

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 77 (2002)  
**Heft:** 4

**Artikel:** Die Feuerleiter als Massstab  
**Autor:** Kurz, Daniel  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-107068>

### **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**

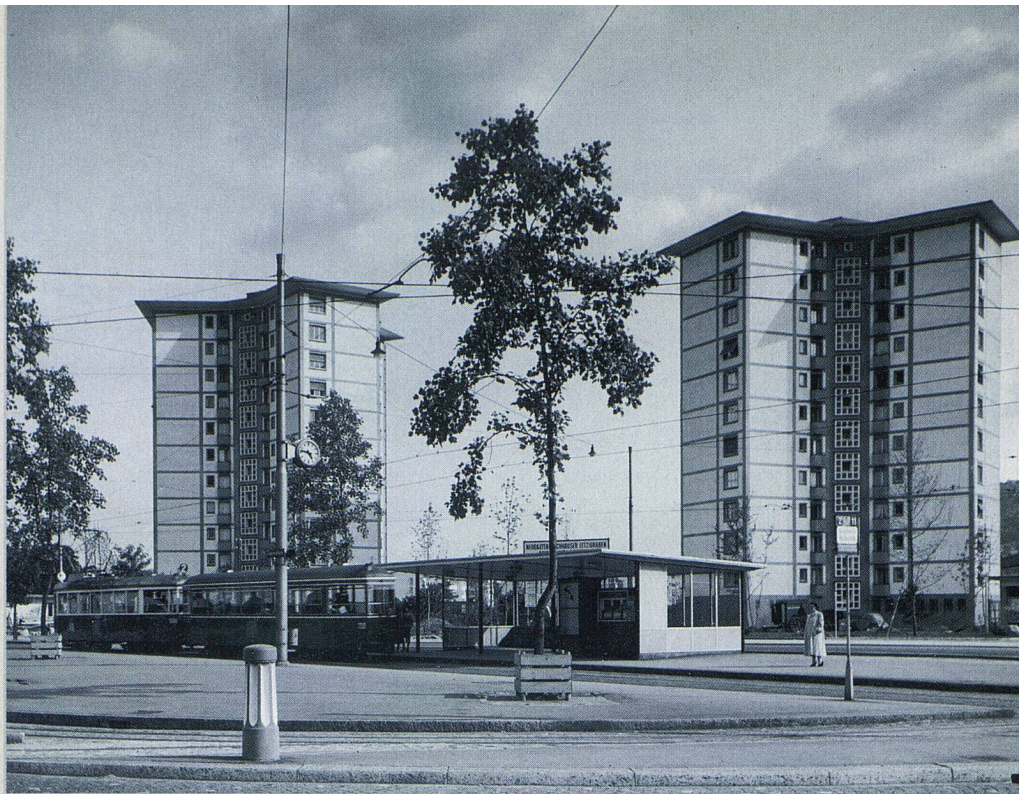
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 15.03.2025

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

«Auch wenn man nicht sagen kann, dass sie ragen, so zeigen sie doch bereits, wie viel Himmel es noch gäbe auch über der Schweiz, wenn wir uns nicht ducken würden.»

Max Frisch,  
«Cum grano salis»,  
1953



Die ersten Zürcher Hochhäuser am Letzigraben (1951).

Baugesetze sorgen dafür, dass Zürich kein Manhattan wird

## Die Feuerleiter als Massstab

Text: Daniel Kurz

Amerika machte es vor. Hierzulande war der Weg für das Hochhaus erst nach dem Zweiten Weltkrieg frei. In Zürich leisteten die Stadt und die Baugenossenschaften Pionierarbeit. Der Massstab war kleiner, die modernen Wohnungen jedoch begehrt. Anonyme Grosssiedlungen verschlechterten in den 70ern das Klima fürs vertikale Bauen. Bis heute setzen restriktive Richtlinien Grenzen.

Hochhäuser setzen Zeichen. Um ihren Bau wird oft emotional gestritten. Für viele Menschen strahlen Hochhäuser Optimismus und Zukunftsfreude aus, Andere sehen in ihnen hässliche Symbole von Macht und Spekulation. Ihre hohen Fassaden sind weithin sichtbar. Beim Nähertreten spürt man ihre Masse und Wucht. Wer ein Hochhaus baut, nimmt Raum ein und stellt sich selbst ins Zentrum. Kein Zufall also, dass die ersten modernen Hochhäuser, die um die Mitte des 19. Jahrhunderts in New York und Chicago in die Höhe wuchsen, Geschäftszwecken dienten. Warenhäuser, Hotels und Grossfirmen sicherten sich mit den imposanten *skyscrapers* einen unverwechselbaren Auftritt im Zentrum der

Stadt. Liberale Baugesetze erlaubten in den USA die schnelle Verbreitung des Wolkenkratzers – die schwindelerregend hohen Bodenpreise in den Zentren und die Prestige-Konkurrenz der Bauherren trieben die Hochhausbau in den 1920er-Jahren zu immer neuen Höhenrekorden.

In Europa verfolgte man diese Entwicklung mit einer Mischung aus Faszination und Abscheu. Das Hochhaus, das war klar, steht im Gegensatz zu der traditionellen europäischen Stadt mit ihren geschlossenen Häuserfronten und einheitlichen Gebäudehöhen. Die Baugesetze in der Schweiz und in anderen europäischen Ländern schlossen den Bau von Hochhäusern bis in die 50er-Jahre praktisch ▶

Blick vom Hochhaus der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals an der Röntgenstrasse im Zürcher Industriequartier: SBB-Viadukt und Kehrichtverbrennung.

aus. Nur öffentliche Prestigebauten durften ausnahmsweise über die Dächer ihrer Nachbarschaft hinausragen: In Zürich zum Beispiel die Universität (1914), das Kirchengemeindehaus Wipkingen (1932) oder der Walcheturm der kantonalen Verwaltung (1935). Private Hochhauspläne hatten in Zürich, wie man aus den Protokollen der Baubehörden weiss, keine Chance auf eine Bewilligung.

### DAS HOCHHAUS IN DER LABORPHASE

Bald nach dem Zweiten Weltkrieg und den materiellen Einschränkungen, die auch die vom Krieg verschonte Schweiz betrafen, regte sich neuer Optimismus und Lust am Fortschritt. Dass die Jahre 1947 bis 1951 in der Schweiz die Zeit der ersten Hochhausplanungen waren, ist daher kein Zufall. Das amerikanische Modell des Höherbauens regte die Phantasie der Planer und ArchitektInnen an; bald wurden die ersten Prototypen entwickelt.

Inzwischen hatten sich die Architektinnen und Städtebauer vom traditionellen Konzept der Stadt mit geschlossenen Strassenräumen gelöst. Die neuen Wohnquartiere, die an den Stadträndern entstanden, zeichneten sich durch eine offene, parkartige Gestaltung mit freistehenden Wohnhäusern aus. In diesem Umfeld entstanden in der Schweiz die ersten «richtigen» Hochhäuser der Nachkriegszeit. Sie sollten in erster Linie den neuen Quartieren Akzente und Merkmale verleihen. Ein Verdichtungseffekt war nicht vorgesehen. Vielmehr wurde für das Hochhaus in der Schweiz immer mit dem Argument geworben, dass das Stapeln in der Vertikalen noch grosszügigere Freiflächen am Boden ermögliche. In Zürich, Basel und anderen Schweizer Städten suchten die Stadtplaner nun aktiv nach geeigneten Standorten für Wohnhochhäuser. Der Zürcher Stadtbaumeister Albert Heinrich Steiner ging noch weiter und baute in Zusammenarbeit mit privaten Investoren die ersten zwei Hochhäuser der Stadt, die 1951 am Letzigraben fertig gestellt wurden. Die Stadt Zürich leistete Pionierarbeit, um die technischen Voraussetzungen und Risiken des Hochhausbaus zu studieren und die Akzeptanz der neuartigen Wohntürme zu testen. Entsprechend vorsichtig und sorgfältig wurden alle Details geplant.

### HOHER WOHNSTANDARD

Jede Wohnung sollte von zwei oder drei Seiten Tageslicht erhalten – daraus ergab sich der für Zürich typische Y-förmige Grundriss der ersten Hochhäuser. Wegen der grossen Zahl von Bewohnerinnen und Bewohnern gab man sich die grösste Mühe, Lärmimmissionen

zwischen den Wohnungen zu verhindern. Automatische Waschmaschinen und elektrische Aufzüge gehörten von Anfang an zum Standard. Fortschrittlich und modern sollte jedes Detail sein – entsprechend beliebt waren die Wohnungen nach ihrer Fertigstellung. Zur Popularität trugen die Ruhe und die Aussicht in den oberen Stockwerken natürlich bei.

Die Höhe der ersten Zürcher Hochhäuser von 33 Metern (12 Geschossen) entsprach bei weitem nicht amerikanischen Begriffen (das Empire State Building ist mehr als zehnmal höher). Die enge Höhenbegrenzung hatte einen praktischen Grund: Die Zürcher Feuerwehr besass nämlich keine längere Leiter... Grosse Gesten stossen in der Schweiz eben oft auf kleine, aber wirkungsvolle Einschränkungen.

### GROSSIEDLUNGEN AM STADTRAND

Nach dem Erfolg der ersten Hochhäuser in Zürich und Basel setzte in der ganzen Schweiz ein Wettbewerb im Hochhausbau ein. Grosse und kleine Städte wollten sich fortschrittlich zeigen und bewilligten weitere Turmhäuser. Schon in den späten 50er-Jahren gehörten hohe Bauten zum Bild jeder einigermaßen fortschrittlichen Gemeinde. Zürich plante ab 1956 das Hirzenbach-Quartier (Schwamendingen), das fast ausschliesslich aus Scheiben- und Punkthochhäusern besteht. Ähnliche Grossüberbauungen wurden in den 60er-Jahren immer häufiger und prägen die Peripherien der Schweizer Städte. Hochhausringe markieren die Grenzen des Stadtgebietes: Am auffälligsten vielleicht in Bern mit den Hochhausquartieren Bethlehem (mit Tscharnergut, Gäbelbach) und Murifeld. Bis heute sind diese Grosssiedlungen Denkmäler einer umfassenden Planungsidee, die die letzten städtischen Landreserven optimal zu nutzen versuchte.

### WOHNHOCHHÄUSER SIND KEINE WOLKENKRATZER

Zwei grundlegende Unterschiede liegen zwischen den schweizerischen und den amerikanischen Hochhäusern. In den USA stehen die Wolkenkratzer im Zentrum der Städte und enthalten hauptsächlich Büros – in der Schweiz dienen die meisten Hochhäuser dem Wohnen und liegen in der Regel am Stadtrand im Grünen. Diese Unterschiede sind wirtschaftlich und planerisch begründet. In den USA und in vielen anderen Ländern lässt sich durch Hochhäuser das Bauland wesentlich höher ausnützen; für den Erbauer ergibt sich also ein erheblicher Mehrwert. In den meisten Schweizer Kantonen ist dies nicht möglich. Mehrausnutzung durch Höherbauen ist zum Beispiel im Zürcher Planungs- und Baugesetz

Neben der Stadt errichteten in Zürich die Baugenossenschaften die ersten Hochhäuser, so die Asig 1956 im Dreispitz in Schwamendingen.



ausdrücklich ausgeschlossen (nur der sogenannte Areal-Bonus kann manchmal genutzt werden).

Das heisst, wer höher baut, muss entsprechend mehr Freifläche ausweisen. Und weil der Bau von Hochhäusern etwas teurer ist als die Regelbauweise, lohnt er sich wirtschaftlich normalerweise nicht. Nur Prestigegedanken oder städtebauliche Gründe können eine Bauherrschaft daher zum vertikalen Verdichten bewegen. Es ist daher kein Wunder, dass in der Stadt Zürich die meisten Hochhäuser nicht etwa von Spekulanten oder renditeorientierten Immofonds erbaut wurden, sondern von der Stadt und den gemeinnützigen Baugenossenschaften. Man war überzeugt, damit Gutes zu tun.

### «BAUEN ALS UMWELTZERSTÖRUNG»

Diese Sichtweise veränderte sich in den frühen 1970er-Jahren fast über Nacht. Neubausiedlungen wie die Göhner-Stadt in Volketswil («Göhnerswil») wurden von jungen Stadtkritikern und Umweltaktivistinnen als anonym und menschenfeindlich apostrophiert. Es kursierte der Slogan vom «Bauen als Umweltzerstörung». Beton galt generell als Symbol von Profitsucht und rücksichtslosem Baufieber; Hochhäuser wurden zur Zielscheibe der Kritik. ▶

Das Hirzenbach-Quartier in Zürich-Schwamendingen. Im Rahmen einer Gesamtplanung wurde das Stadtrandquartier 1956–1961 mit Punkt- und Scheibenhochhäusern überbaut.

Genossenschaftsvorstände mussten sich an der Generalversammlung vorhalten lassen, sie hätten an den Menschen vorbeigeplant. Die anonymen Grossiedlungen seien geradezu ein Verrat am genossenschaftlichen Gedanken. So sind seit etwa 1975 nur noch vereinzelte Wohnhochhäuser von Baugenossenschaften entstanden. «Small is beautiful» war der Slogan der 80er- und 90er-Jahre; das Einfamilienhaus auf der grünen Wiese nahm dafür immer mehr überhand.

### NEUER TREND ZUM HOCHHAUS

In den letzten Jahren zeichnet sich nun allerdings eine erneute Trendwende ab und es könnte sein, dass das Hochhaus in der Schweiz in Zukunft wieder eine etwas grössere Rolle spielen wird. Das Swisscom-Gebäude in Winterthur, das Basler Messehochhaus und das im Bau befindliche Sunrise-Hochhaus in Zürich-Oerlikon beweisen ein neues Interesse an hohen Bauten.



### WAS IST EIN HOCHHAUS?

Die Definition eines Hochhauses ist nicht ganz eindeutig. Zwischen dreigeschossigen Zeilen kann ein sechsgeschossiges Haus schon wie ein Hochhaus wirken (ein Effekt, der in Siedlungen häufig zur Akzentbildung genutzt wird). Nach juristischer Definition ist jedes Gebäude ein Hochhaus, das die maximale im Gesetz vorgesehene Gebäudehöhe überschreitet. Im Kanton Zürich sind das 25 Meter (7 Geschosse).

### RESTRIKTIVE GESETZGEBUNG

Jedes Hochhausprojekt erfordert Spezialbewilligungen, die nur erteilt werden dürfen, wenn durch die Hochhauslösung ein «ortsbaulicher Gewinn» entsteht, d. h. wenn diese besser ist als die Regelbauweise. Durch den Bau eines Hochhauses darf dem Grundeigentümer keine Mehrausnutzung erwachsen, d.h., die durch das Höherbauen gewonnene Nutzfläche muss als Freifläche kompensiert werden. Sehr restriktiv wirkt die Regelung des «2-Stunden-Schattens» im Zürcher Baugesetz: Ein Hochhaus darf keine Wohnungen in Nachbargebäuden länger als zwei Stunden pro Tag beschatten (diese Einschränkung gilt in der Regelbauweise nicht). Die Stadt Zürich kennt Höhenbeschränkungen von 80 bzw. 40 Metern für neue Hochhäuser. In grossen Teilen der Stadt sind neue Hochhäuser generell verboten. – Die Zürcher Hochhaus-Richtlinien können beim Amt für Städtebau der Stadt Zürich bezogen werden: [afs@hbd.stzh.ch](mailto:afs@hbd.stzh.ch)

Die Wohnsiedlungen in den neu überbauten Industriearealen von Zürich-Nord und Zürich-West haben ausserdem gezeigt, dass bei den dort erlaubten hohen Ausnützungen von 200 bis 250 Prozent die Regelbauweise problematische Wirkungen zeigt. Verschattete Wohnungen und enge Innenhöfe bereiten in den Überbauungen Limmat West, Steinfels und Zürich Nord Probleme. Es kann leicht sein, dass in solchen Baugebieten das Hochhaus in Zukunft wieder eine Option darstellt, um trotz sehr hoher Dichte attraktive Freiflächen und Wohnungen schaffen zu können. Vor allem für anspruchsvolle urbane und mobile MieterInnen könnten Hochhauswohnungen mit ihrer privilegierten Aussichtslage eine Option darstellen.

### DIE HOCHHAUSRICHTLINIEN SETZEN KLARE REGELN

Die neue Bauordnung der Stadt Zürich bezeichnet seit 1999 die Gebiete, in denen zukünftig noch Hochhäuser gebaut werden können. Die «Hochhaus-Richtlinien» definieren geeignete Gebiete nach klaren und nachvollziehbaren Regeln und wollen dem isolierten Auftreten von Hochhäusern entgegen wirken. Die Hochhausgebiete liegen zentral, in der City und in den Stadtkreisen 3, 4, 5 und 6 sowie in den Zentrumsbereichen von Oerlikon und Schwamendingen.

Die PolitikerInnen im Zürcher Gemeinderat zeigten allerdings immer noch Angst vor der Vertikalen: Sie limitierten die Höhe neuer Bauten auf 80 Meter – 10 Meter weniger als die höchsten bestehenden Hochhäuser im «Lochergut». In empfindlichen Gebieten sind sogar nur 40 Meter zugelassen (gerade 7 Me-

ter mehr, als 1951 die Feuerleiter erlaubte). In grossen Teilen der Stadt sind Hochhäuser verboten; namentlich in der Altstadt, in der Nähe des Sees, an den Hängen des Zürichbergs und generell am Stadtrand.

Solange die restriktiven Vorschriften des Zürcher Planungs- und Baugesetzes (Ausnützungsbeschränkung und «Zweistundenschatten») Geltung haben, wird das Hochhaus in diesem Kanton wohl auch in Zukunft eher eine Ausnahme darstellen. Stadtbilder wie in Hongkong, wo sich der Grossteil der Bevölkerung in Hochhausquartieren zusammengedrängt, oder in São Paulo, wo der Mittelstand in bewachten Hochhäusern Schutz vor der grassierenden Kriminalität sucht, werden in der Schweiz wohl nicht so bald zur Regel werden.

*wohnenextra*



Wettbewerbsprojekt für das Luwa-Areal in Zürich-Albisrieden (2001). Um trotz sehr hoher Ausnützungsziffer in dem ehemaligen Industrieareal grosszügige Wohnungen und gute Freiflächen zu gewinnen, schlägt der Wettbewerbssieger Patrick Gmür ein Wohnhochhaus von vierzig Metern Höhe vor.