

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

**Herausgeber:** Bauen + Wohnen

**Band:** 29 (1975)

**Heft:** 10: Sanierungen = Réorganisations = Reorganizations

**Artikel:** Änderung der Sozialstruktur und die Auswirkung auf die Bausubstanz = Modification de la structure sociale et ses incidences sur la substance bâtie = Modification of the social structure and its effect on building

**Autor:** Dorn, Klaus

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-335270>

### **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>**

## Änderung der Sozialstruktur und die Auswirkung auf die Bausubstanz

Modification de la structure sociale et ses incidences sur la substance bâtie

Modification of the social structure and its effect on building

Ein Hauptproblem der heutigen Stadtsanierung ist die Verschiebung der Sozialstruktur und deren Auswirkungen. Der gewachsene Organismus eines Stadtgefüges erhält durch das materielle Denken von Konsum, Gewinn und Rendite eine zunehmende Bedeutung für die ausschließliche Nutzung durch öffentliche und halböffentliche Bereiche. Unter halböffentlichen Bereichen verstehen wir Praxen, Büros, Agenturen, also selektionierte Bereiche, unter öffentlichen Bereichen Kaufhäuser, Geschäfte, Läden, also Bereiche, die jedermann zugänglich sind.

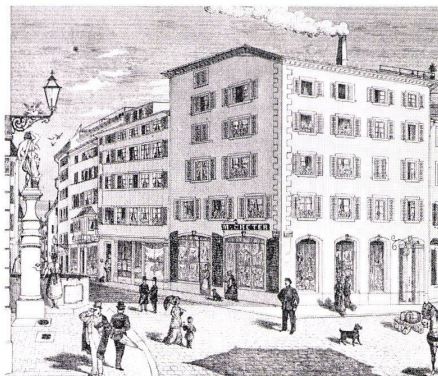
Anhand von Statistiken ist der Schwund von privaten Bereichen, vor allem der Wohnungen nachweisbar. Der Verfasser hat eine Anzahl von Straßenzügen in der Altstadt von Zürich untersucht, um den Schwund von Wohnungen während der letzten 20 Jahre nachzuweisen.

Vergleichen wir anhand von Lager- und Adreßbüchern einige Straßenzüge in der Altstadt von Zürich, dann stellen wir fest, daß vorwiegend Großfamilien mit Angestellten und Dienstboten die Häuser bewohnten. Selten ist an eine zweite Familie teilvermietet worden. Der Unternehmer war Familienoberhaupt, Kostgeber, Arbeitgeber und Hauswirt in einer Person und unter einem Dach. Die autonome Produktionszelle war mit dem Unternehmer verbunden. Sie konnte nicht beliebig wachsen, ohne daß sich nicht die anderen Bereiche parallel mitvergrößerten. Wenn etwa der Betrieb florierende und mehr Angestellte erforderlich wurden, wuchs nicht nur die Zahl der Arbeitsplätze, sondern auch die Anzahl der Betten, Stühle und Tische und die Zahl der zu füllenden Teller. Das Haus wurde Tag und Nacht benutzt; es enthielt alles, was die Produktionszelle lebensfähig machte.

Die Produktionsstätten und der Verkauf waren zu bestimmten Tageszeiten belebt, Schlaf- und Wohnräume in den verbleibenden Stunden. Die Häuser waren vergleichsweise schwach belegt, doch war die Belegung gleichmäßig; es gab keine Zeiten, wo das Haus, die Gasse, das Quartier völlig ausgestorben war (Abb. 1+3).

Das, was sich zu Beginn des 19. Jahrhunderts als autonome Produktionszelle innerhalb der Stadt herauskristallisieren läßt, hat sich jetzt grundlegend in zwei Bereiche aufgelöst. Wohnen und Arbeiten spielt sich nicht mehr am gleichen Ort ab, sondern beginnt sich zu trennen (Abb. 4).

Um 1870 können wir bei den jeweils untersuchten Straßenzügen der Altstadt ein enormes Anwachsen der Parzellierungsquoten beobachten. Noch extremer wird die Unterteilung des Volumens um 1900. Andererseits ist der Beginn der Umstrukturierung



1+2 Eckhaus Strehlgasse/Glockengasse in Zürich.

Maison sur l'angle Strehlgasse/Glockengasse à Zürich.

House on corner of Strehlgasse/Glockengasse in Zurich.

1 Lithografie nach einer Zeichnung von Philipp Greter um 1880.

Lithographie d'après un dessin de Philipp Greter vers 1880.

Lithograph from a drawing by Philipp Greter around 1880.

2 Neubau 1892.

Reconstruction 1892.

Reconstruction in 1892.

3-5 Wandel der Fassade.

Evolution de la façade.

Evolution of the façade.

3 Zustand um 1750.

Etat vers 1750.

State towards 1750.

4 Beginn der Großöffnungen zu Beginn des 19. Jahrhunderts.

Début du percement des grandes ouvertures au début du 19ème siècle.

Beginning of creation of large apertures in the 19th century.

5 »Wachsen« der Großöffnungen vom Erdgeschoß in die Obergeschosse Ende des 19. Jahrhunderts.

Les grandes ouvertures «croissent» du rez-de-chaussée vers les étages. Fin du 19ème siècle.

The large apertures "grow" from the ground floor toward the upper floors. End of the 19th century.

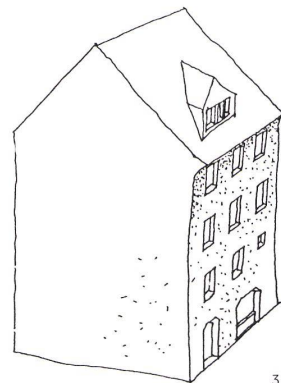


2

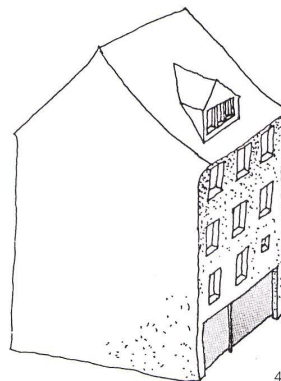
von privaten in öffentliche und halböffentliche Bereiche ablesbar (Abb. 2+5).

Ab 1963 erlebte die Stadtentwicklung Zürich eine neue Phase: die Wohnbevölkerung der Stadt nahm nach ununterbrochener Zunahme erstmals ab. Die Arbeitsplätze, das heißt, die öffentlichen und halböffentlichen Bereiche nehmen schneller zu als die erwartete Zunahme der Wohnbevölkerung. Privatbereiche werden durch öffentliche und halböffentliche Bereiche verdrängt. Das Prinzip heißt nun: Trennung der Funktionen. Die Bauspekulation sorgt in den Agglomerationsgebieten für relativ billigen Wohnraum. Welche Konsequenzen hat diese Auswechslung der Sozialstruktur im Stadtvolumen? Im Gegensatz zu den Wohnbereichen suchen die öffentlichen und halböffentlichen Bereiche den möglichst intensiven Kontakt mit dem Straßenraum und dem Publikum, und eine Folge ist die Veränderung der Straßenfassaden. Die Abbildungen 1-5 zeigen, daß der Vorgang der Auswechslung mit den Fassadenänderungen parallel verläuft.

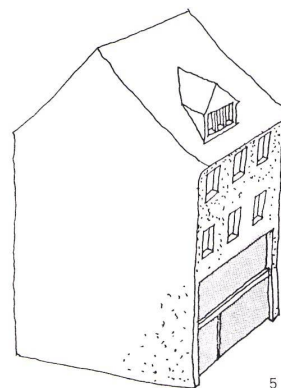
Die Einheit von autonomer Lebensgemeinschaft und geschlossenem Baukörper wird bei der Umzeichnung eines typischen Altstadtshauses deutlich. Im 19. Jahrhundert beginnt sich die Fassade zu öffnen, bis sich die Substanz zum Teil völlig in Glas und Stahl



3



4



5

»Wachsen« der Großöffnungen vom Erdgeschoß in die Obergeschosse Ende des 19. Jahrhunderts.

Les grandes ouvertures «croissent» du rez-de-chaussée vers les étages. Fin du 19ème siècle.

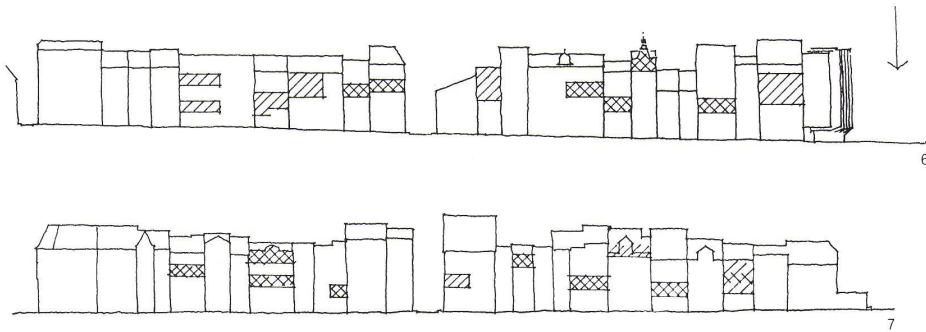
The large apertures "grow" from the ground floor toward the upper floors. End of the 19th century.

auflöst. Außerdem steigt der Bedarf an möglichst großen zusammenhängenden Geschoßflächen (Ausstellungsräume, Großraumbüros, Kaufhäuser). Das über Jahrhunderte erhalten gebliebene Fassadenraster steht in der Gefahr, seine Ablesbarkeit zu verlieren.

Bei der Untersuchung über die Änderung der Fassadensubstanz in Abhängigkeit der Sozialstruktur ist an der Nahtstelle zwischen Altstadt und City ein Straßenzug gewählt worden, um die Auswechslung in relativ kurzer Zeit, quasi im Zeitraffer zu zeigen. Als Grundlage dienen die beiden Straßenfassaden des Rennweges, auf der anhand von bewilligten Baueingaben wesentliche Fassadenänderungen vermerkt wurden (Abb. 6+7).

Wir können feststellen, daß sich besonders die Fassadensubstanz des Erdgeschosses und des ersten Obergeschosses in der Zeitspanne zwischen 1900 und 1972 geändert hat und auf dem Nutzungsstrukturplan als halböffentliche Bereiche in Erscheinung treten.





6+7  
Die beiden Straßenfassaden des Rennweg in Zürich.  
Les deux façades sur rue du Rennweg à Zürich.  
The two street elevations on Rennweg in Zurich.

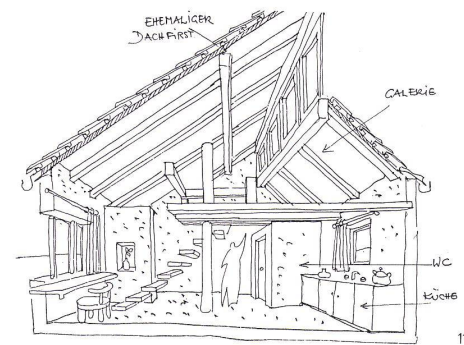
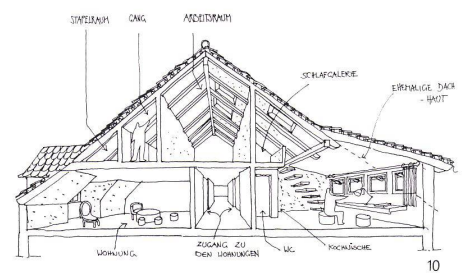
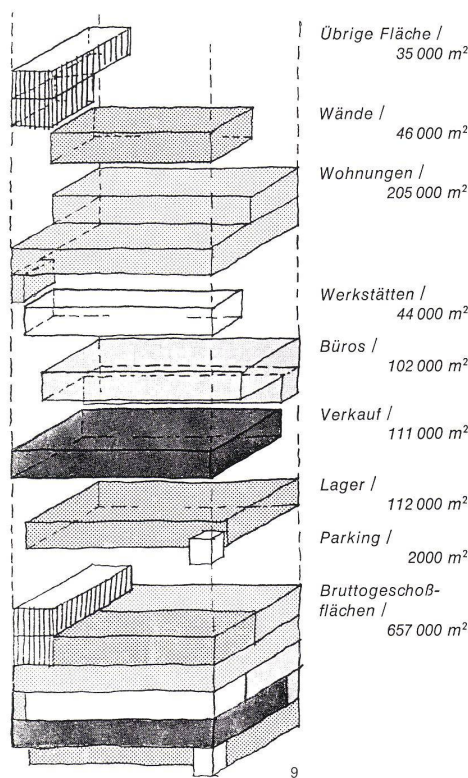
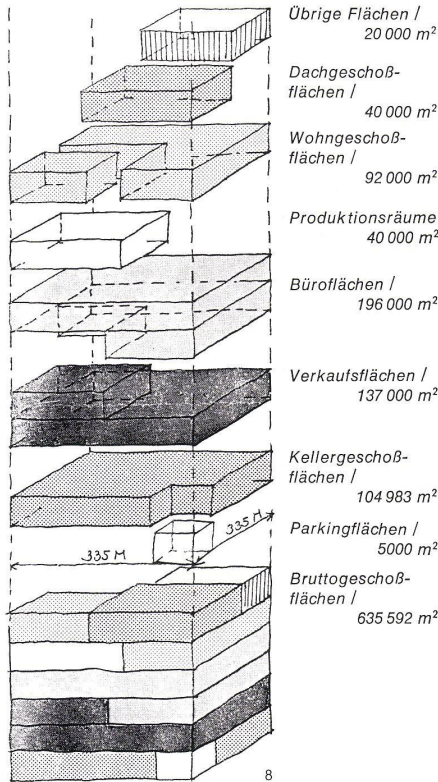
Schwinden von Wohnungen aus der Bausubstanz zwischen 1950 und 1972:

Disparition des logements dans la substance bâtie entre 1950 et 1972:

Disappearance of housing from total building mass between 1950 and 1972:

Wohnung mit vier und mehr Zimmern  
Logements de quatre pièces et plus  
Flats with four and more rooms

Wohnungen in drei Zimmern  
Logements de 3 pièces  
Flats of three rooms



Als Schlußfolgerung kann behauptet werden, daß bei einer weiteren Verdrängung der Wohnräume und einem vermehrten Wachsen der öffentlichen und halböffentlichen Bereiche auch ein schnelleres und stärkeres Ändern der Fassadensubstanz bis zum völligen Verlust der ursprünglichen Substanz die Folge sein wird.

In keiner Epoche sind durch Ankauf von mehreren Häusern durch Großfirmen mehr Durchbrüche durch Brandmauern vorgenommen worden als in den letzten 20 Jahren. Erst seitdem die Nachfrage nach Großflächen auf den Geschossen gestiegen ist, wird die Maßstäblichkeit der Fassaden vollständig verändert.

Durch lange Fensterbänder, den Wegfall der ehemaligen Brandmauern und durchlaufende Dachgiebel entsteht Monotonie. Die Lebendigkeit und der Charakter des Straßenbildes sind gestört.

Der Verfasser sieht die über Jahrhunderte gewachsenen Stadtkerne nicht als Denkmal, sondern als unaufhörlichen Prozeß. Der Stadtkern ist gleichsam ein Filter stetiger Umschichtungsvorgänge. Nur darf der Filter nicht durch den immer stärker werdenden Überdruck der nicht mehr kontrollierbaren Veränderungskräfte derart überbeansprucht

werden, daß er schließlich seine Funktion verliert.

Unsere Stadtkerne sind hochempfindliche Gebilde, die durch ein Übermaß an materialistischem Denken von innen heraus sterben können. Um diesem Prozeß entgegenzuwirken, sei auf die noch wenig genutzten Raumvolumen unter den Dächern und unter der Erde hingewiesen. In der Altstadt von Zürich könnte man durch den Ausbau der Dachräume den privaten Bereich wesentlich erhöhen. In den beiden Altstadtquartieren von Zürich betragen die Dachgeschoßflächen im Mittel 30% der Gesamtwohnflächen (Abb. 8+9)<sup>1</sup>.

Mit der Lockerung der Baugesetze für den möglichen Ausbau des Altstadtbauvolumens zu Wohnungen müßte die Eintragung ins Grundbuch gekoppelt werden, die die Nutzung eindeutig für den Privatbereich festlegt. Die gleiche Betrachtung wie für den Ausbau von Dachräumen zu Wohnungen (Abb. 10+11) könnte für den Ausbau von Kellervolumen angestellt werden. Hier wären ideale Räume für Theater, Galerien, Veranstaltungslokalitäten zu schaffen.

<sup>1</sup> Vergl. Klaus Dorn, Die Altstadt von Zürich, Veränderungen der Substanz, Sozialstruktur und Nutzung. Teufen 1974.

Das Bauvolumen für die Aufwertung der Städte durch eine gesunde Verteilung der Sozialstruktur ist vorhanden. Zu lösen ist die Aufgabe, die Nutzungen so zu verteilen, daß die Attraktivität und Improvisationsmöglichkeit der Stadtkerne erhöht wird.

8+9  
Verteilung der Geschoßflächen in zwei Zentrumsquartieren, Zustand 1972. Quelle: Stadtplanungsamt der Stadt Zürich.

Répartition des surfaces d'étages dans deux quartiers du centre, état 1972. Source: Office de planification de la Ville de Zürich.

Distribution of floor areas in two central districts. State in 1972. Source: Municipal Planning Office of the City of Zurich.

8  
Lindenholzquartier.  
Quartier Lindenholz.  
Lindenholz district.

9  
Rathausquartier.  
Quartier de l'hôtel de ville.  
City hall district.

10  
Einbau von Wohnungen in Dachgeschossen.  
Aménagement de logements dans les combles.  
Installation of flats on top floors.

11  
Einbau einer Maisonnette-Wohnung in einem Dachgeschoß.  
Aménagement d'un logement-maisonnette dans un comble.  
Installation of a maisonnette flat on a top floor.