24. September 1972 von den Stimmberechtigten der Stadt Zürich ein Kredit von 101,5 Millionen Franken bewilligt. Bezugsbereit waren die Wohnungen schliesslich weitere 4 Jahre später, im Laufe des Jahres 1976. Während also die städtebauliche Idee, die Siedlungskonzeption aus dem Anfang der 60er Jahre datiert, war ihre Realisierung gut 12 Jahre später, während der zweiten Hälfte der 70er Jahre, in eine Zeit gefallen, in der gerade die städtebaulichen Konzepte der 60er Jahre angezweifelt und nach und nach revidiert wurden.

Die Wohnüberbauung Hardau umfasst 603 kommunale Wohnungen, eine Alterssiedlung der Stiftung Wohnfürsorge für Betagte Einwohner der Stadt Zürich mit 116 Kleinwohnungen, ein Alterswohnheim für 85 Pensionäre, ein Personalwohnhaus, einen Kindergarten, eine Fussgängerebene sowie ein Parkhaus für 1040 Autos. Von diesem Programm blieben vorderhand das Alterswohnheim und eines der beiden Reihemehrfamilienhäuser auf dem noch nicht verfügbaren Arealteil an der Bullingerstrasse zurückgestellt.

Die vier Hochhäuser der Hardauüberbauung bilden mit 23 bis 33 Geschossen eine bedeutende Dominante im Stadt- und Quartierbild und sind mit Gebäudehöhen zwischen 71,9 m und 92,5 m die höchsten in Zürich bewilligten Wohnbauten. 30)

Die Vorteile der städtischen Wohnüberbauung Hardau werden an der Presseorientierung wie folgt beschrieben:

"Im Rahmen der städtebaulichen grosszügen Ueberbauung werden den Bewohnern optimale Verhältnisse in bezug auf die Wohnlage und die Freiflächen gewährleistet. Vorteile des Standortes sind zudem die in unmittelbarer Nähe vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten sowie die gute Erschliessung durch die öffentlichen Verkehrsmittel in alle Stadtteile. Ein besonderes Merkmal der Hardauwohnungen ist die unbegrenzte Sicht über das Häusermeer der Stadt und teilweise bis zur Seebucht. Trotz grösstmöglicher Ausnützung des Areals konnte ein Höchstmass an weiträumigen Grünanlagen erreicht werden, indem rund 75% des Geländes als Freiflächen verfügbar sind. Den künftigen



Lageplan Hardauareal

31) siehe: Bericht zur Presseorientierung, Wohnüberbauung auf dem Hardauareal, a.a.O., S. 1,2.

32) Das Hardauareal liegt grösstenteils in der Grünzone bzw. in der 2. Zone der B.O. 1931 und teils in der Zone W4 der B.O. 1946 der Stadt Zürich.

33) siehe dazu: Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich, Sitzung vom 10. Mai 1972, S. 4.

Mietern wird damit ein Wohnen innerhalb eines autofrei gestalteten Fussgängerbereiches ermöglicht. Die Familienwohnungen mit 4½ Zimmern befinden sich durchwegs in den niedrigeren, viergeschossigen Reihenmehrfamilienhäusern und stehen damit in Beziehung zur Grünanlage, zum Kindergarten und zu den Kinderspielflächen, während die Hochhäuser die kleinen und mittelgrossen Wohnungstypen enthalten." 31)

Für die Berechnung der Ausnützung und das Bewilligungsverfahren wurde ein Vergleichsprojekt erarbeitet. Nach Berechnungen des Hochbauamtes wurde die mögliche Ausnützung der einbezogenen Arealfläche nicht ganz erreicht. Die errechnete Ausnützungsziffer beträgt 1,35. 32) Allerdings ist dazu festzustellen, dass die Konzentration der Baumassen auf dem eigentlichen Ueberbauungsareal nur deshalb möglich geworden ist, weil einerseits die Ausnutzungsreserven verschiedener Teilareale der Gesamtüberbauung an diesem Punkt konzentriert wurden, und andererseits die Ausnutzungsreserve, die auf einem benachbarten Teilareal nach Bau einer Busgarage und eines Werkhofes verblieb, ebenfalls auf die Wohnüberbauung Hardau übertragen wurde. 33) In späteren Etappen soll auf zwei Teilarealen der Gesamtüberbauung noch ein Verwaltungsgebäude, ein Geschäfts- und Ladenkomplex und eine Freizeitanlage errichtet werden. Die baulich-räumliche Ausgestaltung dieser Ueberbauungsteile ist aber nun bezüglich der Ausnützbarkeit bereits präjudiziert, d.h. die Ausnützungsziffer ist bereits teilweise auf die Wohnüberbauung übertragen. Ein starker Baumassenkontrast zwischen der Wohnüberbauung mit überhöhter AZ und der zukünftigen umgebenden Bebauung mit reduzierter AZ ist durch die entstandene Rechtslage kaum noch zu vermeiden. Zur Zeit der Planung und der Entscheidung für die AZ-Uebertragung und Konzentration war das zwar durchaus ein Ziel der städtebaulichen Konzeption der Gesamtüberbauung, zur Zeit der Realisierung der Wohnüberbauung und später bei Realisierung der zweiten Etappe wird dieses Präjudiz möglicherweise eher als ungünstige Voraussetzung für die städtebauliche Gestaltung der Gesamtanlage erachtet werden.

Während der Planungsphase Mitte der 60er Jahre und auch noch während der Bewilligungsphase Ende 60er, Anfang 70er Jahre war demnach die städtebauliche Grundidee, dem Quartier eine bauliche Dominante zu geben, so stark, dass man offensichtlich bereit war, nicht nur die städtebauliche Konzeption an sich durchzusetzen, sondern darüber hinaus auch bereit war für die weitere Gestaltung der Umgebung der Hardaubauung Präjudizien bezüglich der Ausnützung in

34) Bausektion II des Stadtrates der Stadt Zürich, Protokollauszug der Sitzung vom 21. November 1969.

35) § 148, Abs. 2, des Gesetzes vom 8. April 1956, über die Ergänzung des Baugesetzes für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen vom 23. April 1893 (Hochhausparagraph).

Kauf zu nehmen. Diese Ausnahme findet ihre Bestätigung in verschiedenen Begründungen, die die Bausektion II des Stadtrates für die Bewilligung der Bebauung Hardau anführt:

"Beim Hardau-Areal handelt es sich um ein ausserordentlich grosses Grundstück, welches vom städtebaulichen Gesichtspunkt aus gesehen nach einer differenzierten Bebauungsart ruft. Eine zonenkonforme Ueberbauung mit 4 Stockwerken über eine derart umfangreiche Fläche ergäbe zwangsläufig eine monotone Wirkung, besonders weil das Baugelände praktisch keine Terrain-differenzen aufweist. Die bauliche Umgebung besitzt heute wenig Akzente und in nördlicher Richtung schliesst sich in relativ geringer Distanz das Areal des Hauptbahnhofes an. Es ist augenfällig, dass mit der Höhergeschossigkeit eine architektonisch und städtebaulich überzeugendere Gestaltung der heute baulich anspruchslosen näheren und weiteren Umgebung erreicht wird." 34)

Die Ueberschreitung der zulässigen Gebäudehöhe und Geschoszahl konnte gestützt auf § 148 des Baugesetzes bewilligt werden. 35)

Für weitere Ueberschreitungen wie

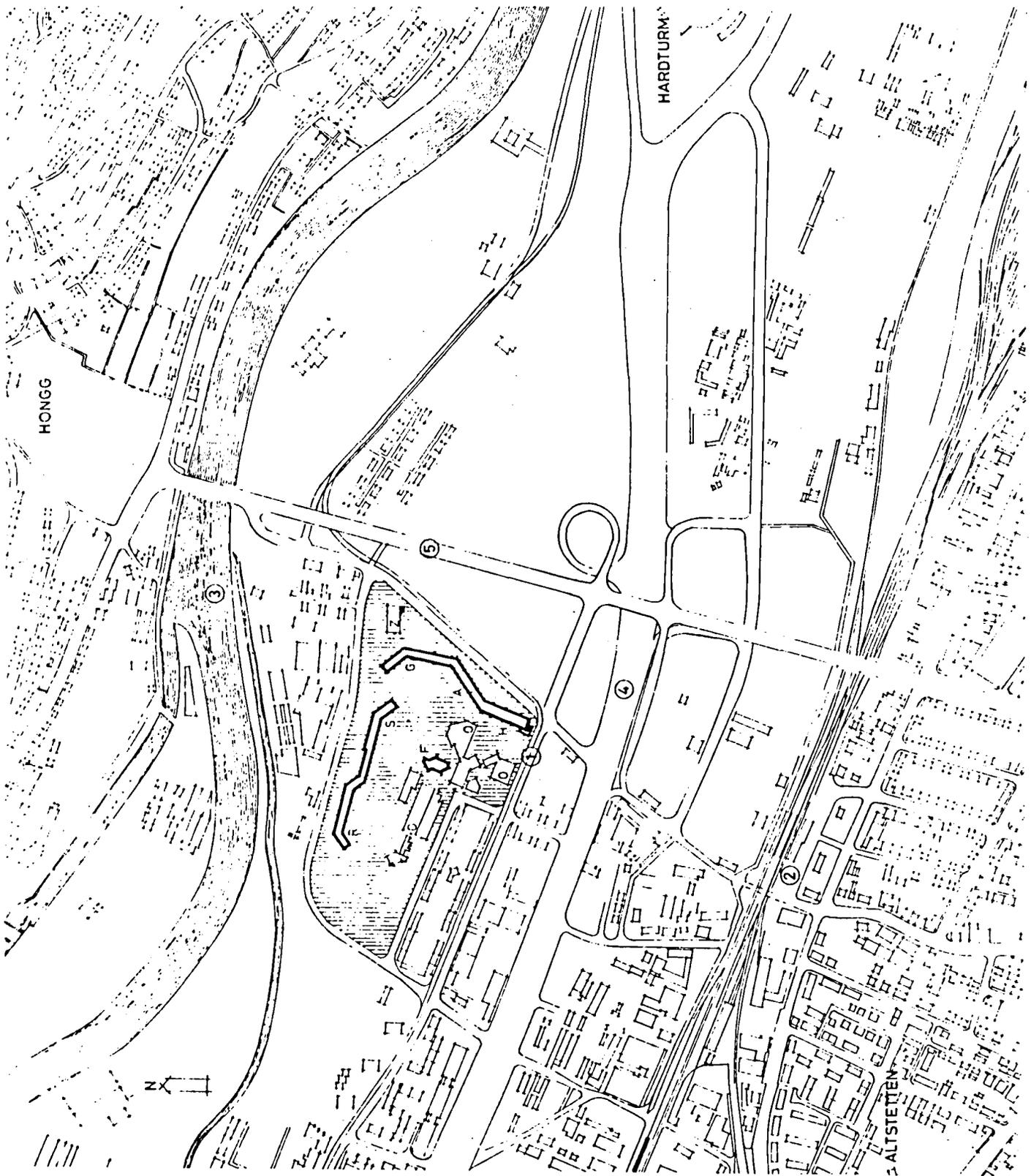
- Ueberstellung der Baulinien,
- Ueberschreitung der zulässigen Bautiefe,
- rückwärtiges Zusammenbauen und
- ungenügende Gebäudeabstände

wurden die notwendigen Ausnahmegewilligungen erteilt. Sie wurden praktisch alle mit den städtebaulichen Qualitäten des Konzepts begründet, und es wird jeweils darauf hingewiesen, dass die Ausnahmen aufgrund der "einmaligen" Konzeption notwendig sind.

Konkret bedeutet ein solches Vorgehen jedoch, dass die Bewilligungskriterien, die ursprünglich einerseits gebietsbezogen (Zonenvorschriften) und andererseits generell abstrakt (Bauordnungsvorschriften) festgesetzt waren, durch weitgehend subjektive, städtebauliche Bewertungskriterien abgelöst wurden.

Städtebauliche Wertvorstellungen sind aber einem ständigen Wandel unterzogen, im Falle der Ueberbauung Hardau haben sie noch nicht einmal die Zeitspanne überlebt, die von den ersten Ueberbauungsentwürfen (Wettbewerb) bis zur Realisierung verging.

Praktisch zur gleichen Zeit wie die Hardauüberbauung entsteht etwas weiter westwärts die gemischte Bebauung "Grünau". Es handelt sich um eine Arealbebauung gemäss Art. 29 bis 35 der



Situationsplan der Siedlung "Grünau", entnommen aus einem Bericht des Hochbauamtes der Stadt Zürich über Gesamt- und Arealbebauungen in der Stadt Zürich, 1978.

36) siehe dazu: Kap. 10.2, Rechtsgrundlagen der differenzierten Bebauung.

37) Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich, Sitzung vom 8. November 1972.

38) Ueberschreitung der maximalen Gebäudelänge und Gebäudehöhe, Unterschreitung von Grenz- und Gebäudeabständen sowie diverse Ausnahmen, die die Baukonstruktion betreffen.

Bauordnung der Stadt Zürich vom 12. Juni 1963. 36) Das Baugrundstück liegt in der Zone C der Zonenordnung der Stadt Zürich, was im Rahmen der Arealbebauung eine maximale Ausnutzung von 1,0 ermöglicht. Das Gesamtkonzept wurde von den Architekten H. Kunz und O. Götti entworfen und umfasst für die Wohnbauten zwei langgestreckte gestaffelte Gebäudeabwicklungen und ein zentral gelegenes ca. 60 m hohes Hochhaus sowie verschiedene öffentliche Bauten.

Zur städtebaulichen Eingliederung des Siedlungs ins Stadt- und Quartierbild bemerkt der Regierungsrat folgendes:

"In der Ebene des Limmattals wird das 61,3 m hohe Turmhochhaus als neuer Akzent von überall her sichtbar werden. Von den umliegenden Höhen her werden aber auch die beiden je rund 245 m langen Häuserzeilen stark in Erscheinung treten. In der weiteren Umgebung befinden sich bereits drei 14geschossige Hochhäuser, verschiedene grosse Industriebauten sowie das Hochhaus Bahnhof Altstetten. Trotz einer gewissen Riegelwirkung der beiden langen Häuserzeilen kann der vorgeschlagenen Konzeption architektonisch-städtebaulich zugestimmt werden, da sie eine bemerkenswerte Ausdehnung der Grün- und Freiflächen in Anlehnung an die angrenzende Freihaltezone erlauben sowie eine zu begrüssende Verstärkung der vertikalen Akzente ermöglichen wird, durch die Aufreihung der niedrigeren Hochhäuser in zwei langen Blöcken, aber zu einer erfreulichen Unterbrechung der vorhandenen flächigen Ueberbauung beitragen und die trennende Wirkung der das Stadtbild durchschneidenden Europabrücke etwas mildern wird. Da die positiven, gestalterischen die negativen Momente eindeutig überwiegen, kann der geplanten Bauweise grundsätzlich zugestimmt und gleichzeitig festgestellt werden, dass eine gute Eingliederung der geplanten Bauten ins Strassen-, Quartier- und Stadtbild zu erwarten ist." 37)

Aus dieser städtebaulichen Wertung, die letztlich auch die Begründung zur Bewilligung verschiedener Ausnahmen liefert 38), geht deutlich hervor, dass die Akzentuierung der Bebauung, das Ausbrechen aus der bestehenden Quartierstruktur und der vorhandenen Umgebung und die Schaffung ausgedehnter grüner Freiflächen als erstrebenswerte Qualitäten erachtet werden, aufgrund derer Ausnahmen vom geltenden Recht als vertretbar hingenommen werden. Das ursprüngliche Ziel des Baugesetzes, stadträumliche Kontinuität zu garantieren, in zusammenhängenden Gebieten eine gleichartige Bauweise zu gewährleisten, hat sich umgekehrt. Der neue Trend geht in Richtung einer starken Gliederung des Siedlungsgebietes, gleichartige Raumstruk-

39) siehe auch: Bausektion II des Stadtrates der Stadt Zürich, Auszug aus dem Protokoll der Sitzung vom 2. Juni 1972.

40) Noch kleinere Sanierungseinheiten, ein einzelnes Gebäude oder nur wenige Parzellen im Blockgeviert, wurden meist im Rahmen und in der bestehenden Struktur der Blockrandbebauung ausgeführt, da die Arealgrösse den notwendigen Spielraum für eine differenzierte Bebauung nicht mehr liefern konnte.

41) siehe dazu: Kap. 10.11, Strukturen der gemischten Bauweise.

42) siehe auch: Kap. 7.22, Beispiele der strukturellen Veränderung der geschlossenen Bebauung.

43) In der Zone C können nach der Bauordnung der Stadt Zürich vom 12. Juni 1963 3 Vollgeschosse gebaut werden.

44) siehe folgende Seite, Situationsplan Siedlung Heuried, entnommen aus: Bericht des Hochbauamtes der Stadt Zürich über Gesamt- und Arealbebauungen in der Stadt Zürich, 1978.

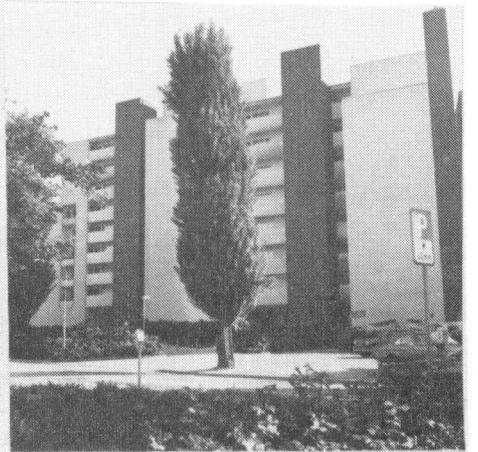
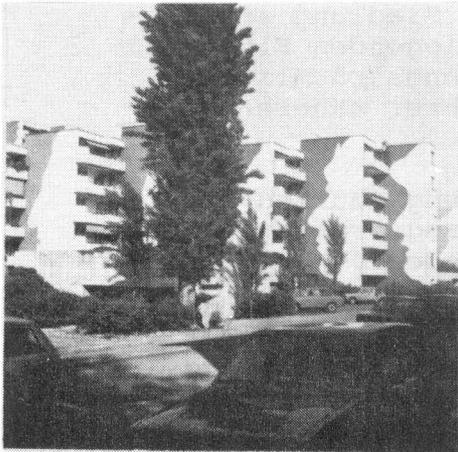
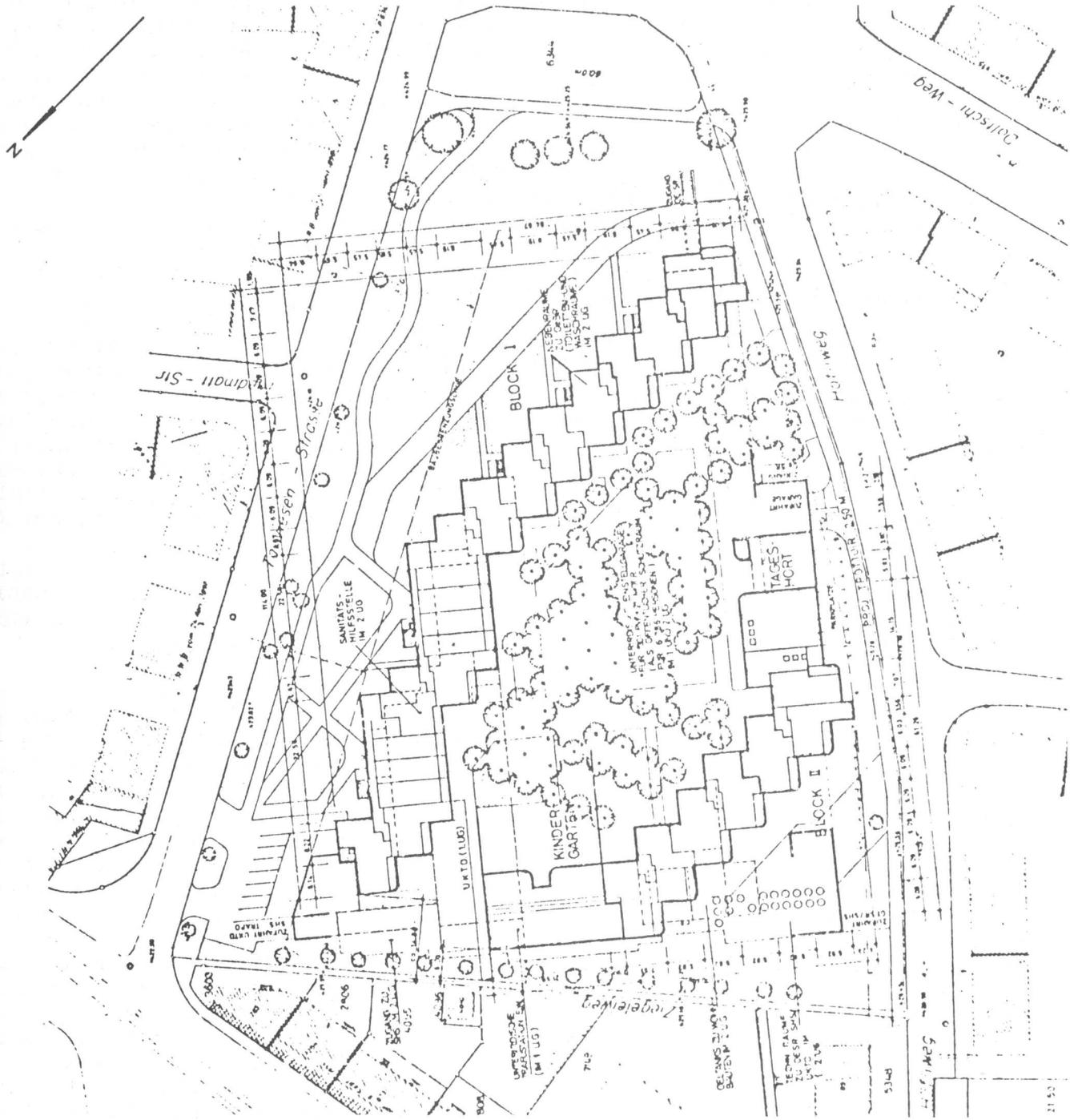
turen sollen durch bauliche Akzente überlagert werden und durch ausgedehnte Grünflächen aufgegliedert und erweitert werden. 39)

Solche Ueberlegungen, die zum Teil mit wohnhygienischen Kriterien primär aber mit neuen städtebaulichen Vorstellungen begründet werden, beeinflussen auch die ersten, noch kleinräumigen Sanierungskonzepte in der Stadt Zürich. Während alle gross angelegten Sanierungsmodelle und -konzepte, wie die bereits besprochene "Studie Langstrasse", in Zürich keinen Erfolg hatten und nicht zur Ausführung gelangten, wurden - vor allem während der zweiten Hälfte der 70er Jahre - verschiedene kleinere Einheiten saniert, d.h. im bestehenden Blockgeviert der Raumstruktur der Jahrhundertwende wurden einzelne überalterte und meist unternutzte "Blöcke" abgerissen und neu überbaut. 40) Dabei entsteht ein krasser Gegensatz zwischen der vorhandenen und ablesbaren Raumstruktur der Blockrandbebauung und der Baustruktur, die den Kriterien der differenzierten Bebauung folgt. 41) Drei typische Beispiele für diesen Fall bilden die Arealbebauung "Heuried", die ABZ Siedlung am Goldbrunnenplatz und die Wohnsiedlung Utohof, Friesenberg.

Die städtische Wohnkolonie Heuried wurde im Jahr 1929 gebaut und ist eines der frühen Beispiele der Reihenbebauung in Zürich. 42) Die Siedlung bestand aus 60 zweigeschossigen Reihenhäusern und einer öffentlichen Grünanlage mit Kindergarten. Durch ihre Lage in der Zone C der Zonenordnung der Stadt Zürich war sie damit eindeutig unternutzt. 43) Im Rahmen der Arealgrösse war es zudem möglich, eine Arealbebauung gemäss Artikel 29 bis 35 der Bauordnung der Stadt Zürich durchzuführen, womit eine Ausnützungsziffer von 1,0 möglich wurde. Das Ueberbauungskonzept der Architekten C. Paillard und P. Leemann ersetzt die Reihenbebauung durch eine stark gestaffelte und gegliederte Randbebauung mit 6 bis 8 Geschossen und schöpft damit die mögliche Ausnützung vollständig aus. Trotz der Anwendung des städtebaulichen Grundtyps einer Blockrandbebauung mit innenliegendem Hof unterscheidet sich die neue Siedlung strukturell sehr stark von den umliegenden Blockrandbebauungen und löst die strenge räumliche Struktur des Quartiers in ihrer näheren Umgebung auf. 44)

Die Eingliederung der Siedlung Heuried wird jedoch in der Begründung zur regierungsrätlichen Bewilligung als gut beschrieben:

"Das Bauareal wird durch grösstensteils dreigeschossige Wohnbauten umrahmt; längs der nahegelegenen Birmensdorferstrasse stehen vier-



45) Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich, Sitzung vom 3. Februar 1972.

46) Die Frage der Rechtsgleichheit kann hier nicht untersucht werden. Siehe dazu: Erno Zimmermann, Der Baudispens in der Stadt Zürich, Winterthur 1958 und Herbert Lang, Hochhaus und Baurecht, Zürich 1977, S. 163, 164.

47) Auszug aus dem Protokoll der Bausektion II des Stadtrates der Stadt Zürich, Sitzung vom 18. März 1971.

48) Die Behauptung gilt mit der einzigen Einschränkung, dass die Bewilligungsbehörden einen relativ allgemeinen städtebaulichen Kommentar abgeben, dessen einzelne Kriterien jedoch subjektiv, also nicht mehr messbar sind.

und fünfgeschossige Gebäude. Die vorgeschlagene konzentrierte Bauweise ermöglicht die Freihaltung einer grösseren zentralen Freifläche sowie eine gute Belichtung und Besonnung der Wohnungen. Die Schaffung eines innerhalb des Quartiers in Erscheinung tretenden Akzents ist in dieser zonenkonform überbauten Wohnzone architektonisch-städtebaulich nur zu begrüssen.

Unter den gegebenen Umständen ist jedenfalls eine gute Eingliederung der Neuüberbauung ins Strassen-, Quartier- und Stadtbild zu erwarten." 45)

Problematisch erscheint vor allem die Bemerkung, dass die akzentuierte Abweichung von der zonenkonformen Bauweise begrüssenswert sei. Es stellt sich die Frage, ob unter solchen Umständen überhaupt noch eine rechtlich definierte Bauweise pro Zone sinnvoll ist, einerseits bezüglich der angewendeten städtebaulichen Wertmassstäbe und andererseits bezüglich der Rechtsgleichheit. 46)

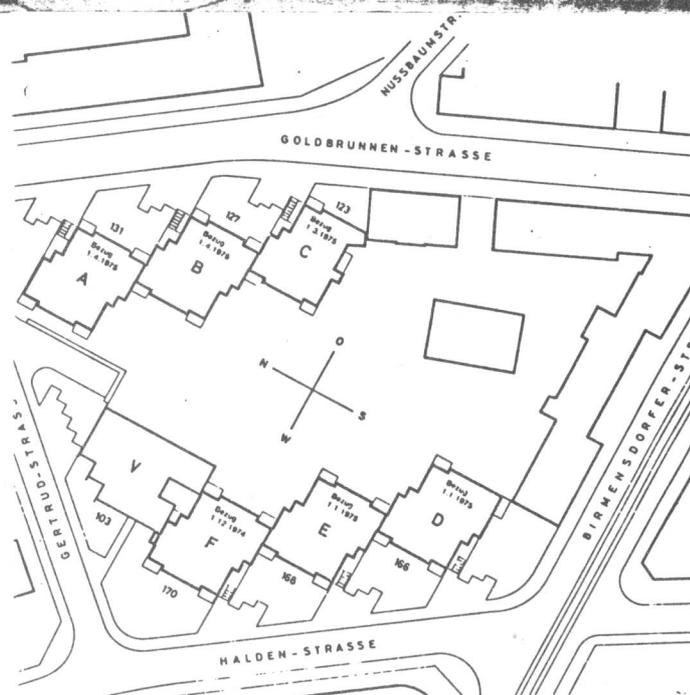
Mit der Anführung der erwähnten städtebaulichen Qualitäten und mit der Gestaltungsfreiheit der Arealbebauung werden alle weiteren Ueberschreitungen bewilligt.

Im einzelnen sind dies die Ueberschreitung der maximal zulässigen Geschosshöhe und Gebäudehöhe, die Ueberschreitung der maximal zulässigen Gebäudetiefe und die Zurücksetzung hinter die Baulinie sowie die nicht eingehaltene Parallelstellung der Bauten zur Baulinie. Als Begründung wird jeweils angegeben, dass solche Verstösse gegen die zonenkonforme Bauweise bei einer Arealbebauung nicht von Bedeutung seien, nach dem ja die festgelegten Ausnutzungsgrenzen eingehalten werden. 47) Konkret bedeutet das aber, dass aus rechtlicher Sicht die Bauweise, die städtebaulich-räumliche Anlage der Siedlung nicht mehr definiert werden kann, dass die baurechtliche Ueberprüfung sich also darauf beschränkt, neben einigen feuer- und gesundheitspolizeilichen Aspekten, die bauliche Ausnutzung des Areals zu kontrollieren. 48)

Das moderne baurechtliche Instrumentarium ist demnach nur noch sehr begrenzt in der Lage stadtgestalterische Ziele oder Entscheide zu gewährleisten, dies im Gegensatz zum Baurecht der Jahrhundertwende, wo über ein differenziertes stadtgestalterisches Instrumentarium ganze Quartiere räumlich strukturiert und städtebaulich gestaltet wurden.

Ein weiteres Beispiel, das hier abschliessend dokumentiert werden soll, ist die in der gleichen Zeit entstandene Ueberbauung der Genossen-

Siedlung ABZ  
ursprüngliche  
Blockrandbebauung



Siedlung ABZ  
Neuüberbauung in differenzierter Bebauung  
entnommen aus: ABZ, allgemeine Baugenossenschaft Zürich, 40 Jahre Entwicklung, 1916 - 1956, Zürich 1956.



schaft ABZ am Goldbrunnenplatz, also in direkter Nachbarschaft zum Heuried. Auch in diesem Fall ist der eigentliche Auslösungseffekt der Sanierung eine Ausnutzungssteigerung und die damit verbundene Unterbringung von zusätzlichen Wohnungen auf dem gleichen Areal. Abgelöst wird eine geschlossene viergeschossige Blockrandbebauung aus dem Jahr 1921 durch ein differenziertes Bebauungskonzept, das - wie im Fall Heuried - eine von der Baulinie losgelöste gestaffelte und gegliederte Randbebauung entstehen liess. Sämtliche Gebäude sind von der Baulinie auf eine Nord-Süd-Achse abgedreht, was im Resultat zwar günstige Ost-West-Grundrisse für die Wohnungen ergibt, aber der vorhandenen und umgebenden Raumstruktur des Quartiers in keiner Weise entspricht.

49) Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz), vom 7. September 1975, Offizielle Sammlung der Zürcher Gesetze (OS), Bd. 45, S.556.

50) Beleuchtender Bericht, verfasst vom Regierungsrat, zum Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975, S. 137 der Weisung zur Volksabstimmung.

51) PBG, Abkürzung für Planungs- und Baugesetz.

## 10.2 Baurechtliche Grundlagen der 60er und 70er Jahre

---

### 10.21 Das neue Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich

Nachdem das Baugesetz des Kantons Zürich seit 1893 mit diversen Abänderungen und Ergänzungen über mehr als 80 Jahre in Kraft war, verabschiedete der Kantonsrat am 14. April 1975 das Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz) zuhanden der Volksabstimmung. Am 7. September 1975 wurde das Gesetz von den Stimmberechtigten von Stadt und Kanton Zürich angenommen (wobei auch das einfache Mehr des Kantons genügt hätte).<sup>49)</sup> Wie bereits aus dem Titel ersichtlich wird, beschränkt sich das neue Gesetz nicht nur auf die Ordnung baurechtlicher Belange, sondern bezieht in einer umfassenden Weise die Belange der Raumplanung mit ein. Die wesentlichen Ziele werden gemäss Weisung zur Volksabstimmung wie folgt formuliert:

"Das Planungs- und Baugesetz will:

- eine Raumplanung, die dynamisch und realistisch, umfassend, durchgehend, demokratisch und offen ist;
- einen mit der Raumplanung koordinierten Natur- und Heimatschutz;
- zeitgemässe Planungs- und Bauvorschriften, welche die bestehende Rechtszersplitterung unter Wahrung einer ausreichenden Flexibilität aufheben;
- straffe und gleichwohl einen optimalen Rechtsschutz gewährende Verfahrensvorschriften." 50)

Das Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 kann an dieser Stelle nur summarisch behandelt werden. Es würde den Rahmen der vorliegenden Untersuchung sprengen, das grundsätzlich neue und umfassende Gesetzeswerk breit zu analysieren; eine zusätzliche Schwierigkeit ergäbe sich aus der Tatsache, dass mit dem PBG<sup>51)</sup> erst sehr beschränkte konkrete Erfahrungen vorliegen, und dass verschiedene aus städtebaulicher Sicht interessante Instrumente noch nicht eingesetzt und ausgetestet wurden. Im folgenden sollen lediglich die für die städtebauliche Entwicklung und stadträumliche Gestaltung wesentlichen Instrumente aufgelistet und kurz kommentiert werden. Das für diese Untersuchung weniger bedeutsame raumplanerische Instrumentarium wird nicht einbezogen. Die Reihenfolge der Auflistung wird entsprechend der Gliederung des Gesetzes vorgenommen.

52) Die Zentrumszone ist vergleichbar mit der ursprünglichen Kernzone, während die neue Kernzone primär der Erhaltung und Gestaltung von Altstädten und Stadt- und Dorfkernen dienen soll.

53) Siehe PBG § 50, Abs. 2, 3 und 4 sowie § 51, Abs. 2 und 3

54) Siehe PBG, § 48

55) Siehe PBG, § 53

56) Siehe auch: Kap. 10.22, die Bauordnung der Stadt Zürich von 1963 und 1978.

57) Siehe auch: Kap. 10.13, Neuere Beispiele gemischter Ueberbauungen.

58) Siehe PBG, § 70

59) Siehe PBG, § 72

## Die Bau- und Zonenordnung:

Es sind Zonen unterschiedlicher Ausnützung, Bauweise und/oder Nutzweise vorgesehen. Im Gegensatz zum ursprünglichen Gesetz ist die Zonenordnung wesentlich detaillierter und es können über eine Reihe von Zusatzinstrumenten und Festlegungen Gestaltungsvorschriften erlassen werden, die vor allem für die neue Kernzone und die Zentrumszone<sup>52)</sup> der städtebaulichen Planung heute noch nicht ausgeschöpfte Gestaltungsmöglichkeiten eröffnen.<sup>53)</sup> Grundsätzlich werden folgende Zonenarten unterschieden:

- Kernzonen,
- Zentrumszonen,
- Wohnzonen mit oder ohne Gewerbeerleichterung,
- Industriezonen und
- Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen.<sup>54)</sup>

Hinzu kommen zwei Nicht-Bauzonen,

- die Freihaltezone (§61-64) und
- Reservezonen (§65).

Für die Wohnzonen sind, soweit nicht die geschlossene Bauweise vorgeschrieben ist, Ausnützungsziffern festgesetzt.<sup>55)</sup>

Als spezielle Institute der Bau- und Zonenordnung sind vor allem die Arealüberbauung und die besonderen Bauvorschriften zu erwähnen. Mit der Arealüberbauung erscheint ein Institut im kantonalen Gesetz, das bereits 1963 unter dem Begriff Arealüberbauung in die Zürcher Bauordnung eingang gefunden hat<sup>56)</sup> und inzwischen für verschiedene Gesamtüberbauungen in der Stadt Zürich rege benutzt wurde.<sup>57)</sup> Demnach können zusammenhängende Areale von mindestens 8'000 m<sup>2</sup> (Reduktion auf 4'000 m<sup>2</sup> für spezielle Fälle möglich) nach einheitlichen Plänen gesamthaft überbaut werden.<sup>58)</sup> Für die Beurteilung solcher Ueberbauungskonzepte werden in § 71 Abs. 2 folgende Kriterien genannt:

"Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen; Wohnlichkeit und Wohnhygiene; Verkehrs- und Versorgungslösung; Art und Grad der Ausrüstung."

Unter den besonderen Bauvorschriften sind Bestimmungen zu verstehen, die von der Regelüberbauung abweichen können. Zudem darf die Ausnützung um maximal ein Zehntel erhöht werden.<sup>59)</sup>

60) Siehe PBG, § 79-82,

61) Siehe PBG, § 83-89,

Als weitere, die Bau- und Zonenordnung überlagernde Institute sieht das PBG die Sonderbauvorschriften und den Gestaltungsplan vor.

Sonderbauvorschriften sollen eine freiere Ueberbauung geeigneter Gebiete nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen ermöglichen. Gestaltungsgrundsätze sind: eine einwandfreie Einordnung, Gestaltung, Erschliessung, Ausstattung und Ausnützung der Ueberbauung. Dabei können sie von den Bau- und Zonenvorschriften abweichen sowie die Nutzweise nach ihrer Art und innerhalb der Art nach Aufteilung und Zweckbestimmung näher umschreiben. Die verbalen Vorschriften können durch einen Plan ergänzt werden, der die Ueberbauung in ihren Grundsätzen zeichnerisch wiedergibt. 60)

Beim Gestaltungsplan werden öffentliche und private Gestaltungspläne unterschieden, je nachdem, ob er von der Öffentlichkeit (Gemeinden) oder von Privaten aufgestellt wird. Wie bei den Sondervorschriften war die Idee des Gesetzgebers vor allem die, für städtebaulich, gestalterisch empfindliche Gebiete ein Instrument zur Verfügung zu stellen, das die geltende Ordnung konkretisiert und über detaillierte Vorschriften bessere Gestalt- und Nutzungsqualitäten gewährleisten soll.

Der Inhalt des Gestaltungsplanes ist dementsprechend äusserst differenziert, wobei für die Gestaltung flexible Spielräume belassen werden sollen, die im Rahmen der Realisierung unterschiedlich interpretierbar bleiben, um auf diese Art die Entwicklungsfähigkeit des Gestaltungskonzeptes zu gewährleisten:

"Durch den Gestaltungsplan werden Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie Nutzweise der Bauten und je nach den Umständen innerhalb der Art der Nutzweise die nähere Aufteilung und Zweckbestimmung bindend festgelegt; von der Bau- und Zonenordnung darf wie bei Sonderbauvorschriften abgewichen werden.

Für die Projektierung der Bauten ist ein angemessener Spielraum zu belassen; er ist im Gestaltungsplan oder in Bestimmungen hiezu näher zu umschreiben.

Der Gestaltungsplan hat auch die Erschliessung sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen zu ordnen, soweit sie nicht schon durch einen Quartierplan geregelt sind; er kann Festlegungen über die weitere Umgebungsgestaltung enthalten." 61)

Auch im neuen PBG sind die Bau- und Niveaulinien als wichtige städtebauliche Planungsinstrumente enthalten. Es werden Verkehrsbaulinien und Baulinien unterschieden, wobei aller-

- 61) Siehe PBG, § 83-89
- 62) Siehe PBG, § 96-110
- 63) Siehe PBG, 4. Abschnitt: Der Quartierplan, § 123-185
- 64) Siehe PBG, § 186-202
- 65) Siehe PBG, § 220

dings auch die Baulinien ihrem Zweck nach stark darauf ausgerichtet sind Land für Verkehrsbauten auszuscheiden und solche zu gestalten. Es können aber stadträumlich und gestalterisch wesentliche Entscheide mit den Verkehrsbaulinien gekoppelt werden, so die Pflicht zur geschlossenen Bauweise, der Zwang auf die Baulinie zu bauen und die Möglichkeit, die Gestaltung von Strassen und Plätzen näher zu umschreiben. <sup>62)</sup>

Als weiteres wesentliches Instrument wurde auch der Quartierplan aus dem ursprünglichen Baugesetz ins neue PBG übernommen und teilweise modifiziert und ergänzt. Neu ist beispielsweise die Möglichkeit, zusammen mit dem Quartierplan Sonderbauvorschriften oder einen Gestaltungsplan festzusetzen (§ 129, Abs. 1 und 2). <sup>63)</sup>

Mit dem Institut der Gebietssanierung wird den aktuellen Forderungen einer durchgehenden Städterneuerung Rechnung getragen, wobei allerdings entsprechend der Formulierung festzustellen ist, dass der Gesetzgeber primär an Total-sanierungen, an Gesamterneuerungen dachte, was den aktuellen Tendenzen einer Erneuerung im Rahmen der Erhaltung von Strukturen und baulicher Substanz nur noch begrenzt entspricht. § 191 des PBG unterscheidet allerdings zwischen der Gesamterneuerung, die eine Neuüberbauung des erfassten Gebietes bewirkt und der Teilerneuerung, die durch zweckgerechte Anordnungen Missstände beseitigen soll. § 189 PBG bezeichnet als Instrumente der Gebietssanierung den Quartierplan und den Gestaltungsplan. <sup>64)</sup>

Für die städtebauliche Entwicklung ebenfalls von besonderer Bedeutung sind verschiedene Bauvorschriften im Abschnitt öffentliches Baurecht. Ganz am Anfang dieses Titels werden die Ausnahmewilligungen und ihre jeweiligen Voraussetzungen formuliert. Sie sollen wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen

- unzumutbare Härten vermeiden,
- bessere Lösungen fördern,
- spezielle Zweckbestimmungen der Gebäude ermöglichen und
- Natur- und Heimatschutzobjekte berücksichtigen und schützen.

Zudem dürfen keine öffentlichen Interessen verletzt werden. <sup>65)</sup>

Die gestalterische Generalklausel ist so formuliert, dass neben der guten Gestaltung von Einzelbauten und Anlagen das Schwergewicht auf gestalterische Zusammenhänge und auf Gesamtwirkungen gelegt wird. Hier zeigt sich ein

66) Siehe PBG, § 238

67) Siehe PBG, § 250-281

68) Siehe PBG, § 282-285

Auffassungswandel gegenüber früheren Epochen:

"Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihren Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben." 66)

Die zulässige bauliche Grundstücksnutzung hat der Zonenordnung zu entsprechen. Dabei kann die Ausnützung

- a) über Ausnutzungs-, Ueberbauungs-, Freiflächen- und Baumassenziffern oder
- b) durch die Bestimmungen über die Abstände, über die Geschosszahl sowie über den Grenz- bau, das Zusammenbauen, die Gebäudetiefe und die Gebäudelänge festgelegt werden. 67)

Während die Bestimmungen zur Definition der Baukörper, zur Festlegung der maximalen Raumprofile gegenüber dem alten Baugesetz weiter verfeinert und detailliert wurden, fehlt im neuen Gesetz die gestalterisch und stadträumlich wesentliche Bestimmung der Lage, der Stellung der Baukörper zum Raum respektive zur Baulinie. Die Parallelstellung zur Baulinie wird an keiner Stelle mehr gefordert, (ausgenommen bei der Verpflichtung, auf die Baulinie zu bauen).

Auch der ursprüngliche Hochhausparagraph wurde für das neue PBG wesentlich detaillierter und exakter umschrieben. Als Hochhäuser werden Gebäude mit einer Höhe von mehr als 25 m definiert. Nicht gestattet sind Hochhäuser in Gebieten mit ländlicher Ueberbauung und empfindlichen Gebieten, in Kernzonen und in Hochhausausschlussgebieten, die durch die Bau- und Zonenordnung bezeichnet werden können. Hochhäuser sind nur dann erlaubt, wenn sie nachweislich für das Ortsbild gegenüber zonenkonformer Bauung einen Gewinn bringen oder durch die Zweckbestimmung des Baues bedingt sind. Sie sind besonders sorgfältig zu gestalten, dürfen die zonengemässe AZ nicht überschreiten und dürfen die Nachbarschaft nicht wesentlich beeinträchtigen. 68)

Aus der ganzen Formulierung geht hervor, dass man zwar das Hochhaus nicht gänzlich verunmöglichen möchte, dass die Anwendung dieser Bauweise in Zukunft aber äusserst restriktiv gehandhabt werden soll.

Der schliesslich letzte Paragraph, der von entscheidender Bedeutung für die stadträumliche Gestaltung sowie die Entwicklung der Stadt ist,

69) Siche PBG, § 286

betrifft die Gegenüberstellung offene und geschlossene Ueberbauung. Dabei wird, wie sich bereits während der Anwendungspraxis beim alten Baugesetz ergeben hat, der offenen Ueberbauung im allgemeinen Vorrang eingeräumt.

"Gebäude sind in offener Ueberbauung zu erstellen, soweit nicht die geschlossene Ueberbauung vorgeschrieben oder erlaubt ist.

Die geschlossene Ueberbauung kann samt der dabei zulässigen Bautiefe und Gesamtlänge durch die Bau- und Zonenordnung, durch Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne, durch den Quartierplan oder durch den Baulinienplan vorgeschrieben werden.

Die geschlossene Ueberbauung ist erlaubt, wo die Bau- und Zonenordnung sie zulässt. Fehlt darüber eine Regelung, so ist sie innerhalb bestehender Häuserzeilen, längs Strassen und Plätzen, in Kern- und Zentrumszonen und beim Anbauen an ein bestehendes Gebäude gestattet. Voraussetzung ist in allen Fällen, dass keine andern planungsrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen." 69)

Das neue Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich erweist sich demnach als eine äusserst differenzierte und umfassende Rechtsgrundlage. Bewährte Teile des alten Gesetzes wurden übernommen und eine ganze Reihe neuer Stadtgestaltungsinstrumente wurden entwickelt und neu aufgenommen. Es wird das Bemühen deutlich, eine den genannten Zielsetzungen entsprechende planerische und städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ohne jedoch starre und fixierende rechtliche Festsetzungen zu treffen. Vielmehr soll der gegebene rechtliche Rahmen Entwicklungs- und Gestaltungsspielräume eröffnen, die den individuellen Gestaltungswillen beachten und neue Entwicklungen ermöglichen.

Inwieweit sich solche Ziele und Auffassungen des Gesetzgebers in die Realität umsetzen lassen und ob es gelingt, mit der vorliegenden Rechtsgrundlage positive Ansätze zu ermöglichen und zu fördern und Negatives, spekulative Auswüchse zu vermeiden, muss die Anwendung des neuen Gesetzes in der nächsten Zukunft erweisen.

70) Revision der Bauordnung der Stadt Zürich, Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat, Zürich, 21. Dezember 1961.

71) Siehe auch: Kap. 9.2.

72) Revision der Bauordnung der Stadt Zürich, Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat, Zürich, 29. Dezember 1961.

## 10.22 Die weitere Entwicklung der Bauordnung der Stadt Zürich

Die Vorarbeiten für eine neue Bauordnung, die die am 4. September 1946 vom Gemeinderat erlassene Bauordnung mit Zonenplan für die Stadt Zürich ersetzen soll, gehen auf das Jahr 1958 zurück. Ab 1959 wird die Totalrevision durch eine vom Stadtrat eingesetzte Expertenkommission bearbeitet, in der das Hochbauamt, die Baupolizei, Vertreter der beiden Architektenverbände BSA und SIA sowie Rechtsanwälte mit besonderen Kenntnissen im Baurecht Sitz und Stimme hatten. Am 29. Dezember 1961 legte der Stadtrat dem Gemeinderat einen neuen Bauordnungsplan vor, der in seinen Kernpunkten den Empfehlungen der Kommission entsprach. <sup>70)</sup>

Die Gründe für die Revision lagen einmal in der Notwendigkeit der Anpassung der Zonenordnung an das kantonale Recht mit den Abänderungen und Ergänzungen der 50er Jahre <sup>71)</sup>, die vor allem die beiden Freihaltezonen betrafen. Zum andern sollten die Bauvorschriften so abgeändert und ergänzt werden, dass sie den aktuellen städtebaulichen Gestaltungsprinzipien einer freien kubischen Gestaltung besser entsprechen.

In der Weisung des Stadtrates werden solche neuen städtebaulichen Zielsetzungen klar und eindeutig umrissen, was einmal mehr darauf hinweist, wie sicher man sich damals war, dass die städtebauliche Zukunft auf lange Sicht in der Weiterentwicklung der differenzierten Bauweise zu suchen sei:

"Gegenüber der auf gleichen Geschosshöhen, Abständen, Gebäudeformen und Gebäudestellungen beruhenden und infolgedessen eher als streng, ja starr und eintönig empfundenen Bebauung genießt heute eine kubisch freiere Gestaltung die günstigere Beurteilung durch die Fachleute, aber wohl weitgehend auch durch den Laien. Dies gilt namentlich dort, wo nicht nach und nach Einzelbaute an Einzelbaute gereiht, sondern ein grösseres Areal nach einheitlich konzipierten Plänen in einem Zuge überbaut wird. Solche Gesamtlösungen haben sich bewährt und erscheinen als förderungswürdig. Der Zeitpunkt ist gekommen, ihre rechtlich bisher eher etwas schmale Basis zu verbreitern durch eine ausdrückliche Anerkennung als Normalfall der Bebauung und durch eine den Besonderheiten angemessene Ausgestaltung der Bauvorschriften.

Die geänderten städtebaulichen und architektonischen Anschauungen erheischen eine Überprüfung der Gesamtheit aller Bauordnungsvorschriften. Sie müssen als Ganzes und im einzelnen auf das Leitbild der Grundkonzeption abgestimmt sein." <sup>72)</sup>

73) Art. 29-35 der Bauordnung der Stadt Zürich vom 12. Juni 1963.

74) Art. 3 der Bauordnung der Stadt Zürich vom 12. Juni 1963.

75) Art. 30, Abs. 2 der Bauordnung der Stadt Zürich vom 12. Juni 1963.

76) Siehe auch: Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat vom 29. Dezember 1961, S. 7.

77) Siehe auch: Kap. 10.13 und Kap. 10.21.

Der Zwang zur Neuordnung der Grünzone entsprechend dem kantonalen Recht und die notwendige Auflösung der Land- und Forstwirtschaftszone zogen zwangsläufig auch eine Revision des Zonenplanes nach sich. Weiter ergab sich durch die Abkehr von der Geschosshöhe als dem bestimmendsten Zonenmerkmal eine wesentliche Vereinfachung des Zonenplanes.

Die neue Zonenordnung wird um eine Wohnzone reduziert, die wesentlichste Neuerung besteht in der Unterscheidung zwischen Einzelbebauung und Arealbebauung. Für die Einzelbebauung bestimmend ist weiterhin primär die zulässige Geschosshöhe (in der Kernzone bis 6 Geschosse), sowie die Abstände, die einheitlich auf 5 m festgesetzt werden. Die Vorschriften für die Arealbebauung<sup>73)</sup> kommen bei einheitlicher Ueberbauung von mindestens 6'000 m<sup>2</sup> grossen zusammenhängenden Flächen in den Zonen A bis D<sup>74)</sup> zur Anwendung, (wobei auch Areale dieser Grössenordnung nach wie vor nach den Regeln der Einzelbebauung überbaut werden können). An diesen Gesamtlösungen können eine Mehrzahl von Bauherren beteiligt sein. Die Geschosshöhe, sowie die Abstandsregelung ist im Rahmen der baugesetzlichen Schranken frei. Die Ausnützbarkeit des Areals ist durch eine generelle, von konkreten Verhältnissen losgelöste Ausnützungsziffer festgesetzt, um unerwünschte spekulative Uebernutzungen zu verhindern. Grundvoraussetzung ist eine besonders gute Gestaltung der Einzelbauten und der Gesamtanlage.

"Bei der städtebaulichen Beurteilung sind namentlich folgende Gesichtspunkte zu berücksichtigen: Beziehung zum Stadtbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; kubische Gliederung; Lage, Zweckbestimmung und Umfang der Freiflächen; Wohnhygiene; Verkehrslösung." 75)

Vor allem die Kriterien "kubische Gliederung, Umfang der Freiflächen sowie Wohnhygiene" lassen sich, je nach ihrer Anwendung, direkt als Grundprinzipien der angestrebten differenzierten Bebauung definieren.

Die Arealbebauung enthält darüber hinaus noch einige Sicherungen gegen nachträglichen Missbrauch der einmal gewährten Freiheit.<sup>76)</sup>

Mit der Aufnahme der Arealbebauung in die neue Bauordnung der Stadt Zürich hat das Baurecht einen wesentlichen Schritt vollzogen, um die "moderne Bauweise" auf dem normalen Rechtsweg zu ermöglichen. Das Instrument erfreute sich in der Folge reger Beliebtheit und hat ja schliesslich 1975 auch noch direkten Eingang in das neue kantonale Recht gefunden.<sup>77)</sup>

78) Es handelt sich um die letzte in die Untersuchung einbezogene Fassung.

79) Diese Tendenz hielt weiterhin an; Ende 1979 beträgt die Einwohnerzahl der Stadt Zürich 374'221 EW; Quelle: Statistisches Amt der Stadt Zürich.

80) Harald Jürgensen, Rudolf Koller (Hrsg.), Entwicklung der Stadt Zürich, Analysen, Trends, Programme. P. Iblher u.a., Band 3, Zürich im November 1972.

81) Siehe auch: Revision der Bauordnung der Stadt Zürich, Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat, vom 28. Dezember 1973, S. 3 und 4.

Interessant ist einmal mehr der Vergleich mit der städtebaulichen Vergangenheit. Während um die Jahrhundertwende für grosse zusammenhängende Areale, ganze Stadterweiterungsgebiete, eine einheitliche Ordnung aufgestellt wurde, in deren Rahmen sich ein sukzessiver Gestaltungsprozess vollzog, wird mit diesem Instrument für zusammenhängende Gebiete eine einheitliche Gestalt verordnet, die für alle Beteiligten verbindlich ist, gesamthaft realisiert wird und gestalterische Entwicklungsprozesse eher ausschliesst.

Ueber verschiedene Abänderungen und Ergänzungen erfährt die Bauordnung der Stadt Zürich ihre letzte gültige Fassung am 1. Oktober 1978. 78) Die in diesem Zeitraum umfassendste Revision von Bauordnung und Zonenplan erfolgte am 4. Februar 1976.

Hauptanlass der Revision ist es, den ungünstigen Entwicklungen im Wohnbereich entgegenzuwirken. Von Ende 1962 bis Ende 1972 sank die Einwohnerzahl der Stadt Zürich von 440'180 auf 407'647. 79) Diese im Rahmen eines Gutachtens untersuchte negative Entwicklung lässt sich grundsätzlich auf drei Hauptfaktoren zurückführen. 80) Erstens ist über gestiegene Ansprüche an den Wohnkomfort der Flächenbedarf für Wohnzwecke pro Einwohner wesentlich mitangestiegen; zweitens wurde über Abbrüche, Umbauten und anschliessende Zweckänderung Wohnraum in der Stadt verdrängt und drittens leisten die zunehmenden Immissionen an verkehrsreichen Strassen einen zusätzlichen Anstoss zur Bevölkerungsabwanderung in die Agglomeration. Daraus ergeben sich nachteilige Konsequenzen vor allem im Bereich der Steuererträge. Mit der Abwanderung, primär der altersmässigen Mittelschicht der Bevölkerung, wird der Anteil unter den natürlichen Personen, der steuerlich gesehen die Hauptlast trägt, immer kleiner. 81)

Die Bauordnungsrevision möchte den genannten Ursachen Rechnung tragen und über eine Reihe von gezielten Massnahmen die laufende Entwicklung abbremsen und umkehren. Die Massnahmen nehmen Bezug auf die Empfehlungen des Gutachtens von Professor Jürgensen. Grundsätzlich lassen sie sich in drei Kategorien gliedern:

- Ausweitung der Ausnutzungsmöglichkeiten,
- Massnahmen im Interesse des Wohnschutzes und
- parallel dazu Schaffung von Ausweichmöglichkeiten für Dienstleistungsbetriebe.

Die vorhandenen städtischen Ausnutzungswerte in

82) Siehe Art. 28 der Bauordnung der Stadt Zürich vom 1. Oktober 1978.

83) Siehe Art. 7a, Abs. 1, 2 und 3, Bauordnung der Stadt Zürich vom 1. Oktober 1978.

84) Siehe Art. 29, Abs. 2 und Art. 33, Abs. 1-3, Bauordnung der Stadt Zürich vom 1. Oktober 1978.

85) Siehe Art. 39a bis h, Bauordnung der Stadt Zürich vom 1. Oktober 1978.

der Stadt Zürich liegen zwar bereits über den Richtwerten des neuen kantonalen Planungs- und Baugesetzes, wobei zu beachten ist, dass diese Werte für die Stadt Zürich keine Verbindlichkeit besitzen. Der Ausnützungserhöhung sind vielmehr Grenzen gesetzt über hygienische, soziologische, verkehrstechnische und infrastrukturelle Kriterien.

Um jedoch den Bedarf an zusätzlicher Wohnfläche wenigstens teilweise zu decken erscheinen dem Stadtrat der Stadt Zürich gewisse Erhöhungen der Ausnützung vertretbar. Die Revision bringt eine Erhöhung für die Zone E <sup>82)</sup> und durch partielle Aufzonungen von Wohngebieten. Eine weitere Ausnützungssteigerung ergibt sich durch die Zulassung des Dachgeschossausbaus, auch ausserhalb der Zone D, für sämtliche Gebäude, die vor dem 1. Januar 1975 errichtet wurden. <sup>83)</sup> Da bei der Ueberprüfung bereits realisierter Arealüberbauungen festgestellt wurde, dass sich bisher im Rahmen dieser Bauweise vielfach eine kleinere Ausnützung ergab als sie im Rahmen der Einzelbebauung möglich gewesen wäre, wird eine Erhöhung der Ausnützungsziffern bei Arealbebauung festgesetzt und über eine Ergänzung - unter bestimmten Voraussetzungen - der Einbezug von Strassen- und Bahngebiet in die Arealfläche zugelassen. <sup>84)</sup>

Die Steigerung der Ausnutzungsmöglichkeiten in bestehenden Quartieren ist zwar aufgrund der genannten Problemsituation durchaus verständlich und als planerisches Mittel tauglich, neue Kapazität für den Wohnungsbau zu erschliessen. Problematisch ist jedoch das gewaltige Stadtveränderungspotential, das hinter einer solchen Massnahme steht. Bestehende Bausubstanz weist dadurch vielfach Unternutzungen auf, was zum Abbruch und Neubau Anreiz bietet. Dadurch können architektonisch-räumlich wertvolle Einzelobjekte und Strukturen verloren gehen und es stellt sich die Frage, ob eine Neuüberbauung mit gesteigerter Ausnutzung im Rahmen der bestehenden Strukturen (Raum, Gestalt, Funktion) realisiert werden kann und damit an historischen Vorgaben im Sinne einer kontinuierlichen städtebaulichen Entwicklung angeknüpft werden kann.

Eine zweite wesentliche Neuerung bringt die Revision im Interesse des Wohnschutzes. Die Vorschriften über den Wohnflächenanteil sollen die bisherige Verdrängung von Wohnraum durch Geschäftshäuser, Büros usw. stoppen. <sup>85)</sup> Ein dazugehöriger Wohnflächenanteilsplan, der die Wohnanteile gebietsbezogen, grundstücksscharf festsetzt ist bereits erarbeitet und befindet sich zur Zeit in Vernehmlassung.

86) Siehe auch: Revision der Bauordnung der Stadt Zürich, Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat, vom 28. Dezember 1973, S. 5 und 6.

Die dritte Massnahme will den Druck der Dienstleistungsbetriebe auf die Wohngebiete mildern. Zu diesem Zweck werden Teile der bisherigen Industriezone in die Kernzone umgezont, was insofern vertretbar ist, als ohnedies eine Verschiebung vom sekundären zum tertiären Sektor stattgefunden hat. 86)

Während die Ausnutzungssteigerung und die Umzonungen der Industriezone sehr direkte Auswirkungen auf die stadträumliche Struktur haben werden, werden die Auswirkungen des Wohnanteilplanes eher indirekter Natur sein und sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vollumfänglich abschätzbar.

#### 10.23 Sonderbauordnung für das Gebiet Kalkbreite

Als Beispiel für die städtebauliche Planung aufgrund besonderer Bauvorschriften soll abschliessend die Sonderbauordnung für das Gebiet Kalkbreite vom 6. Februar 1974 diskutiert werden.

Diese Sonderbauordnung ist insofern von besonderem Interesse, als sie ursprünglich als Modellfall für die Behandlung von Einzugsgebieten der U- und S-Bahnstationen gedacht war. Nach der negativen U- und S-Bahnabstimmung wurde sie nicht fallengelassen, da eine Neuüberbauung des Gebietes aus Gründen der Unternutzung und der Sanierungsbedürftigkeit der meisten Liegenschaften in diesem mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossenen Gebiet in Bälde zu erwarten war. Das rechtliche Instrumentarium einer Sonderbauordnung wurde für die Neugestaltung eines so grossen Baugebietes als geeignet erachtet, um ein gutes städtebauliches Gesamtkonzept zu verwirklichen. In der Weisung zur Sonderbauordnung Kalkbreite formuliert der Stadtrat seinen Standpunkt wie folgt:

"Wenn die Stadt tatenlos zusieht und von ihren baurechtlichen Lenkungsmöglichkeiten keinen Gebrauch macht, muss erwartet werden, dass ein Teil der Grundstücke in nächster Zeit nach den allgemeinen Bauvorschriften überbaut wird. Massgebend werden dabei die Bestimmungen der städtischen Bauordnung über die Wohnzone A sein, da das Sonderbaugebiet heute dieser Zone zugeteilt ist. Es ist damit zu rechnen, dass die Bauherren nicht von der Möglichkeit einer Arealüberbauung Gebrauch machen (Artikel 29 ff BauO), sondern Einzelbebauungen realisieren werden (Artikel 4 ff BauO); dies deshalb, weil unter den gegebenen Verhältnissen im Rahmen der Einzelbebauung eine wesentlich bessere Ausnutzung erzielt werden kann als im Rahmen der Arealbebauung. Während Artikel 33, Absatz

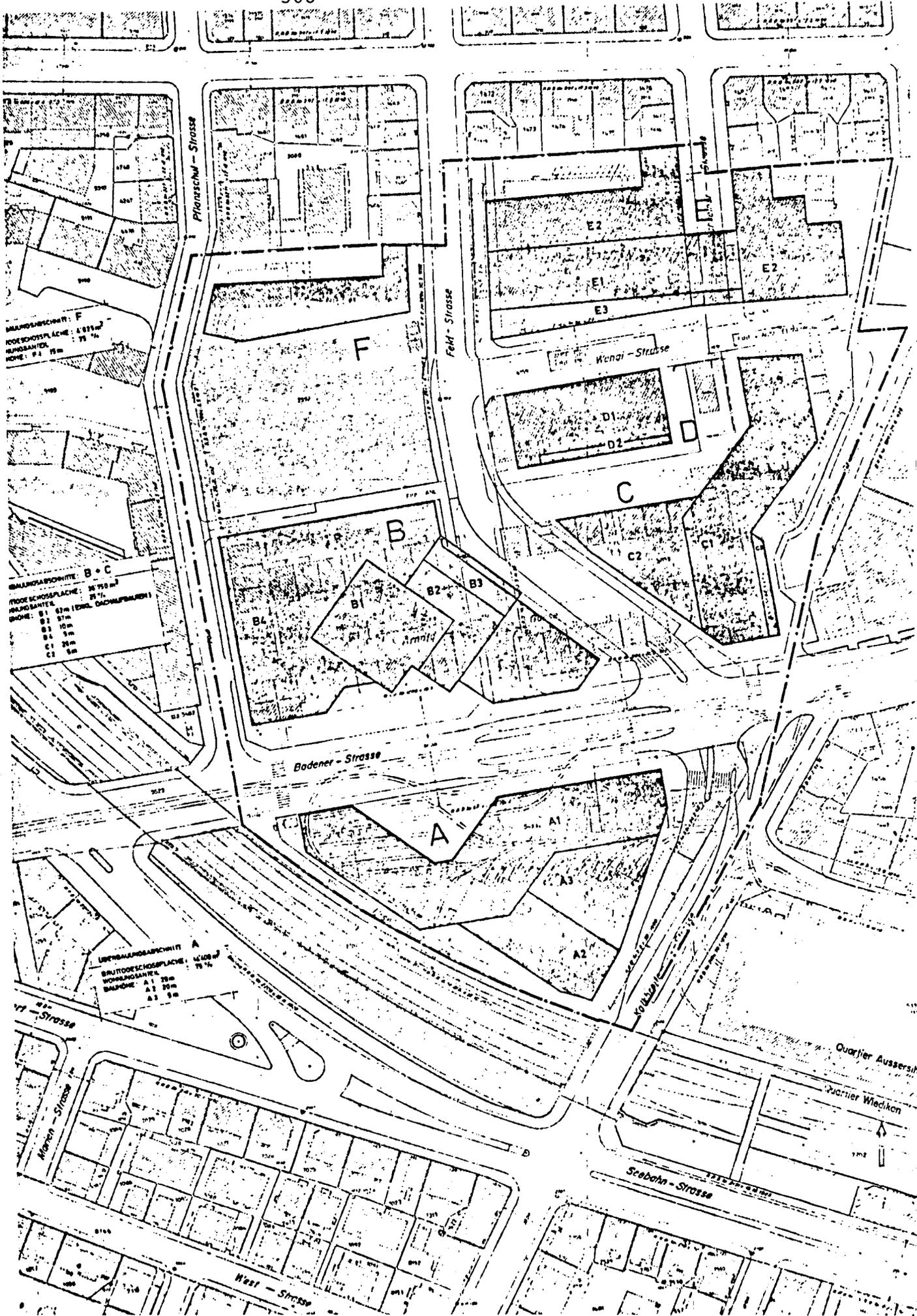
87) Sonderbauordnung für das Gebiet Kalkbreite, Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat, Zürich, vom 6. Februar 1974, S. 1 und 2.

88) Für Hochhäuser bleibt lediglich die kantonale Genehmigung nach § 148 des Baugesetzes von 1893 vorbehalten.

1, BauO bei Arealbebauung in der Zone A eine Ausnützung von 1,5 (nach dem Revisionsvorschlag zur Bauordnung 1,6) zulässt, ergibt sich bei der Einzelbauweise - über das ganze Gebiet gerechnet - eine vergleichsweise durchschnittliche Ausnützung von etwa 2,5. Bei einzelnen Grundstücken ist die vergleichsweise Ausnützung sogar noch höher. Einzelbebauungen sind aber im fraglichen Gebiet aus städtebaulich/architektonischen und aus planerischen Gründen unerwünscht. Mit Sicherheit kann vorausgesagt werden, dass die städtebaulichen und die architektonischen Qualitäten wesentlich geringer sein werden als bei einer differenzierten Bauweise, welche erheblich höhere Gestaltungsanforderungen zulässt als die Einzelbauweise. Die Chancen, einen wirklich attraktiven Schwerpunkt zu schaffen und damit auch das umliegende Quartier aufzuwerten, würden sich um einiges verringern." 87)

Die Bebauung im Rahmen der Zonenordnung wird also eindeutig als stadträumlich und gestalterisch ungeeignete Ordnung betrachtet und die Sonderbauordnung muss die an sich gewünschte Arealbebauung ersetzen, damit unter Einbezug einer erhöhten Ausnützung eine differenzierte Bebauung, ein städtebaulicher Akzent entstehen kann.

Die Regelung mit der dieses Ziel erreicht werden soll knüpft an den Vorschriften der städtischen Bauordnung, die in der Wohnzone A Geltung haben, an und weist in verschiedener, eher technischer Beziehung strengere Bestimmungen auf (Immissionsbeschränkungen, Parkplätze, Heizungen, Art. 4-6 der Sonderbauordnung). Demgegenüber steht die Möglichkeit, von Mehrausnützungen Gebrauch zu machen und eine freiere städtebauliche Gestaltung zu entwickeln. Neben der gewöhnlichen Ueberbauung wird eine besondere Bauweise gestattet, die im Einzelnen sowie in der Gesamtanlage eine architektonisch und städtebaulich einwandfreie Gestaltung gewährleisten soll. Der Bauherr wird dafür reichlich belohnt, indem Ausnützungen bis 3,5 ermöglicht werden und freie Gebäudehöhen und Geschosshöhen in einem gegebenen Rahmen erlaubt werden sollen. 88) Darüber hinaus werden Erleichterungen für die Abstandsbestimmungen und die Gestaltung der Untergeschosse gegeben. In die Sonderbauordnung integriert wird das neue Rechtsinstitut der Wohnflächenanteile indem der Bruttogeschossflächenanteil für Wohnen gesamthaft auf 40% angesetzt wird und differenziert auf verschiedene Bauabschnitte verteilt und festgelegt wird.



89) Der Gestaltungsplan ist nicht mit dem Institut Gestaltungsplan nach dem neuen Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 zu verwechseln, wenngleich er von seinen Inhalten und den ergänzenden Vorschriften im Rahmen der Sonderbauordnung mit diesem durchaus vergleichbar ist.

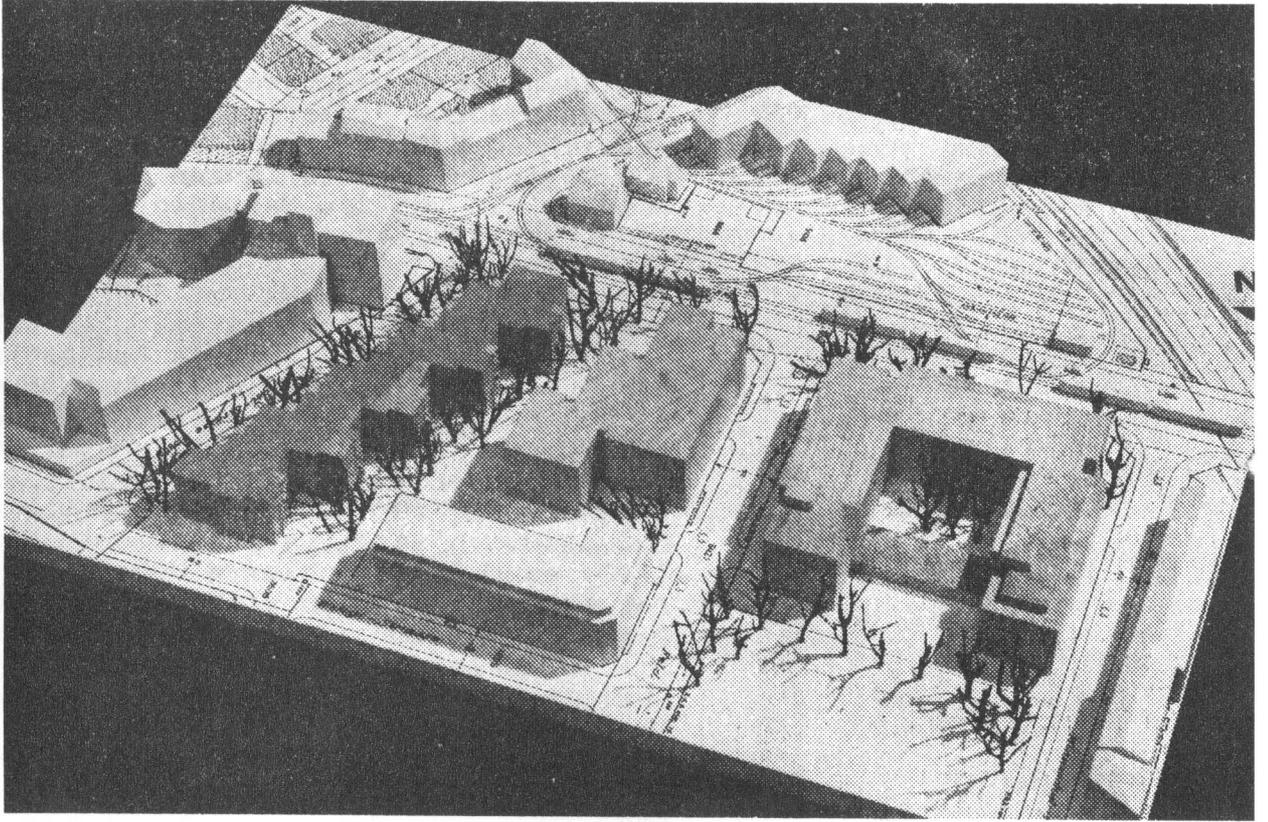
90) Siehe: Modellphoto, nächste Seite.

Wesentlicher Bestandteil der Sonderbauordnung ist ein zugehöriger Gestaltungsplan. 89) In diesem Plan werden mit den Buchstaben A-F verschiedene Ueberbauungsabschnitte unterschieden. Die arabischen Ziffern innerhalb der Abschnitte bezeichnen Baukörper von unterschiedlicher Höhe. Sogenannte Mantellinien begrenzen jene Bereiche, die von den Fassaden der Baukörper nicht überschritten werden dürfen und eine weitere Linie schneidet die Freihaltezone aus. Die Gebäudehöhen variieren von 5 bis 30 Geschossen, die pro Bauabschnitt festgelegten Wohneinheiten von 0 bis max. 75%. Für die Bauabschnitte wird darüber hinaus die maximale Ausnützung in m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche angegeben. Mit diesem an sich einfachen Instrumentarium ist eine weitgehende, aber im Detail noch flexible Gestaltungsordnung für das gesamte Baugebiet gegeben und planlich festgesetzt. Insbesondere geht das Ziel, eine differenzierte Bebauung zu realisieren aus nahezu allen planerischen Festlegungen eindeutig hervor und darf auf dieser Grundlage als gewährleistet erachtet werden. Die einmal bewilligten Pläne sollen schliesslich über öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkungen gesichert werden, damit die plangemässen Zwecke in allen Phasen der Realisierung erhalten bleiben.

Wenn man das städtebauliche Konzept mit der umgebenden Struktur aus der Gründerzeit vergleicht, lässt sich sehr rasch ersehen, dass die vorgeschlagene Bebauung die räumlichen Strukturmerkmale ihrer städtebaulichen Nachbarschaft weder bezüglich der grundrisslichen Abwicklung noch der Höhenabwicklung übernimmt. Wie ja bereits aus der Weisung des Stadtrates hervorging, möchte sich die geplante Ueberbauung ganz bewusst von den Gestaltungsprinzipien der zonengemässen Bebauung der Zone (und damit auch der Umgebung) abheben und im Sinne eines städtebaulichen Akzents die vorhandene Quartierstruktur überlagern und dominieren.

Die Sonderbauordnung Kalkbreite wurde schliesslich 1976 vom Gemeinderat abgelehnt, womit dieses ehrgeizige städtebauliche Grossprojekt als gescheitert betrachtet werden muss. Daraufhin plante die Eigentümerin des Areals Aktienhäuser eine zonengemässe Neubebauung ihres Grundstückes unter den geltenden Vorschriften der Zone A, die heute in Realisierung befindlich ist. 90)

Modellphoto  
entnommen  
aus:  
Tagesanzeiger  
vom 12.7.1978.



1) Siehe dazu: Kap. 1, Problemstellung (Ziele und Forderungen des "nachmodernen Städtebaus") und Kap. 4.34, aktuelle Tendenzen des Städtebaus der 70er Jahre.

2) Z.B. im Rahmen der Arealbebauung.

3) Siehe dazu: Kap. 2, Arbeitsthesen.

## 11. SCHLUSSFOLGERUNGEN AUS DER UNTERSUCHUNG

---

Die vorliegende Analyse städtebaulicher Zielsetzungen, der Veränderung stadträumlicher Strukturen und der Entwicklung des Baurechts, hat sehr deutlich gezeigt, dass die sich verändernden Vorstellungen der gebauten Umwelt, der Stadt, in der Folge zu Veränderungen und Anpassungen der baurechtlichen Grundlagen führten. Daraus ergibt sich von selbst, dass Gesetze keine neuen Impulse für die städtebauliche Entwicklung geben können, sie setzen vielmehr Grenzen und zwar Grenzen, die den generellen Vorstellungen der jeweiligen Stadtgesellschaft entsprechen. Es soll an dieser Stelle bewusst vermieden werden, für die aktuellen städtebaulichen Ziele und Tendenzen <sup>1)</sup> ein entsprechendes baurechtliches Instrumentarium zu entwerfen und zu fordern. Ein solcher Versuch wäre fragwürdig, er käme mit Sicherheit zu früh, denn offensichtlich sind die neuen Vorstellungen über weite Teile noch im Versuchsstadium, sie sind noch zu wenig konkret und ausgereift, um darauf aufbauend neue Gesetze mit rechtlichen Mitteln in einer einschränkenden Weise zu formulieren. Zudem sind die geltenden Rechtsvorschriften in ihren Grundsätzen heute weit flexibler und gewähren wesentlich grössere Gestaltungsfreiheiten als dies früher der Fall war, sie lassen die Realisierung neuer städtebaulicher Vorstellungen im geltenden rechtlichen Rahmen durchaus zu. <sup>2)</sup>

Der Inhalt dieses Schlusskapitels soll sich darauf beschränken die wesentlichsten Resultate der Untersuchung zusammenzufassen und sie mit den Arbeitsthesen zu vergleichen. Die daran anschliessenden Folgerungen sind primär als Postulate zuhanden der weiteren städtebaulichen Entwicklung zu verstehen und beschränken sich für den rechtlichen Teil bewusst auf sehr generelle Forderungen.

### 11.1 Ueberprüfung der Arbeitsthesen

---

Die wichtigsten Arbeitsthesen, wie sie beim Einstieg in die Untersuchung formuliert wurden <sup>3)</sup>, sollen anhand der Untersuchungsergebnisse auf ihre Richtigkeit und Bedeutung überprüft werden.

4) Benedikt Huber vertrat und begründete an einem Vortrag an der ETHZ unter dem Thema: "Anspruchsvolle Plätze - der Wandel im Verständnis städtischer Räume" die These, dass eine Stadt anspruchsvolle Aussenräume braucht.

5) Siehe dazu: Kap. 1, Problemstellung, Zitat Paul Hofer, aus dem Vorlesungspapier, 16 Ansätze zu einem Programm, ETH Architekturabteilung, Zürich, 23.10.1978.

6) Siehe auch: Klaus Hornberger, Typologische Untersuchung städtischer Aussenräume, Artikel in Disp. Nr. 45, Zürich, April 1977, S. 16ff.

7) Siehe auch: Kap. 4.13, 4.23 und 4.33, Funktionen des Stadtraumes.

8) Teilweise führte die Gefahr eines gewissen Schematismus zu äusserst konformen Strukturen und damit zu ersten Ansätzen einer städtischen Monotonie.

### 11.11 Hauptthese: Stadtraumverlust

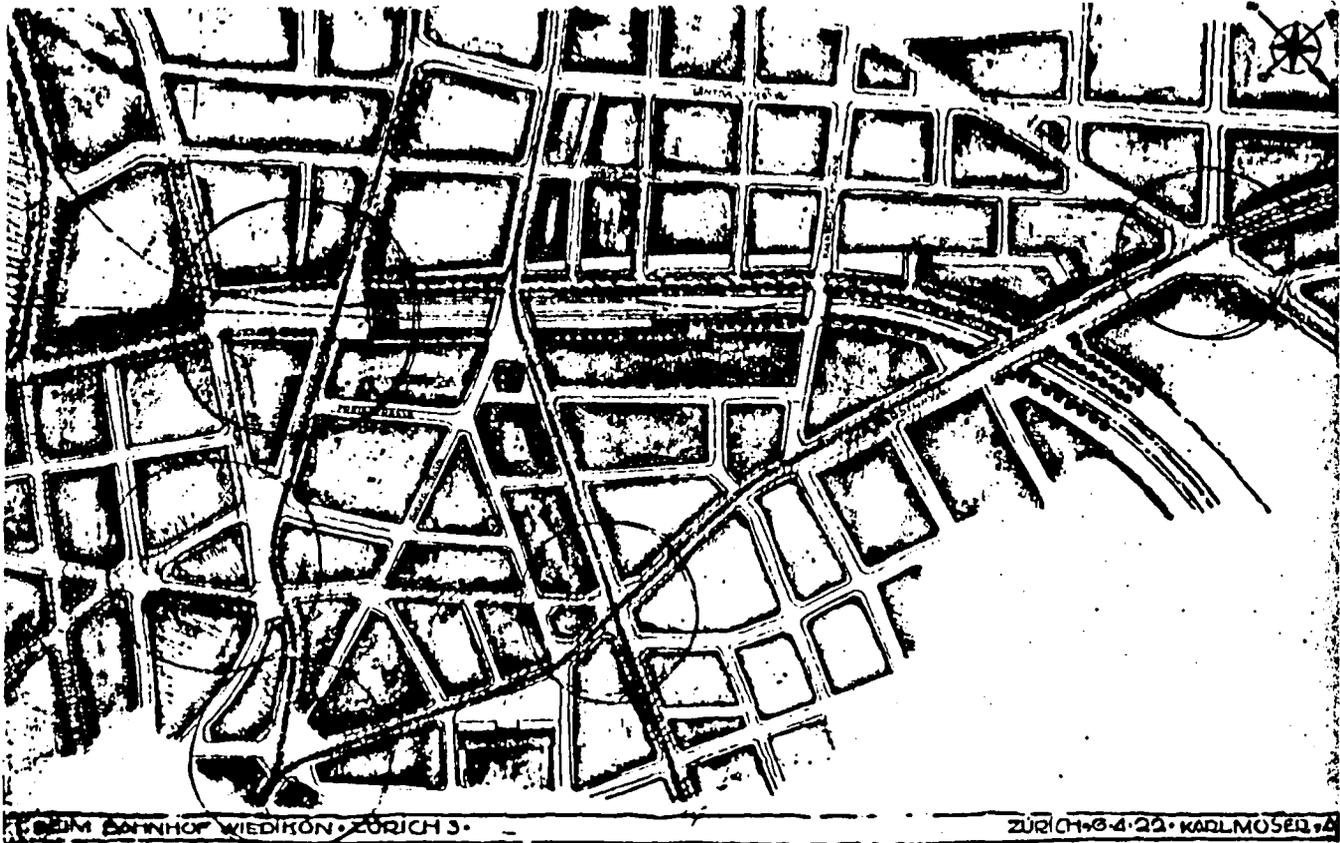
Die These geht davon aus, dass die Stadt während des 20. Jahrhunderts ständig räumliche Qualitäten verloren hat. Diese Behauptung betrifft einerseits die laufende Veränderung der Stadträume, die um die Jahrhundertwende entstanden sind und andererseits die Neuschaffung von Räumen, von Strassen und Plätzen und ganzer Siedlungsstrukturen während der nachfolgenden Epochen. Es handelt sich um eine gravierende Behauptung, wenn man davon ausgeht, dass eine Stadt anspruchsvolle Aussenräume braucht <sup>4)</sup>, ja dass ein Ort erst zur Stadt im eigentlichen Sinne wird, wenn die entsprechenden räumlichen Voraussetzungen gegeben sind. <sup>5)</sup>

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurde weniger detailliert auf den Aspekt der Veränderung von Funktionen und Benützung der Stadträume eingegangen, wenngleich über eine ganze Reihe anderer Untersuchungen festgestellt wurde, dass gerade der Funktionswechsel einen wesentlichen Anteil an der Gestaltveränderung und Minderung der Gestaltqualitäten städtischer Aussenräume besitzt. <sup>6)</sup> <sup>7)</sup> Im Vordergrund stand die Analyse der direkten und tatsächlich eingetretenen Veränderung der Stadtraumstruktur aufgrund bestimmter Zielvorstellungen und der entsprechende Niederschlag, den solche Entwicklungen auf das Baurecht ausgeübt haben. Nach dieser Analyse darf die These "Stadtraumverlust" als weitgehend begründet gelten.

Wenn man die wesentlichsten Ergebnisse zu rekapitulieren versucht, ergeben sie sich wie folgt:

Um die Jahrhundertwende wurden ausgedehnte Stadterweiterungen geplant und realisiert. Die dabei entstandenen Siedlungsstrukturen entsprechen der geschlossenen und offenen Blockrandbebauung, einem traditionell städtischen Bebauungsprinzip. Der städtebauliche Entwurf konzentrierte sich eindeutig auf die Planung einer weitgehend geschlossenen Raumstruktur, der Aussenraum war das bestimmende Element der Planung.

Dabei entstanden geometrisch exakt und eindeutig geformte und gegliederte Räume von strenger Klarheit und Geschlossenheit. <sup>8)</sup> Für die Ausbildung der Raumwände stand eine einfache und überzeugende Gebäudetypologie zur Verfügung, die sich dem Raumgefüge absolut unterordnete und an keiner Stelle das städtebauliche Grundmuster durchbrach oder überlagerte. (Ausnahmen bilden wichtige öffentliche Bauten oder erhaltenswerte bestehende Einzelbauten). Der städtebauliche Entwurf trachtete demnach nicht nach der gestalterischen Ausbildung und Ordnung



Quelle: Baugeschichtliches Archiv der Stadt Zürich.

einzelner Bauten und Abwicklungen, er war a priori raumschöpfend. Städtebauliche Vielfalt in Ueberlagerung zur strengen räumlichen Grundstruktur entstand nahezu selbsttätig über die Parzellierung der Baublöcke in Einzelgrundstücke, auf denen gleiche Bautypen unterschiedlicher architektonischer Ausbildung entstanden.

Solche vergleichsweise klare und exakt erfassbare räumliche Strukturen liessen sich dementsprechend relativ einfach über verschiedene rechtliche Instrumente bestimmen und festlegen. Mit der Festsetzung von Baulinien, die gleichzeitig die Richtung der Bauten bestimmen, von Gebäudehöhen und Gebäudetiefe sowie den minimalen Grenzabständen war die Struktur und das räumliche Profil bereits definiert. Die konkrete architektonische Ausgestaltung der gegebenen Grundstruktur war flexibel genug, eine ganze Reihe von Variationen der Form, eine vielfältige und reiche Architektur der Gebäude und eine komplex gemischte Nutzung der Volumen und Flächen zuzulassen. Problematisch war allenfalls der hohe Grad der Bodennutzung, die Dichte der Struktur, insbesondere die zusätzliche,

## 9) Kantonal:

Baugesetz für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen, vom 23. April 1893.

## Städtische:

Städtische Vorschriften für offene Bebauung einzelner Gebietsteile, vom 2. November 1901, Vorschriften für die offene Bebauung vom 29. September 1912.

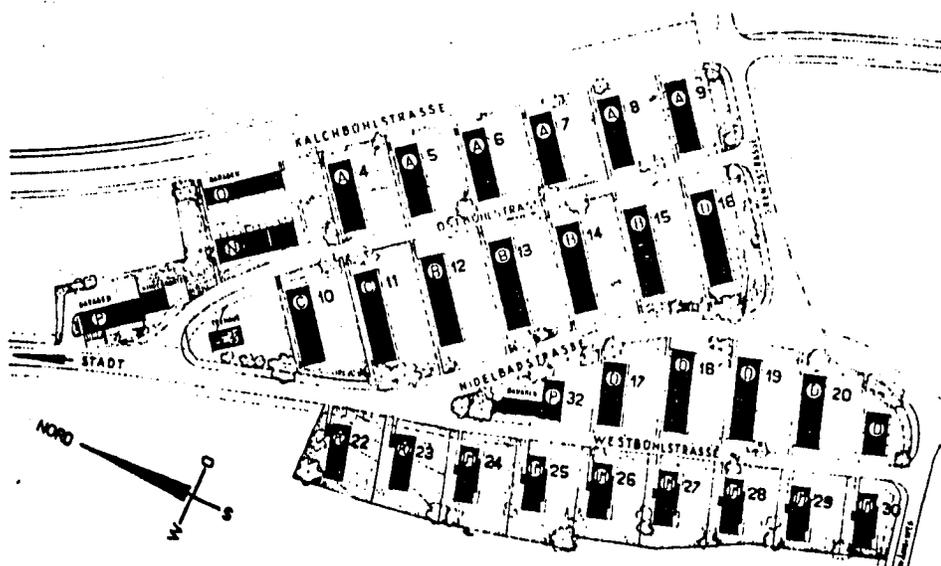
teilweise dichte Ueberbauung auch der Hofgrundstücke.

Aus dieser Situation heraus ergab sich auch bereits in den 20er Jahren eine erste Veränderungsphase, wobei festgehalten werden muss, dass es lediglich um eine strukturelle Verbesserung ging, die die Grundprinzipien der Stadtstruktur durchaus respektierte, also nicht strukturauflösend wirkte. Die Folge war eine Reduktion der Dichte über kleinere Geschosshöhen und Freihaltung der Höfe, sowie die Ausparung der problematischen Ecklösungen mit ihren wohngygienischen und nutzungstechnischen Konflikten.

In dieser Phase hat sich das geltende Baurecht als Grundlage einer kontinuierlich ablaufenden städtebaulichen Entwicklung bestens bewährt. 9) Einerseits hatte, vor allem das kantonale Baugesetz von 1893, eine ausgeprägt strukturerhaltende Wirkung, indem insbesondere die Baulinie als stark raumbildendes Instrument noch ihre volle gestalterische Wirkung besass, andererseits ergab sich über die ersten städtischen Bauordnungen eine Differenzierung der zulässigen Gebäudehöhen und damit eine Reduktion der Ausnutzung, der Dichte der neuen Siedlungen.

Die Forderungen des "Neuen Bauens", die sich in dieser Zeit auf internationaler Ebene bereits abzeichneten und in verschiedenen Projekten ihren Niederschlag fanden, gingen, auch was ihren strukturellen Inhalt anbelangt, wesentlich weiter. In Ablehnung der geschlossenen Blockrandbebauung, die unter dem Begriff "Mietskaserne" systematisch verteuert wurde, wurden neue städtebauliche Vorstellungen formuliert und wurde insbesondere das Einfamilienhaus in der Reihe als neue Wohnform propagiert.

Siedlung Neubühl in Zürich Wollishofen.  
Entnommen aus:  
"Werk" Jahrgang 1931,  
S. 261.



10) Diese Entwicklung lässt sich ab der Bauordnung der Stadt Zürich vom 9. September 1931 belegen.

11) Während der 30er und 40er Jahre im Rahmen diverser Zonenplanrevisionen.

Parallel zu der Einführung der neuen Wohnform, die zwangsläufig ein anderes räumliches Grundmuster und damit eine Anpassung der baurechtlichen Ordnungsinstrumente bedingte, wurden verschiedene weitere Zielvorstellungen verfolgt. Erstens sollte mit dem neuen Bebauungstypus eine durchgreifende Verbesserung der Wohnhygiene erreicht werden und jedem Bewohner ein Stück privates Freiland zugeordnet werden, was den sozialpolitischen Zielen jener Zeit entsprach. Zweitens sollte die Stadt in einzelne Funktionsbereiche gegliedert werden, insbesondere in Bereiche des Wohnens und Bereiche des Arbeitens. Drittens sollten die städtischen Verkehrsbeziehungen entflochten werden in Hauptachsen und Nebenachsen (Wohnstrassen) für den rollenden Verkehr und in Bereiche und Wege, die dem Fussgänger reserviert waren.

Diese Forderungen fanden ab den 30er Jahren sukzessive ihren Niederschlag im geltenden Baurecht. So verlor die Baulinie zunehmend an Bedeutung und degenerierte vom ursprünglichen Stadtgestaltungsinstrument zum reinen Freihalteinstrument, insbesondere für Verkehrsflächen. 10) Die ständig zunehmende Differenzierung der Bauzonen nach Geschosshöhen, Abständen und Nutzungen 11) zielte auf eine bewusste Gliederung der Stadt in einzelne Funktionsbereiche und verfolgte eine Stadtvorstellung, die eine möglichst harmonische Verflechtung von Stadt und ländlichem Umland zum Ziel hatte. Im Gegensatz zur klar begrenzten mittelalterlichen Stadt in Mauern entstanden fließende Stadtgrenzen, die Übergänge von Stadt zu freiem Land wurden bewusst möglichst weich gestaltet. Die zwangsläufige Folge waren antiurbane Quartiere, die nur noch aufgrund ihrer Lage als Stadtquartiere bezeichnet werden können. Sie besitzen zwar durchwegs relativ hohe Wohnqualitäten, insbesondere die Reihenhaussiedlungen, aber auch die 3geschossigen Zeilenquartiere, die vorwiegend während der 40er Jahre entstanden. Städtische Qualitäten weisen sie allerdings aus mehreren Gründen nicht auf:

- mangelnde Dichte (baulich und funktional),
- keine Funktionsüberlagerung, mangelnde Vielfalt,
- räumliche Leere, die schwach definierten Räume dienen nur der Erschliessung und sind nicht geeignet vielfältige städtische Funktionen zu ermöglichen.

Während also die Forderung nach optimaler Wohnhygiene, nach dem "Wohnen im Grünen" im Rahmen der halboffenen Zeilenbauweise, mit entsprechend angepassten baurechtlichen Ordnungsinstrumenten, weitgehend erfüllt werden konnte,

war es die fehlende städtische Dichte und Vielfalt, der verlorengegangene urbane Raum, der die gleichartigen, uniformen Wohnsiedlungen monoton, ausdruckslos und leer erscheinen liess.

Diese Feststellung veranlasste die Städtebauer nach einem neuen Bebauungstypus zu suchen, der städtische Vielfalt, räumliche Dichte und wohngygienische Ziele optimal in sich vereinigen sollte. Ein, an diesem Punkt der Entwicklung durchaus denkbarer Rückgriff auf stadträumliche Vorstellungen aus der Vergangenheit, auf die räumlichen Grundprinzipien der Blockrandbebauung, wurde gar nicht erst in Erwägung gezogen. Einerseits wurden solche Bebauungstypen nach wie vor vehement abgelehnt, andererseits wollte man ganz bewusst eine grundsätzlich neue, die moderne Stadt entwickeln.

Die Wurzeln jener Entwicklung lagen bereits weit zurück und basieren in ihren Ansätzen auf den Ideen des Neuen Bauens, die ideologische Grundlage für die "Neue Stadt" lieferte die Charte d'Athènes.

Der darauf basierende neue Bebauungstypus der gemischten oder differenzierten Bauweise ist der Versuch, der grünen, wohngygienisch einwandfreien Zeilen- oder Reihenwohnsiedlung eine neue Stadtraumvorstellung zu überlagern, gleichzeitig das ständig knapper werdende Bauland intensiver zu nutzen und eine - nach technischen Gesichtspunkten - optimale Organisation des Verkehrs einzuführen. Die moderne Stadtraumvorstellung beinhaltet, wie bereits aus der Bezeichnung der Bauweise hervorgeht, eine Differenzierung und Mischung der Bautypen. In einem ständig neuen Gestaltungsprozess wird mit einer intensiven kubischen Gliederung und Staffelung der Gebäudeabwicklungen in der Fläche und in der Höhe eine freie, offene und fließende Raumwirkung und eine punktuelle Akzentuierung der Siedlungen angestrebt. Solchen fließenden Räumen werden zusätzlich die Vorstellungen einer grünen Wohnsiedlung, einer durchgehenden Landschaft überlagert. Im Resultat ergeben sich weder in der Fläche noch im Abschluss in der Höhe klar definierte Räume, sie wirken häufig massstabslos, leer und monoton. Städtischer Charakter, Dichte und urbane Vielfalt können aufgrund fehlender Voraussetzungen nicht entstehen. Die monofunktionale Nutzung, die absolute Entflechtung der Verkehrsträger, die nicht definierten Oeffentlichkeitsgrade der Räume, die weitgehend unbenutzbaren Grünflächen und die amorphe Raumhülle lassen zwar "verstädterte" Räume entstehen, als eigentliche Stadträume im Sinne der Definition nach Kap. 4 können die räumlichen Struk-

turen der differenzierten Bauweise nicht bezeichnet werden.

H. Litz, Citystudie  
Langstrasse, Oktober  
1962.



12) Revisionen vom 16. Mai 1943, vom 8. April 1956 und vom 24. Mai 1959.

13) Insbesondere die Bauordnungen der Stadt Zürich vom 4. September 1946 und vom 12. Juni 1963.

Während die städtebauliche Entwicklung bis in die 40er Jahre noch mit einigen Anpassungen und Ergänzungen der bestehenden baurechtlichen Grundlagen machbar war, verlangte die differenzierte Bauweise ein grundsätzlich anderes Verständnis des Bau- und Planungsrechts und dementsprechend eine ganze Reihe von Abänderungen, Ergänzungen und neuen Instrumenten.

So wurde das kantonale Baugesetz verschiedene Male revidiert <sup>12)</sup> und auf der städtischen Ebene entstanden neue Bauordnungen mit abgeänderten und teilweise neuen Inhalten. <sup>13)</sup> Grundsätzlich zielten die Revisionen alle in die gleiche Richtung, nämlich die Gestaltungsfreiheiten des Städtebauers zu erweitern. In der Konsequenz bedeutete dieser Schritt eine weitere Abschwächung und teilweise Elimination der gestaltrelevanten Instrumente des Baurechts (Baulinie, Geschosshöhe, Abstände usw.) und ihren Ersatz durch weit generellere Fest-

legungen. Damit war die sogenannte Flächennutzungsplanung geboren, eine Planung, die sich darauf beschränkt, auf einer gegebenen Bebauungsfläche unter Einhaltung der zonengemässen Ausnützung und unter Beachtung einiger baupolizeilicher Randbedingungen, eine weitgehende Gestaltungsfreiheit zu gewähren. Das baurechtliche Instrumentarium dient also nicht mehr dazu, Gestalt zu ordnen und zu definieren, sondern beschränkt sich lediglich darauf, äussere Randbedingungen zu setzen.

Dass im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung vor allem im Verlauf der letzten Jahrzehnte ständig städtische, stadträumliche Qualitäten verloren gingen darf aufgrund der Untersuchung als nachgewiesen gelten und wird auch über zahlreiche Publikationen und Referate, die während der zweiten Hälfte der siebziger Jahre erschienen sind und gehalten wurden, auf breiter Ebene gestützt.

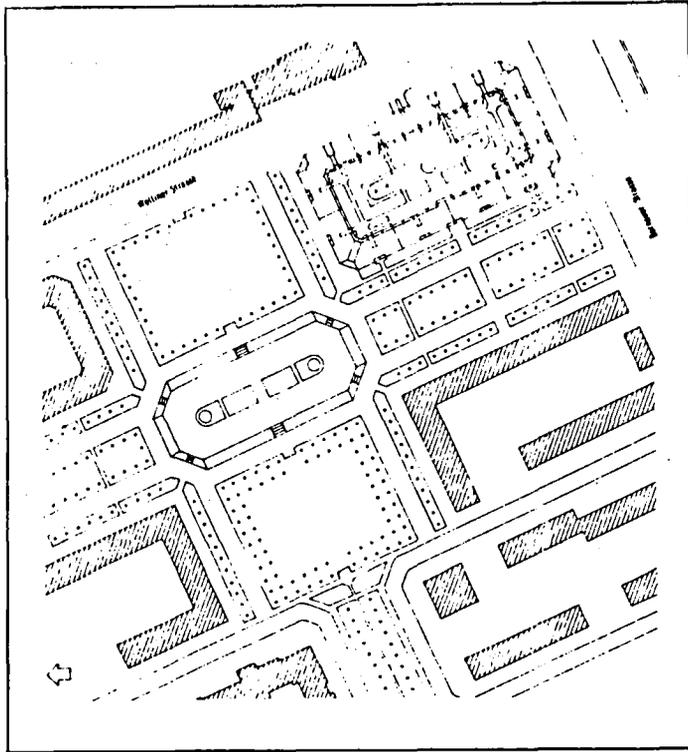
Es ist mit grosser Sicherheit anzunehmen, dass wir (die Städtebauer und Planer) heute am Ende einer Epoche stehen; eine ganze Reihe von Indikatoren für die Tendenzwende wurden ja bereits formuliert. Aus den generellen Forderungen sowie auch aus ersten Versuchen und neuen Projekten geht eindeutig hervor, dass u.a. die Stadtbaugeschichte und vor allem auch der Städtebau der Jahrhundertwende mehr und mehr an Bedeutung gewinnen und dass verschiedene historische Stadtraumstrukturen eine breite Renaissance erleben. Zwei, aus einer Vielzahl ausgewählte Beispiele mögen das Gesagte belegen.

### Berlin-Wedding

Neue geschlossene  
Blockrandbebauung  
in einem Sanie-  
rungsgebiet.  
Strenge und klare,  
den Gestaltvor-  
stellungen der  
Jahrhundertwende  
entsprechende  
räumliche Durch-  
bildung.

Projekt von J.P. Kleihues

entnommen aus:  
"Werk-Archithese"  
Nr. 31-32, 1979,  
S. 19

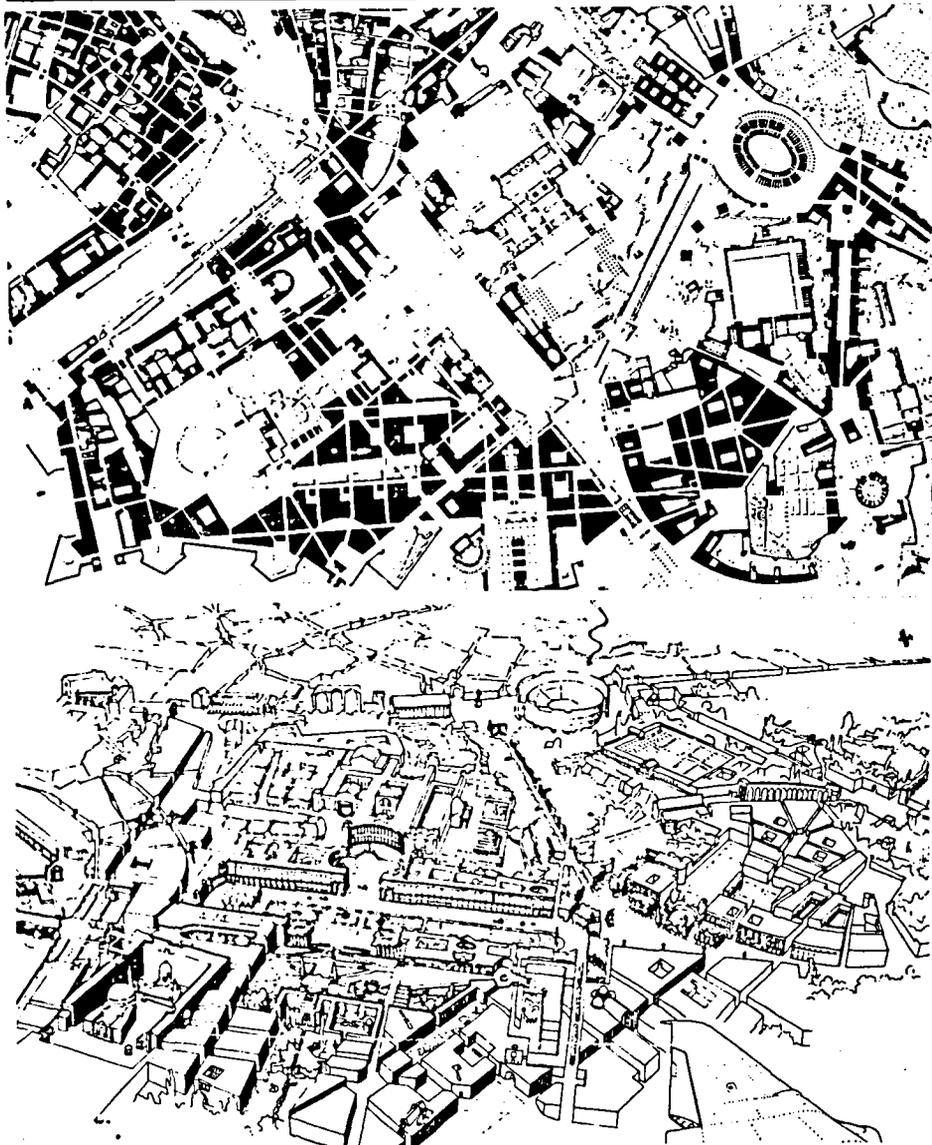


### Wettbewerb Roma interrotta

Projekt von  
Peter Carl,  
Judith Di Maio,  
Steven Peterson,  
Colin Rowe,  
U.S.A.

Klare und zu-  
sammenhängende  
Gestaltung,  
geschlossene  
Raumfolgen im  
Rahmen eines  
eindeutigen,  
geometrisch  
definierten  
Grundmusters.

Entnommen aus:  
Roma interrotta,  
Ausstellungs-  
katalog, Hrsg.:  
Giulio Carlo  
Argan, Christian  
Norberg-Schulz,  
Rom 1979.



Die Realisierung solcher neuer stadträumlicher Vorstellungen ist zwar im Rahmen des geltenden Rechts aufgrund der weitgehenden Gestaltungsfreiheiten sicherlich machbar; allerdings aber nur dann, wenn sie zusammenhängend und in einem Zug erfolgt. Für eine mittel- bis längerfristige Gewährleistung solcher Stadtraumstrukturen und für eine sukzessive, kontinuierlich ablaufende Realisierung in einzelnen Abschnitten fehlt jedoch heute das notwendige gestalterische Ordnungsinstrumentarium. Der Erlass städtebaulicher Gestaltungslinien, eines ordnenden aber flexibel interpretierbaren Gestaltungsrahmens, der die Entwicklung der Stadtraumstruktur regelt, ist nicht mehr zwingender Bestandteil der geltenden baurechtlichen Grundordnung.

#### 11.12 These: Verbesserung der individuellen zu Lasten der öffentlichen Stadtbereiche

Die These besagt, dass zwar die wohnhygienischen Bedingungen der Stadt, die Qualität der einzelnen Wohnzelle ständig verbessert wurde, dass aber die Qualität der öffentlichen Stadträume dabei vernachlässigt wurde und teilweise direkt, teilweise indirekt aufgrund der wohnhygienischen Ziele verlorenging.

Wenn man die entsprechenden Resultate der Untersuchung kurz rekapituliert, kann die These wie folgt begründet werden:

Das eigentliche Hauptargument gegen die ursprünglichen, stadträumlich stark definierten Baustrukturen der Blockbauweise ergab sich aus den - zum Teil tatsächlich schlechten - wohnhygienischen Bedingungen. Es muss dabei unterschieden werden zwischen strukturimmanenten Wohnhygieneproblemen und solchen Problemen, die sich im Verlauf der Entwicklung als äussere Immissionen ergaben, insbesondere durch den zunehmenden Stadtverkehr.

Um die Jahrhundertwende war es das primäre Ziel, eindeutige, klare und räumlich geschlossenen wirkende Stadtraumstrukturen aufzubauen. Dieser städtebaulichen Grundvorstellung wurden praktisch sämtliche weiteren Teilziele unterordnet. So entstanden nach unterschiedlichen Oeffentlichkeitsgraden klar gegliederte Räume: Strasse, Platz, Vorgarten und Hof. Eindeutig dominant waren die öffentlichen Räume Strasse und Platz. Die städtische Gestaltung solcher Räume verlangte nach geschlossenen Raumwänden mit repräsentativen Architekturen, nach durchgehender Orientierung der Gebäude auf die Strasse, den Platz, nach direkten Uebergängen zwischen öffentlichem Raum und privaten Gebäu-

14) Zur Strukturveränderung siehe Kap. 11.11, Hauptthese Stadtraumverlust.

15) Die neugestalteten Altstädte z.B. entsprechen offensichtlich einem breiten Bedürfnis nach städtischen Lebensräumen.

den, nach dichten Raumproportionen und nach spärlicher Verwendung von landschaftlichen (grünen) Elementen.

In der Folge ergaben sich teilweise nordorientierte Wohnungen, eine durchgehende Hauptorientierung der Wohnungen auf die (heute!) lärmige Strasse, minimale Grünflächen, gegenseitige Verschattungen aufgrund der Dichte und schwierige Belichtungsverhältnisse an den geschlossenen Blockecken. Die zusätzliche bauliche Nutzung auch der Hofparzellen, häufig durch gewerbliche Kleinbetriebe, führte schliesslich zu Uebernutzungen der Struktur, und zum Teil zu Immissionen, verursacht durch die Betriebe und deren Verkehrspotential.

Die Verbesserungsbemühungen solcher wohnhygienischer Problemsituationen wurden ab 1920 planerisches Hauptanliegen. Sie trachteten nach Entdichtung der Struktur, Segregation der Nutzungen, Abkehr und Loslösung der Gebäude von der Strasse, optimaler Besonnung der Wohnungen und Schaffung ausgedehnter Grünflächen. Schritt für Schritt wurden in rascher Folge solche Ziele in die Realität umgesetzt, allerdings wurde nicht beachtet, dass dabei städtische und räumliche Qualitäten sukzessive in gleichem Mass verloren gingen. 14)

Ueber die Veränderung und Entwicklung der kantonalen und städtischen Baurechtserlasse lässt sich die wachsende Bedeutung der wohnhygienischen Anforderungen teilweise indirekt und ab den 40er Jahren direkt und wörtlich ablesen.

Am Ende der städtebaulichen Entwicklung unter dem Primat der Wohnhygiene steht als Resultat die baulich-räumliche Struktur der gemischten Bebauung. Wenn man - entgegen den ersten Verfechtern dieses Bebauungstyps - die Meinung vertritt, dass auch der moderne und mobile Mensch, der Stadtbewohner von heute, eine städtische Umgebung und Stadträume mit pulsierendem Leben braucht und wieder vermehrt zu schätzen gelernt hat 15), so müssen neben die wohnhygienischen Ziele neue städtebauliche Ziele gesetzt werden.

#### 11.13 These: Sonderbauweisen - Regelbauweise

Die These besagt, dass im Rahmen von Sonderbauweisen zumeist keine bessere Siedlungs- und Stadtgestaltung resultierte als bei der Anwendung der Regelbauweise. Es wurde weiter behauptet, dass sie primär privaten Interessen dienen (Ausnutzungssteigerung, Realisierung grosser Bauvolumina, beschränkte Anpassung an die Gegebenheiten) und nur sekundär öffentlichen Interessen; und dass die Sonderbauweisen ver-

16) Siehe dazu: Kap. 10.23, Sonderbauordnung für das Gebiet Kalkbreite, (AZ bis 3,5).

mehrt auch für eigentliche Normalfälle herangezogen wurden.

Im Rückblick auf die Analyse muss zugegeben werden, dass nicht alle Teile der These belegt werden können. So trifft es nur beschränkt zu, dass private Interessen besser abschneiden als öffentliche, wenn die Ueberbauung im Rahmen von Sonderinstrumenten realisiert wurde.

Es muss festgehalten werden, dass vorab die Öffentlichkeit (vertreten durch die planende Verwaltung) an grossflächigen differenzierten Ueberbauungen interessiert war. Nachdem damit das städtebauliche Ziel als gegeben feststeht, ergibt sich in der Folge, dass dieses Ziel am ehesten mit Sonderinstrumenten, wie beispielsweise der Arealbebauung nach Zürcher Recht, zu erreichen war, einem Instrument also, das direkt dafür gemacht worden war.

Wenn man sich nun bei der Bewertung der entstandenen Stadtstrukturen darauf beschränkt, sie nach den Kriterien der differenzierten Bauweise zu werten, so wird man feststellen, dass die neueren Siedlungen, die im Rahmen der Arealbebauung entstanden sind, gar nicht schlecht abschneiden.

Anders sieht es jedoch aus, wenn man entsprechend dem Ergebnis der Hauptthese "Stadt-raumverlust" davon ausgeht, dass die differenzierte Bauweise als städtischer Bebauungstypus ungeeignet sei, dann wäre analog die Arealbebauung als städtebauliches Planungsinstrument abzulehnen und eher der zonenkonformen Bebauung der Vorzug zu geben.

Das Problem liegt also nicht primär beim Instrument, sondern bei der Wahl des Bebauungstyps, also bei der städtebaulichen Entwurfsarbeit. Der bereits beschriebene, hohe Grad der Gestaltungsfreiheit im Rahmen der Arealbebauung würde es auch zulassen, aufgrund anderer Wertvorstellungen, z.B. eine geschlossene Bebauung zu planen, vorausgesetzt, sie wird als Arealbebauung in einem Zug realisiert.

Ebenfalls fragwürdig ist die Behauptung, die Sonderbauweisen seien für Ausnützungssteigerungen missbraucht worden. In Einzelfällen mag das zwar der Fall gewesen sein 16), generell aber, in Zonen die bereits eine relativ hohe Ausnutzung besitzen, war es teilweise sogar umgekehrt. Genau aus diesem Grund wurde die AZ für Arealbauungen mit der BO-Revision vom 4. Februar 1976 erhöht. Problematisch, vom städtebaulichen Gesichtspunkt her gesehen, sind allerdings all jene Fälle, in denen sogenannte Ausnutzungsübertragungen stattgefunden haben.

17) So z.B. Quartier beim Bahnhof, Quartier Stadelhofen, Teile des Quartiers Enge.

In der Untersuchung wurden solche Fälle nur am Rande behandelt, sie sollen deshalb nicht im Einzelnen zitiert werden. Generell lässt sich jedoch behaupten, dass diese Praktiken mit einer homogenen Stadtplanung und -entwicklung unvereinbar sind, sie beruhen auf der primären Absicht, jede mögliche Baulandreserve entsprechend der jeweiligen, allenfalls zufälligen, Konstellation direkt zu verwerten.

Begründet werden können allerdings die Behauptungen, Sonderbauweisen seien vermehrt für die Behandlung von Normalfällen herangezogen worden und sie hätten fragwürdige Gestaltungsspielräume geschaffen.

Während die ersten Quartierbauordnungen tatsächlich als Sonderinstrumentarium für die Behandlung städtebaulich empfindlicher Gebiete eingesetzt wurden<sup>17)</sup> und spezielle und hohe Gestaltungsanforderungen formulierten, wird beispielsweise für die Arealbebauung lediglich eine grosse zusammenhängende Fläche als Voraussetzung verlangt und eine städtebaulich einheitliche Lösung gefordert. Beide Kriterien haben als mögliche Garanten städtebaulich guter Lösungen versagt. Die grosse Fläche wurde als Gestaltungsfreiraum für ständig neue, mit ihrer Umgebung aber meist inkonsistente Strukturen benutzt; die städtebauliche Einheit wurde - bewusst oder unbewusst - missverstanden, das Resultat war lediglich Einheitlichkeit im Sinne von Konformität.

Die Analyse zeigt, dass mit dem Sonderinstrumentarium offensichtlich die Lücke geschlossen werden sollte, die nach der Abwertung der ursprünglichen gestaltungsrelevanten Instrumente (z.B. Baulinie) im Bau- und Planungsrecht klaffte. So sollte mit dem Instrument Arealbebauung (und neuerdings mit dem Gestaltungsplan) grossflächig Stadtgestaltung betrieben und geregelt werden. Das Problem, das aber bleibt, ist dass ein mittel- bis langfristiges Ordnungsinstrumentarium - wie es die Jahrhundertwende hatte - heute über weite Teile fehlt. Perspektiven und längerfristig wirksame Gestaltungslinien des Städtebaus können und sollten nicht mit Sonderinstrumenten gewährleistet werden.

#### 11.14 These: Städtebauliche Diskontinuität

Die Behauptung, dass die städtebauliche Entwicklung mehr und mehr an Kontinuität verloren hat darf aufgrund der Analyse als gesichert gelten. Die Behandlung des vorhergehenden Themas, Sonderbauweisen - Regelbauweise, hat bereits einige Aspekte diskontinuierlicher städtebaulicher Entwicklung aufgedeckt und damit die These gestützt. Grundsätzlich kann und muss hierzu noch angefügt werden, dass die moderne Flächennutzungsplanung keine, respektive nur sehr generelle stadtgestalterische Randbedingungen setzt. Aus dieser Tatsache heraus wird ein Verfahren notwendig, das ständig neue und damit auch fortzu wechselnde Determinanten der Strukturierung und Gestaltung der Stadt formuliert und sichert. Vorwiegend zu diesem Zweck wird das ganze zur Verfügung stehende Sonderinstrumentarium heute verwendet.

Die Behauptung, dass das Instrumentarium der Jahrhundertwende ausschliesslich baupolizeilicher Natur gewesen sei stimmt eben nicht. Damals stand durchaus ein reguläres Planungsinstrumentarium zur Verfügung mit dem, mittel- bis langfristig, gestalterische Festlegungen geordnet, koordiniert und gewährleistet werden konnten. Innerhalb eines solchen strukturellen Gestaltungsrahmens bestand eine breite Bandbreite, flexibler und sukzessiver Ausgestaltung.

Was für den modernen - oder besser gesagt "nachmodernen" - Stadtgestaltungsprozess fehlt, ist eine Regelbauweise, die die Anliegen der Stadtgestaltung nicht an die Sonderinstrumente delegiert, sondern integriert.

#### 11.2 Schlussfolgerungen zum Thema der Interdependenzen zwischen Stadtgestalt und Baugesetz

---

Aus der Analyse der städtebaulichen und der baurechtlichen Entwicklung lassen sich im Vergleich und in der Ueberlagerung beider Entwicklungen Schlüsse über deren Zusammenhänge und Abhängigkeiten ziehen.

Während der zunehmenden Industrialisierung ab Mitte des 19. Jahrhunderts tritt die Stadt in eine neue Epoche, eine Epoche, die ihr schliesslich um die Jahrhundertwende ein bis dahin nie dagewesenes Wachstum bescherte. Die Stadterweiterung, die städtebauliche Lösung

18) Zwar sind auch bereits aus früheren Epochen städtebaulich wirksame Gesetze bekannt, so z.B. aus der Zähringerstadt Bern. Es handelt sich jedoch primär um die Formulierung einer städtebaulichen Konzeption, deren Anwendung und Gewährleistung direkt dem Stadtkern oblag.

19) So z.B. das preussische Fluchtliniengesetz von 1875

der daraus entstehenden Probleme bedient sich traditioneller Mittel, d.h. es wird auf eine Stadtbautypologie zurückgegriffen, die sich im Laufe der Stadtgeschichte in zahlreichen Variationen herausgebildet hat.

Die Verankerung der städtebaulichen Planung der Stadterweiterung konnte jedoch nicht mehr direkt über bestehende Machtstrukturen gewährleistet werden, im neuen Liberalstaat war dazu der Aufbau eines Gesetzeswerkes nötig geworden. 18) Eine rechtliche Doktrin war jedoch zu diesem Zeitpunkt nicht gegeben, sie musste über die politischen Organe des Staates nach und nach entwickelt werden. Für den Anfang beschränkte man sich, neben einer weitgehenden Baufreiheit, auf die Sicherung eigentumsrechtlicher, nachbarrechtlicher, gesundheitspolizeilicher, feuerpolizeilicher und baupolizeilicher Interessen. Erst mit den Baugesetzen von 1863 und 1893 fanden nach und nach stadtplanerische Anliegen Eingang in das Gesetz.

Dabei lässt sich aus der Analyse ableiten, dass die städtebauliche Grundkonzeption entsprechend der Wünsche und Forderungen der Architekten und Städtebauer ins Gesetz aufgenommen wurde, während für die Umsetzung in ein Baugesetz zum Teil ausländische Gesetze als Vorlage dienten.

Eine wechselseitige Dynamik entsteht aus der Tatsache, dass die politischen Instanzen als Gesetzgeber selbst aktiv wurden, indem sie die ursprüngliche Baufreiheit in einem planerischen Sinn einzuschränken begannen, dies um Auswüchse der Spekulation zu vermeiden und wohnhygienische Anliegen zu garantieren, aber auch um der wachsenden Stadt eine angemessene Gestalt zu geben. Es ist durchaus natürlich, dass sie für die städtebauliche Planung auf die Erfahrungen und Forderungen der Fachleute zurückgriffen.

Um der neuen Stadt mittels Gesetz Gestalt zu geben, sie entsprechend einer Gestaltvorstellung zu formen, bedurfte es gestalterisch wirksamer Instrumente, die schliesslich vor allem über die Fluchtlinie - oder nach Zürcher Recht Baulinie - und die Abstands- und Höhenbegrenzungen gefunden wurden. So wie einerseits diese Instrumente der damaligen städtebaulichen Grundvorstellung entsprachen, entspricht andererseits die entstandene Stadtgestalt den Instrumenten. Die klare, geometrisch fassbare Struktur der Stadt der Jahrhundertwende ist

20) Dabei ist ab 1900 häufig eine gewisse Ergänzung zwischen der städtischen und kantonalen Baurechtsentwicklung festzustellen

21) Gestaltungsfreiheit war ja eines der Hauptanliegen des Städtebaus der 50iger und 60iger Jahre

22) So z.B. AZ, Arealbebauung, Sonderbauvorschriften, Gestaltungsplan u.a.

23) ... wie z.B. die Baulinie

demnach das direkte Resultat der exakten und eindeutigen stadtgestalterischen Formulierung des geltenden Baurechts.

Im weiteren Entwicklungsprozess während des 20. Jahrhunderts lässt sich dann eine Phasenverschiebung feststellen. Auf der städtebaulichen, wie auch auf der sozial- und stadtpolitischen Ebene werden ständig neue Forderungen gestellt, die nach und nach eine Veränderung der Stadtgestalt und sekundär eine Anpassung und Abänderung des Baurechts zur Folge hatten. Interessant ist, dass die ersten Vorstösse, die Testprojekte und Mustersiedlungen, die auf neuen städtebaulichen Ideen beruhten, jeweils basierend auf verschiedenen Ausnahmeparagraphen des Gesetzes durchgeführt wurden, und schliesslich im Nachhinein zu einer entsprechenden Abänderung oder Ergänzung der gesetzlichen Grundlagen führten, was dann eine breite Entwicklung ermöglichte. 20) Die rechtliche Entwicklung folgt also mit einem gewissen Verzögerungseffekt den städtebaulichen Vorstellungen, ohne solche aber wesentlich zu behindern, wie dies immer wieder von den Architekten beklagt wurde.

Im Verlaufe der Entwicklung der "Modernen Stadt" Stadt", der differenzierten Gestaltungsvorstellungen im Rahmen einer weitgehend freien Flächennutzungsplanung, wird es aus baurechtlicher Sicht zunehmend schwieriger, Gestaltung mittels Gesetzen zu reglementieren, resp. zu ordnen. 21) Das bestehende Stadtgestaltungs-instrumentarium erfährt eine successive Abwertung, die Baugesetzgebung beschränkt sich wiederum lediglich auf die Gewährleistung eigentumsrechtlicher, nachbarrechtlicher, gesundheitspolizeilicher, feuerpolizeilicher und baupolizeilicher Anliegen, wobei noch die Anforderungen einer Koordination von Infrastruktur und Nutzungsplanung neu hinzukommen. Zwar werden nach und nach eine ganze Reihe neuer Instrumente geschaffen, die gezielt der Gestaltung der modernen Stadt dienen sollen 22), sie sind aber nicht selbst gestaltungsrelevant 23), sie sind nur Hülle, d.h. Rechtsgrundlage für die Formulierung ständig neuer Stadtgestaltvorstellungen.

Die direkte Beeinflussung der Stadtgestalt durch das Baurecht ist damit nur noch indirekt gegeben, indem Instrumente zur Verfügung gestellt werden, innerhalb derer die Gestaltungsvorstellungen der modernen Stadt gebietsbezogen differenziert erlassen werden können.

Wenn man diese Situation noch einmal rückblickend mit der Jahrhundertwende vergleicht, so lässt sich folgender Gegensatz formulieren:

Der Baugesetzgebung der Stadt der Jahrhundertwende war eine durchgehende städtische Gestaltungsidee immanent, ihre Anwendung führte direkt zu einem eindeutigen gestalterischen Resultat. Die heutige "moderne" Baugesetzgebung ist demgegenüber, zwar was die Belange der Nutzungs- und Infrastrukturplanung anbelangt, erweitert. Es ist ihr aber keine durchgehende Gestaltungsidee mehr immanent, sie beschränkt sich darauf, das Instrumentarium für die Gestaltung anzubieten, ist aber in sich selbst nicht mehr gestaltungsrelevant. Gestalt wird also nicht mehr gesamthaft geordnet und geplant, sondern über eine Reihe von Einzelmaßnahmen von Fall zu Fall geregelt.

### 11.3 Vier Postulate für ein neues Planungsverständnis der Stadt

---

Die wesentlichste Schlussfolgerung aus der vorliegenden Arbeit ist die Feststellung, dass für die Stadtplanung das Zwischenglied zwischen der eher technokratischen Nutzungs- und Infrastrukturplanung und der gestalterischen architektonischen Objektplanung praktisch fehlt.

Daraus lassen sich einige generelle Forderungen ableiten:

1. EINE PRINZIPIELLE GESTALTUNGSORDNUNG DER STADT IST WIEDER NEU ZU ENTWICKELN UND ZU ENTWERFEN.

Unter einer prinzipiellen Gestaltungsordnung ist der Erlass zusammenhängender städtebaulicher Konzepte zu verstehen, die auf einer Gestaltungsidee basieren. Wenn eine solche Ordnung fehlt, wird zwangsläufig ein Agglomerat von mehr oder weniger guten Einzellösungen entstehen, die Zwischenbereiche bleiben ungelöst.

2. WENIGER GESTALTERISCHE FREIHEIT IST MEHR.

Trotz der ständigen Forderungen der Architekten nach unbegrenzter schöpferischer Freiheit zeigt sich immer wieder, dass unter klar definierten Randbedingungen die Kreativität und die gestalterische Qualität der Lösungen eher zunimmt. Wesentlich ist, dass nur Rahmenvorstellungen festgelegt werden, die eine flexible Ausgestaltung zulassen; bei absoluten Festlegungen besteht die Gefahr der Uniformierung.

3. STAEDTEBAULICHE KONTINUITAET STATT GESTALTUNGSSENKLAVERN.

Die Homogenität durchgehender städtebaulicher Lösungen führt zu stadträumlich stärkeren Resultaten als die differenzierte Gestaltung von unabhängigen Einzelbauten und -anlagen.

4. DER OEFFENTLICHE AUSSENRAUM MUSS WIEDER ZUM STADTGESTALTERISCHEN GRUNDGERUEST WERDEN.

Der städtische Aussenraum ist als durchgehende Struktur hervorragend geeignet, Gestaltungslinien und prinzipielle gestalterische Ordnungsvorstellungen mit baurechtlichen Mitteln zu gewährleisten.

## 12. LITERATUR UND MATERIALIEN

## 12.1 Literaturverzeichnis

- Albers, G. Vom Fluchtlinienplan zum Stadtentwicklungsplan, Artikel in: Schriftenreihe des Archivs für Kommunalwissenschaften, Nr. 6, Hrsg. Wolfgang Hans u.a., Stuttgart 1967.
- Allgemeine Baugenossenschaft, ABZ, (Hrs.) 40 Jahre Entwicklung, 1916-1956, Zürich 1956.
- Argan, Giulio C., Norberg-Schulz, C., (Hrsg.) Roma interrotta (Ausstellungskatalog), Rom 1979.
- Artaria, P. Die Entwicklung des Wohnungsbaus von 1908 bis 1930, Artikel in "Werk" Nr. IX, 1958.
- Artaria, P., Schmidt, H., Haefeli, M.E., Hubacher und Steiger, Moser, W., Roth, E. Die Werkbundsiedlung Neubühl in Zürich Wollishofen, Artikel in "Werk", 1931
- Bacon, E.N. Stadtplanung von Athen bis Brasilia, Zürich 1968.
- Bauamt II und Finanzamt der Stadt Zürich, (Hrsg.) Bericht zur Presseorientierung über die Wohnüberbauung auf dem Hardauareal, Quartier Aussersihl, vom 23.10.1975.
- Bauer, A. Nachruf auf Alfred Messel, Artikel in "Die Schweizerische Baukunst", Bern 1911.
- Benevolo, L. Die sozialen Ursprünge des modernen Städtebaus, Güterloh 1971.
- Bernoulli, H. Die Stadt und ihr Boden, Zürich 1946.
- Boesch, H. Verkehrsplanung in der Stadt, in Lehrmittel für Raumplanung und Städtebau, ORL-Institut ETH Zürich, Oktober 1978.
- Braunfels, W. Abendländische Stadtbaukunst, Kön 1977.
- Buff, A. Bauordnung im Wandel, München 1971.
- Burckhardt, E.F. Bemerkungen zur Hochhausfrage, Artikel in der Zeitschrift "Plan", 1951.
- Burckhardt, L., Frisch, M., Kutter, M. Achtung: Die Schweiz, Basel/Zürich 1955.

- Carosio, A., Wolf, U., Cattaneo, A. Kontinuierliche Stadterneuerung, Basel 1975
- Le Corbusier An die Studenten, Die "Charte d'Athènes", Neuausgabe, Hamburg 1962.
- Dickens, Ch. Hard Times, um 1840.
- Engels, F. Ueber die Umwelt der arbeitenden Klasse, aus den Schriften von Friedrich Engels, ausgewählt von Günter Hillmann, Gütersloh 1970.
- Finanzamt der Stadt Zürich (Hrsg.) 50 Jahre Wohnungspolitik der Stadt Zürich, 1907-1957, Zürich 1957.
- Finke, W., Popp, F., Schalhorn, K., Schmalscheidt, H. Der Baublock, München 1977.
- Göderitz, Rainer, Hoffmann Die gegliederte und aufgelockerte Stadt, Tübingen 1957.
- Gruber, K. Die Gestalt der deutschen Stadt, München 1952.
- Haefeli, M.E., Moser W.M., Steiger, R. Diskussion des Projektes für das Geschäftshaus "Zur Palme" in Zürich, Artikel in "Werk" Nr. 3, 1957.
- Hegemann, W. (Hrsg.) Der Städtebau, Heft 3, Berlin 1928.
- Hegemann, W. Der Städtebau, Heft 12, Berlin 1926.  
Das steinerne Berlin, Lugano 1930.
- Hilpert, T. Die funktionelle Stadt, Braunschweig 1978.
- Hitzer, H. Die Strasse, München 1971.
- Hochbauamt der Stadt Zürich (Hrsg.) Bericht über Gesamt- und Arealbebauungen in der Stadt Zürich, Zürich 1978.
- Hofer, P. 16 Ansätze zu einem Programm, Vorlesungspapier ETH Architekturabteilung, Zürich 23.10.78.  
Antiurbane und urbane Stadtgestalt, Artikel in Werk-Archithese Nr. 33-34, 1979.
- Hofmann, H. Sechstes und siebentes Semester, Artikel in "Werk" 1953.
- Hornberger, K. Typologische Untersuchung städtischer Aussenräume, Artikel in Disp Nr. 45, Zürich April 1977.
- Howard, E. To-Morrow, 1898.  
Garden Cities of To-Morrow, 1902.



- Marti, H. Zürich wird Grosstadt, Neue Zürcher Zeitung Nrn 920, 977, 1095, 1207, 1404, 1524, 1705, 1713, 1925, 2743, Jahrgang 1952.
- Meadows, D. Die Grenzen des Wachstums, Club of Rome, Stuttgart 1972.
- Meili, A. Braucht Zürich Hochhäuser? Artikel in der Neuen Zürcher Zeitung, Nrn. 2681, 2685 und 2714, vom 8., 9. und 11. Dezember 1950.
- Mitscherlich, A. Die Unwirtlichkeit unserer Städte, Anstiftung zum Unfrieden, Frankfurt a.M., 1965.
- Moser, W.M. Das vielgeschossige Mietshaus im neuen städtischen Wohnquartier, Artikel in "Werk", 1949.
- Müller, W. Städtebau, Stuttgart 1974.
- Pahl, J. Die Stadt im Aufbruch der perspektivischen Welt, Frankfurt a.M., Berlin 1963.
- Posener, J. (Hrsg.) Ebenezer Howard, Gartenstädte von morgen, Das Buch und seine Geschichte, Frankfurt a.M., Berlin 1968.
- Schindler, E. Ueberbauungsvorschlag bei der Sihlbrücke in Zürich, Artikel in "Werk" Nr. 8, 1954.
- Schmidt, H. Bebauung des Gellert-Areals in Basel, Artikel in "Werk", 1951.
- Schütz, H. Rathgeb, C., Steiger, M. Hochhaus Dreispitz in Zürich Schwamendinger, Artikel in "Werk" Nr. 1, 1957.
- Städtische Bauverwaltung Zürich (Hrsg.) Schlussbericht über den Internationalen Wettbewerb für einen Bebauungsplan der Stadt Zürich und ihrer Vororte, Zürich 1919.
- Steiner, A.H. Die Ueberbauung Letzigraben-Heiligfeld, Artikel in "Werk" Nr. 1, 1956.  
Sozialer Wohnungsbau und Städtebau, Artikel in "Der soziale Wohnungsbau und seine Förderung in Zürich 1942-45", Hochbauamt der Stadt Zürich (Hrsg.), 1946.  
Die Turmhäuser am Letzigraben und die Bebauung an der Brahmsstrasse, Artikel in "Werk" Nr. 9, 1953.
- Von Strauss, Torney, Sass Strassen und Bauflichtengesetz, siebente Auflage 1934, Nachdruck Berlin 1957.
- Strickler, J. Actensammlung aus der Zeit der Helvetischen Republik (1798-1803), III. Band, Bern 1889.
- Stuber, F., Lang, J. Stadtbilduntersuchungen Lenzburg, Zürich 1976.

- Stüssi, H. Das neue Baugesetz des Kantons Zürich, Zürich 1893.
- Wirth, G. Der Zeit voraus, Artikel in "Plan", Nr. 11/12, 1955.
- Zimmermann, E. Der Baudispens in der Stadt Zürich, Winterthur 1958.

## 12.2 Verzeichnis der Rechtsquellen und der Materialien

---

### 12.21 Kanton

- 1833 Beschluss des Grossen Rathes des Kantons Zürich betreffend die Festungswerke der Stadt Zürich, vom 30. Januar 1833, OS 3, 60.
- 1833 Gesetz betreffend das Strassenwesen, vom 18. April 1833, OS 3, 116.
- 1834 Gesetz betreffend die Anlegung von Gassen auf dem Schanzengebiete und in den Umgebungen von Zürich, vom 19. Christmonat 1834, OS 3, 356.
- 1835 Gesetz betreffend die privatrechtliche Befugnis zu bauen, vom 27. Jenner 1835, OS 3, 381.
- 1836 Gesetz vom 10. Hornung 1836, betreffend einen Zusatz zum Gesetz über die Anlegung von Gassen, vom 19. Christmonat 1834, OS 4, 193.
- 1861 Petition an den Grossen Rath des Kantons Zürich um Erlassung eines städtischen Baugesetzes, vom 21. November 1861, n.w.p., FS Staatsarchiv Kanton Zürich.
- 1863 Gesetz betreffend eine Bauordnung für die Städte Zürich und Winterthur und für städtische Verhältnisse überhaupt, vom 30. Juni 1863, OS 13, 143.
- 1877 Vorlage der vom Zürcherischen Ingenieur- und Architektenverein bestellten Kommission, Entwurf für ein Gesetz betreffend eine Bauordnung für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen, Zürich, 12. September 1877, n.w.p., FS Staatsarchiv Kanton Zürich.
- 1889 Gesetzesentwurf des Regierungsrathes, vom 11. Februar 1889, AB 1889, S. 120 ff.

- 1892 Vorlage der Kommission des Kantonsrates, vom 30. März 1892, publiziert 12. Dezember 1892, AB 1892, S. 600 ff.
- 1893 Baugesetz für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen, vom 23. April 1893, ZG 5, 3, (OS 23, 177).
- 1899 Regierungsratsbeschluss Nr. 298, vom 9. Februar 1899.
- 1904 Regierungsratsbeschluss Nr. 1637, vom 3. November 1904.
- 1907 Gesetz vom 28. Juli 1907, über die Abänderung und Ergänzung des Baugesetzes für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen, vom 23. April 1893. OS 28, 48.
- 1910 Regierungsratsbeschluss Nr. 938, vom 2. Juni 1910.
- 1913 Protokoll des Regierungsrates, betreffend das Prinzip der offenen Bebauung, Sitzung vom 30. Oktober 1913.
- 1913 Baugesetz für den Kanton Zürich, Antrag des Regierungsrates auf Totalrevision, vom 20. November 1913, AB, S. 1019 ff.
- 1919 Aenderungsvorschläge des Zürcher Ingenieur- und Architektenvereins zur Vorlage der Kantonsrätlichen Kommission, vom 8. Juli 1919, für das Baugesetz für den Kanton Zürich (Vorlage Kommission, AB 1919, S. 1461 ff.), Aenderungsvorschläge ZIA, n.w.p., FS Staatsarchiv Kanton Zürich.
- 1929 Baugesetz für den Kanton Zürich, Vorlage des Regierungsrates, vom 28. November 1929, AB 1930, S. 33 ff.
- 1934 Baugesetz für den Kanton Zürich, Vorlage der Kommission, vom 24. Oktober 1934, AB 1935, S. 365 ff.
- 1941 Weisung zum Gesetz über die Abänderung und Ergänzung des Baugesetzes für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen, vom 23. April 1893. Antrag des Regierungsrates, vom 11. Dezember 1941, AB 1941, S. 1808 ff.
- 1943 Beleuchtender Bericht des Regierungsrates über die Abänderung und Ergänzung des Baugesetzes für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen, vom 23. April 1893, Abstimmungsvorlage vom 22. Februar 1943, AB 1943, S. 216 ff.

- 1943 Gesetz vom 16. Mai 1943, über die Abänderung und Ergänzung des Baugesetzes für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen, vom 23. April 1893, ZG 5, 48 (OS 37, 46).
- 1950/  
1953 Verfügungen der Direktion der öffentlichen Bauten des Kantons Zürich, betreffend Ausnahmebewilligungen für die Ueberbauung Letziggraben-Heiligfeld, vom 7. September 1950 und vom 10. Juli 1953.
- 1953 Antrag des Regierungsrates, vom 9. Juli 1953, betreffend Ergänzung des Kantonalen Baugesetzes vom 23. April 1893, AB 1953, S. 534 ff.
- 1955 Antrag des Regierungsrates, vom 28. Juli 1955, betreffend Ergänzung des Kantonalen Baugesetzes, vom 23. April 1893, AB 1955, S. 599.
- 1956 Gesetz, vom 8. April 1956, über die Ergänzung des Baugesetzes für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen, vom 23. April 1893 (Hochhausparagraf), OS 40, 61.
- 1957 Antrag des Regierungsrates, vom 15. August 1957, betreffend das Gesetz über die Abänderung und Ergänzung des Baugesetzes für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen, vom 23. April 1893, AB 1957, S. 765.
- 1959 Gesetz, vom 24. Mai 1959, über Abänderung und Ergänzung des Baugesetzes für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen, vom 23. April 1893, OS 40, 521.
- 1972 Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich, Bewilligung der Ueberbauung Heuried, Sitzung vom 3. Februar 1972.
- 1972 Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich, betreffend Bewilligung der vier Wohnhochhäuser der Gesamtüberbauung Hardau, § 148 Baugesetz, Sitzung vom 10. Mai 1972.
- 1972 Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich, betreffend Bewilligung der Ueberbauung Grünau, Sitzung vom 8. November 1972.
- 1975 Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz) des Kantons Zürich, vom 7. September 1975, OS 45, 554.
- 1975 Beleuchtender Bericht, verfasst vom Regierungsrat, zum Planungs- und Baugesetz, vom 7. September 1975, AB 1975, S. 1258 ff.

## 12.22 Stadt

- 1863 Baureglement für das neue Stadtquartier im Stadelhofen, Zürich 13. Januar 1863, n.w.p., FS Stadtarchiv Zürich
- 1864 Baureglement für das neue Stadtquartier beim Bahnhof und die Bauten an der Bahnhofstrasse, Zürich 11. Oktober 1864, n.w.p., FS Stadtarchiv Zürich
- 1894 Baureglement für das Villenquartier Neumünster, Zürich, vom 30. April 1894, AS 3, 154.
- 1900 Weisung des Stadtrates an den Grossen Stadtrat, betreffend Vorschriften über offene Bebauung, Zürich, vom 27. Juni 1900, FS Stadtarchiv Zürich.
- 1901 Bericht des Stadtrates, über die Eingabe der Quartiervereine zu den Vorschriften für offene Bebauung, vom 3. April 1901, FS Stadtarchiv Zürich.
- 1901 Städtzürcherische Vorschriften für offene Bebauung einzelner Gebietsteile, vom 2. November 1901, AS 7, 135.
- 1906 Bauordnung für den Block II des Werdmühlequartieres, zwischen der Uraniastrasse, der Bahnhofstrasse, der Werdmühlegasse und dem Werdmühleplatz, vom 15. August 1906, AS 9, 33.
- 1908 Bauordnung für das Stampfenbachquartier, vom 14. März 1908, AS 9, 230.
- 1911 Weisung des Stadtrates an den Grossen Stadtrat, vom 22. Juli 1911, betreffend die Ausdehnung des Baurayons und die Revision der Vorschriften über offene Bebauung, vom 2. November 1901, FS Stadtarchiv Zürich.
- 1912 Weisung des Stadtrates an den Grossen Stadtrat, betreffend Beschaffung eines Planes des Gebietes von Zürich und seiner Vororte, vom 12. Juni 1912, FS Stadtarchiv Zürich.
- 1912 Vorschriften für offene Bebauung der Stadt Zürich, vom 29. September 1912, AS 10, 215.
- 1921 Revision des bestehenden Quartierplanes Nr. 53, durch Stadtratsbeschluss, vom 5. Januar 1921.
- 1922 Baureglement für den Quartierplan Nr. 53 des Landes zwischen Zurlinden-, Zweier-, Birmensdorfer-, Aemtler- und Kalkbreitestrasse, Zürich, vom 25. März 1922, AS 16, 210.

- 1922 Bauordnung der Stadt Zürich, für das Eierbrechtquartier, vom 12. Juli 1922, AS 14, 131.
- 1923 Baureglement über den Quartierplan Nr. 140 des Landes zwischen Hard-, projektiertes Bäcker-, projektiertes Aargauerstrasse und Hardplatz, Zürich (Stadtratsprotokoll Nr. 1207), vom 6. September 1923, AS 16, 217.
- 1923 Revision des genehmigten Quartierplanes Nr. 54, durch Stadtratsbeschluss, vom 17. Oktober 1923.
- 1924 Baureglement für den Quartierplan Nr. 54 des Landes zwischen Zschokke-, Rosengarten-, Nord- und Waidstrasse, Zürich, vom 29. Oktober 1924, AS 16, 222.
- 1925 Bauordnung der Stadt Zürich, für das Milchbuckgebiet, vom 18. Februar 1925, AS 15, 278.
- 1931 Weisung des Stadtrates an den Grossen Stadtrat, betreffend Bauordnung für die Stadt Zürich, vom 7. Februar 1931, FS Stadtarchiv Zürich
- 1931 Bauordnung der Stadt Zürich, vom 9. September 1931, AS 20, 145.
- 1944 Gemeinderatsbeschluss, über die Genehmigung einer kleinen Erweiterung und Differenzierung der Industriezonen, vom 4. Oktober 1944.
- 1946 Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat, vom 1. März 1946, betreffend Revision der Bauordnung der Stadt Zürich, vom 9. September 1931, FS Stadtarchiv Zürich.
- 1946 Bauordnung der Stadt Zürich, vom 4. September 1946, AS 28, 173.
- 1950 Protokoll zu den Sitzungen der Bausektion II  
1953 des Stadtrates, betreffend Bewilligung der Ueberbauung Letzigraben-Heiligfeld, vom 14. April 1950 und vom 13. März 1953.
- 1953 Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat, vom 18. Dezember 1953, betreffend Abänderung der Bauordnung vom 4. September 1946, FS Stadtarchiv Zürich.
- 1955 Teilrevision der Bauordnung der Stadt Zürich, vom 1. April 1955 (Gemeindeabstimmung 3. Juli 1955), AS 30, 45.
- 1961 Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat, betreffend Revision der Bauordnung der Stadt Zürich, Zürich 29. Dezember 1961, FS Stadtarchiv Zürich.

- 1963 Bauordnung der Stadt Zürich, vom 12. Juni 1963, BS 2, 420 (AS 34, 84).
- 1969 Protokoll der Sitzung der Bausektion II des Stadtrates, betreffend Bewilligung der Ueberbauung Hardau, Zürich, vom 21. November 1969.
- 1971 Protokoll der Bausektion II des Stadtrates der Stadt Zürich, betreffend Bewilligung der Ueberbauung Heuried, Sitzung vom 18. März 1971.
- 1972 Bausektion II des Stadtrates der Stadt Zürich, Protokoll betreffend Bewilligung der Ueberbauung Grünau, Sitzung vom 2. Juni 1972.
- 1973 Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat, betreffend Revision der Bauordnung der Stadt Zürich, vom 28. Dezember 1973, FS Stadtarchiv Zürich.
- 1974 Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat, betreffend Sonderbauordnung für das Gebiet Kalkbreite, Zürich, vom 6. Februar 1974, FS Stadtarchiv Zürich.
- 1975 Gestaltungsplan für das Gebiet Kalkbreite, Zürich, vom 23. September 1975, FS Hochbauamt der Stadt Zürich.
- 1978 Bauordnung der Stadt Zürich, vom 1. Oktober 1978.

#### 12.23 Bundesgerichtsentscheide

BGE 30 I 59

BGE 74 I 956

BGE 77 I 211

### 12.3 Abkürzungsverzeichnis

---

AB	Amtsblatt des Kantons Zürich
AS	Amtliche Sammlung der seit dem Jahre 1893 erlassenen Beschlüsse und Verordnungen von Behörden der Stadt Zürich
AZ	Ausnützungsziffer
BauG	Kanton Zürich, Baugesetz für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen, vom 23. April 1893
BauO	Bauordnung
BGE	Bundesgerichtsentscheid
BS	Bereinigte Sammlung der Beschlüsse und Verordnungen der Stadt Zürich, am 1. Januar 1975 in Kraft stehende Erlasse
BSA	Bund Schweizer Architekten
FS	Fundstelle
n.w.p.	nicht weiter publiziert
OS	Offizielle Sammlung der seit dem 10. März 1831 erlassenen Gesetze, Beschlüsse und Verordnungen des Eidgenössischen Standes Zürich
PBG (ZPBG)	Kanton Zürich, Planungs- und Baugesetz, vom 7. September 1975
QP	Quartierplan
RR	Regierungsratsbeschluss
VLP	Vereinigung für Landesplanung
ZG	Zürcher Gesetzessammlung, am 1. Januar 1961 in Kraft stehende Erlasse des Kantons Zürich
ZH	Zürich
ZIA	Zürcher Ingenieur- und Architektenverein

ANHANG, Abschnitt I

---

Baureglement für das neue Stadtquartier im Stadelhofen, Zürich, 13. Januar 1863

Zusammenstellung der städtebaulich wichtigen Artikel:

- Geschlossene Bauweise: "Art. 3. Die Bauplätze, ..., müssen längs den Strassen in der ganzen Länge zur Erstellung zusammenhängender Hauptgebäude verwendet werden. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind die Fronten längs der Falkengasse und den zwei oberen Quergassen zwischen See und See-  
mit Vorbehalt, teilweise Offene Bauweise: strasse; jedoch dürfen auch hier keine Scheunen, Stallungen u. dgl. auf die Strassenlinie gesetzt werden und bleibt dem Stadtrath das Recht vorbehalten, die Situationspläne für die dortigen Bauten auch mit Rücksicht auf ästhetische Verhältnisse frei zu würdigen."
- Bauflucht: Art. 4. Im Allgemeinen sind die Hauptgebäude auf die Strassenlinie zu setzen; hievon treten aber folgende Ausnahmen ein:  
a) Auf Seite des Quai wird für alle Bauplätze eine mit der Strasse parallel laufende, von derselben aber 20 Fuss entfernte Baulinie bestimmt; der Raum zwischen dieser Baulinie und der Strasse ist zu einer Garten- oder Gebüschanlage zu verwenden, welche mit massivem steinernem Sockel und eisernem Brustgelande einzufassen ist, und wofür die Pläne dem Stadtrathe zu freier Würdigung einzureichen sind;  
Vorgarten: b) hinsichtlich der an der Stadelhoferstrasse zwischen der Falkengasse und der projectirten Promenade gelegenen Bauplätze bleibt dem Stadtrath vorbehalten, das Zurückbleiben mit Bauten hinter der Strassenlinie auf eine näher zu bestimmende Entfernung zu gestatten.
- Gebäudehöhe: Art. 5. Die Hauptgebäude des ganzen Quartiers, mit Ausnahme der an der Falkengasse und den zwei obern Quergassen zwischen See und See-  
strasse liegenden, müssen eine Höhe von 60 Fuss, vom niedrigsten Punkte des Trottoirs der betreffenden Bauabtheilung bis zur obern Kante des Dachgesimses gemessen, erhalten; wird jedoch von den sämmtlichen Eigenthümern einer ganzen Bauabtheilung gewünscht, unter der Bauhöhe von 60 Fuss zu bleiben, so kann der Stadtrath die Bewilligung dazu ertheilen, falls dadurch das äussere Ansehen des Quartiers keinen Nachtheil erleidet.

## ANHANG, Abschnitt I

Längs der Falkengasse und den genannten beiden Quergassen wird für die Hauptgebäude ein Maximum der Höhe von 60 Fuss, bis zur obern Kante des Dachgesimses gemessen, bestimmt; jedoch ist es hier gestattet, unter dieser Höhe zurückzubleiben, in der Meinung, dass die Hauptgebäude neben dem Erdgeschoss mindestens zwei Stockwerke erhalten müssen.

Die Zahl der Stockwerke sämtlicher Hauptgebäude darf, das Erdgeschoss nicht gerechnet, vier nicht übersteigen; das Anbringen von Dachwohnungen ist untersagt.

Architektonische Qualität als Voraussetzung der Bewilligung:

Art. 6. Die Eigenthümer aller Bauplätze, mit Ausnahme der an die Falkengasse und die mehrerwähnten beiden Quergassen anstossenden, sind im Allgemeinen verpflichtet, auf Ausführung ästhetisch schöner Bauten Bedacht zu nehmen, und das Genehmigungsrecht des Stadtrathes für die Baupläne (Art. 42 ff. der allgemeinen Bauverordnung) wird ausdrücklich hierauf ausgedehnt.

Durchgehende Gesimse und Dachlinien:

Insbesondere soll dafür gesorgt werden, dass jede zusammenhängende Häuserreihe, mit Ausnahme der an jene Gassen grenzenden, die gleiche Zahl von Stockwerken erhalte, und dass Hauptgurt, Dachgesimse und Dachfirst bei jeder Häuserreihe in gleicher Linie laufen. Werden die Bauplätze einer Bauabtheilung von verschiedenen Käufern übernommen, so behält sich der Stadtrath diessfalls die erforderlichen weiteren Anordnungen vor.

Materialien:

Die Hauptgebäude der genannten Bauplätze sollen Dachgesimse von Stein, Cement oder andern feuerfesten Materialien erhalten.

Zeitlich gebundene Baupflicht:

Art. 7. Auf den von der Stadt veräusserten Bauplätzen müssen die Hauptgebäude binnen fünf Jahren nach Abschluss des Kaufes erstellt werden. In der Zwischenzeit dürfen dieselben weder für Erstellung provisorischer Gebäulichkeiten, noch für irgendwelche Ablagerung verwendet werden. Wird dieser Bestimmung keine Folge geleistet, so hat der Stadtrath ausser den Strafbestimmungen der allgemeinen Bauverordnung die Wahl, entweder den betreffenden Bauplatz gegen Rückerstattung des bezahlten Capitals, jedoch ohne Ersatz der erlaufenen Zinse wieder an sich zu ziehen oder den Käufer zur Bezahlung einer Conventionalstrafe von einem Viertheil des Kaufpreises anzuhalten."

## ANHANG, Abschnitt II

Baureglement für das neue Stadtquartier beim Bahnhof und die Bauten an der Bahnhofstrasse, Zürich, 11. Oktober 1864, vom Regierungsrat genehmigt am 3. Dezember 1864

Zusammenstellung der städtebaulich wichtigen Artikel:

- Bauflucht:** "Art. 3. In dem unter das vorliegende Reglement fallenden Gebiete gelten die Strassenlinien als Baulinien. Ausgenommen hiervon sind die Bauten an der Löwenstrasse vom Löwen- bis zum Bahnhofplatz, längs der Gessnerallee und in Bauabteilung 19 auf Seite des Bahnhofes, für welche eine 20 Fuss von der Strasse entfernte, mit derselben parallel laufende Linie als Baulinie bestimmt ist. An der Löwenstrasse und in Bauabteilung 19 auf Seite des Bahnhofes ist der freie Raum zwischen der Strassen- und der Baulinie zu einer Garten- oder Gebüschanlage, an der Gessnerallee entweder hierfür oder als Hof zu verwenden.
- Vorgarten:**
- Verbindliche Bauflucht auch für rückwärtige Bauten** Die Baulinie ist für sämtliche Bauten, welche innerhalb einer Entfernung von 50 Fuss beziehungsweise 70 Fuss von der Strasse ausgeführt werden, massgebend. ...
- Zeitlich gebundene Baupflicht:** Art. 4. Sämtliche Bauplätze, welche in den Bauabteilungen 3, 4, 7 bis und mit 10 des Bahnhofquartiers auf Seite der Bahnhofstrasse, ferner in den Abteilungen 3, 7 und 16 auf Seite des Linth-Escherplatzes, endlich in den Abteilungen 9, 10, 19 und 20 auf Seite des Bahnhofes vom Staat und der Stadt verkauft werden, sind je binnen fünf Jahren nach Abschluss der Käufe längs den Strassen zur Erstellung zusammenhängender Gebäude zu verwenden. ...
- Geschlossene Bebauung:** Auf der in Art. 2, Lit. b erwähnten Bauabteilung dürfen auf Seite des Bahnhofes und Bahnhofplatzes keine Bauten zur Ausführung gelangen, welche der sukzessiven Erstellung einer zusammenhängenden Häuserfront in den Weg treten würden; insbesondere sind daher alle dasselbst zu erstellenden Gebäude an den Giebelseiten mit geschlossenen Brandmauern zu versehen.

## ANHANG, Abschnitt II

Raumdefinition über  
Sekundärbauten:

Art. 5. Die Bauplätze, welche durch den Staat oder die Stadt in dem unter das vorliegende Reglement fallenden Gebiet verkauft werden, sind an den Strassen binnen drei Jahren nach Abschluss des Kaufes mit steinernem Sockel und eisernem Geländer einzufassen, soweit sie binnen dieser Frist nicht überbaut werden. ...

## Gebäudehöhe:

Art. 6. Auf den Bauplätzen, für welche nach Art. 4, Absatz 1, 2 und 3, die Erstellung zusammenhängender Bauten vorgeschrieben oder in Aussicht genommen ist, müssen die Gebäude an den Strassen eine Höhe von 60 Fuss erhalten.

Die übrigen Gebäude, welche längs der Bahnhofstrasse erstellt werden, können unter der Höhe von 60 Fuss bleiben, müssen aber neben dem Erdgeschoss noch mindestens zwei Stockwerke erhalten; ausgenommen von dieser Vorschrift sind bloss Gardenpavillons und dgl. ...

Die Höhe der Gebäude soll in dem ganzen, unter das vorliegende Reglement fallenden Gebiet auf der Rückseite die gleich sein wie auf der Vorderseite; Abweichungen von dieser Vorschrift sind nur mit Bewilligung des Stadtrates zulässig. ...

## Aesthetik:

Art. 8. Die Eigentümer aller Grundstücke, welche gegen den Bahnhof, die Bahnhofstrasse und den Linth-Escherplatz liegen, sind im allgemeinen zur Ausführung schöner Bauten verpflichtet.

Die Zahl der Stockwerke darf daselbst nicht über vier ansteigen, das Erdgeschoss nicht gerechnet.

## Dachrichtung:

Die Dächer der dortigen Gebäude sind in der Regel längs den Strassen und an den frei bleibenden Giebelseiten abzuwalmen und sollen Dachgesimse von Stein oder Zement erhalten.

## Material:

Einheitlichkeit der  
geschlossenen Bau-  
blöcke:  
(als städtebauliche  
Qualitätsforderung)

Art. 9. Bei jeder zusammenhängenden Häuserfront auf Seite des Bahnhofs, der Bahnhofstrasse und des Linth-Escherplatzes, welche auf Bauplätzen des Staates oder der Stadt zur Ausführung gelangt, oder auf den Landkomplexen, welche sonst nach dem Inhalte des Art. 4 zur Erstellung zusammenhängender Bauten verwendet werden müssen, sind Verschiedenheiten der einzelnen Häuserfassaden, welche das ästhetische Gefühl verletzen, zu vermeiden. Namentlich sollen daselbst in der Regel an allen Gebäuden der gleichen Häuserfront Hauptgurt, Dachgesimse und Dachfirst in gleicher Linie laufen. ...

ANHANG, Abschnitt II

---

Tiefenbeschränkung:

Art. 12. Bei den Bauabteilungen 3, 4, 7 bis und mit 10, 13 bis und mit 20 des Bahnhofquartiers wird das Maximum der Tiefe, welches den an der Strasse liegenden Gebäuden gegeben werden darf, von der sie verkaufenden Behörde (Staats- oder Stadtbehörde) zum voraus bestimmt, und zwar für jede Bauabteilung besonders. Diese hinteren Baulinien werden in die Pläne eingetragen, welche bei den jeweiligen Landverkäufen aufzulegen und von den Käufern der Bauplätze zu unterzeichnen sind. Sie sollen in keiner Weise überschritten werden.

Rückwärtige Baulinie:

Hoffreihaltung:

Art. 13. Im Innern dieser Bauabteilungen dürfen keine Hauptgebäude erstellt werden und die Erstellung von Oekonomiegebäuden, Gewerbslokalitäten oder andern Nebengebäuden ist daselbst nur statthaft, wenn es ohne Nachteile in gesundheits- und feuerpolizeilicher Hinsicht geschehen kann."

ANHANG, Abschnitt III

---

Vorlage der vom Zürcherischen Ingenieur- und Architektenverein bestellten Kommission, Entwurf für ein Gesetz betreffend eine Bauordnung für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen, Zürich, 12. September 1877

Zusammenstellung einiger städtebaulich wichtiger Artikel:

Artikel 13 ff, zur Bedeutung der Fluchtlinie für Neubauten und bereits bestehende Gebäude.

"Bedeutung der Fluchtlinie bei Neubauten:

Art. 13. Die Fluchtlinien sind bis auf eine Tiefe von 25 Meter einwärts massgebend für die Stellung aller neu zu erstellenden Gebäude, in der Meinung, dass dieselben mit der der Strasse zugekehrten Gebäudefront eingehalten werden müssen. ...

Art. 15. Bei Neubauten an einer rückwärts liegenden Fluchtlinie ist diese massgebend für die Mauerflucht aller grössern Bautheile; kleinere Vorsprünge, wie vorliegende Treppen, Veranden, welche Luft- und Lichtzutritt nicht schädigen, sind zulässig, doch besteht in diesem Falle für die Eigenthümer die Pflicht einer unentgeltlichen Beseitigung dieser Vorbauten, im Falle solche nachträglich durch Strassenerweiterungen nothwendig wird.

Art. 16. Die Gemeindsbehörde kann ein Zurückbleiben der Gebäude hinter der Fluchtlinie gestatten, in der Weise, dass sie auf die betreffende Strecke, die ein grösseres oder mehrere Grundstücke in sich begreifen kann, eine weiter rückwärts liegende Fluchtlinie aufstellt; es soll diess jedoch nur dann geschehen, wenn die Besitzer der beiden äussersten, von der rückwärtsliegenden Baulinie betroffenen Grundstücke Sicherheit dafür bieten, dass die an beiden Enden entstehenden Vorsprünge in anständiger Weise ausgebildet werden, und sofern durch das Zurückweichen keine Beeinträchtigung des Baurechtes der hinten liegenden Grundstücke oder der Luftzirkulation in den Höfen stattfindet.

Art. 17. Bei Erstellung von Neubauten in Grundstücken mit zurückliegender Fluchtlinie sind solche gegen die Strasse durch passende Einfriedigungen abzuschliessen. Geschlossene Mauern und Wände sind jedoch nicht gestattet.

ANHANG, Abschnitt III

---

Der Gemeinderath wird bestimmen, in welchen Strassen diese Einfriedigung unbedingt durch steinerne Sockel und eiserne Geländer zu geschehen hat.

Bedeutung der Fluchtlinie für schon bestehende Gebäude:

Art. 18. An Gebäuden oder andern Bauwerken, welche über eine im Bebauungsplan enthaltene Fluchtlinie vorstehen, sei es, dass solche mit der Strassengrenze zusammenfällt oder hinter derselben liegt, dürfen keinerlei Veränderungen oder andere Arbeiten vorgenommen werden als solche, welche zur Unterhaltung nothwendig sind und keine Erhöhung des Bauwerthes zur Folge haben."

Artikel 46 ff, Bestimmung der Haushöhen in Abhängigkeit zum Fluchtlinienabstand.

"Haushöhen

Art. 46. Hinsichtlich der Haushöhe werden die zwei von vorneherein im Bauplane bezeichneten Baugebiete (vergl. Art. 5) unterschieden, in der Weise, dass in dem Gebiete dichter Ueberbauung eine in Art. 47 festgesetzte Ueberschreitung des im ganzen übrigen Gebiet geltenden Grundsatzes für die Bauhöhe zulässig ist.

Mit Ausnahme dieser dichter bebauten Quartiere darf die Haushöhe an der Strasse die Strassenbreite nicht überschreiten, ...

Ferner darf ein Privatgebäude überhaupt nicht mehr als 5 Geschosse einschliesslich etwaiger Entresols und Mansardenwohnungen, aber ausschliesslich des Kellergeschosses, enthalten.

Art. 47. In dicht bebautem Gebiet (Art. 5) dürfen die nach Art. 46 zulässigen Haushöhen um 5 Meter überschritten werden."

Die Artikel 76 ff umschreiben ein gegenüber dem Baugesetz vom 30. Juni 1863 stark erweitertes Instrumentarium zur "Anlegung neuer Quartiere", das in diesem Zusammenhang zum ersten Mal als "Quartierplan" eingeführt wird.

"Sechster Abschnitt.

Von der Anlegung neuer Quartiere und der Einteilung von Baukomplexen.

ANHANG, Abschnitt III

---

Festsetzung der Eintheilung und Grenzregulierung

Art. 76. Die successive Eintheilung der Quartiere zwischen den im Bebauungsplan von Anfang an vorgesehenen Hauptstrassenlinien erfolgt entweder nach Gutfinden der Gemeindebehörde oder auf Wunsch der beteiligten Grundeigentümer.

Von der Absicht, diese Eintheilung vorzunehmen, wird den Betroffenen durch öffentliche Ausschreibung Kenntniss gegeben, und können solche durch Einreichung von Plänen oder durch schriftliche Eingabe ihre diesfälligen Wünsche der Behörde zur Kenntniss bringen, welche darauf, soweit es die allgemeinen Interessen gestatten, Rücksicht nehmen wird.

Art. 77. Bei Festsetzung der Quatarietheilungen ist darauf zu sehen, dass eine den Anforderungen der öffentlichen Gesundheitspflege entsprechende Ueberbauung möglich ist, dass sich die anzulegenden Quartierstrassen jenen der benachbarten Quartiere und den Hauptverkehrsstrassen passend anschliessen und dass der Vortheil, welcher durch Ermöglichung einer Bebauung des Landkomplexes entsteht, den verschiedenen Grundeigentümern in billiger Weise gleichmässig zukommt.

Art. 78. Ein so festgesetzter Bauquartierplan ist in den allgemeinen Bebauungsplan einzutragen und erhält nach Erfüllung der Vorschriften in Art. 8, 9 und 10 dieses Gesetzes die rechtliche Kraft dieses Gesamtplans. "

1) Das Baureglement für das Villenquartier Neumünster vom 30. April 1894 erhält am 18. Mai 1894 die regierungsrätliche Genehmigung

## ANHANG, Abschnitt IV

---

### Baureglement für das Villenquartier Neumünster, vom 30. April 1894

---

Projektiertes Quartier bei der Neumünsterkirche in offener (Villen) Bauweise.

Festlegungen bezüglich des öffentlichen Raumes, der Strassen:

Artikel 2, 3 und 5

Strassenbreite 11 m, chaussiert, die Trottoirs sind zu pflästern, Baumalleen sind vom Verkäufer (des Baulandes) zu erstellen. Die Grundstücke sind längs der Strassen mit steinernem Sockel und eisernem Geländer einzufrieden.

Festlegungen über die Einteilung in Grundstücke und die Bebaubarkeit der Grundstücke:

Artikel 6-9 und Artikel 11

Ein Parzellierungsplan legt die Grundstücksgrenzen fest, wobei es dem Verkäufer vorbehalten bleibt, mehr als 2000 m<sup>2</sup> messende Parzellen auch in kleinere Bauplätze einzuteilen, "sowie nach seinem Gutfinden die eingezeichneten Grenzen abzuändern."

Verbindlich hingegen sind die im Parzellierungsplan eingezeichneten Baulinien entlang der Strassen. Sie bestimmen die Grenzen innert derer die Villen zu erbauen sind. "Innerhalb dieser Grenzen kann die Stellung der Villen von den einzelnen Käufern nach ihrem Gutfinden fixiert werden," mit Ausnahme jedoch der Vorderfront gegen die Strasse, "die unter allen Umständen parallel der Strassenlinie verlaufen muss (bei Eckplätzen wenigstens eine Fassade)." Die Gebäude sollen also eindeutig strassenorientiert gebaut werden, ihre Hauptfront muss parallel der Strasse verlaufen.

Der Grenzabstand wird auf min. 4 m festgesetzt, mit Ausnahme einiger genau bezeichneter Plätze, bei denen auf die Grenze, also geschlossen gebaut werden darf. Für diese Bauplätze gilt die Höhenbestimmung nach Baugesetz, für die freistehenden Villen werden 3 Geschosse zugelassen, wobei für einzelne Gebäudeteile, wie z.B. Türme, Ueberschreitungen gestattet werden.

Im Rahmen dieser Formulierung sind die wesentlichsten städtebaulich-räumlichen Kriterien und Definitionen gegeben, das Reglement enthält darüber hinaus noch einige hygienische und nachbarrechtliche Anforderungen. 1)

2) Siehe dazu Kap. 6.21

3) Aufgehoben durch Regierungsratsbeschluss

1340/37

Bauordnung für den Block II des Werdmühlequartieres, zwischen der Uraniastrasse, der Bahnhofstrasse, der Werdmühlegasse und dem Werdmühleplatze, vom 15. August 1906

Ueber ein grösseres Gebiet besteht bereits ein Quartierplan vom 14. Juli 1906, der Bestandteil der Bauordnung bildet. Die an die Bahnhofstrasse stossenden Grundstücke stehen zudem unter dem Baureglement für das neue Stadtquartier beim Bahnhofs- und die Bauten an der Bahnhofstrasse, vom 11. Oktober 1864. 2)

Der bebaubare Grund ist vollumfänglich durch innere hofseitige und äussere strassenseitige Baulinien definiert. Da nach aussen die Flucht der Baulinien eingehalten werden muss, weiter geschlossen gebaut werden muss und die Gebäudehöhe (nach Baugesetz) ebenfalls gegeben ist, ist auch die mögliche Gebäudeabwicklung und deren Profil bereits weitgehendst bestimmt.

Der individuelle Gestaltungsspielraum beschränkt sich demnach auf die architektonische Ausgestaltung und die Ausführung der Fassaden. Auch hierzu werden der attraktiven städtischen Lage (Bahnhofstrasse) entsprechend ästhetische Anforderungen formuliert:

"Die Eigentümer von Bauplätzen sind zur Ausführung von schönen, der Lage angemessenen Bauten verpflichtet. Die Aufrisse sind dem Stadtrate zur Genehmigung vorzulegen, und dieser ist berechtigt, aus Gründen der Aesthetik die Genehmigung zu verweigern."

Bauordnung für das Stampfenbachquartier, vom 14. März 1908 3)

Das Gebiet umfasst mehrere, grössere Grundstücke. Durch Baulinien werden diese in 5 Blöcke gegliedert, wobei zwei diagonal versetzte, städtische Platzanlagen und deren Strassenverbindung ausgeschieden werden. Mit Ausnahme des Blockes III muss geschlossen gebaut werden. Die Baulinien limmatseitig dürfen dabei zum Teil flexibel interpretiert werden, insbesondere bei Block II, der über eine Ueberbauung der Quaistrasse bis zum Fluss vorstossen darf.

Die Höhenfestsetzung wird mit Ausnahme von Block III (20 m) nach Baugesetz geregelt.

Zwischen den Blöcken sind verschiedene Durchfahrten und Durchgänge vorgesehen, die rechtlich genau definiert und gesichert werden.



strasse die festgesetzten Hofbaulinien massgebend.

Art. 2. Im allgemeinen ist nach Baugesetz zu bauen. Längs der Stationsstrasse und längs der westlichen Seite der Bremgartnerstrasse darf die Gebäudehöhe nicht mehr als 13 m betragen; ausgenommen sind die Eckhäuser längs der Birmensdorferstrasse und Zurlindenstrasse, wo die Bebauung gemäss Baugesetz zulässig ist.

Für die in den beiden Höfen gemäss Quartierplan vorgesehenen Bauten darf eine Gebäudehöhe von 8 m nicht überschritten werden.

Die im Plan vorgesehenen Durchfahrten dürfen nicht unterkellert werden.

Art. 3. Strassen- und Hoffassaden sind so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung in Architektur, Baumaterial und Farbe erzielt wird."

Das Reglement enthält darüber hinaus weitere Bestimmungen zur Gestaltung der Höfe, Nutzungseinschränkungen bezüglich der Höfe, sowie weitere wohnhygienische Anforderungen.

Plan: siehe nächste Seite



Baureglement über den Quartierplan Nr. 140 des Landes zwischen Hard-, projektiertes Bäcker-, projektiertes Aargauerstrasse und Hardplatz, vom 6. September 1923

---

Durch Stadtratsbeschluss Nr. 667 vom 21. Juni 1899 ist für die Einteilung des Landes zwischen Hardstrasse, projektiertes Bäckerstrasse, projektiertes Aargauerstrasse und Hardplatz das Quartierplanverfahren eingeleitet und durch Stadtratsbeschluss Nr. 425 vom 27. April 1904 seine amtliche Durchführung angeordnet worden. Die Beschlüsse wurden am 7. Juli 1899 und 10. Mai 1904 versandt und stillschweigend anerkannt. Am 19. Oktober 1899 fand die erste, am 24. Juli 1906 die zweite Grundeigentümersammlung statt und am 4. Dezember 1907 konnte den Beteiligten ein bereinigtes Projekt bekannt gegeben werden. Die Weiterbearbeitung des Quartierplanes unterblieb dann wegen des Scheiterns der Verhandlungen über die neue Landeinteilung und weil Gebrüder Kuoni die Festlegung einer Quartierstrasse in ihrem Land durch einen Privattechniker, allerdings ebenfalls ohne Erfolg, betrieben. Gestützt auf eine Eingabe der Gebrüder Kuoni wurden die Arbeiten am Quartierplan im Herbst 1922 neuerdings aufgenommen. Am 27. Dezember 1922 fand die dritte Grundeigentümersammlung statt und am 29. Juni 1923 konnte den Beteiligten ein Projekt mit vollständiger Abrechnung bekannt gegeben werden.

Auf Grund dieser Verhandlungen legt der Vorstand des Bauwesens I ein Projekt zur Festsetzung vor, das den Bau von zwei Quartierstrassen, der projektierten Eichbühlstrasse und der Querstrasse, der Hofanlagen I und II und ihrer Zufahrten, die Neueinteilung des Landes, die Aufhebung von Grunddienstbarkeiten, die Festlegung von Innenbaulinien für die Hauptgebäude und von rückwärtigen Baulinien für die Hofanbauten und die Aufstellung eines Baureglementes vorsieht. Die projektierte Eichbühlstrasse liegt in der geradlinigen Fortsetzung der im Quartierplan Nr. 208 genehmigten Eichbühlstrasse. Die Querstrasse zwischen Bäcker- und projektiertes Eichbühlstrasse verläuft in einem Abstand von etwa 110 m parallel zur Hardstrasse. Bei einem Baulinienabstand von je 20 m ist für beide Strassen ein Ausbauprofil vorgesehen mit 6 m Fahrbahn und 3 m Trottoir auf der Süd-, beziehungsweise Ostseite der Strassen. Dementsprechend wird der an der Eichbühlstrasse vorgesehene südliche Vorgarten 5 m, der nördliche 6 m breit, während bei der Querstrasse der westliche Vorgarten eine Breite von 6 m, der östliche

6) Auszug aus dem Stadt-  
ratsprotokoll Nr. 1207,  
vom 6. September 1923

7) Der Quartierplan wurde  
schliesslich nicht durchge-  
führt, somit kam dieses  
städtebaulich wie rechtlich  
interessante Projekt nicht  
zur Ausführung

eine solche von 5 m erhält. In den Trottoiren ist eine Baumallee vorgesehen, die übungsge-  
mäss nach Oeffentlicherklärung der Strasse auf  
Rechnung der Stadt erstellt werden soll.

In den beiden Baublöcken südlich der projek-  
tierten Eichbühlstrasse sind in einem Abstand  
von 12 m von den Baulinien längs der Strassen  
Innenbaulinien für die Hauptgebäude und in einer  
weiteren Entfernung von 8 m rückwärtige Bauli-  
nien für Hofanbauten vorgesehen. Innerhalb die-  
ser rückwärtigen Baulinien liegen die Hofanla-  
gen, deren Grenze in einem Abstand von 7 m zu  
den Hofbauten verläuft. Um die eigentliche Hof-  
anlage ist auf privatem Grund ein 3 m breiter  
Servitutsweg vorgesehen, der sowohl dem Bau-  
lande wie der Anlage zu dienen hat. Einen Be-  
standteil der Anlage bilden auch die Zufahrten,  
die von ihr zu den öffentlichen Strassen und  
Quartierstrassen führen. Sie besitzen ebenfalls  
eine Breite von 3 m. Das Baureglement, das für  
die beiden Baublöcke südlich der Eichbühlstras-  
se Geltung hat, regelt sowohl die Herrichtung  
der Anlagen als die Bebauung innerhalb dieses  
Gebietes und enthält schützende Bestimmungen  
für das Quartier. 6) 7)

Plan: siehe nächste Seite



8) Mit Stadtratsbeschluss vom 17. Oktober 1923 wird der bereits genehmigte Q.P. Nr. 54 einer amtlichen Revision unterzogen und am 29. Oktober 1924 neu festgesetzt

9) Auszug aus dem Baureglement vom 29. Oktober 1924

Baureglement für den Quartierplan Nr. 54 des Landes zwischen Zschokke-, Rosengarten-, Nord- und Waidstrasse, vom 29. Oktober 1924 8)

Art. 1. Für die Ueberbauung der Grundstücke zwischen der Zschokke-, Rosengarten-, Nord- und Waidstrasse sind neben den Baulinien der bestehenden öffentlichen Strassen und den Vorschriften für die offene Bebauung der I. Zone vom 29. September 1912 die im neuen Quartierplan festgesetzten öffentlich-rechtlichen Servitutslinien massgebend.

Sie sind im Plane mit grüner Farbe eingetragen und als Innenbaulinien bezeichnet.

Im übrigen sind folgende Bestimmungen zu beachten.

Art. 2. Die auf der Ueberbauungsfläche D an der Nordstrasse zu erstellenden Gebäude sind nicht auf die Baulinie der Nordstrasse, sondern auf die Flucht der bestehenden Häuser der Genossenschaft für Kleinwohnungsbauten "Wohlfahrt" zu stellen.

Bei der Ueberbauung der im Quartierplan mit A-D bezeichneten Flächen sind lediglich die seitlichen Grenzabstände gemäss den Vorschriften für die I. Zone der offenen Bebauung, Art. 19, lit. c, einzuhalten. Dabei kommen aber bei den Flächen B und C nur die Frontlängen des Grundstückes der Geschwister Hug in Betracht.

Art. 3. Strassen- und Hoffassaden sind so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung in Architektur, Baumaterial und Farbe erzielt wird.

Art. 4. Das nicht überbaute Gelände um die Häuser herum soll als Garten oder Grünfläche angelegt und als solche richtig unterhalten werden. 9)

Plan: siehe nächste Seite

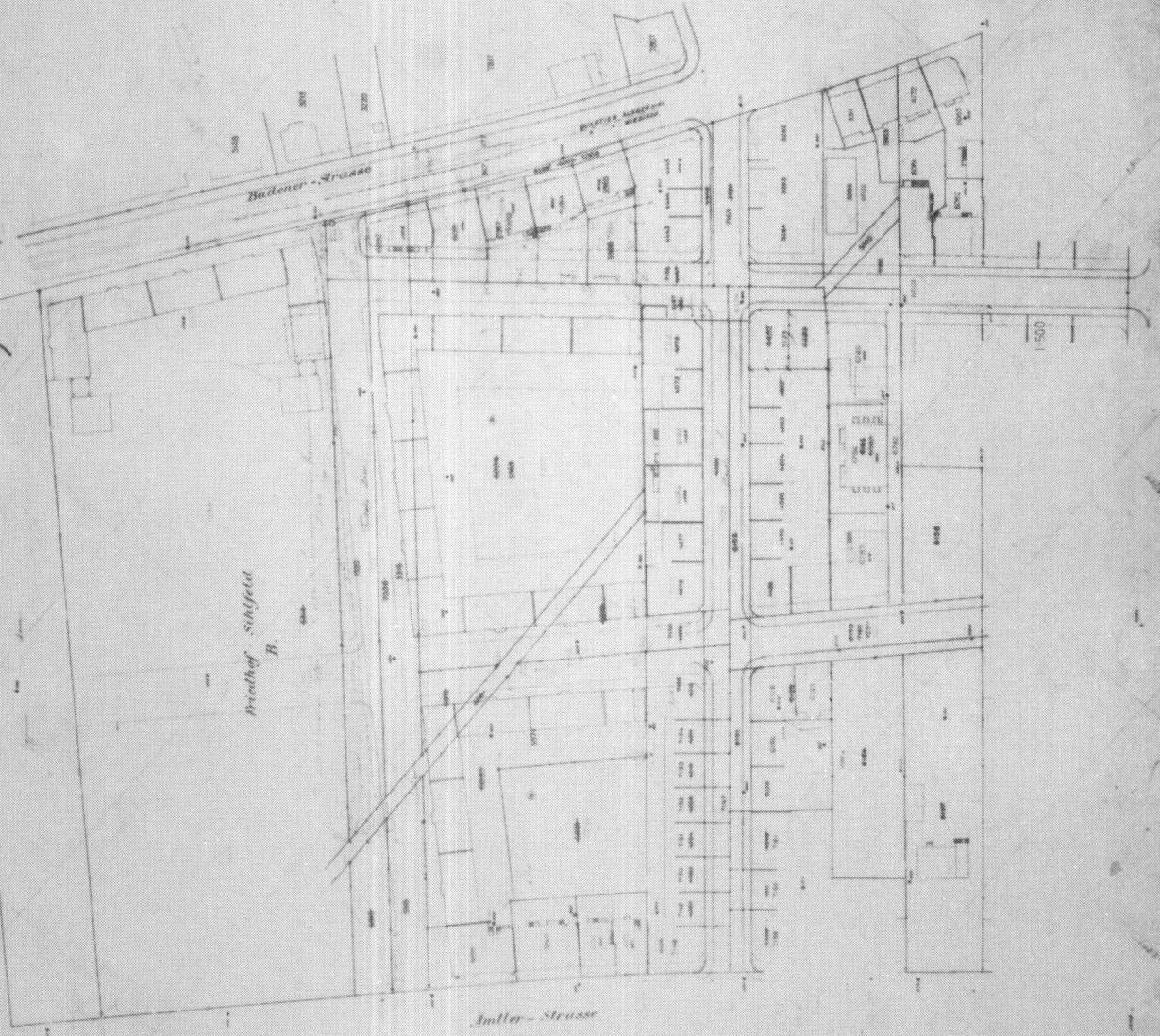


Einige weitere Beispiele für Quartierpläne aus der Zeit zwischen 1900 und 1925 seien hier kommentarlos angefügt. Sie sollen als Material die stadträumlichen Prinzipien der Blockrandbebauung weiter illustrieren, sowie ihre Umsetzung in rechtsverbindliche Pläne veranschaulichen.

Pläne: siehe nächste Seiten

191

Wiedikon



Prachtful Stafeld B.

Anker-Strasse

Badener-Strasse

1:500

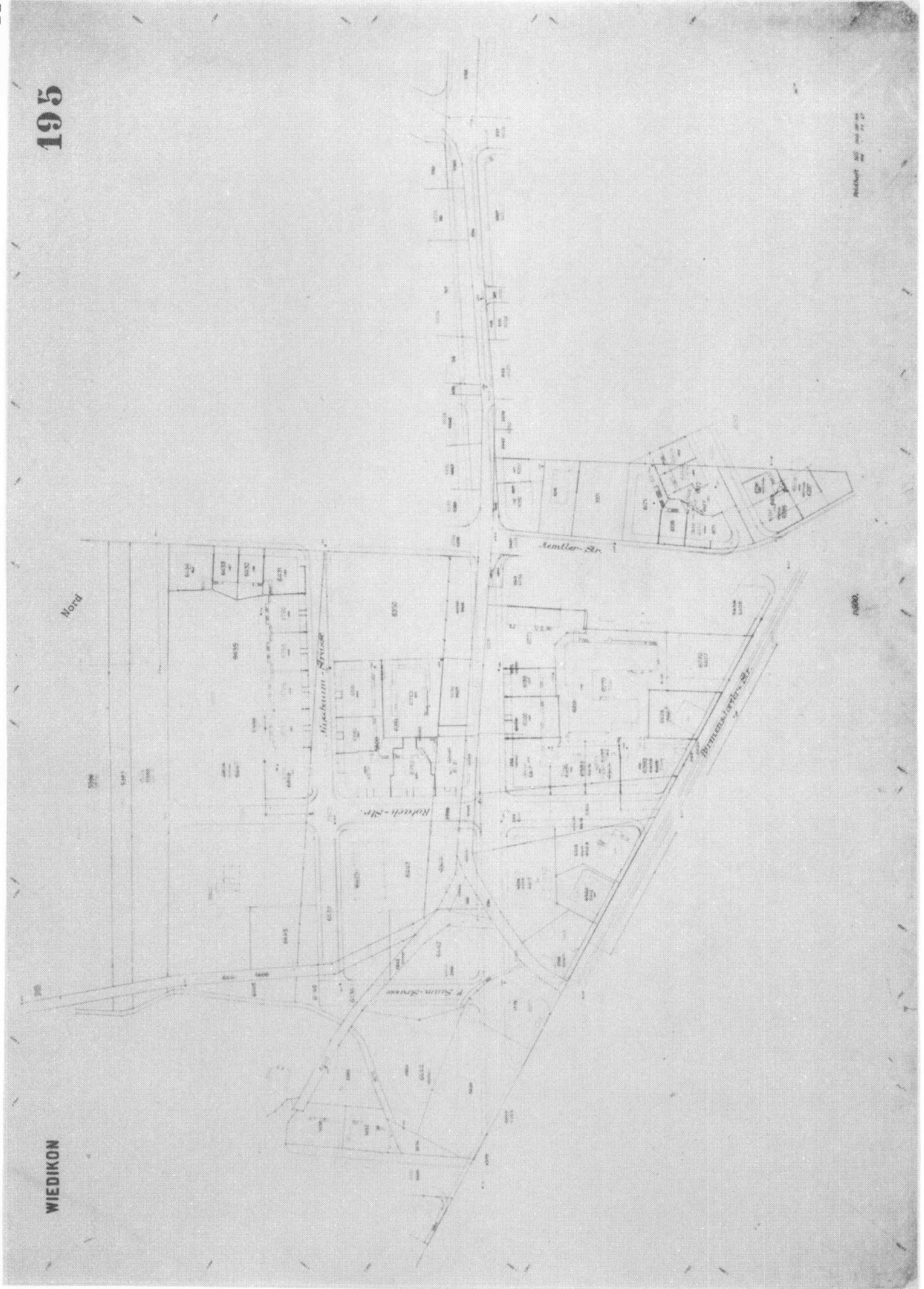
195

WIEDIKON

Nord

Mittel 20 10 22 25

10000

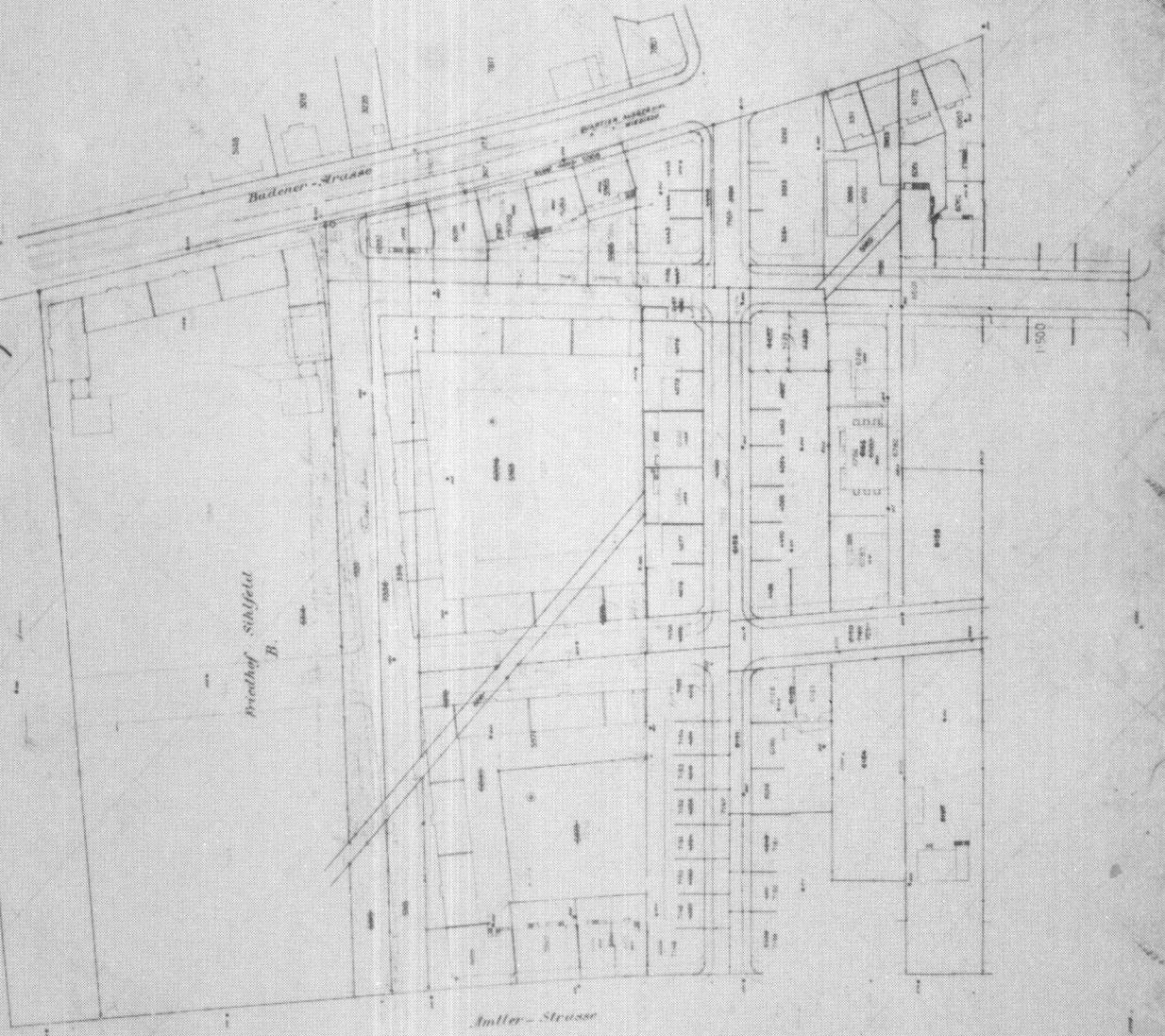






191

Didikon



## Tabellarische Zusammenstellung der baurechtlichen Erlasse, Stadt und Kanton Zürich

Baugesetze Kanton Zürich	Bauordnungen Stadt Zürich	Einige wichtige Quartierbauordnungen und Sonderbauordnungen
- Gesetz betreffend das Strassenwesen, vom 18. April 1833		
- Gesetz betreffend die Anlage von Gassen auf dem Schanzengebiete und in den Umgebungen von Zürich, vom 19. Christmonat 1834		
- Gesetz betreffend die privatrechtliche Befugnis zu bauen, vom 27. Jenner 1835		
- Gesetz vom 10. Hornung 1836, betreffend einen Zusatz zum Gesetz über die Anlage von Gassen, vom 19. Christmonat 1834		
- Gesetz betreffend eine Bauordnung für die Städte Zürich und Winterthur und für städtische Verhältnisse überhaupt, vom 30. Juni 1863		- Gesetz für das neue Stadtquartier im Stadelhofen, Zürich, 13. Januar 1863
		- Baureglement für das neue Stadtquartier beim Bahnhof und die Bauten an der Bahnhofstrasse, Zürich, 11. Oktober 1864
		- Baureglement für das Villenquartier Neumünster, vom 30. April 1894
- Baugesetz für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen, vom 23. April 1893		- Bauordnung für den Block II des Werdmühlegartieres, vom 15. August 1906
	- Stadtzürcherische Vorschriften für offene Bebauung einzelner Gebietsteile, vom 2. November 1901	

Tabellarische Zusammenstellung der baurechtlichen Erlasse, Stadt und Kanton Zürich (Fortsetzung)

Baugesetze Kanton Zürich	Bauordnungen Stadt Zürich	Einige wichtige Quartierbauordnungen und Sonderbauordnungen
- Gesetz vom 28. Juli 1907 über die Abänderung und Ergänzung des Baugesetzes vom 23. April 1893	- Vorschriften für offene Bebauung der Stadt Zürich, vom 29. September 1912	- Bauordnung für das Stampfenbachquartier, vom 14. März 1908
- Gesetz vom 16. Mai 1943, über die Abänderung und Ergänzung des Baugesetzes vom 23. April 1893	- Bauordnung der Stadt Zürich, vom 9. September 1931	- Bauordnung der Stadt Zürich, für das Milchbuckgebiet, vom 18. Februar 1925
- Gesetz vom 8. April 1956, über die Ergänzung des Baugesetzes vom 23. April 1893 (Hochhausparagraf)	- Bauordnung der Stadt Zürich, vom 4. September 1946	- Bauordnung für das Gebiet des Hönggerberges, vom 19. April 1969
- Gesetz vom 24. Mai 1959 über die Abänderung und Ergänzung des Baugesetzes vom 23. April 1893	- Teilrevision der Bauordnung der Stadt Zürich, vom 3. Juli 1955	- Bauvorschriften für die Altstadt, vom 14. Februar 1962
- Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz), vom 7. September 1975	- Bauordnung der Stadt Zürich, vom 12. Juni 1963	- Bauvorschriften für die Bahnhofstrasse und angrenzende Gebiete, vom 12. Juni 1963
	- Bauordnung der Stadt Zürich, vom 1. Oktober 1978	- Sonderbauvorschriften für das Hochschulquartier, vom 1. Juni 1977

INTERDEPENDENZEN ZWISCHEN STADTGESTALT UND  
BAUGESETZ

Untersuchung des Spannungsfeldes zwischen der stadträumlichen und der baurechtlichen Entwicklung im Verlauf des 20. Jahrhunderts, dargestellt am Beispiel Zürich

---

Die Arbeit geht von verschiedenen Thesen aus, die im Grundsatz behaupten, dass die Entwicklung der räumlichen Struktur der Stadt im Verlaufe der letzten 80 bis 100 Jahre, von klar und eindeutig definierten Stadträumen, letztlich zu weitgehend amorphen, verstädterten Raumhüllen führte.

Während die einzelnen Wohnungen und die wohngygienischen Belange der Quartiere fortwährend verbessert wurden, verlor der öffentliche Stadtraum ständig an Qualitäten. Dieser Prozess wurde begleitet von einer kontinuierlichen Entwicklung und Veränderung der baurechtlichen Grundlagen, die die wechselnden städtebaulichen Ziele gewährleisteten. Das am Ende der Entwicklung stehende kantonale Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975, sowie die Bauordnung der Stadt Zürich vom 1. Oktober 1978, beschränken sich weitgehend auf die Ausscheidung von Bauland und Nichtbauland, auf die Festsetzung der Bodennutzung und die Gewährleistung der Infrastrukturen. Gestaltrelevante Festlegungen, die Behandlung der räumlichen, der dritten Dimension lassen sich zwar über diverse Sonderinstrumente regeln, sind aber, im Gegensatz zur Jahrhundertwende, nicht mehr in die Grundordnung integriert.

Der analytische Aufbau der Arbeit gliedert sich entsprechend einer vorweggenommenen, generellen Siedlungstypologie, die drei, grundsätzlich unterscheidbare, Entwicklungsabschnitte herauskristallisiert. Es handelt sich um die Abschnitte:

- geschlossene und offene Blockrandbebauung,
- halboffene Zeilenbebauung und
- gemischte oder differenzierte Bebauung.

Für diese drei Phasen der städtebaulichen Entwicklung und deren jeweilige Uebergangsschnitte werden über eine detaillierte Einzelanalyse die übergeordneten städtebaulichen Zielsetzungen diskutiert, die Umsetzung der Ziele und deren Realisierung in der Stadt Zürich beschrieben und dokumentiert, sowie die successive Anpassung der baurechtlichen Grundlagen auf kantonaler und städtischer Ebene untersucht.

Mit der Analyse konnte einerseits der Entwicklungsprozess von der Stadt der Gründerjahre zur modernen Stadt transparent gemacht werden, andererseits konnten die vorweggenommenen Thesen weitgehend begründet werden.

Die rechtliche Untersuchung ergab, dass die aktuellen Forderungen des nachmodernen Städtebaus sich über die bestehende rechtliche Grundordnung nicht mehr gewährleisten lassen, sie können aber im Rahmen der Gestaltungsfreiheit bestehender Sonderinstrumente durchaus getestet und realisiert werden. Im Hinblick jedoch, auf eine kontinuierliche Entwicklung von Stadtraum und -gestalt, wird abschliessend in vier Einzelpostulaten die Grundsatzforderung formuliert, dass gestalterische und räumliche Festlegungen wieder in die baurechtliche Grundordnung integriert werden sollen.

Diss. Nr. 6702  
Klaus D. Hornberger

SUMMARY

INTERDEPENDENCE BETWEEN URBAN FORM AND BUILDING  
LEGISLATION

Research on the problems arising out of the developments of urban form and building legislation in the course of the twentieth century, exemplified by the city of Zurich

---

This dissertation is based on the theses that in the course of the last 80-100 years the spatial structure of the town has developed from a clearly defined outdoor space (street and square) to a rather amorphous one.

Whereas the private domain (housing) has been constantly improved, the public domain (street and square) has gradually been neglected. Together with this process the building legislation has undergone continuous adaptations, according to the changing goals of urban design. The present legislations ("Kantonales Planungs- und Baugesetz vom 7. Sept. 1975" + "Bauordnung der Stadt Zürich vom 1. Okt. 1978") are mainly restricted to the following points:

- designation of areas to be built on
- designation of landuses
- safeguard of instructure.

Contrary to the legislations of the end of the last century the present ones are no longer concerned with formal aspects of urban, three dimensional space. Within the frame of this present legislation the claims of postmodern urban design cannot be satisfied but for the application of special existing regulations.

Consequently, the formal design aspects of urban streets and squares should be of general concern, reintegrated within the basic building legislation. It is the main aim of this dissertation to justify this claim.

The research therefore tries to describe and assess the development of the town from the end of the last century to the present time. According to a general typology of urban settlement the work is divided into three different stages of development:

- the closed and open so called "Blockrandbebauung"
- the so called "halboffene Zeilenbebauung"
- the so called "gemischte Bebauung"

By means of detailed analyses the following points are discussed:

- general goals in urban design and their application
- the successive adaption of the building legislation on the cantonal and local level

The final part of the work is devoted to four different claims in view of achieving a continuous development of urban form and urban space.

L E B E N S L A U F

Name: H o r n b e r g e r

Vorname: Klaus, Dieter

Adresse: Pflanzschulstr. 99, Ch-8004 Zürich

Geburtsdatum: 21. Januar 1945

Geburtsort: Urach, Kreis Reutlingen, BRD

Zivilstand: ledig

Name des Vaters: Hornberger Paul

Beruf: Bankprokurist i.R.

Name der Mutter: Hornberger Johanna, geb. Schweizer

Beruf: Hausfrau

Bildungsweg: Grundschule Urach: 1951 - 1955

Progymnasium Urach: 1955 - 1962  
(Mittlere Reife)

Theodor-Heuss-Schule 1962 - 1966  
Reutlingen: (Abitur)

TH Stuttgart: 1966 - 1967  
Fakultät: Masch.Ing.

TU München: 1967 - 1972  
Fakultät: Architektur  
(Vor- und Hauptdiplom)  
Juli 1972 Abschluss  
als Dipl. Ing. Architekt

ETH Zürich: WS 1972/73  
Fakultät: Architektur  
(Fachhörer)

Beruflicher  
Werdegang:

- Architekt bei Manuel Pauli, Zürich  
Herbst 1972 bis September 1973  
Tätigkeit: Entwurf von Zentrums und Wohnbauten,  
Wettbewerbe
  
- Wissensch. Assistent am ORL-Institut der ETH  
Zürich bei Prof. Benedikt Huber  
September 1973 bis Juli 1976  
Tätigkeit: Mitarbeit im Unterricht; Vorberei-  
tung und Begleitung von Diplomar-  
beiten; wiss. Arbeiten im Bereich  
des Städtebaus
  
- Freier Mitarbeiter im Architekturbüro Huber  
und Trachsel, Zürich  
September 1973 bis April 1977  
Tätigkeit: Planung und Leitung städtebaulicher  
und ortsplanerischer Projekte
  
- Wissensch. Mitarbeiter am ORL-Institut der ETH  
Zürich bei Prof. Benedikt Huber  
seit Juli 1976  
Tätigkeit: Vorbereitung und Bearbeitung von  
wiss. Projekten im Bereich des  
Städtebaus. Leitung einer inter-  
disziplinären Arbeitsgruppe, For-  
schungsprojekt "Quartiererneuerung"
  
- Doktorand an der Architekturabteilung der ETH  
Zürich  
Thema der Dissertation: "Interdependenzen zwi-  
schen Stadtgestalt und Baugesetz"  
abgeschlossen am 10. September 1980

Zürich im September 1980