Zeitschrift: Bauen, Wohnen, Leben Herausgeber: Bauen, Wohnen, Leben

**Band:** - (1958)

**Heft:** 31

Artikel: Vom schönen Wohnen am Südhang des Uetlibergs

Autor: Walser, Oskar

**DOI:** https://doi.org/10.5169/seals-651132

## 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: 26.11.2025** 

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

# Vom schönen Wohnen am Südhang des Uetlibergs 1458, die Zahl der Häuser von 126 auf 307 angestiegen, ohne daß ein einziger Bauer wegen der Bautätigkeit oder des Landwerkaufs seine bäuerliche Existenz auf geben mußte!

In den vergangenen Jahren der Hochkonjunktur sind in städtebaulicher und landesplanerischer Hinsicht so viele unwiderrufliche Sünden begangen worden, daß es eine wahre Freude ist, eine Gemeinde zu finden, die in dieser Beziehung von an grundlegende andere Wege ging.

Wenn man Zürich auf einer der südwestlichen Ausfallrouten verläßt, die ins Reppisch- und schließlich ins Reußtal hinüberführen, durchquert man das Gebiet der Gemeinde *Uitikon* a. A. Die Durchgangsstraße führt dem Südhang des Uetliberges ent-lang. Linkerhand erheben sich die baumbestandenen Kuppen dieses beliebten Zürcher Ausflugsberges, und beidseits der Straße liegen in ge-pflegten Gärten neue Siedlungen von Einfamilienhäusern im Wechsel mit fruchtbaren Aeckern und Wiesen. In einiger Entfernung erkennt man inmitten von Baumgärten einen Dorfkern mit schönen alten Bauern-

Obschon keine eigentliche Planung mit uniformen Häuserzeilen und rechtwinklig angelegten Straßen sichtbar wird, fühlt man doch eine ordnende Hand. Diese Siedlung ist so weit entfernt von den öden Kasernenguartieren, welche in den vergangenen Jahren rund um Zürich entstanden sind, daß es sich wohl lohnt, dieser ungewöhnlichen Entwicklung etwas nachzuspüren.

«Uitikon hat eine ebenso harmlose historische Entwicklung hinter sich wie Dutzende anderer Gemeinden im Kanton Zürich auch», erklärt uns Gemeindeschreiber Bühler in der gut eingerichteten Gemeindekanzlei Uitikon. «Von 1900 bis 1930 ist die Einwohnerzahl von 332 auf 536 Einwohner "angestiegen", also keine überwältigende Entwicklung. Im Jahr 1933 zeigte sich erstmals ein gewisses Interesse für Bauplätze, und im folgenden Jahr wurden be-reits einige Einfamilienhäuser ge-

baut. Dies war für die Behörden der bisher rein bäuerlichen Gemeinde das Signal.

Man befaßte sich mit der Frage einer Bauordnung, dem Erlaß von Baulinien und so weiter. Schon war man im Begriff, eine fixfertige Allerweltsbauordnung zu übernehmen, wie sie bereits in anderen Gemeinden eingeführt worden war. Dank dem Weitblick eines Architekten und des Gemeindepräsidenten drang dann die Ueberzeugung durch, daß für die bevorzugte Wohnlage am Südhang des Uetliberges etwas anderes am Platze sei.

Am 25. Januar 1935 wurde von der Gemeindeversammlung eine Bau-ordnung genehmigt, die nur ein- oder zweigeschossige Häuser mit maximal zwei Wohnungen bei einer baulichen Ausnützung von nur 20 Prozent der Grundstückfläche für das ganze Gemeindegebiet vorsah.»

«Selbst angesehene Politiker und Verwaltungsfachleute betrachteten diese Bauordnung als etwas ganz Ausgefallenes», erinnert sich Ge-meindeschreiber Bühler lächelnd; «eine derart extensive Nutzung des Baulandes war damals einmalig. Sie hat sich auch bis heute ausgewirkt. Für die Bodenspekulation im Sinne einer hohen Zinsrendite fehlte in unserer Gemeinde praktisch jeder Anreiz!»

«Wie es uns gelang, diese Bauordnung den "Grundbesitzern" schmackhaft zu machen? Nun, es kam uns zugute, daß um die Jahrhundert-wende gerade am Dorfeingang zwei Bauten errichtet worden waren, die in ihrer recht unerfreulichen Art einen glänzenden Anschauungsunterricht für Beispiele gaben, wie sie nicht sein sollten. Und dann ist die Einwohnerschaft bereits vor der entscheidenden Gemeindeversammlung mit Vorträgen und Lichtbildern aufgeklärt worden.

Zehn Jahre lang machten wir nun unsere Erfahrungen. 1944 kam die große Revision, mit der die Bauordnung den neuen planerischen Er-kenntnissen angepaßt wurde. In einem ersten Arbeitsgang machten einem ersten Arbeitsgäng machten wir *Inventar* aller bestehenden Bau-ten und Einrichtungen sowie der kommenden Bedürfnisse. Auf dieser Grundlage wurde der Entwicklungs-plan, das Wunschbild, wie die Gemeinde werden sollte, ausgearbeitet, Man schritt zu wichtigen Diffe-renzierungen, indem man eine Landwirtschaftszone, Wohnzonen zwei Ortskerne ausschied, sowie eine Zone für öffentliche Anlagen, und stellte sodann einen Etappenplan auf. In diesem, Baufahrplan' wurde fest-gelegt, in welcher Reihenfolge die Baugebiete zur Ueberbauung freigegeben werden, das heißt die Erhließung durchgeführt

Am 13. Oktober 1945 wurde auch diese neue revidierte Bauordnung, welche nach wie vor an der exten-siven Baulandnutzung mit Ein- oder Zweifamilienhäusern festhielt, von der Gemeinde genehmigt. Gegen die Landwirtschaftszone gab es aller-dings einen Rekurs von auswärts wohnenden Landbesitzern. Diese Be-schwerde ging bis vor Bundesgericht. Sein Entscheid erlangte - leider eine gewisse Berühmtheit. Er stellte nämlich fest, daß im Kanton Zürich die gesetzliche Grundlage für eine Landwirtschaftszone fehlte!

Trotzdem vermochte dieser Entscheid unsere angestrebten Ziele nicht umzustürzen. Es gelang uns nämlich, das umstrittene Gebiet der Rekurrenten freihändig zu erwerben Für unsere eigene Bauersame aber wurde rechtzeitig (1942) in der Landwirtschaftszone eine mit Meliorationen verbundene Güterzusam-menlegung durchgeführt. Auf diese Weise konnten die Landwirte einzelne Bauparzellen verkaufen, ohne daß ihre bäuerliche Existenz gefährdet wurde.

Stellen Sie sich vor: seit 1941 ist die Zahl der Einwohner von 736 auf

Dies war vor allem möglich, weil den Bauern gleichzeitig mit der Bau-ordnung durch die Melioration und die Güterzusammenlegung eine neue, gesunde Betriebsgrundlage gegeben wurde. In der Tat können wir uns kaum eine Planung vorstellen, die organischer und mit mehr Rücksicht auf alle Bedürfnisse, ausgenommen diejenigen der Spekulation, durchgeführt worden wäre.»

Die Folgen sehen wir beim Gang

durch die Gemeinde greifbar vor uns. Kein Architekt und kein Bau-herr wurde in ein Schema gezwungen, und trotzdem blieb das Ord-nungsprinzip gewahrt. «Noch wich-tiger ist die Festigung der inneren Struktur unseres Dorfes», gibt Ge-meindeschreiber Bühler zu bedenken, «da, wie gesagt, für die Spekulation der Anreiz fehlte, nahm die Entwickder Anreiz fehlte, nahm die Entwick-tung einen ruhigen, steten Fortgang, ohne hektische Sprünge. Infolge des etappenweisen Vorgehens gab es keine großen Schwierigkeiten mit der Erschließung, die in der Regel mit den Grundstückgewinnsteuern und dem langsam höher werdenden Steuerertrag bestritten werden Steuerertrag bestritten werden konnte. Kürzlich bauten wir ein neues Schulhaus, und in nächster Zeit werden wir auch eine eigene Sekundarschule erhalten. Durch das Fehlen von großen Mietblöcken Sekundarschule ernauen. Durch use Fehlen von großen Mietblöcken haben wir ausschließlich Zuzüger aus den Kreisen des Mittelstandes, welche natürlich über ein gewisses Einkommen verfügen. Anderseits haben wir ein großes Risiko auf uns genommen und auf eine Industriezone verzichtet. Es sind nur klein-gewerbliche Betriebe zugelassen. Eine solche Industriezone müßte in einer Gemeinde mit weniger beve zugter Wohnlage den Steuerausfall höherer Einkommen kompensieren.

Die Finanzlage der Gemeinde gab der Planung jedenfalls eindeutig recht. Seit 1941 benötigen wir keinen recht. Seit 1941 benötigen wir keinen Finanzausgleich des Kantons mehr, und heute hat Utitikon unter den 171 Gemeinden des Kantons Zürich nach Zollikon und Küsnacht den drittniedrigsten Steuerfuß. Das versteuerte Einkommen ist seit 1930

von rund einer halben Million auf nahezu 7 Millionen Franken ge-stiegen, das versteuerte Vermögen von nicht ganz 2 Millionen auf nahe-zu 30 Millionen Franken!»

So entrollt sich uns das Bild einer Gemeinde, die dank einer glücklichen Planung fest auf eigenen Füßen steht. Als allgemeine Erkenntnis ist dabei nicht so wichtig, daß sie ein Bauverbot für Mehrfamilienhäuser aussprach. Ebenso hätte ihr ein geaussprach. Ebenso hatte ihr ein ge-schickt gewähltes Industriegebiet mit den zugehörigen Arbeiterwohn-vierteln zu Wohlstand verhelfen können. Der Sinn der Planung ist in erster Linie, daß die Vorzüge, welche die natürlichen Verhältnisse bieten, in wohlvortstadens denskerkischen. in wohlverstandener, demokratischer Freiheit zum Gedeihen der Allge-meinheit nutzbar gemacht und nicht verschleudert werden, wie dies heute leider oft der Fall ist.

Wie Kinder anderswo leben

Ein japanisches Kind...

. hat es in der Schule nicht so leicht wie unsere ABC-Schützen. 6000 verschiedene Schriftzeichen muß ein Schulkind in Japan lesen und malen lernen, das ist keine Kleinigkeit.

...verbeugt sich tief vor dem Schulhaus, ehe es hineingeht und zieht vorher noch seine Sandalen aus. Man betritt in Japan kein Haus

. ißt nicht mit Messer und Gabel, wie wir dies gewohnt sind, sondern mit feinen Ebenholzstäb-chen. Reis, Gemüse, Pilze und Fi-sche sind die Hauptnahrung. Man-che Fische werden roh gegessen.

Schaufenster-Anlagen mit pat. Sessa-Profilen in Anticorodal und Bronze Stahlbauteile Sessa-Norm. Briefkasten, Kellerfenster, Gitterroste

Luftschutz-Stahlbauteile Notausstiege, Schutzraumtüren

## J. SESSLER & CO ZORICH

Aegertenstraße 16 Fabrik in Hedingen

Telephon (051) 35 55 95 Telephon (051) 99 60 22

## ROTHMAYR & CO.

ZÜRICH, Geßnerallee 40, Tel. 257633

TRADITION VERPFLICHTET - SEIT 1866 DIE SPEZIALFIRMA FÜR SANITÄRE ANLAGEN - ZENTRALHEIZUNGEN







## **Georges Boesch** Gartenbau

erstellt:

Klein- und Wohngärten Landschafts- und Hotelgärten Siedlungs- und Industrieanlagen Schulhaus- und Sportanlagen