

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 9 (1934)
Heft: 12

Artikel: Über den Wert des Bebauungsplanes, an einem Beispiele erläutert
Autor: Mossdorf, Carl
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-100910>

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: 13.03.2025

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

Über den Wert des Bebauungsplanes, an einem Beispiele erläutert

Von Carl Mossdorf, dipl. Arch., Luzern

Der Bebauungsplan ist derjenige Plan, der über die schlechte oder gute Gestaltung eines Gebietes entscheidet. Er hat die Aufgabe, die Ueberbauung eines bestimmten Gebietes nach städtebaulichen Zielen prinzipiell festzulegen und ausserdem die gewünschte Wirtschaftlichkeit zu lösen.

Es gereicht jeder Bauherrschaft, in diesem Falle der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern, zur Ehre, dass sie diesen grundlegenden Wert eines Bebauungsplanes erkennt, und zwar frühzeitig genug. Abgesehen davon, dass die Vorarbeiten zur Schaffung der Planunterlagen sehr gross sind, bedarf es von der behördlichen Genehmigung des Bebauungsplanes an bis zum Detailentwurf und der Ausführung einer guten Spanne Zeit. Leider wird der Bebauungsplan in Laienkreisen dadurch, dass er scheinbar nur einen ideellen Wert hat, vielfach ausser acht gelassen, wodurch die städtebaulich unbefriedigenden Aspekte resultieren, mit denen auch meist sehr grosse finanzielle Aufwendungen verloren gehen, die bei einheitlicher und frühzeitiger Planierung hätten vermieden werden können.

Die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern veranstaltete unter fünf eingeladenen Architekten einen Wettbewerb zwecks Erreichung des Bebauungsplans über das von ihr erworbene Gebiet des Weinbergli. Ausser den nötigen Planunterlagen wurde den Architekten ein geologisches Gutachten zur Verfügung gestellt.

Um die Gesichtspunkte, nach denen sich ein Bebauungsplan zu richten hat, darzulegen, will ich versuchen, an diesem Beispiel den Aufbau zu entwickeln:

a) Die Geländeoberflächenformation

Diese erweist sich in vorliegendem Beispiel als sehr unregelmässig und steil, so dass von einem ausgesprochen kuppigen Gelände ausgegangen werden muss, wodurch zum vornherein gewisse Fixpunkte in der Konzeption des Bebauungsplanes gegeben sind. Bei einem Gelände von solcher Formation spielt dieser Punkt eine maximale, im ebenen Gelände eine minimale Rolle.

b) Die Himmelsrichtungen der Bebauungsfläche

Die Nordhanglage des Geländes veranlasste zur Aufstellung eines besondern Besonnungsplanes, der Aufschluss über die Besonnungszeiten der einzelnen Geländepunkte und über die entsprechenden Schattengrenzen gibt. Es entstand dadurch ohne weiteres die Möglichkeit, gewisse in dieser Beziehung ungünstige Flächen unbebaut zu lassen. Eine Bebauung dieser Parzellen würde, wie einwandfrei festzustellen ist, schlechte Besonnungsverhältnisse und ausserdem unverhältnismässig hohe Baukosten aufweisen, so dass aus Wirtschaftlichkeitsgründen eine Freihaltung angezeigt ist. Die grösste Wohndichte (Mehrfamilienhäuser) wurde auf die gut besonnten Flächen und die kleinste Wohndichte (Einfamilienhäuser) auf die weniger guten verlegt.

c) Aussichtsrichtung

Diese liegt in nördlicher Richtung, und zwar auf den See, das gegenüberliegende schöne Ufer und die Stadt Luzern. Um dieses Moment nicht auszuschalten, entstand der Vorschlag einer Bebauung senkrecht zum Hang, der ausserdem den Punkten a) und b), und wie wir später sehen, auch dem Punkte d) gerecht wird.

Das Bauterrain und der ganze markante Hügelgrat sind vom Quai der Stadt aus sehr eingesehen, was dem Wunsche nach einer lockern, mit Grünflächen durchsetzten Bebauung ruft. Die gestaffelten und in der Fallinie des Hanges verlaufenden Hauszeilen der oberen Zone kommen diesem ästhetischen Wunsch weitgehend entgegen.

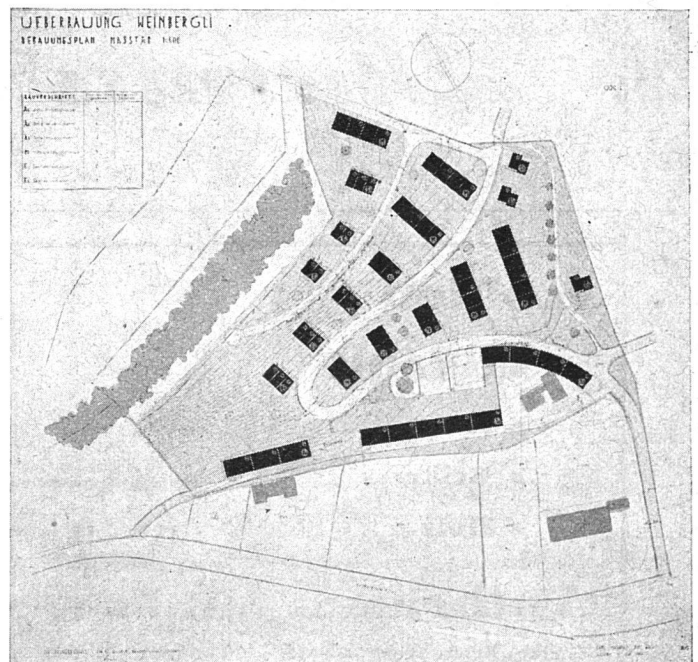
Der Bebauungsplan hat nicht nur die Ziele der Bauherrschaft, sondern darüber hinaus auch öffentliche Interessen möglichst zu erfüllen.

d) Geologische Bodenbeschaffenheit

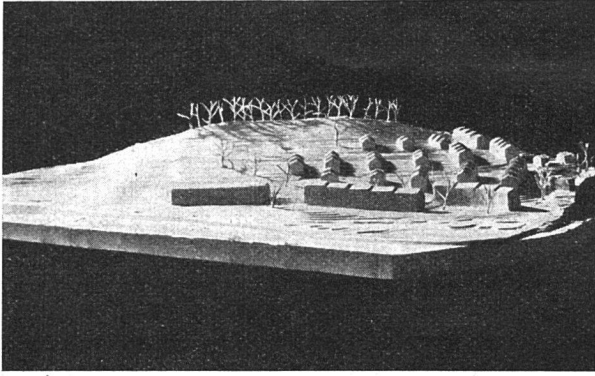
Durch die Stellung der Hausschmalseiten gegen die Gleitfläche der Moräne ist dieser ein Minimum an Angriffsfläche geboten, wodurch die Gefahr von auftretenden Schubkräften nach Möglichkeit vermindert wird. Die Ergebnisse dieser Untersuchung wirken sich im weitern entscheidend über die Disposition der Strassen, die Art der Fundamentierung usw. aus.

e) Erschliessungsmöglichkeiten

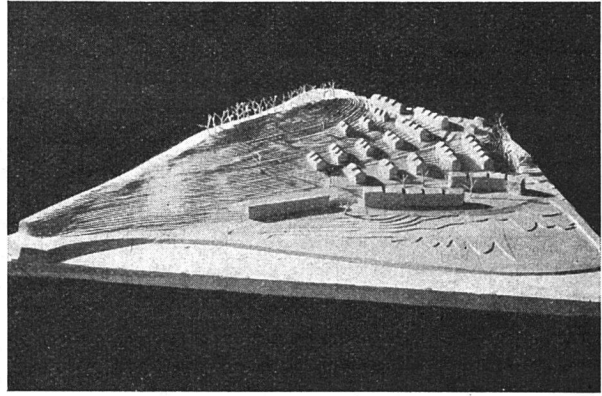
Die zu projektierenden Strassen haben keinerlei Durchgangsverkehr aufzunehmen, sondern besitzen lediglich Erschliessungscharakter, wodurch die Fahrbahn- und Trottoirbreitenmasse erheblich reduziert



Bebauungsplan Weinbergli



Modell zum Bebauungsplan Weinbergli (Frontalansicht gegen Süden)



Modell zum Bebauungsplan Weinbergli (Vogelschau gegen Süden)

werden können. Die senkrecht zum Hang stehenden Häuserzeilen ermöglichen reichliche Abkürzungswege für Fussgänger.

Diese angeführten Gegebenheiten und die daraus resultierenden Überlegungen mitsamt dem Bauprogramm, das in der Schaffung von zirka 200 Wohnungen für Arbeiter und Mittelstand beruhte, fand seinen Niederschlag in vorliegendem Bebauungsplan.

Die Ausführung der einzelnen Häuserzeilen ist im Sinn einer Arbeitsteilung in der Weise gedacht, dass die zum Wettbewerb eingeladenen Architekten für die Ausführung sukzessive herangezogen werden sollen. Damit der einheitliche Charakter bei dieser Arbeitsteilung nicht verloren geht, wurden zum Bebauungsplan Richtlinien in Form von Bauvorschriften aufgestellt.

Diese Bauvorschriften enthalten speziell die Anzahl Stockwerke der einzelnen Häuser, die Neigung der Dachflächen, die Einfriedigungen und alles das, was durch individuelle Behandlung den einheitlichen Charakter stören könnte.

Da es den behördlichen Bebauungsplanbureaus in der Regel nicht möglich ist, eingehende Bebauungspläne über bestimmte Gebiete, deren Zweckbestimmung sie noch nicht kennen, aufzustellen, wird es Aufgabe der privaten Bauherren bleiben, diese Vorarbeiten zu übernehmen. Diese Aufgabe ist nicht als Dienst gegenüber der Behörde aufzufassen, sondern sie ist vielmehr ein Dienst, den man der eigenen Sache erweist und der sich in der Folge vielfältig bezahlt macht.

Stimmen von Mietern für die Mieter

Des Mieters Freud . . .

Sie hatten gewiss eine grosse Freude, als Sie die neuen Polizeivorschriften in bezug auf Lärmbekämpfung (Teppichklopfen usw.) zu Gesicht bekamen. Die Genossenschaften waren sogar so liebenswürdig und liessen solche, begleitet mit einigen freundlichen Zeilen, jedem einzelnen Mieter zustellen. Im allgemeinen betrachtet sind diese Vorschriften ganz nett, aber die Ausführung, das strikte Innehalten! Oh weh! da stösst man auf verschiedenes. Freilich, mein Mittagsschlächchen könnte ich nun machen, des Morgens werde ich auch nicht allzufrüh aus den Federn «geklopft», und dass ich meiner Frau bei der alljährlichen «Sunnete» nicht mehr helfen muss, pardon, ich wollte sagen, nicht mehr helfen darf, das freut mich am meisten. Dass ich ihr ja das Bettzeug heruntertrage, ist selbstverständlich, aber die Klopferei über den Mittag, wo ich sonst das Mittagessen nur so herunterwürgen musste, ist vorbei. Vielleicht darf ich ihr noch schnell helfen, das Federzeug schütteln. Gewohnheitsgemäss wurden daran dann die Betten resp. die Matratzen geklopft, dass die Funken resp. der Staub nur so stoben. Dem

bin ich nun enthoben, dank der löbl. Vorschrift, und meine Frau muss nun trotz der Müdigkeit, die sie schon vom Zimmerreinemachen in den Gliedern spürt, diese Arbeit auch noch auf sich nehmen. Der Fachmann wird mir einwenden, mit der dummen Klopferei geht das Zeug nur schneller kaputt. Da hat er ja recht. Aber was machen, der Staub muss weg! Vielleicht komme ich noch so weit, dass ich überhaupt nicht mehr «sonne», dann komme ich wieder in Konflikt mit der Hygiene, mit meinem Reinlichkeitssinn.

Ein Geschäftsmann gibt mir den Rat: «Kaufe Patentmatratzen, dann bist du der Arbeit los, zum Teil wenigstens!» Oder aber sind die Vorschriften erlassen worden, um die Krise zu beheben, damit ich einen Arbeitslosen für einen halben Tag beschäftige. Das gleiche schlage ich denjenigen Familien vor, wo beide Ehegatten zur Arbeit müssen, eine Stundenfrau zu nehmen, die ihnen ihre Teppiche, Vorlagen usw. über Vormittag oder Nachmittag reinigt. Noch besser ist, sie schaffen sich einen Staubsauger an, jedoch den modernsten, der arbeitet geräuschlos. Geräuschlos muss er sein, denn