

**Zeitschrift:** Bauen + Wohnen = Construction + habitation = Building + home : internationale Zeitschrift

**Herausgeber:** Bauen + Wohnen

**Band:** 21 (1967)

**Heft:** 1: Geschäftshäuser = Immeubles commerciaux = Commercial buildings

**Artikel:** Der Dienstleistungsbau in der City = Immeubles commerciaux à la cité = Office building in urban centres

**Autor:** Beck-Erlang, Wilfried

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-332808>

#### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### **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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### **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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 20.02.2026

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

## Der Dienstleistungsbau in der City

Immeubles commerciaux à la cité  
Office building in urban centres

Der Drang in die City, den »Ort höchster Zentralität«, wird durch die Verschiebung der Arbeitsplatzanteile in den letzten Jahren in stark zunehmendem Maße bei den Dienstleistungsbetrieben (tertiärer Sektor der Beschäftigungsbereiche) festgestellt. Obwohl im Gegensatz zu dieser zentripetalen Tendenz weniger citygebundene Dienstleistungsbetriebe abwandern, ist allgemein ein weiteres Anwachsen in der City auf lange Sicht zu erwarten. Hierzu seien die Prognosen von Fourastié erwähnt, wonach sich das Verhältnis

Primär- zu Sekundär- zu Tertiär-Sektor

80%	-	10%	-	10%
in 10%	-	10%	-	80%

umkehren soll. Amerikanische Verhältnisse können hier richtungweisend angenommen werden. (Nach Ludmann »Die City«.)

Die naturgemäß eintretende Massierung auf kleinsten Grundfläche in der Kernzone einer Stadt steigert in der Folge den Anspruch an Nutzfläche, Versorgung, Flächenbedarf an ruhendem und fließendem Verkehr. Chaotische Verkehrsstände z. B. sind zum gewohnten Bild, von der City bis in die Randgebiete ausstrahlend, geworden. Das System der Ausgewogenheit der Funktionen ist gestört. Die Saugfähigkeit der City (nach Burckhardt) hat ihre Grenzen überschritten.

Der ungeheure Mangel an Arbeitskräften in der Dienstleistungssparte (allein in der Bundesrepublik werden 60 000 Schreibkräfte gesucht) kann durch Automation nicht ausgeglichen werden. Das Angebot muß sich um beste Arbeitsbedingungen bemühen. Die

Attraktivität des Arbeitsplatzes beginnt mit der Transportfrage zum Büro, dem Betriebsklima im Büro und wird wesentlich bestimmt von der Tatsache, mit dabei zu sein, jeden Tag, im Bereich höchster Aktivität, in der City. Jeder weiß aus eigener Erfahrung, wie reizvoll ein Schaufensterbummel ist: da ein Buchladen, ein Modegeschäft, dort ein Café, man sitzt im Freien, plaudert ... genießt das optische Schauspiel der Passanten, der notwendigen Akteure jeder City.

Höchste Verkehrsdichte hat höchste Lärm-dichte zur Folge. Mehrgeschossig angelegte Fahrspuren, oft radial durch Citygebiete von langer unverständiger Hand geplant, vereint mit Straßenbahnlärm, eingezwängt in Bebauungsschluchten, steigern den Straßen-

lärm zu einer akustischen Penetranz, die auf den Citybummler vielleicht wie vibrierende Oktoberfeststimmung stimulierend und einkaufsfördernd wirkt, aber dem Arbeiter am Schreibtisch wird im hohen Lärmpegel ein wesentlicher Teil seiner Schaffenskraft durch Lärmeinwirkung unproduktiv verbraucht. Sein Nervensystem muß ernste Schädigungen im Laufe der Jahre hinnehmen, verbunden mit den Einwirkungen von Luftverunreinigung auf die Atmungsorgane. Durchlüftungsschwierigkeiten bei hoher Bebauungsdichte verhindern den Abtransport von verunreinigter Luft.

Die Zahl der windstillen Tage im Jahr, hervorgerufen durch zu stark überbaute und klimatisch schlecht geplante Citybereiche, wächst alarmierend. So stellen langjährige Messungen z. B. im Zentrum von Stuttgart 25 Prozent windstille Tage im Jahr fest, an denen kein Abtransport der verbrauchten Luft stattfinden kann! Auch die mittlere jährliche Windgeschwindigkeit sinkt in den Citygebieten, was eine verzögerte natürliche Luftreinigung zur Folge hat.

Die Planung von Dienstleistungsbauten muß sich demnach damit befassen – im Bestreben die Produktivität der Arbeitskräfte zu fördern und die Krankheitsanfälligkeit zu mindern, Wege zu finden, die erkannten Gefahren in Citybezirken heutzutage zu beheben. Dies gilt für das Einzelobjekt, noch viel mehr für die Stadtplanung insgesamt.

Die Stadtplanung und alle freischaffenden Planer sind aufgerufen, Sanierungsmöglichkeiten zu suchen. England z. B. hat den Wilson-Report 1963 vorgelegt, der Lärmeinflüssen nach umfassenden Studien des hierfür gegründeten Komitees nachgeht und Planungsgedanken zur Vermeidung von schädigenden Lärmeinflüssen äußert (Woolwich-Scheme).

Gerade jetzt hat die Reduktion der hektischen Bautätigkeit in Mitteleuropa eine begrüßenswerte Pause zum Nachdenken beschert. Nützen wir die Zeit!

Dem Einzelobjekt müßte die beste klimatische sowie lärm schützende Situation zuteil werden, sei es durch natürliche oder künstliche Vorkehrungen.

Die Art der Gebäudestellung an verkehrsreichen Straßen kann erheblich zur Milderung dieser Nachteile beitragen. Auch ist eine Klimaanlage schon längst kein Luxus mehr. Sie ist in der City zur Notwendigkeit geworden. 5 bis 7 Prozent der Baukosten für sogenannte »aufbereitete Luft« auszuwerfen, verbessern erheblich »das Betriebsklima« im wahrsten Sinne des Wortes.

Eine Klimaanlage fordert geschlossene, nicht zu öffnende Fenster. Diese bringen, z. B. bei Thermopane-Verglasung, ca. 30 bis 35 dB. Normalerweise reicht dies aus, um den Straßenlärm soweit abzufangen, daß im Inneren des Büros gute Arbeitsbedingungen herrschen (40 bis 50 Phon). Bei extrem hohem äußerem Straßenlärm bietet sich die Möglichkeit, die Fassade als dritte Schale akustisch heranzuziehen. Nimmt z. B. der Lärmpegel um 6 Phon ab, so kommt dies einer Verringerung des Geräuschempfindens von 38 Prozent gleich. Eine Erhöhung um 9 Phon z. B. kommt einer Verdoppelung des Lautheitempfindens gleich (vgl. »Das Büro« von Schmalenbach).

Es ist viel über Bürogebäude geschrieben worden, von Büroorganisation, Grundrißsystemen, verschiedenen Typenformen vom Großraum zum Kleinraum, günstigsten Achsmaßen usw. Auch auf Konstruktionsmerkmale und technische Erfordernisse soll hier nicht eingegangen werden. Experten für Büroorganisation rationalisieren den letzten Quadratmeter Nutzfläche eines Büros, sie entwickeln das Raumprogramm nach Betriebsanalysen für Bürohäuser des Eigenbedarfs, sie schlagen vor, welche Büroraum-Zusammenhänge für den jeweiligen Bedarf zu wählen sind. Der Architekt, diesem Spezialisten zugeordnet, verwirklicht das festgelegte Raumprogramm.

Schwieriger verhält es sich beim Büro-Miet-

bau als Renditeobjekt. Hier ist der anonyme wechselnde Partner zu erfassen. Entscheidungen über Büroform, Belegungsdichte, Achssystem, Flächenbelastung sind zu treffen. Weitgehende Flexibilität wird aus Anpassungsgründen an den späteren Mieter die Grundforderung an den Architekten sein. Doch ist von vornherein eine Einschränkung in der Mieterwahl unvermeidbar, dies fordert schon eine Beschränkung im Installationsaufwand, wenn noch rentabel gebaut werden soll.

Bürogebäude als freistehende Bauten bieten eine wesentlich rationellere Bauweise gegenüber Bauvorhaben, die als Randbebauung an Straßen, eingefügt in Baulücken, zu erstellen sind. Der Schwierigkeitsgrad der Bauabwicklung auf engster Grundfläche bei hoher Bau-Nutzungsziffer einer Citylage wächst rapid. Beschränkung in der Baustelleneinrichtung, Verkehrsverhältnisse beim Materialtransport usw. treiben die Einheitspreise in die Höhe. Die Citylage fordert aus Renditegründen im Erdgeschoßbereich Läden, Gaststätten oder Bankfilialen. Dies ist verständlich, da die Miete von Büroräumen im Durchschnitt nur ein Drittel der von Läden beträgt. Der Dienstleistungsbau unterliegt restlos der Rendite. Das Mehr an Bau- und Unterhaltskosten in der City muß durch höhere Erträge oder entsprechende Repräsentation kompensiert werden. Dies gilt für Bauten des Eigenbedarfs wie für solche der Vermietung.

Bebauungsvorschriften haben besonders in der City einen magischen Glanz. So kursieren Grundflächennutzung und Geschoßflächenzahl an der Börse der Bauverwaltung. Nimmt man den Stadtbaudirektor mit ins Preisgericht eines Wettbewerbes, so kann er später beim Baugenehmigungsverfahren nichts mehr gegen die Ausführung des 1. Preises haben. Gelingt es, den technischen Ausschuß im Gemeinderat zu überzeugen, daß auf dem winzigen Grundstück städtebaulich eine Dominante (ein Hochhaus) entstehen müßte, so hat man dem Bauherrn seine Rendite vergoldet. Aber auch bei festgelegter Traufhöhe geht das Feilschen munter weiter: bei einer Befreiung von der vorgeschriebenen Stockwerkshöhe könnte man ein weiteres Geschoß einschieben, eine Auskragung in den Straßenraum bringt pro Geschoß auch einiges an Nutzfläche mehr. Der Statiker wird in die Zange genommen, ihm werden die Konstruktionsstärken der Dekken gequetscht, auch die Stützenquerschnitte muß er reduzieren, der Nutzfläche wegen – Rendite, Rendite! Manchmal fällt einem der schöne Satz von der vollkommenen Zwecklosigkeit großer Architektur ein!

Baugestalterische Erwägungen können nur schwer ins Gespräch gebracht werden, jede formale Eigenwilligkeit wird vom rationell denkenden und ökonomisch geschulten Partner abgelehnt. Der Bauherr kann – wenn überhaupt – dann nur über die Hintertür der Reklame, der Repräsentation für gestalterische Fragen aufgeschlossen werden.

Der Wunsch, laufende Unterhaltskosten auf ein Minimum zu beschränken, gibt dem Planer die Möglichkeit, bei der Wahl der Materialien qualitativ hochwertige und beständige Baustoffe zu verwenden und hier »noch etwas machen zu können«.

Grundsätzlich ist der Anspruch an den Architekten, für den Citybereich zu entwerfen, besonders hoch. Die gestalterischen Möglichkeiten, das Stadtbild, das sich unaufhaltlich dem Tertiärsektor verschrieben hat, aus der Uniformität zu lösen sind sehr beschränkt – die Gefahr modischer Entgleisungen, der »Abwechslung« wegen, ist groß –, die Gefahr der akademisch einfalllosen Gebrauchsarchitektur ebenso. Überdies sorgen zementierte Bebauungspläne für endlose Ketten von Randbebauungen in der City. Der Keim ist gelegt für fade Fassadenabwicklungen gleicher Prägung.

Keine rosigen Aussichten für die noch vorhandenen Zahnlücken im Zentrum unserer Städte.