

Zeitschrift: Schweizerische Zeitschrift für Vermessung, Kulturtechnik und Photogrammetrie = Revue technique suisse des mensurations, du génie rural et de la photogrammétrie

Herausgeber: Schweizerischer Verein für Vermessungswesen und Kulturtechnik = Société suisse de la mensuration et du génie rural

Band: 58 (1960)

Heft: 1

Artikel: Neunkirch : ein neuer Weg zur Altstadtsanierung

Autor: Christoffel, Klaus

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-216077>

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: 27.01.2026

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

Kritisch war namentlich die Frage, ob die Basis Weinfelden beibehalten werden solle oder ob man sie mit geringerem Gewicht berücksichtigen wolle. Die Kommission entschied sich für das Beibehalten der Basis von Weinfelden und gab allen drei Ausgangsseiten das gleiche Gewicht. Zu diesem Entschluß sah sie sich namentlich deswegen veranlaßt, weil das damals fertiggestellte rheinische Dreiecksnetz, das unter Leitung von General Schreiber beobachtet worden war, gerade vor der Vollendung stand und weil zahlreiche Punkte dieses Netzes mit schweizerischen Punkten identisch waren. Dabei stimmte die Länge der Seite Hersberg–Hörnli aus dem Basisnetz mit derjenigen des rheinischen Dreiecksnetzes recht gut überein, nicht aber mit dem sich aus den Basen von Bellinzona oder Aarberg ergebenden Wert. Den Längenmaßstab der rheinischen Triangulation bildete eine Basis, die in der Gegend von Bonn gemessen worden war. Wir würden heute, wo den Geodäten die Zusammenhänge über die Projektion von Basen auf Geoid und Ellipsoid klarer sind als den Geodäten vor achtzig Jahren, vermutlich anders entscheiden.

Wenn die Kommission damals beschloß, alle drei Basen mit gleichem Gewicht und als Maßstab einen Mittelwert einzuführen, so müssen wir heute feststellen, daß diese Entscheidung, obwohl theoretisch anfechtbar, sich ganz ausgezeichnet ausgewirkt hat. Denn wenn eingangs erwähnt wurde, daß heute alle direkt gemessenen Längen mit den aus der Triangulation gerechneten gut übereinstimmen, so ist das auf den Umstand zurückzuführen, daß offenbar der Maßstab des Netzes für das ganze Land äußerst günstig ist. Wir sollten uns in diesem Zusammenhang wieder einmal des Umstandes bewußt sein, daß für die Erlangung bester Werte zur Kunst des Beobachtens und zur Kenntnis korrekter Rechenmethoden auch günstige Zufälle – wir möchten sagen: etwas Glück – hinzutreten müssen.

(Schluß folgt)

Neunkirch – ein neuer Weg zur Altstadtsanierung

Von Klaus Christoffel, dipl. Architekt SIA

Die bauliche Sanierung unserer Altstädte gehört zu den wenig spektakulären Aufgaben unserer städtischen Bauverwaltungen. Die Notwendigkeit solcher Quartierumbauten entspringt zumeist nicht in erster Linie der ursprünglichen Anlage, die je nach den örtlichen Verhältnissen mit den Verhältnissen von überbautem und unüberbautem Gebiet, von Bauhöhe und Straßenbreite ein genügendes oder gar reichliches Maß von Luft und Licht aufgewiesen hat, sondern den Veränderungen, die seit dem sichtbaren Ende der mittelalterlichen Stadt an der Wende zum 19. Jahrhundert entstanden sind. Die nie mehr abgebrochene Zunahme unserer Bevölkerung etwa seit 1700, die sich vorwiegend auf die Städte konzentriert hat, die gewerbliche und industrielle Blüte speziell in den Jahrzehnten nach 1850 haben mit dem Bedürfnis nach vermehrter baulicher Ausnutzung eine Verschlechterung der wohn- und arbeitshygienischen

sowohl wie auch der baulich-ästhetischen Situation unserer Altstädte bewirkt. Es ist nicht zu übersehen, daß die genannten Ursachen mit ihren weitergreifenden Wirkungen auch das Heilmittel für die Altstadtsanierung liefern. Wird das ursprüngliche Stadtgebiet wegen einer deutlichen wirtschaftlichen Expansion des Gemeinwesens zum Stadt kern, so verschieben sich gleichzeitig die Bevölkerungsanteile im alten und im erweiterten Stadtgebiet immer mehr zugunsten der Gebiete außerhalb der früheren Stadtmauern. Auf dieser verbreiterten Basis gelingt es, in der Altstadt durch den gezielten Einsatz öffentlicher Mittel als Sanierungsbeiträge die erforderlichen Verbesserungen zu fördern. Wo die Altstadt zugleich auch zur Geschäftsstadt geworden ist, erfolgt der Umbau gewissermaßen selbsttätig, indem durch die erhöhte Rendite – an den Bodenpreisen ablesbar – schon auf rein privater Basis und ohne Beihilfe aus Steuergeldern eine Erneuerung des Baubestandes möglich wird. Die Aufgabe einer Baubehörde in solcher Situation ist eher restriktiv, weil nun vor allem die öffentlichen Interessen nach ausreichendem Raum für den fließenden und ruhenden Verkehr, nach genügenden Freiflächen, einem ausgewogenen Verhältnis von Bauhöhe und Bauabständen und anderem mehr gewahrt werden müssen.

Alle diese Überlegungen und die praktischen Erfahrungen auf dem Gebiet der Stadtsanierung fußen auf der Voraussetzung, daß die Altstadt ein räumlich beschränktes Teilgebiet innerhalb eines größeren Stadtorganismus darstellt. Der Begriff der Stadt wird ja heute – und nicht nur in der Statistik – mit einer bestimmten Mindestzahl von Einwohnern in Verbindung gesetzt. Es darf aber nicht übersehen werden, daß für zahlreiche unserer baulich zum Teil sehr reizvollen Landstädtchen diese wesentliche materielle Vorbedingung für eine Sanierung fehlt.

Für den Schreibenden war es deshalb von besonderem Interesse, die in ihrer Fragestellung sehr typischen Probleme des im schaffhausischen Klettgau gelegenen Landstädtchens Neunkirch in einer Ortsplanung bearbeiten zu können. Es ist sehr bezeichnend, daß schon die bloße Existenz einer dritten Stadt neben Schaffhausen und Stein am Rhein in unserem nördlichen Grenzkanton weithin unbekannt ist. Dabei tritt der Klettgau als Landschaft schon außerordentlich frühzeitig in festumrissener Form ins geschichtliche Bewußtsein. Beinahe für sämtliche Ortschaften erfolgt die erste schriftliche Erwähnung bereits im ersten Jahrtausend unserer Zeitrechnung. Neunkirch selber konnte vor wenigen Jahren seine 1200-Jahr-Feier begehen. Die eigentliche Stadtgründung läßt sich durch Urkunden nicht nachweisen, dagegen wird mit ausreichender Sicherheit die heute noch sichtbare, regelmäßige Anlage auf das Ende des 13. Jahrhunderts datiert. Als befestigter Stützpunkt inmitten des westlich von Schaffhausen gelegenen und vom übrigen Herrschaftsgebiet isolierten Besitzes der Bischöfe von Konstanz hat Neunkirch damals eine wichtige Rolle gespielt. In den Wirren, die zur Gründung der Eidgenossenschaft geführt haben, muß damals auch ein früheres Neunkirch abgebrannt und nach einem sehr streng geometrischen Plan als befestigte Stadt wieder aufgebaut worden sein. Die damalige Stadtanlage, ein Rechteck von

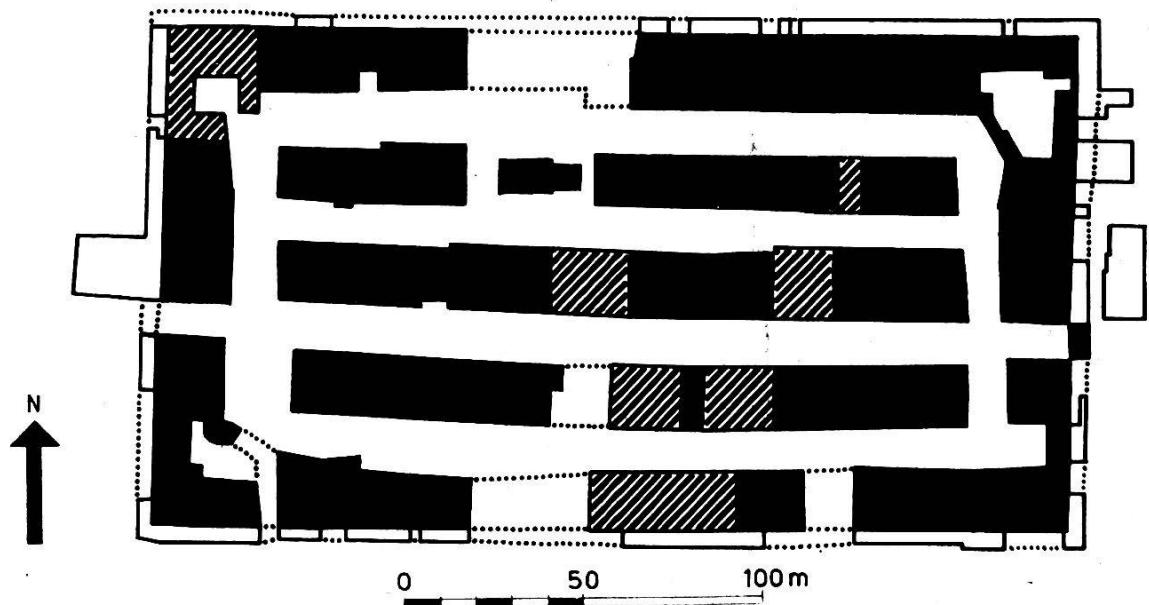


Bild 1.

Schematischer Stadtgrundriß. Schwarz bezeichnet ist der ursprüngliche Baubestand, schraffiert die Hausgruppen, für welche Sanierungsvorschläge ausgearbeitet wurden. Heute nicht mehr vorhandene Teile der früheren Stadtanlage, das westliche Stadttor, die äußere Stadtmauer und einzelne Brandlücken sind gepunktet; mit ausgezogenem Umriß sind die späteren Zutaten seit 1798 bezeichnet.

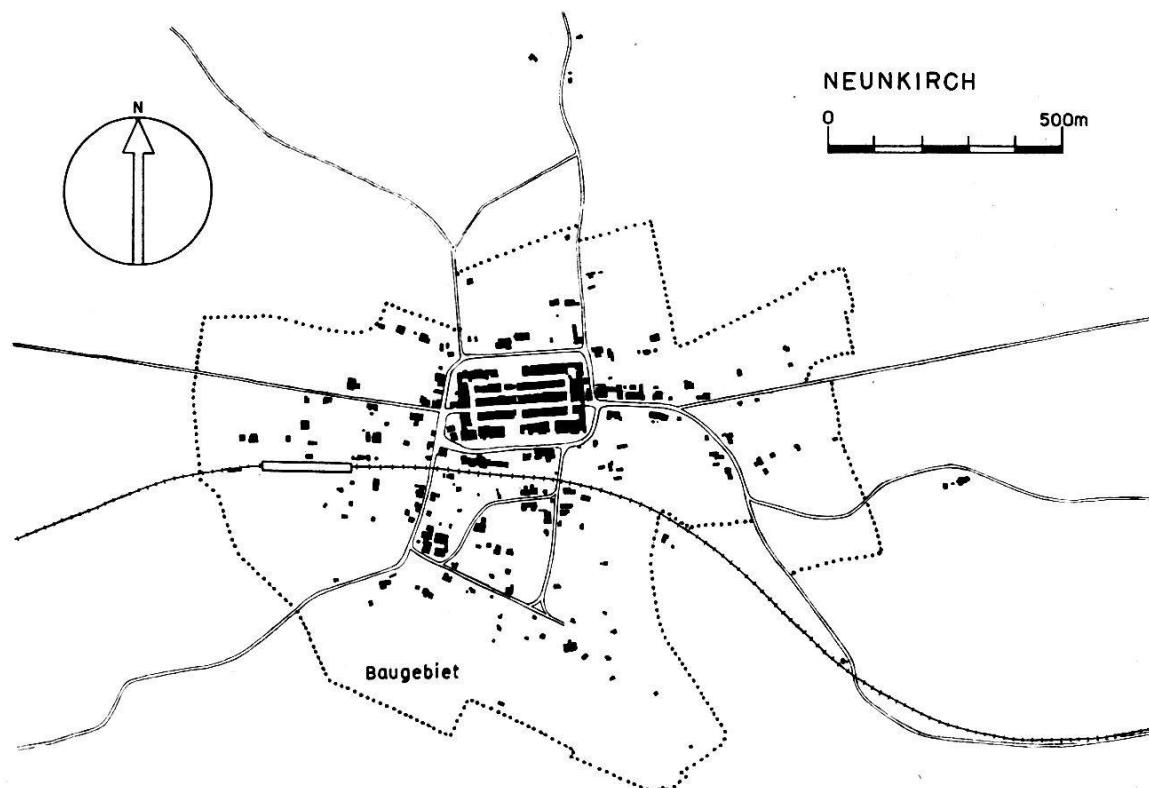


Bild 2.

Stadt und Umgebung heute. Die gestrichelte Linie bezeichnet den ungefähren Umfang des Baugebiets, wie er dem Kanalisationsprojekt, der Wasserversorgung und dem Zonenplan zugrunde liegt. Um eine kostspielige weitere Ausdehnung dieses Gebiets zu verhüten, ist eine Sanierung der Altstadt notwendig.

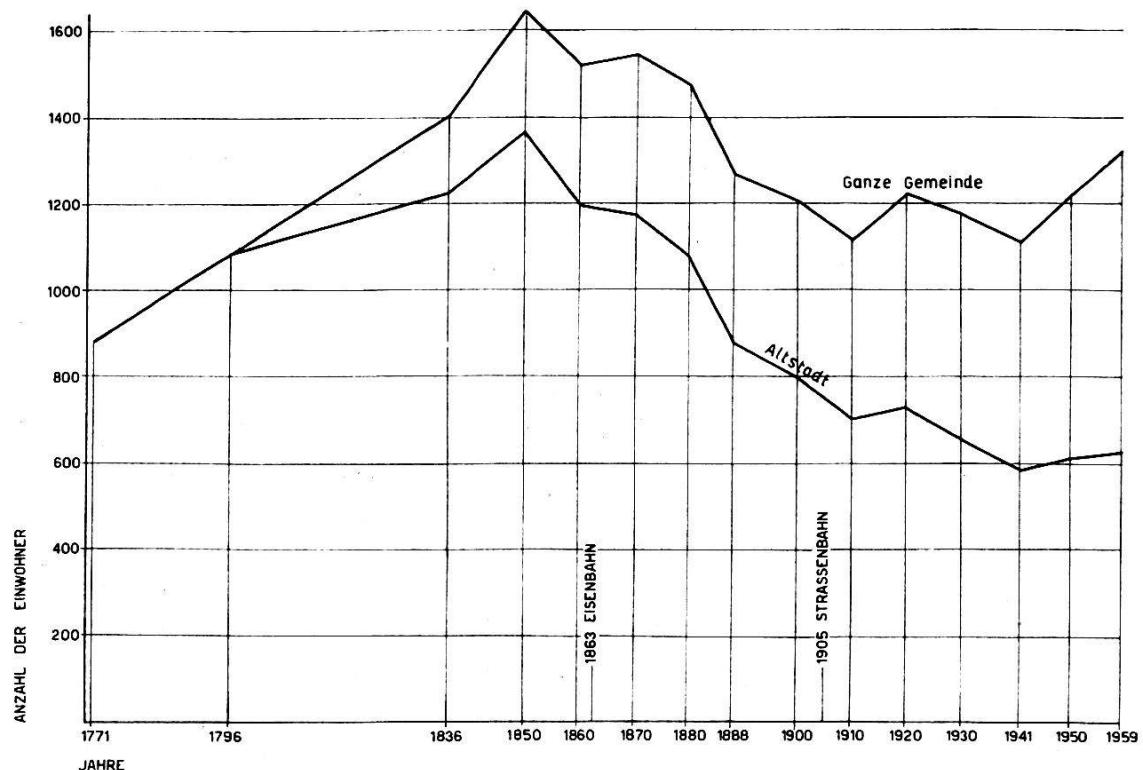


Bild 3.

Bevölkerungsentwicklung in der Altstadt und im gesamten Gemeindegebiet. Trotz der gesamthaften Zunahme der letzten Jahre ist eine fort dauernde Entvölkerung der Altstadt festzustellen. Die rückläufige Entwicklung nach 1850 ist charakteristisch für vorwiegend agrarisch orientierte Gemeinden.

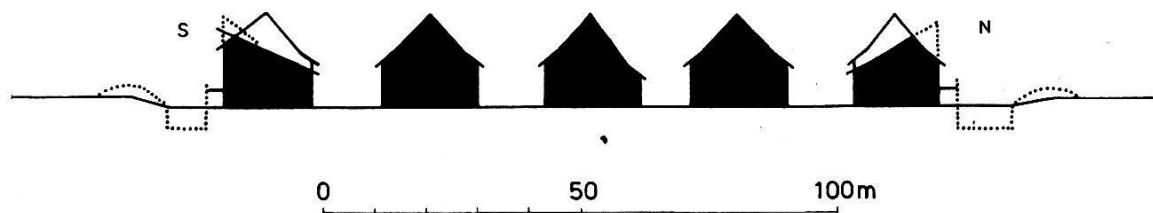


Bild 4.

Schematischer Querschnitt von Süden (links) nach Norden. Die Proportionen der Straßenräume sind ungestört erhalten geblieben. An die Stelle der früheren Pultdächer längs der inneren Stadtmauer sind Satteldächer getreten, die äußere Stadtmauer ist fast ganz verschwunden. Wall und Graben sind nur noch schwach erkennbar. Das sogenannte Zwinghofgebiet zwischen innerer und äußerer Stadtmauer ist teilweise überbaut worden.

160 m auf 260 m, das heißt in der Proportion des Goldenen Schnitts, mit vier Gassen und genau nach den Himmelsrichtungen orientiert, ist bis heute wohl erhalten. Als zu Beginn des 16. Jahrhunderts das bischöfliche Gebiet durch Kauf an die Stadt Schaffhausen übergeht, wird Neunkirch zum Sitz des Landvogts. Durch die Eingliederung ins schaffhausische Gebiet verliert Neunkirch seine selbständige militärische Bedeutung und

wird auf lange Zeit eine weitere Entwicklung verhindert. Unter den Einschränkungen des Zunftregiments in Schaffhausen ist Neunkirch damals trotz seiner städtischen Gestalt nichts anderes als eine bäuerliche Siedlung ohne Marktrecht und ohne selbständiges Gewerbe. So wundert es nicht, daß gerade hier die neuen Rechte des Landvolkes im Jahre 1798 von den Fenstern des Rathauses herab verkündet werden mußten. Wesentlich gehörte dazu auch das volle Eigentum am Boden und damit die Möglichkeit, auch außerhalb der Stadtmauern zu bauen. Die Beseitigung der räumlichen Schranken, wie sie die Stadtmauern und Türme darstellten, wird zum eigentlichen Sinnbild der neuen Freiheiten.

Bei andern Städten beginnt mit diesem Zeitpunkt eine räumliche Ausdehnung mit all ihren Konsequenzen auch für das zur «Alt»-Stadt gewordene zentrale Gebiet. Wo aber, wie in Neunkirch, günstige Standortsvoraussetzungen für Handel, Gewerbe und Industrie fehlen, setzt schon nach kurzer Zeit bevölkerungsmäßiger und baulicher Entwicklung – gewissermaßen nachdem der aufgestaute «Nachholbedarf» erfüllt ist – eine rückläufige Bewegung ein, die sich an der Verminderung der Einwohnerzahl mit kurzen Unterbrüchen für die Jahre 1850 bis zum zweiten Weltkrieg nachweisen läßt. Erst in den letzten Jahren und wesentlich bedingt durch die neue Standortsfunktion als Wohnvorort von Schaffhausen und Neuhausen bahnt sich mit vereinzelten Bauvorhaben eine neue Entwicklung an. Daraus ergibt sich schließlich auch das Bedürfnis nach einer Ortsplanung.

Bei der Bearbeitung der Entwürfe zu Zonenplan und Bauvorschriften konzentriert sich die Fragestellung der Ortsplanung bald auf das Problem einer baulichen Sanierung der Altstadt, weil die neuerdings einsetzende Erweiterung des peripheren Baugebietes – mit den bekannten finanziellen Folgen für die Gemeinde – sich als Konsequenz der unbefriedigenden Situation im Stadtinnern erweist. Der Raum ist hier schlecht ausgenutzt, bei einer Ausnützungsziffer von 2,7 beträgt die mittlere Einwohnerdichte bloß 105 Einwohner je ha, was einem sehr locker überbauten Gebiet mit zwei- und dreigeschossiger Überbauung entspricht. Die Aufgabe einer Sanierung ist hier nicht die Beseitigung einer zu großen Ausnützung oder die Wiederherstellung des ursprünglichen Stadtbildes, sondern in erster Linie die bessere Raumausnützung. Die Schwierigkeiten liegen für dieses Ziel darin, daß die vorwiegend als Bauernhäuser eingeteilten Bauten den veränderten Bedürfnissen eines gesteigerten Wohnkomforts nicht genügen und baulich für eine vermehrte Raumausnützung nicht ohne weiteres geeignet sind. Es erweist sich, daß der nur geringfügig veränderte Stadtkörper des Mittelalters mit unbestreitbaren Qualitäten – etwa einer günstigen Proportion von Straßenbreite und Gesims Höhe – trotz dem Fehlen einer spekulativen Entwicklung in der entscheidenden, zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts für unseren heutigen Bedarf nicht ohne weiteres befriedigt. Ein Hauptmangel der alten Stadtanlage liegt in den außerordentlich großen Haustiefen von 16 bis 20 m bei teilweise sehr schmalen Parzellen, womit für die Belichtung der inneren Hausteile fast unlösbare Situationen entstehen. Bereits vorhandene

Lösungen mit Lichtschächten erweisen sich als wenig befriedigend. Schon eine erste Prüfung ergibt, daß diese Fragen einer weit intensiveren Bearbeitung rufen, als sie im üblichen Rahmen einer Ortsplanung notwendig ist. Dabei ist für Planung und spätere Realisierungen mit dem Umstand zu rechnen, daß eine Gemeinde von 1300 Einwohnern sich keine eigentliche Bauverwaltung mit Fachbeamten leisten kann. Weiterhin erhellt aus der Proportion von Altstadt (630 Einwohner) und umgebendem Baugebiet (670 Einwohner), daß eine Subventionierung einzelner Bauvorhaben durch die Gemeinde finanziell von vornehmerein untragbar ist, mit andern Worten: gänzlich der privaten Initiative überbunden werden muß.

In voller Kenntnis dieser Umstände und in verständnisvoller Zusammenarbeit mit den Gemeindebehörden wurde der nachstehend skizzierte Weg eingeschlagen. Zunächst ist für die 135 Häuser der Altstadt ein sehr detailliertes Inventar aufgenommen worden. Der Zeitbedarf betrug für diese Aufnahmen etwa eine Woche; für jedes einzelne Haus wurde ein ausführlicher Fragebogen ausgefüllt. Neben dem baulichen Zustand, den sanitarischen und betrieblichen Verhältnissen wurden die finanziellen Belange (Schatzung, Verkehrswert, Mietertrag, Servitute und andere Rechte) und die Einwohnerstruktur erhoben. Diese Fragebogen sind anschließend nach etwa zwanzig ausgewählten Merkmalen als farbige Inventarkarten ausgewertet worden.

Für die weitere Bearbeitung hat sich eine Klasse der Bauabteilung am *Technikum Winterthur* unter der Leitung von *Prof. U. Baumgartner* zur Verfügung gestellt. Es ist gewiß zu begrüßen, wenn auf diese Weise – und ohne irgendwelche langwierige Änderungen an einem Lehrprogramm – für angehende Techniker eine instruktive, praktische Einführung in die Fragen der Landesplanung ermöglicht wird. Die Zusammenarbeit von Gemeinde, Technikum und Ortsplaner führte in der Folge denn auch zu außerordentlich erfreulichen Resultaten. – Im Rahmen eines einführenden Kolloquiums sind die Schüler zunächst in das Problem eingeführt worden; bereits bei dieser Gelegenheit und für die gesamte Weiterbearbeitung haben die Inventarkarten zur freien Verfügung gestanden. Selbstverständlich war es nicht möglich, mit einer Klasse von sechzehn Schülern für das gesamte Stadtgebiet einen Um- und Neubauvorschlag auszuarbeiten: die regelmäßige Aufteilung der Stadtanlage in ähnliche Gassen hat es erlaubt, sich auf eine Anzahl von typischen Beispielen zu beschränken (ein eingebautes Reihenhaus, eine Ecklösung, ein gewerblicher Betrieb und anderes mehr). Auswahl des zu bearbeitenden Objekts und Programmstellung erfolgten unter weitgehender Mitwirkung der Schüler. Jedes Objekt ist in der Regel von zwei Schülern bearbeitet worden, einmal als Umbauvorschlag, einmal als Neubaute. Als Diskussionspartner (das heißt als supponierte «Bauherren») haben sich in dankenswerter Weise Einwohner der Altstadt, meistens die betreffenden Hausbesitzer, zur Verfügung gestellt.

Mit dieser Arbeitsmethode sind zwei Ziele verfolgt worden. Einmal hat die dauernde Auseinandersetzung mit den realen Bedürfnissen die

Schülerarbeiten von vornehmerein und dauernd auf den Boden der Wirklichkeit gestellt. Weiterhin konnte über die Bauherren schon in diesem frühen Stadium das Interesse des Publikums für die im Gange befindlichen Arbeiten geweckt werden. Alle Beteiligten haben mit großem Eifer mitgearbeitet; es sind besonders zwischen den beiden Schülern und ihrem Bauherrn sehr ausgiebige und bisweilen hitzige Diskussionen um die beste Lösung geführt worden. Es würde den Rahmen dieses Aufsatzes sprengen, hier im einzelnen auf die schließlich vorliegenden Entwürfe einzutreten; gemeinsam war überall die Tendenz, durch eine geringe Herabsetzung der baulichen Ausnützung einen wesentlich höheren Wirkungsgrad pro Bauvolumen zu erzielen, sei es durch zusätzliche Wohnungen oder Werkstätten, sei es durch hygienisch vorteilhafte Lösungen.

Zum Schluß des Semesters ist in der Turnhalle eine Ausstellung sowohl der noch im Gange befindlichen Arbeiten der Ortsplanung wie auch vor allem der Schülerarbeiten und ihrer Grundlagen durchgeführt worden. Dadurch wurde der Gedanke einer allmählichen Anpassung der Altstadt an unsere Zeit in die weitere Öffentlichkeit getragen.

Es ist zum Schluß die Frage zu beantworten, in welcher Form die gewonnenen Erkenntnisse realisiert werden können. Die gesamten Projektierungsarbeiten sind ja nicht im Hinblick auf ein unmittelbares Baubedürfnis durchgeführt worden, sondern als Beispiele für mögliche Lösungen. Wir haben schon auf die Unmöglichkeit von öffentlichen Sanierungsbeiträgen in der besonderen Situation dieses kleinen Landstädtchens hingewiesen. Der geistige Beitrag der Gemeinde, der damit um so notwendiger wird, muß sich zunächst in einer möglichst zweckentsprechenden baurechtlichen Regelung zeigen. Besonders wird dabei auf eine im Stadtbild ansprechende äußere Gestaltung zu achten sein (was noch lange keine mittelalterliche Kostümierung bedeuten muß) sowie auf eine verbesserte Belichtung und Belüftung der im Gebäudeinnern gelegenen Nebenräume. Die tatsächliche Durchführung der Umbauten muß unterverständnisvoller Mitwirkung der Stadt aber der Initiative und dem guten Willen der Hauseigentümer überlassen werden. Eine wesentliche Förderung ist vom Umstand her zu erwarten, daß die Gemeinde seit jeher in weitsichtiger Weise Hausbesitz in der Altstadt erworben hat. Mit der öffentlichen Darstellung der praktisch gangbaren Möglichkeiten wurde versucht, die Sorge um eine zeitgemäße Weiterentwicklung der Stadt aus dem beschränkten Kreis der von Amtes wegen Beteiligten in die Öffentlichkeit zu tragen. Aus der bereitwilligen und mannigfachen Mithilfe aller Beteiligten glauben wir schließen zu dürfen, daß wir auf diesem Wege ein gutes Stück weitergekommen sind.