

**Zeitschrift:** Illustrierte schweizerische Handwerker-Zeitung : unabhängiges Geschäftsblatt der gesamten Meisterschaft aller Handwerke und Gewerbe

**Herausgeber:** Meisterschaft aller Handwerke und Gewerbe

**Band:** 47-48 (1931)

**Heft:** 2

  

**Artikel:** Eine neue Bauordnung für die Stadt Zürich

**Autor:** Hungerbühler, Otto

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-576562>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 14.03.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

**Bauliches aus Luzern.** Der Große Stadtrat hat den Aus- und Umbau des Verwaltungsgebäudes der städtischen Trambahn mit einem Kostenbetrag von 90,000 Franken beschlossen, sowie den Bau einer Autogarage mit sechs Dienstwohnungen und einer Werkstätte. Von der Garage sollen vorläufig Halle 1 und 2 erstellt werden im Ausmaß von 620 bzw. 960 m<sup>2</sup>. Der Kostenvoranschlag für diese Baute beläuft sich auf 472,000 Fr., sodass für beide Geschäfte ein Kredit von 562,000 Fr. bewilligt werden musste. Hierauf behandelte der Rat eine Interpellation der sozialdemokratischen Fraktion über die ausländischen Saisonarbeiter, deren Einreise beschränkt werden sollte zugunsten der einheimischen Arbeiter. Nach den Ausführungen des Vertreters des Stadtrates wurde in einer Konferenz mit einer Delegation des Baumeisterverbandes beschlossen, von den 337 für Luzern bewilligten ausländischen Bauarbeitern sukzessive jeden Monat bis Ende Oktober Abschiebungen vorzunehmen. Die Aufenthaltsbewilligungen haben somit nur temporär zu erfolgen. Der Interpellant erklärte sich so weit befriedigt.

**Bautätigkeit in Vestal.** Wegen des anhaltenden Winterwetters konnte im Baugewerbe noch keine Belebung eintreten, weshalb viele Handwerker unliebame Ferien haben. Mancher Arbeitslose erhielt aber durch das Begräumen des Schnees auf Straßen und Plätzen Arbeit und Verdienst. Gegenwärtig wird das Fundament für den neuen Saal des Hotel Bahnhof ausgegraben. — Auch die Gemeinde sucht der Arbeitslosigkeit zu begegnen durch Verbesserung der schon bestehenden und Anlage von neuen Wegen. Gegenwärtig wird an der Verlängerung des Rehlageweges im Burgquartier gearbeitet. Diese Arbeiten, welche von Baumeister Attinger ausgeführt werden, wurden ebenfalls wegen des vielen Schnees am Fortschreiten gehindert.

**Neue Badanlage in Flawil (St. Gallen).** (Mitget.) Die Gemeinde Flawil erstellt gegenwärtig eine neue Badanstalt mit Umwälzanlage, bestehend aus mechanischem Schnellfilter, System Peter, mit Chloranlage, System Peter (eidgen. Patent). Die Schnellfilter erhalten eine wirksame Filterfläche von zirka 12 m<sup>2</sup>, die Reinigung erfolgt nach bewährtem Verfahren durch Rückspülung mit filtriertem Wasser unter gleichzeitigem Einblasen von Druckluft. Die Chloranlage verwendet flüssiges Chlor, dessen genaue Dosierung absolut sicher ist; die Apparate sind einfach, zuverlässig und ungefährlich.

Die Ausführung der Filter- und Chloranlage wurde der Spezialfirma Tiefbohr- und Baugesellschaft A.-G. Zürich-Bern übertragen, welche u. a. bereits im Jahre 1925 die Wasserreinigungsanlage für das Volkshaus der Stadt St. Gallen erstellt hatte.

**Bautätigkeit in Chur.** Wir stehen im Zeichen wiedererwachender Bautätigkeit in Chur. Gute Wohnungen sind sehr gesucht; wo solche frei werden oder neue entstehen, sind sofort zahlreiche Bewerber zur Stelle. Das hat einigen Bauherren Mut gegeben, ihre langgehegten Pläne zur Ausführung zu bringen. Und nun vernehmen wir, dass eine Baugenossenschaft, die sich den Namen „Surpunti“ zugelegt hat, gegründet wurde, die in Stadtnähe ein Baugrundstück im Ausmaß von 10,000 m<sup>2</sup> zwischen der Sägenstraße und der Pleffur erworben hat. Die Bebauung wird nach den Prinzipien, die sich in Zürich und anderen Städten bewährt haben und die den Genossenschaftlern den Erwerb eines Hauses erleichtern, stattfinden.

Es werden acht Mehrfamilienhäuser erstellt, die ohne Luxus doch jeden modernen Komfort aufweisen; es sollen die an anderen Orten in jüngster Zeit gemachten Erfahrungen bezüglich der neuesten Einrichtungen zu Nutze gemacht werden.

Man wird in weiten Kreisen dieses Projekt begrüßen; es fördert die Entwicklung der Stadt und wird ihren Ruf als Wohngemeinde heben. Es wird aber auch dem Baugewerbe Arbeit und Verdienst bringen und in jeder Beziehung das Erwerbsleben befördern. Wenn die Neuanlage mit der Zeit auch eine direkte Verbindung Obere Bahnhofstraße—Sägenstraße bringt, so wollen wir uns darüber erst recht freuen. Möge daher der Wurf gelingen!

**Gasleitungsbau Lausanne-Morges.** Der Stadtrat von Lausanne verlangt vom Gemeinderat einen Kredit von 350,000 Fr. für eine Gasleitung nach Morges.

**Neubau für eine Frauenabteilung am Irrenhaus in Genf.** Der Große Rat bewilligte einen Kredit von 850,000 Fr. für den Bau einer Frauenabteilung der Irrenanstalt Bel-Air.

## Eine neue Bauordnung für die Stadt Zürich.

Herr Stadtrat Dr. Otto Hungerbühler schreibt in der „N. Z. Z.“: Seit zwanzig Jahren zimmern Regierung und Kantonsrat am Neubau eines kantonalen Baugesetzes, der notwendig geworden ist nicht zuletzt wegen der engen, allzu engen Ausmaße, in die der Gesetzgeber die Kompetenzen der Gemeinden auf dem Gebiete des Bauwesens durch das geltende Gesetz von 1893 gezwängt hat. Das Aufrichtefest sollte nun ja nicht mehr allzu lange auf sich warten lassen. Immerhin liegen Abschluss der Beratung und Genehmigung durch die Volksabstimmung noch in so ungewisser Ferne, dass der Stadtrat von Zürich nicht glaubte, das Fundament des künftigen Baugesetzes abwarten zu sollen, um seine neue städtische Bauordnung darauf abzustützen.

Diese Stellungnahme des Stadtrates erscheint in mehrfacher Hinsicht gerechtfertigt: Einmal ist die Revision der geltenden Bauzonenordnung in verschiedenen Punkten dringlich. Sodann bietet das geltende Baugesetz gerade für die in Frage stehende rechtliche Ordnung, die Abstufung der baulichen Ausnützung der Grundstücke nach einzelnen Zonen, wie die Erfahrung gelehrt hat, eine durchaus hinreichende Grundlage, die jedenfalls auch im neuen Baugesetz keine grundsätzliche Änderung erfahren wird. Derart tief in die Verfügungsbefugnis des Eigentümers einschneidenden Reformen, wie sie z. B. in Deutschland der Entwurf eines Städtebaugesetzes für Preußen enthält mit der Einführung der grundsätzlich entschädigungslosen Dekretierung — zutreffender gesagt Degradierung — von privatem Grund und Boden zu dauernder Nutzgrünfläche, d. h. zu Flächen, denen die Beschränkung auferlegt ist, dass hier nur die Errichtung von Gebäuden zugelassen ist, die land- oder forstwirtschaftlichen oder berufsgärtnerischen Zwecken dienen, wird man, und mit Recht, auch im künftigen kantonalen Baugesetz nicht begegnen.

Die neue Bauordnung der Stadt Zürich, deren Erlass der Stadtrat dem Großen Stadtrat soeben beantragt, verdient eigentlich genauer den Namen „Bauzonenordnung“. Denn diese Bauordnung enthält keineswegs die Gesamtheit der für das Bauen in der Stadt Zürich maßgebenden rechtlichen Vorschriften. Vielmehr setzt sich die Bauordnung in der Hauptsache nur die Regelung der Abstufung der baulichen Ausnützung der Grundstücke zum Ziel, während im übrigen die Vorschriften, die ein Bauherr bei der Projektierung und Ausführung eines Bauprojektes mit Rücksicht auf die allgemeinen Interessen und diejenigen des Nachbarn sowie zum Wohle und Schutze der Bewohner des Gebäudes zu beachten hat, im Baugesetz selber niedergelegt sind.

Der erste Schritt zu einer über das Baugesetz hin ausgehenden Regelung der Ausnutzung der Bodenfläche nach bestimmten städtebaulichen Gesichtspunkten ward bekanntlich in der Stadt Zürich gleich zu Beginn dieses Jahrhunderts getan. Am 2. November 1901 erließ der Große Stadtrat „Vorschriften für offene Bebauung einzelner Gebiete“, die gegenüber der vom Baugesetz grundsätzlich zugelassenen geschlossenen, d. h. Reihenbebauung für die Hänge des Zürichberges, des Käferberges und die Gegend oberhalb der Seebahn gegen die Grenze von Kilchberg die offene Bebauung, d. h. die Überbauung mit freistehenden Einzelhäusern vorschrieb. Bedinglich das Zusammenbauen von zwei einfachen Wohnhäusern war gestattet. Im übrigen verzichtete der Gesetzgeber darauf, für das Gebiet der offenen Bebauung größere Gebäude- und Frontabstände vorzuschreiben als im Baugesetz verlangt waren. Die Geschosshöhe war auf Erdgeschosshöhe und zwei Stockwerke beschränkt. Es war ein erster, tastender Versuch, die Bauart der Beschaffenheit und Lage des Baugeländes anzupassen, dadurch eine Auslöcherung der Bebauung gegen die Peripherie der Stadt hin zu erreichen und eine zunehmende „Vertalkung“ der Stadt zu verhindern. Der Bevölkerung sollten durch diese Maßnahmen die gesundheitlichen Vorteile einer weiträumigen Bebauung gesichert werden; es sollten die die Stadt umsäumenden Hänge vor einer das Stadtbild beeinträchtigenden Überbauung geschützt und gleichzeitig verhindert werden, daß bevorzugte Wohnlagen durch rücksichtslose Spekulationsbauten ihrer Vorzüge beraubt würden. Die Unterstellung der Randteile des Stadtgebietes unter die Vorschriften für die offene Bebauung war wiederum keine vollständige; es blieben große Lücken bestehen, für die mit der Aufstellung von Vorschriften zugewartet werden sollte, bis die Bebauung in jene Gegenden vorgerückt sei und der bauliche Charakter dieser Gebiete sich deutlicher abgezeichnet habe.

Wie klug es war, im ersten Anlauf die Ziele nicht zu weit zu spannen, zeigte sich in der Folge: Gegen diese Bauzonennormen erhoben verschiedene Grundbesitzer, die sich durch den Zwang, grundsätzlich nur noch freistehende Häuser mit gegenüber der Norm des Baugesetzes vermindelter Stockwerkzahl errichten zu dürfen, in ihren verfassungsmäßigen Eigentumsrechten verletzt sahen, Rekurs an Regierungsrat und Bundesgericht. Allerdings ohne Erfolg; das Bundesgericht stellte sich in Übereinstimmung mit dem Regierungsrat auf den Standpunkt, daß § 68 des Baugesetzes seinem Inhalt nach eine gesetzliche Vollmacht an die Gemeinde enthalte, bei Bauordnungen für Quartiere über die Bestimmungen des Baugesetzes ohne bestimmte Einschränkung hinauszuweisen, wobei in dem Erfordernis der regierungsrätlichen Genehmigung eine Garantie dafür liegen würde, daß nur solche Vorschriften erlassen würden, die sich bei unparteilicher Prüfung als sachmäßig und den lokalen Verhältnissen und Bedürfnissen entsprechend darstellen würden.

Die mit dieser ersten Bauordnung gemachten guten Erfahrungen ermunterten rasch zu einem weiteren Schritt: Während die Zonenordnung von 1901 nur eine Stufe offener Bebauung eingeführt hatte, ging man in der Folge dazu über, in den noch heute geltenden „Vorschriften für die offene Bebauung“ vom 6. Juli 1912 das Gebiet der offenen Bebauung weiterhin zu differenzieren in eine erste und eine zweite Zone der offenen Bebauung, jene mit den leichteren, diese mit den schärferen Baubestimmungen. Der Gürtel der ersten Zone lehnt sich in der Hauptsache an das Gebiet der geschlossenen Bebauung, während für die Bebauung des oberen Teils des Zürichberges, der Waid, des Gebietes im „Buzen“ und „im Möskli“ in Wollishofen die Bebauung eine noch lockerere, leichtere sein soll. Damit war

ein einfaches System baulicher Abstufung geschaffen, das im städtebaulichen Interesse eine von den höhern Bauweisen des Stadtmittels gegen die Peripherie hin verlaufende, zu der flachern Bebauung der Vororte überleitende harmonische Überbauung des städtischen Siedlungsgebietes in die Wege leiten sollte. Während die Vorschriften für die offene Bebauung vom Jahre 1901 vom Großen Stadtrat erlassen worden waren, sprach für die Zonenordnung von 1912 die Gemeinde selber die Genehmigung aus.

Das Stadtbild, das diese Bauzonennormen von 1912 in einer entscheidenden Bauperiode gestalten half, darf, dafür liegen ja genügend Zeugnisse auswärtiger Beurteiler vor, die nicht dem Verdacht des Lokalpatriotismus ausgesetzt sind, als sehr erfreulich bezeichnet werden. Wenn man von der Stadt Zürich als einer der schönsten Städte Mitteleuropas spricht, so liegt darin die Anerkennung, daß die hervorragenden landschaftlichen Reize, die unserer Stadt von der Natur verliehen worden sind, nicht in erheblichem Maße durch verfehlte, häßliche Bauten beeinträchtigt worden sind. Vorteilhaft unterstützt wurde die Wirkung dieser Vorschriften allerdings durch die Freihaltung der Waldränder am Zürichberg und der Waid vor der Überbauung durch vorsorgliche Überführung dieser Dominanten in das Eigentum der Allgemeinheit.

Die Vorschriften über die offene Bebauung sind vor einigen Jahren für das Gebiet der Gierbrecht geändert worden durch die vom Großen Stadtrat am 12. Juli 1922 erlassene Bauordnung für das Gierbrechtquartier und für das Quartier Milchbuck durch die Bauordnung für das Milchbuckgebiet vom 18. Februar 1925. Während für die Gierbrecht noch weitergehende Abstandsvorschriften aufgestellt wurden, als wie sie für das Gebiet der zweiten Zone der offenen Bebauung rechtens sind, ist im Milchbuckgebiet der Typus des niederen Reihenhauses bis auf eine Länge von 45 m zugelassen.

Die neue Bauordnung will, unter Berücksichtigung der in den letzten Jahren kräftig gegen die Grenze des Gemeindegebietes vorgestoßenen Bebauung, im wesentlichen nach den bisherigen Grundsätzen einer weiteren planvollen, organischen Stadterweiterung die Wege weisen, einerseits durch Berücksichtigung der neu erkannten Bedürfnisse von Industrie, Gewerbe und Wohnungsbau, andererseits durch die Vorsorge für ein städtebaulich befriedigendes Gesamtbild der Stadt auch in der weiteren Zukunft. Heute, wo die Eingemeindung der Vororte im Zimmattal und im Glattal vor der Türe steht, die Grenze der Stadt nach Westen und Norden hinaus verlegt wird, soll die weitere Planung die Nacht, die Bistelle zwischen ursprünglichem Stadt- und Vorortgebiet vermissen. Die neue Bauordnung soll aber namentlich auch durch eine Zusammenfassung der bestehenden Bauordnungen in eine einheitliche Verordnung eine übersichtlichere Darstellung der Baumöglichkeiten geben, als es das Nebeneinanderbestehen von drei verschiedenen Zonenordnungen ermöglicht. Die Existenz von gegen einem halben Hundert zum Teil privater, zum Teil öffentlicher Bauordnungen, die nur ein relativ kleines Baugelände beschlagen, läßt in vielen Einzelfällen noch genug Zweifelsfragen über die zulässige Art und Weise der Überbauung offen.

Die neue Bauordnung schafft durch weitere Differenzierungen in der Zulassung der Geschosshöhe, die natürlich auf die Gebäudeteile von maßgebendem Einfluß ist, an Stelle der bisher in der Stadt geltenden fünf Zonen deren sieben.

Die erste Zone umfaßt grundsätzlich das Gebiet der bisherigen geschlossenen Bebauung, von dem allerdings ein Teil der neuen zweiten, ein weiterer kleinerer der fünften Zone zugeschlagen wird. In der ersten Zone — nur in groben Strichen umrissen — Altstadt,

Gebiet zwischen Rämistrasse, Mühlebachstrasse, Bahnhof Tiefenbrunnen-Dufourstrasse-Bellevue, Gegend von Kantonschule, Kantonshospital, Universität bis Liebfrauentirche, Stampfenbachgebiet, Gebiet zwischen Nordstrasse, Kornhausstrasse, Rotbuchstrasse, Schaffhauserplatz, Neue Beckenhofstrasse, Gebiet zwischen Limmat vom Hauptbahnhof bis Wipflingerbrücke, Hardstrasse, Hardautstrasse, Amilerstrasse, Vertaistrasse, Birnensdorferstrasse, Talwiesenstrasse, Nollbergstrasse und Sihl, Gegend zwischen Schanzengraben, Seeufer bis Hafen Enge, Alfred Escherstrasse, Bleicherweg, Fretgutstrasse, Sihlhölzlistrasse — darf grundsätzlich geschlossen und auch im übrigen nach den Bestimmungen des Baugesetzes gebaut werden, also fünfstöckig, an Straßen mit einem Baulinienabstand von 18 m sogar sechsstöckig.

Charakteristisch für die Baugestaltung in der zweiten Zone ist die Bestimmung, daß die Gebäude mit Ein- schluß des Erdgeschosses höchstens vier Stockwerke mit Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen enthalten dürfen. Diese Bestimmung wirkt sich praktisch in der Richtung einer Zurückdrängung des Ausbaues des Dachgeschosses aus, da in der zweiten Zone, sofern mit dem Erdgeschoss vier Stockwerke vorhanden sind, der Dachstock keine Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume enthalten darf mit Ausnahme von Waschküchen. Man weiß, daß die moderne Architektur dem Dachgeschosß den Kampf aufs Messer geschworen hat; die Zürcher Architektenschaft bezeichnet in einer Eingabe an den Regierungsrat zum neuen Baugesetz „die Besetzung des ausgebauten Dachgeschosses als Normalfall, als wichtigsten Fortschritt, den das neue Baugesetz bringen kann“. Man nimmt Anstoß an der ästhetischen Wirkung des Dachstockes, die durch die mannigfaltigen Dachaufbauten beeinträchtigt werde. Man bestreitet die Wirtschaftlichkeit des Ausbaus des Dachgeschosses bei Neubauten, der wegen der besondern Schwierigkeiten für die sanitarischen Einrichtungen und für die Wärmeisolation gleiche Kosten verursacht wie der Ausbau eines Vollgeschosses, ohne die Nachteile: ungewöhnlich große Erwärmung im Sommer und anormale Abkühlung im Winter, völlig beheben zu können. Dazu treten Bedenken wegen erhöhter Gefahr für Leben und Gesundheit bei Feuerbruch. Mit der Schaffung dieser zweiten, bisher in Zürich nicht gekannten Zone macht der Stadtrat der neuern, dachgeschosßfeindlichen Richtung in der Architektur eine Konzession, die, wir möchten das ausdrücklich hervorheben, indessen nicht so weit geht, daß sie die Er-

stellung von Dachgeschossen in dieser Zone schlechthin verbietet. Der Ausbau des Dachstuhles mit Wohnräumen ist dem Grundigentümer unbenommen; nur zählt eben das Dachgeschosß bei der Zählung der zulässigen vier Geschosse mit. Vor die Alternative gestellt: Vollgeschosß oder Dachgeschosß, wird sich der Bauherr aus Gründen der Wirtschaftlichkeit wohl regelmäßig für das vierte Vollgeschosß entscheiden. In der zweiten Zone ist im übrigen, wie in der ersten, die geschlossene Bebauung nach den Vorschriften des Baugesetzes zulässig.

Von dem bisher den Vorschriften der geschlossenen Bebauung unterstellten Gemeindegebiet wird der untere Teil, die Gegend im Hard, abgetrennt und Domäne dieser zweiten Zone; den Bestimmungen der zweiten unterliegt auch das Gebiet im „Binz“, für das bisher die Vorschriften über die erste Zone der offenen Bebauung maßgebend waren. Dieses Gebiet weist einen erheblichen industriellen Einschlag auf und ist bereits heute stark von industriellen Betrieben durchsetzt. Die Zulassung eines vierten Vollgeschosses an Stelle des Ausbaus des Dachgeschosses nimmt Rücksicht auf das wirtschaftliche Bedürfnis der Grundigentümer, die diesem Gebiet den Stempel der industriellen Siedelung aufgedrückt. Noch weiter zu gehen durch Zulassung eines fünften Geschosses verbot sich städtebaulich durch die Wünschbarkeit einer angemessenen Abstufung der Bebauung dieses Gebietes gegen die angrenzenden Gebietsteile der Gemeinde Altstätten. (Schluß folgt.)

## Die Bauten der Hyspa in Bern.

Das Zentralkomitee der Hyspa hat in Gegenwart von führenden Vertretern der Behörden, der Wissenschaft, der Industrie und des Sports den endgültigen Bauplan der Schweizerischen Ausstellung für Gesundheitspflege und Sport (Bern, 24. Juli bis 30. September 1931) genehmigt, der Bauten für mehr als eineinhalb Millionen Franken vorsieht. Die Anlagen entfalten sich auf dem klassischen Ausstellungsgelände der Stadt Bern, das, angelehnt an den Bremgartenwald, eine herrliche Aussicht auf die Alpenkette bietet.

Die Ausstellung umfaßt in außerordentlich klarer und übersichtlicher Gliederung drei große Gruppen: die Sport-

