

<b>Zeitschrift:</b>	Bauen + Wohnen = Construction + habitation = Building + home : internationale Zeitschrift
<b>Herausgeber:</b>	Bauen + Wohnen
<b>Band:</b>	30 (1976)
<b>Heft:</b>	9
<b>Artikel:</b>	Sanierung am Beispiel einer schweizerischen Kleinstadt = Opération d'assainissement illustrée par l'exemple d'une petite ville suisse = Example of urban reorganization in a Swiss town
<b>Autor:</b>	[s.n.]
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-335544">https://doi.org/10.5169/seals-335544</a>

### **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:** 16.01.2026

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

# Sanierung am Beispiel einer schweizerischen Kleinstadt

Opération d'assainissement illustrée par l'exemple d'une petite ville suisse  
Example of urban reorganization in a Swiss town

Hans Suter, Zürich

## Planung Altstadt Bülach

Planification de la vieille ville de Bülach  
Replanning of the old town centre of Bülach

1  
Bülach von Nordwesten. Zeichnung von ca. 1640 für M. Merian: *Topographia Helvetiae*.  
Bülach vu du nord-ouest. Dessin datant de 1640 env. pour M. Merian: *Topographia Helvetiae*.  
Bülach from northwest. Drawing dated approx. 1640 for M. Merian: *Topographia Helvetiae*.

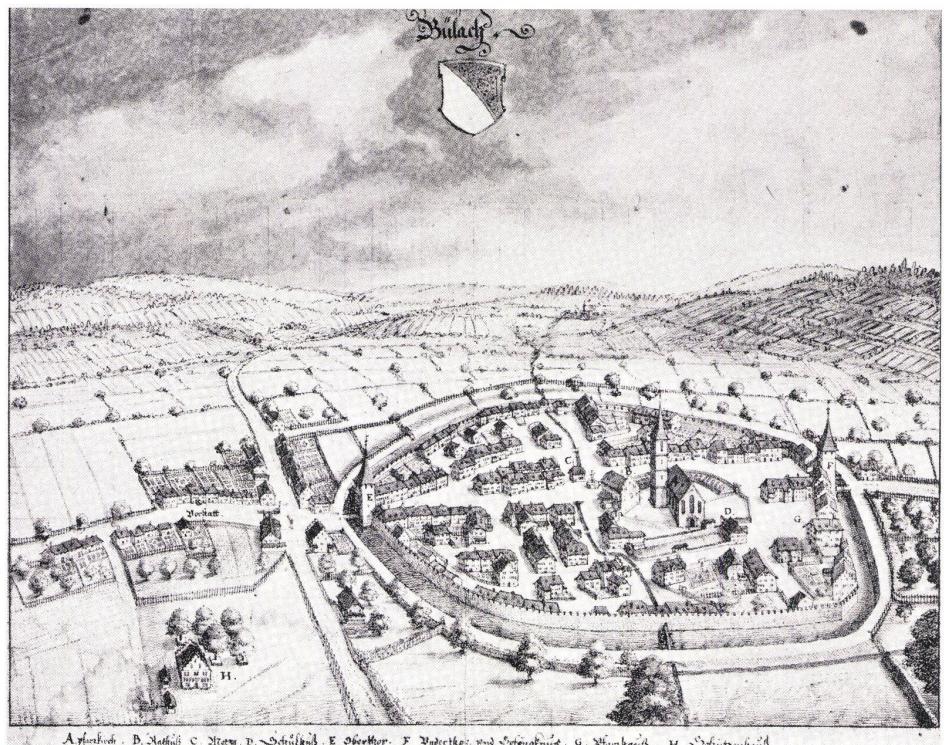
### Auftrag, Zielsetzung

Bei der behördlichen Behandlung von Bauvorhaben in der Altstadt wurde der Wunsch immer dringender, den Entscheid über das einzelne Objekt nicht isoliert sondern im Zusammenhang mit der Gesamtsituation zu beurteilen. Im Jahre 1972 übertrug daher der damalige Gemeinderat von Bülach einer Planungsgruppe die Aufgabe, ein Gesamtkonzept für die umfassende Sanierung der Altstadt vorzulegen. Diese Gruppe umfaßte unter dem Vorsitz von Stadtpräsident G. Ganz die Architekten E. Denzler, P. Germann, H. Suter, P. Wyss, den Gartenarchitekten H. Epprecht und die Mitglieder der örtlichen Natur- und Heimatschutzkommision. Die Kantonale Baudirektion war durch den Leiter der Fachstelle Siedlung und Landschaft im Amt für Raumplanung, Architekt P. Birchmeier, und durch Architekt A. Pfleghard von der Kantonale Denkmalpflege vertreten.

Auf Grund der kantonalen Zielsetzung vom Jahre 1960 über die Regionalplanung im Kanton Zürich ist Bülach als Regionalzentrum vorgesehen, dessen Attraktivität zu erhöhen ist. Es soll der Regions- und Gemeindebevölkerung ein lebendiges, gut ausgestattetes Kerngebiet zur Verfügung gestellt werden. Dieses Ziel läßt sich im Hinblick auf die historische Funktion am besten im Bereich des schützenswerten Ortsbildes der Altstadt verwirklichen. Die Planung hat deshalb neben Schutz- und Bausanierungsvorschlägen auch Wege zu weisen, durch die die Altstadt zum Kerngebiet des Regionalzentrums ausgebaut werden kann.

### Grundlagen

Um für die Planung eine reale Basis zu haben, wurden vorerst die vorhandenen Fakten zusammengetragen, als dies sind:



Gesetze, Verordnungen, Richtpläne von Bund, Kanton und Gemeinde, Topographie, Nutzung, Grün- und Freiflächen, Bevölkerungsstruktur, Wirtschaft, bauliche Struktur.

Aus diesen Bestandesaufnahmen ergab sich folgende Übersicht: Die Altstadt ist bis in dieses Jahrhundert durch eine vorwiegend bäuerliche Bevölkerung geprägt, die sich zwischen Marktgasse und Stadtmauer angesiedelt hatte, wo die heute nicht mehr benutzten Ställe und Scheunen ein Vakuum darstellen, während längs der Marktgasse eine bauliche und wirtschaftliche Verdichtung durch Läden und Kleingewerbe besteht. Kirche und Rathaus bilden die Dominante des Kernes innerhalb der eiförmigen Stadtanlage, die von der leicht geschwungenen Marktgasse halbiert wird. Diese bildet denn auch das Rückgrat des innerörtlichen Verkehrs, von dem aus die Nebenstraßen senkrecht zur Peripherie laufen. Die genannte lockere, bäuerliche Bebauung ergibt Höfe und Gärten als reizvolle Negativräume, die zur Geschlossenheit der Marktgasse und Stadtmauer kontrastieren. Letztere ist zum großen Teil durch das Zusammenbauen von Bauernhäusern entstanden. Die 99 Altstadtgebäude setzen sich aus 30 Einfamilien-, 30 Zweifamilien- und 39 Mehrfamilienhäusern zusammen. Die Wohndichte ist niedrig, sie beträgt 2,2 Einwohner pro Wohnung. 36% der Wohnungen besitzen 1-2½ Zimmer, 29% 3-3½, 16% 4-4½ und 19% 5 und mehr Zimmer. Nur die Hälfte der Gebäude weisen eine Zentralheizung auf, die übrigen Öfen. Ebenso genügen nur bei der Hälfte der Wohnungen Küche und Sanitärräume den heutigen Erwartungen. Über zwei Drittel der Häuser sind in Riegel- oder Fachwerkbauweise ausgeführt, deren baulicher Zustand aber so ist, daß

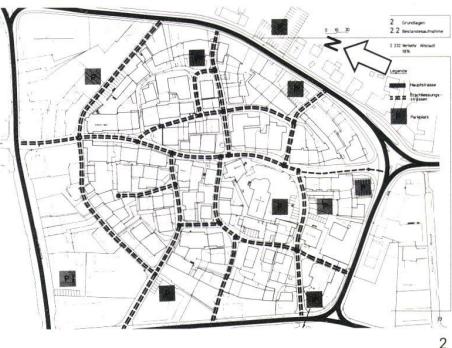
ein Abbruch nicht zwingend wäre. Die Grundstückgrößen der einzelnen Liegenschaften liegen mehrheitlich unter 500 m². Die Kundschaft der Altstadt besteht überwiegend aus der einheimischen Bevölkerung, die zum großen Teil aus der Region und mit dem Auto zum Einkaufen kommt. Allgemein zeigt sich, daß die spezialisierten Betriebe (Uhren, Optik, Eisenwaren, Messerschmied, Delikatessen, Metzgerei) trotz Einkaufszentren nahe der Altstadt noch recht gute Umsätze machen.

### Konzeption

Die Erhaltung und der Schutz der Altstadt wird heute von einer breiten Öffentlichkeit anerkannt, wobei man sich bewußt ist, daß die Sanierung Jahrzehnte dauern kann. Für die künftige Nutzung des Altstädtebereiches ergeben sich aus den Grundlagen folgende Schwerpunkte:

Für die Stärkung und Förderung des Einzelhandels und des Kleingewerbes ist deren Spezialisierung wesentlich, z. B. Güter für Haushalt und Garten, für Beruf, Bildung und Freizeit (Papeterie, Musik- und Buchhandlung, Sportgeschäft, Bekleidung für den mittleren und gehobenen Bedarf, Boutiquen, Antiquitäten). Zusätzlich soll im oberen und mittleren Bereich der Marktgasse, wo sich platzartige Straßenräume anbieten, an bestimmten Tagen variables Marktgeschehen wie zum Beispiel Gemüse, Eier, Käse, Fisch, Trödler und Flohmarkt eingerichtet werden. Entlang dem östlichen Rand des Kirchhügels wären feste Marktstände und Boutiquen einzurichten, damit die dortige, früher nicht bestandene bauliche Lücke der Marktgasse geschlossen und wieder belebt würde.

Ein weiterer Punkt ist der Ausbau und die Ergänzung der kulturellen Einrichtungen



2  
Bestandsaufnahme. Verkehr Altstadt.  
Relevé de l'état actuel: Circulation dans la vieille ville.  
Present state. Traffic in the old town centre.

3  
Baubestand. Inventar der geschützten und schützenswerten Bauten.  
Etat des bâtiments: Inventaire des édifices protégés et de ceux dignes de l'être.  
Buildings in existence. Inventory of protected buildings and those worthy of being protected.

4  
Altstadt Bülach, nördliche Hälfte. Am oberen Bildrand Rathaus und Kirche. Geschlossene Bebauung

längs Marktgasse und Stadtmauer. Die Dachlandschaft ist noch weitgehend intakt.

La vieille ville de Bülach, moitié nord. Dans le haut de l'image l'hôtel de ville et l'église. Constructions continues le long de la «Marktgasse» et le mur d'enceinte. Le paysage des toitures est encore pratiquement intact.

Old town centre of Bülach, northern half. At upper edge, town hall and church. Continuous buildings along Marktgasse and the town wall. The roofscape is still largely intact.

5  
Konzeption. Verkehrsplanung, Phase II.  
Conception. Planification du trafic, phase II.  
Conception. Traffic plan, Phase II.

wie Bibliothek und Lesesaal, Musik-, Mal- und Bastelräume für Jugendliche und Erwachsene, Klubschule, Kleinkino, Versammlungsräume für Vereine, parallel laufend mit dem Zusammenzug künftiger öffentlicher Verwaltungen in der Altstadt für Gemeinde und Bezirk.

Ein drittes Hauptanliegen wird die Erhaltung und Förderung des Wohnwertes im jetzigen Baubestand und das Schaffen von zusätzlichem, neuzeitlichem Wohnraum sein. Hier stellt sich das Problem des Umbaus und Ausbaus der leeren Scheunen und Ställe, welche als Bauvolumen weitgehend zu erhalten sind. Dadurch, wie auch durch den beschränkten Ausbau von Dachräumen kann das Wohnungsangebot um zwei Drittel bis drei Viertel des heutigen Bestandes vermehrt werden. Ein Teil des so gewonnenen Wohnraumes wird sich vor allem für Atelier- und Kleinwohnungen eignen. Es sollte jedoch im Hinblick auf eine lebendige Altstadtentwicklung darauf Bedacht genommen werden, daß das Angebot für Familien mit Kindern überwiegt. Was den Verkehr betrifft, strebt das Konzept an, die verschiedenen Funktionen so auf den erhaltens- und schutzwürdigen Kern abzustimmen, daß die für den Fußgänger und das Fuhrwerk gebaute Stadtanlage ihren bisherigen Charakter beibehält, zum Teil zurückhält und die heutigen und künftigen Transportbedürfnisse befriedigt werden können; – das heißt:

- das gesamte Straßennetz innerhalb der Altstadt ist fußgängerfreundlich zu gestalten,
- für die Bewohner sowie für die Besucher sind genügend Autoabstellplätze in zumutbarer Distanz zum Wohn- bzw. Besuchsort vorzusehen,
- das Haupt-Fußwegnetz ist grundsätzlich vom Fahrverkehr zu trennen. Diese zwei Verkehrsarten sollen sich in der Altstadt nur kreuzen,
- es soll schrittweise eine verkehrsreie Zone ausgebaut werden.

Um die Altstadt und die Stadtmauer stärker zu betonen, ist ringsum zwischen Mauerfuß und umliegenden Straßen oder Wegen ein Grüngürtel zu schaffen, wobei die Bäume die Ein- oder Durchgänge akzentuieren, aber möglichst entfernt von der Mauer stehen sollten. Diese Grünfläche dient auch als Naherholungsgebiet. Gasenabseitige Höfe vermehren den Wohn-



3



4

**Nutzung. Gebäudenutzung im Erdgeschoß. Marktgasse als Zentrum für Läden und Kleingewerbe. Kirche als Dominante der kulturellen Einrichtungen. Wohnungen im Erdgeschoß gegen den Stadtrand, in den oberen Geschossen im ganzen Altstadtgebiet.**

**Utilisation. Utilisation des bâtiments au rez-de-chaussée. La «Marktgasse» comme centre pour commerces et artisanats. L'église domine les équipements culturels. Les logements occupent les étages dans toute la vieille ville et les rez-de-chaussée à la périphérie.**

**Utilization. Building utilization at ground-floor level. Marktgasse as a center for shops and small businesses. Church as main cultural accent. Flats at ground-floor level towards periphery of town, on the upper floors throughout the old centre.**

wert der Altstadt, dürfen aber nicht zu sehr Gärten werden, was durch Pflasterungen mit Pflanzrabatten oder Kübelpflanzen zu erreichen ist.

Die bauliche Struktur des Städtchens, dessen Element das einzelne Haus ist, muß erhalten und geschützt werden. Gegen die Zusammenlegung von Häusern zu gewerblichen Zwecken kann nichts eingewendet werden, sofern nach außen die einzelne »Hauszelle« erkennbar bleibt. Beim Umbau von Scheunen in Wohnungen ist es wichtig, daß sie als gesonderte Teile des Baues erhalten bleiben. Für den Dachraum-Ausbau sind die Giebel als Lichtquelle zu nutzen, so daß die Zahl und Größe der Lukarnen beschränkt bleibt.

## Folgerungen

Die Sanierung privater Liegenschaften ist in erster Linie Sache der Grundeigentümer. Zum andern verlangt das Nutzungs-Konzept aber die rasche Schaffung von Entwicklungsschwerpunkten, durch die ein entscheidender Anstoß für weitere Aktivitäten ausgeübt wird. Dazu gehört an erster Stelle der Erwerb von Schlüsselgrundstücken für Tiefgaragen, Verwaltungszentren, kulturelle Einrichtungen, also Vorhaben, welche die öffentliche Hand finanziert. Die rechtliche Sicherung der in dieser Planung erarbeiteten Zielsetzung wäre am wirkungsvollsten und praktisch am besten durch eine Sonderbauordnung mit Gestaltungsplan durchzuführen. Diese Bauordnung müßte präzise Vorschriften über den Baubestand, die Gestaltung und vertikale Entwicklung (Richtmodell) enthalten. Lediglich über die Nutzung könnte der Grundeigentümer relativ frei verfügen. In den Sanierungs- und Belebungsprozeß der Altstadt sollten auch privatrechtlich organisierte Vereine und Stiftungen eingeschaltet werden, zum Beispiel Altstadt-, Handels- und Gewerbeverein.

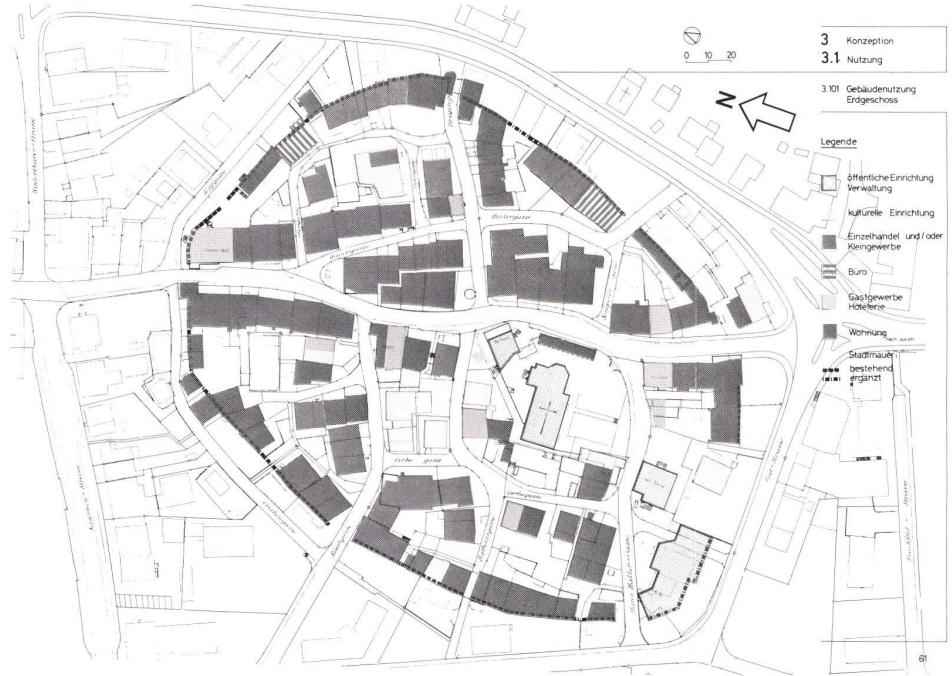
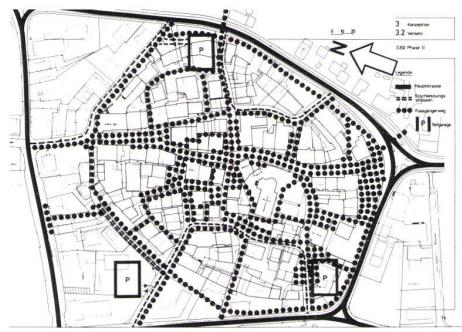
Die Erfolge durchzuführender Maßnahmen beruhen weitgehend auf den zur Verfügung stehenden Geldmitteln, insbesondere den Subventionen. Dazu stehen folgende Fonds bereit:

- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. 7. 1966
- Bundesgesetz zur Förderung des Wohnungsbaues und des Erwerbs von Wohnungs- und Hauseigentum vom 17. 3. 1973

**Grün- und Freiflächen. Freiraumnutzung. Öffentlicher Grüngürtel rings um die Stadtmauer bis zum Straßenring als Naherholungsgebiet. Höfe und Gärten im Innern fördern den Wohnwert in der Altstadt.**

**Zones vertes et espaces libres. Utilisation des espaces libres. Ceinture verte publique allant du mur d'enceinte jusqu'au boulevard périphérique et servant de zone de loisirs urbaine. Les cours et jardins à l'intérieur renforcent la valeur d'habitat de la vieille ville.**

**Green zones and empty areas. Utilization of open spaces. Public green belt around the town wall as far out as the peripheral highway as recreation zone. Courtyards and gardens within the town make the old centre more livable.**



Vorschlag für die Gestaltung des Stadtmauer-Vorfeldes: Grüngürtel als Respektldistanz zur umliegenden neueren Bebauung und als Naherholungsgebiet. Zeichnung: G. Leiser.

Proposition d'aménagement pour le glacis précédant le mur d'enceinte: Ceinture verte tenant à distance les nouvelles constructions périphériques et servant de zone de loisirs urbaine.

Proposal for the replanning of the area in front of the town wall: Green belt as interval between old town and new outlying constructions and as recreation area.

- Kantonales Gesetz über die Finanzierung von Maßnahmen für den Natur- und Heimatschutz vom 17. 3. 1974.

Diese Bundes- und Kantsonebeiträge sind durch angemessene Leistungen der Stadt Bülach zu ergänzen.

#### Auszug aus dem Entwurf für eine Sonderbauordnung Altstadt Bülach

##### Art. 1

Die Sonderbauordnung bezweckt die Erhaltung und zweckmäßige Ergänzung der baulichen Einheit der Altstadt und ihrer kunst- und kulturhistorisch wertvollen Bauteile sowie die Einordnung von Bauten und Anlagen in deren Umgebung. Gleichzeitig soll eine angemessene Entwicklung zum kulturellen, Wohn- und Geschäftsbereich als Teil des Regionalzentrums Bülach angestrebt werden.

##### Art. 2

Der Gestaltungsplan M 1:1000 sowie das Richtmodell M 1:200 für die Altstadt bilden integrierenden Bestandteil dieser Sonderbauordnung.

##### Art. 3

Bestehende Gebäude können innerhalb ihres gegebenen Umfanges umgebaut, saniert und wiederaufgebaut werden, sofern

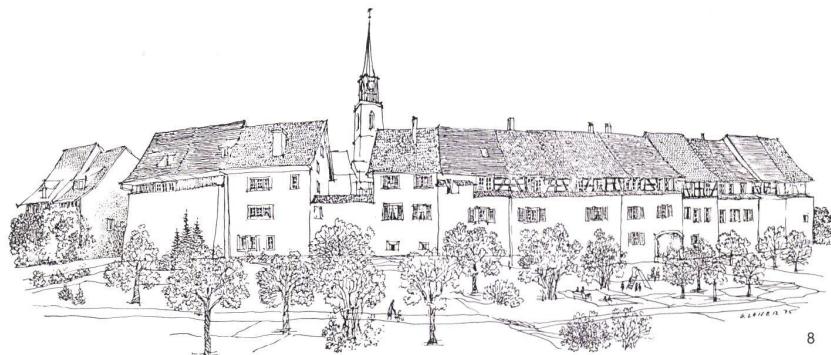
- a) ihre neue Zweckbestimmung dem Gestaltungsplan entspricht,
- b) auf die Möglichkeit der Nachbargrundstücke angemessen Rücksicht genommen ist,
- c) eine gute Grundrißlösung hinsichtlich Wohnhygiene erzielt wird,
- d) keine Gebäudeteile von denkmalpflegerischem Wert entfernt werden,
- e) der Wiederaufbau zerstörter Gebäude auf dem alten Grundriß und im alten Volumen die Regel ist.

##### Art. 4

Der Abbruch von Gebäuden und Gebäude- teilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung bedarf der Bewilligung des Bau- und Werkausschusses.

##### Art. 6

Unter Vorbehalt der Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch können Neubauten an die Grenze gestellt



werden und es genügen die gesetzlichen Mindestabstände, wenn

- a) das Projekt in den äußeren Elementen dem Gestaltungsplan und dem Richtmodell für die Altstadt entspricht,
- b) der Maßstab, Kubus, Dachform, Material und Farbgebung sich in die vorhandene Bebauung einordnen,
- c) Nachbarparzellen nicht übermäßig benachteiligt werden,
- d) die Benützungsart des Gebäudes mit dem Gestaltungsplan übereinstimmt,
- e) wohnhygienisch annehmbare Verhältnisse erreicht werden.

##### Art. 7

In der Altstadt ist der fahrende und ruhende Verkehr auf die Bedürfnisse der Anlieger zu beschränken. Auf die Schaffung von Abstellflächen auf privatem Grund wird verzichtet. Der Bauherr ist jedoch gehalten, sich aufgrund nach den Normalien erforderlichen Abstellflächen in die Sammelgarage einzukaufen.

##### Art. 8

Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleichmäßiger, in der Altstadt bei Altbauten üblicher Neigung zulässig. Diese sind mit Tonziegeln einzudecken. Pultdächer sind für An- und Nebenbauten gestattet.

##### Art. 10

Nutzungsänderungen von Gebäuden und Grundstücken sind bewilligungspflichtig; insbesondere ist für die Umwandlung von Wohnraum in Büros eine Bewilligung des Stadtrates erforderlich.

##### Art. 11

Der Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig. Dacheinschnitte und liegende Dachfenster sind grundsätzlich nicht erlaubt. Zur Belichtung und Belüftung von Nebenräumen können einzelne liegende Dachfenster bis zu einer Größe von  $40 \times 60$  cm bewilligt werden. Dachaufbauten können in Form von Schleppgauben oder Giebel Lukarnen ausnahmsweise bewilligt werden, wenn ihre total Breite nicht mehr als  $1/5$  der projizierten Dachhöhe beträgt. Sie müssen in Material und Farbgebung dem Dach angepaßt sein, und der Übergang in die Hauptdachfläche darf höchstens 2 m unter die Firstlinie reichen.

##### Art. 12

Die Verwendung von ortsfremden Baumaterialien ist verboten. Die Dächer sind mit alten oder engobierten neuen Biberschwanzziegeln einzudecken. Das Mauerwerk ist zu verputzen. Das Auswechseln von Fenstern ist bewilligungspflichtig. Neue Fenster sind mit Sprossenteilung der alten Fenster auszurüsten. Farbgebung und Putzstruktur der Fassade sind bewilligungspflichtig. Die Farbgebung hat nach einem für eine geschlossene Baugruppe längst eines Straßenzugs aufgestellten Richtplan zu erfolgen. Der Stadtrat kann den Grundeigentümern von sich aus Anregungen für den Abbruch, die Sanierung oder Restaurierungen von Gebäuden, Gebäudeteilen machen, wenn diese störend wirken und dem Gestaltungsplan zuwiderlaufen. Die Stadt übernimmt in der Regel die Projektierungskosten für solche Maßnahmen und beteiligt sich nach Maßgabe des öffentlichen Interesses und der wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigentümers an den Baukosten.

##### Art. 14

Gärten dürfen in ihrer Nutzung ohne Bewilligung nicht verändert werden. Ihre Umwandlung in Autoabstellplätze ist verboten.

##### Art. 15

Einzelne Außenantennen sind nicht zulässig. Der Stadtrat unterstützt die Erstellung gemeinschaftlicher Anlagen. Reklameeinrichtungen haben in Maßstab, Gestaltung, Material und Farbe dem Charakter der Altstadt zu entsprechen.

##### Art. 16

Der Stadtrat von Bülach beauftragt die örtliche Natur- und Heimatschutzkommision, die Grundeigentümer jederzeit und kostenlos zu beraten.

##### Art. 17

Für fachgerechte Restaurierung werden Beiträge an die Gebäudeerhaltenden Kosten von 40% im Rahmen der Finanzkompetenzen aus dem Altstadtfonds ausgerichtet. Entstehen durch besondere Maßnahmen, die lediglich der Verschönerung des Ortsbildes dienen (Erhaltung der Stadtmauer) zusätzliche Kosten, so werden diese ganz von der Stadt übernommen. Werden Kantons- und Bundesbeiträge ausgerichtet, so reduziert sich der städtische Beitrag um diese Summe.

9–13

Architektengemeinschaft Fritz Schwarz, Zürich, und  
Rolf Naegeli, Bülach, Restaurierung Pfarrhaus, Hans-  
Haller-Gasse, Bülach.

Communauté d'architectes Fritz Schwarz, Zürich, et  
Rolf Naegeli, Bülach, restauration du presbytère, Rue  
Hans Haller, Bülach.

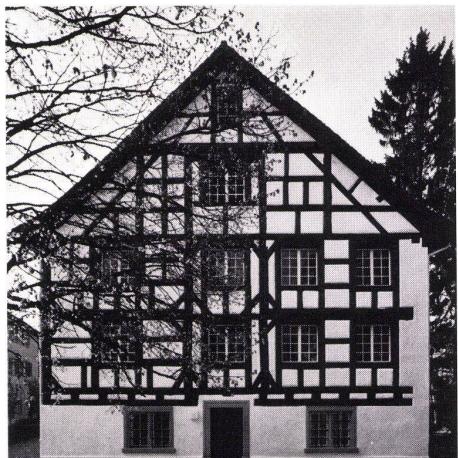
Fritz Schwarz, Zurich, and Rolf Naegeli, Bülach,  
architects team, restoration of the vicarage, Hans-  
Haller-Gasse, Bülach.

9

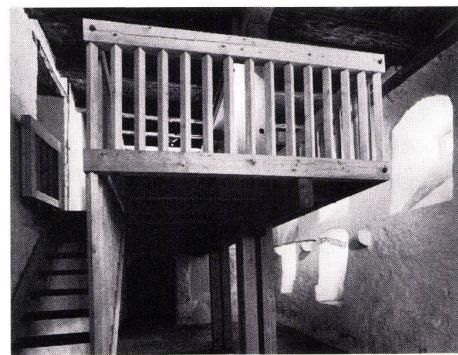
Zustand vor der Restaurierung.  
Etat avant la restauration.  
State prior to restoration.



9



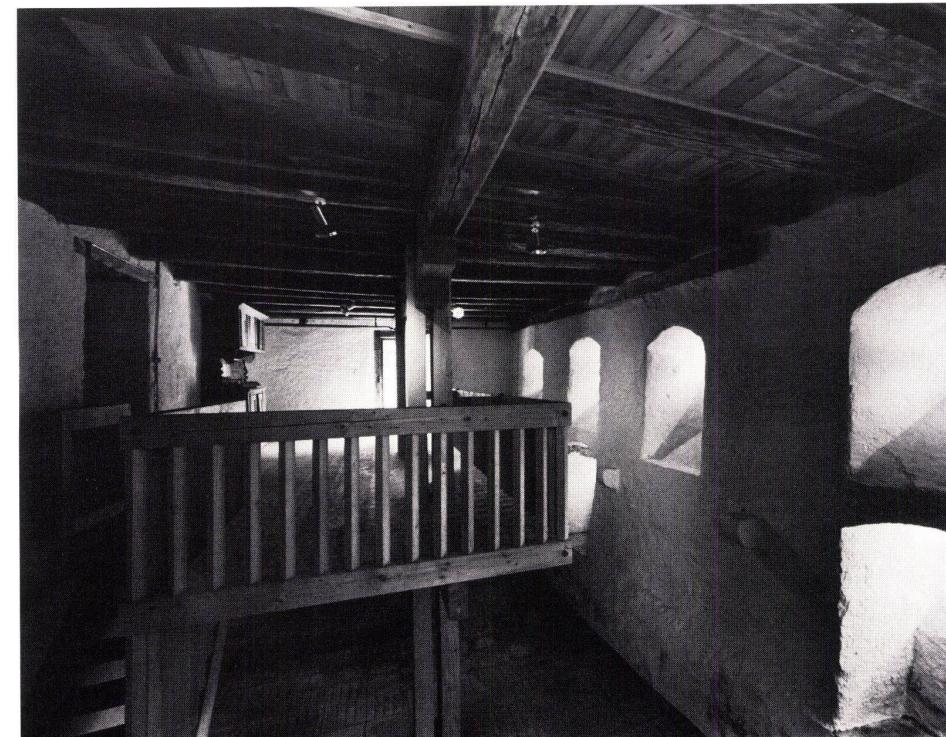
10



11



12



13