

**Zeitschrift:** Heimatschutz = Patrimoine  
**Herausgeber:** Schweizer Heimatschutz  
**Band:** 67 (1972)  
**Heft:** 4-de

**Artikel:** Wie soll und wie kann modernes Altstadtenschutzrecht aussehen?  
**Autor:** Natsch, Walther  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-174309>

### **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:** 17.01.2026

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

### *Zur Restaurierung*

Aus finanziellen Gründen und um die Gemeinde zu entlasten, wurde bei der nun abgeschlossenen Erneuerung des Innern auf eine gleichzeitige Restaurierung der erhaltenswerten Räume verzichtet und diese für eine zweite Etappe ausgeklammert. Das Äussere musste jedoch restauriert werden. Die erneuerten Fassaden sind denn auch zum Wahrzeichen der Wiedergeburt der Propstei geworden; weiss-grau-rot ist der freundlich-einladende Farbklang der West- und Südfassade. Die Hofseite offenbarte beim Putzabschlagen eine reiche Riegelkonstruktion, die den Westflügel und Teile des Ostflügels ins 16. Jahrhundert zu datieren erlaubt.

Nach der Sanierung des Holzwerkes darf sich nun die Propstei mit den frühen Ständerbauten von Stein am Rhein vergleichen lassen! Vorgesehen ist, mit einer Mauer den Hof abzuschliessen und den Garten wieder klösterlich zu bepflanzen. Dann dürfte ein Spaziergang vom Parkplatz zum Rheinufer zu einem eindrücklichen Gang durch die bald tausendjährige Geschichte des Benediktinerklösterchens werden. Das Ökonomiegebäude, das seine ursprüngliche Fassade unter einem Anbau geschützt erhalten hat, weitet den Klosterbezirk aus und schafft einen Respektabstand zu neueren Bauten. Die Trotte dürfte das nächste zu

restaurierende «Klostergebäude» sein. Im Innern wurde das vor der Renovation ausgebauten Täfer am gleichen Ort in der modernen Wohnung mit grosser Sorgfalt wieder angeschlagen, restauriert und damit der Nachwelt erhalten. Eine bemalte Decke kam beim Ausräumen zum Vorschein, konnte in situ gelassen und restauriert werden und zeigt – original – das Motiv, das ein Propst in unserem Jahrhundert an die Decke des Kapitelsaales gemalt hat!

Die Propstei Wagenhausen stellt heute ein Musterbeispiel in verschiedener Hinsicht dar. Sie zeugt für eine aufgeschlossene Kirchgemeinde, die gewagt hat, das heisse Eisen einer umfassenden Sanierung anzupacken und bis zum guten Ende zu schmieden. Sie zeigt aber auch, wie ohne Verlust an historischer Substanz ein mittelalterliches, durch die Geschichte geprägtes Kloster in unserer Zeit sinnvoll genutzt und damit wieder belebt werden kann. Die Propstei ist vorbildliches Resultat einer harmonischen Zusammenarbeit von Behörden, Architekt und Handwerker, die mit Freude und Geduld die nicht immer einfachen Aufgaben gelöst haben. Besser als viele Worte vermag der wiederbelebte Bau mit seinem strahlenden Aussehen allen Beteiligten zu danken. Möge Wagenhausen zum Vorbild für die noch vielen bedrohten Kulturdenkmäler werden!

*J. Ganz*

## *Wie soll und wie kann modernes Altstadtenschutzrecht aussehen?*

Es gibt stumpfes und scharfes, wirkungsloses und wirkungsvolles Altstadtenschutzrecht. Wer sich aktiv mit dem Altstadtschutz befasst, hat nur allzuoft das Gefühl, mit stumpfen Waffen fechten zu müssen. Auf die Frage, warum dieses oder jenes Baudenkmal nicht habe gerettet werden können, erteilen die Behörden meistens die schon stereotype Antwort, es habe eben an der notwendigen Rechtsgrundlage für einen effektiven Schutz gefehlt. Es soll im folgenden gezeigt werden, dass dieser verbreitete Fatalismus fehl am Platze ist, dass vielmehr ohne Verletzung unserer Verfassungsgrundsätze bei gutem Willen heute schon ein sehr wirkungsvoller rechtlicher Altstadtschutz möglich wäre.

Wir können die Entwicklung des Altstadtschutzrechtes in vier grosse Phasen unterteilen, nämlich in jene der *Generalklausel*, des *punktuellen*, des *kubischen* und des *funktionellen* Altstadtschutzes. Allerdings handelt es sich hier nicht etwa um eine historisch-kontinuierliche Entwicklung in dem Sinne, dass wir uns nun allesamt schon in der vierten Phase des funktionellen Altstadt-

schutzes befänden. Unser Föderalismus, der insbesondere beim Erlass von Schutznormen nicht nur den Kantonen, sondern in der Regel den Gemeinden weitestgehende Freiheit lässt, hat zur Folge, dass zahllose Körperschaften unseres Landes noch heute bei der Urform des Schutzes, d. h. bei der Generalklausel mit Ergänzung durch einen gewissen punktuellen Schutz, verharren, während andere bereits grosse Anstrengungen in Richtung des funktionellen Schutzes, der Altstadtsanierung und Altstadtregeneration unternehmen.

### *Schutz durch Generalklausel*

heisst, dass sich in einem Gesetz oder in einer Verordnung eine Bestimmung findet, wonach Bauten, die das Stadt-, Strassen- oder Landschaftsbild verunstalten, zu untersagen seien. Ein solches Verunstaltungsverbot ist für sich allein genommen ein sehr schwacher Schutz. Es braucht nach der Praxis unserer Behörden und Gerichte sehr viel, bis von einer eigentlichen Ver-

unstaltung gesprochen werden kann. Generalklauseln besitzen auch deswegen eine schwache Schutzwirkung, weil – wie das Bundesgericht wiederholt ausgesprochen hat – die Bewilligung für eine Baute, die an und für sich keine Verunstaltung bewirkt, gestützt auf ein gesetzliches Verunstaltungsverbot auch dann nicht verweigert werden darf, wenn bei einer Bewilligung weitere störende Gebäude geduldet werden müssen (Bundesgericht, Urteil vom 10. Juni 1964, in «Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Gemeindeverwaltung» 1964, S. 374).

#### *Unter punktuellen Schutz*

verstehen wir den Schutz, der nur einzelnen, besonders wertvollen Objekten zugute kommt. In seiner schwächsten Erscheinungsform bezieht sich dieser Schutz sogar nur auf einzelne Teile von Objekten, also nur auf die Fassade eines Gebäudes, nur auf einen Erker, eine Decke, einen Kachelofen. Die Objekterfassung kann in abstrakter oder konkreter Weise erfolgen. Abstrakt dann, wenn ein Rechtssatz lediglich generell die historisch oder künstlerisch wertvollen Bauten unter Schutz stellt. Beispiel: § 5 der zürcherischen Verordnung betreffend den Natur- und Heimatschutz vom 9. 5. 1912:

«Es ist untersagt, Bauwerke, an die sich wichtige geschichtliche Erinnerungen knüpfen oder denen ein erheblicher kunsthistorischer Wert zukommt, ohne Bewilligung der zuständigen Behörden zu beseitigen, zu verunstalten, in ihrer Wirkung zu beeinträchtigen oder der Allgemeinheit unzugänglich zu machen.»

Die konkrete Objekterfassung geschieht demgegenüber durch die Anlegung von Inventaren und Verzeichnissen geschützter Bauten (Beispiel: Verzeichnis von Gebäuden und Gebäudeteilen von historischer oder kunsthistorischer Bedeutung im Gebiet der Stadt St. Gallen vom 13. 2. 1908). – Was nun den Inhalt punktueller Schutzvorschriften betrifft, so können wir zwischen absolutem und relativem Schutz unterscheiden. Absolut ist der Schutz dann, wenn das betroffene Objekt einem totalen Veränderungs- oder Abbruchverbot unterliegt; relativ dann, wenn lediglich die Bewilligungspflicht für alle Veränderungen, also auch für den Abbruch, statuiert wird. Beispiel einer absoluten Schutznorm: § 10 der Verordnung betreffend den Natur- und Heimatschutz des Kantons Basel-Landschaft vom 30. 4. 1964:

«Es ist untersagt, die ins Inventar aufgenommenen Objekte in ihrem Bestand zu gefährden, sie in ihrem Wert oder in ihrer Wirkung zu beeinträchtigen, sie zu beseitigen oder der Allgemeinheit zu entziehen, sofern der Regierungsrat im Inventar nichts davon Abweichendes festlegt.

Der Regierungsrat veranlasst die nötigen Massnahmen zum wirksamen Schutz der eingetragenen Objekte. Solche Anordnungen sind ins Inventar aufzunehmen.»

Beispiel eines relativen Schutzes: § 4 der Verordnung über den Schutz historischer Denkmäler des Kantons Aargau vom 23. 5. 1958:

«Eingetragene Denkmäler dürfen ohne vorgängige Bewilligung der Erziehungsdirektion weder verändert, beseitigt, renoviert, verunstaltet noch in ihrer Wirkung beeinträchtigt werden und sind so zu unterhalten, dass ihr Bestand dauernd gesichert ist.»

Die Begriffspaare abstrakter und konkreter, absoluter und relativer punktueller Altstadtsschutz können beliebig kombiniert werden. Abstrakt und relativ sind beispielsweise Vorschriften, die Veränderungen an nicht näher bezeichneten Objekten von besonderem Schönheitswert lediglich einer besonderen Bewilligungspflicht unterstellen; konkret und absolut andererseits ist das totale Veränderungsverbot von bestimmten inventarisierten Objekten. – Auch

#### *der punktuellen Altstadtsschutz*

versagt in der heutigen Zeit. Namentlich dort, wo er nur in abstrakter Weise verankert ist, wird sich ein Grundeigentümer, der eigenmächtig einen Abbruch oder eine Veränderung vornimmt, gerne darauf berufen, dass sein Gebäude in seinen Augen eben nicht schutzwürdig war, dass er sich der Bewilligungspflicht für sein Tun also gar nicht bewusst war. Die Beschränkung auf den rein punktuellen Altstadtsschutz führt aber auch dazu, dass sich die Umgebung schützenswerter Objekte ungehemmt so ändern kann, dass jene schliesslich als Fremdkörper, als traurige Mahnzeichen für unwiederbringlich verlorene Ortsbilder stehenbleiben.

Eine Teilantwort auf das Versagen des punktuellen Altstadtsschutzes ist die

#### *Konzeption des kubischen Schutzes.*

Hier geht es nun darum, eine Häuserzeile, ein Quartier oder eine ganze Altstadt in ihrer kubischen Erscheinungsweise oder sogar in ihrem Bestand schlechthin zu erhalten. Wo nur die kubische Erscheinungsweise erhalten bleiben, eine massvolle Neubautätigkeit also erlaubt sein soll, können wir in neueren Erlassen zwei Wege zu diesem Ziel, einen strengereren und einen mildereren, unterscheiden. So bestimmt Artikel 5 der Bauvorschriften für die Altstadt von Zürich vom 14. Februar 1962, die Höhe von Neubauten habe sich nach der mittleren Dachgesimshöhe der bestehenden geschlossenen Häuserzeile zu richten, wobei eine Nivellierung der Dachgesimshöhen untersagt ist. Eine

solche Vorschrift verhindert zwar im Moment das Entstehen überdimensionierter Bauten, würde aber bei starker Neubautätigkeit in einer Altstadt zu nicht sehr erfreulichen Resultaten führen, da die Lebendigkeit des heutigen baulichen Erscheinungsbildes verlorenginge. Die erwähnte Formulierung wurde aus Rücksicht auf die Eigentumsgarantie gewählt.

Den strengeren Weg will nun Artikel 67 der im Entwurfe vorliegenden, noch nicht in Kraft getretenen Bauordnung der Stadt St. Gallen gehen, indem als zulässige Gebäudehöhe schlechthin die Dachgesimshöhe der historischen Bauweise bestimmt wird; als historisch sollen dabei alle vor 1870 erstellten Bauten gelten. Ebenfalls aus Rücksicht auf die Eigentumsgarantie heisst es dann allerdings im gleichen Artikel, die Baupolizei könne auch die Übernahme der mittleren Dachgesimshöhe der bestehenden Gebäudezeile gestatten oder vorschreiben.

Es versteht sich, dass ein kubischer Schutz bei grundsätzlicher Gestattung von Neubauten kein totaler Ersatz für den punktuellen Schutz sein kann. Einzelne Bauten von besonderem Wert müssen auch bei dieser Methode nach wie vor einen erhöhten Schutz geniessen. Die Stadt Bern hat bisher den höchsten Grad eines kubischen Schutzes erreicht, indem dort in wesentlichen Teilen der Altstadt sowohl die Fassaden wie das Brandmauersystem einem totalen Veränderungsverbot unterliegen.

Wenn heute noch viele Gemeinden und Kantone den Schritt vom punktuellen zum kubischen Altstadt-schutz scheuen, dann aus Rücksicht auf die verfassungsmässige Eigentumsgarantie – genauer gesagt, aus Furcht, eine solche Massnahme könnte als materielle Enteignung ausgelegt werden und damit die Gemeinwesen zu massiven Entschädigungsleistungen an die Privaten verpflichten. Wie uns die Betrachtung der jüngsten Rechtsprechung des Bundesgerichts zum Begriff der materiellen Enteignung lehrt, ist diese Furcht weitgehend unbegründet. Die Vorschrift, die Höhe von Neubauten bestimme sich nach der mittleren Dachgesimshöhe der betreffenden Häuserzeile, bedeutet für einzelne Grundstücke gegenüber dem heutigen Zustand einen Verlust, für andere dagegen einen Gewinn an baulicher Ausnutzungsmöglichkeit. Eine solche Vorschrift kann nun allerdings nicht restlos befriedigen, da sie immer noch für viele Grundeigentümer einen Anreiz zur Neuüberbauung offenlässt und damit die Gefährdung des lebendigen Stadtbildes nicht sehr wirkungsvoll zu bekämpfen vermag. Man sollte also einen Schritt weiter gehen und als Höhengrass für Neubauten nicht die mittlere, sondern die Dachgesimshöhe der niedrigsten Baute der betreffenden Häuserzeile festsetzen. In diesem Fall würden die

meisten Grundstücke mit einem Nutzungsverlust konfrontiert. Juristisch gesprochen stellt sich mithin das Problem der

#### *Vereinbarkeit von Abzonung und Eigentumsgarantie.*

Damit ein Eingriff vor der Eigentumsgarantie Bestand hat, muss er auf gesetzlicher Grundlage beruhen, im öffentlichen Interesse liegen und – sofern er im Resultat einer materiellen Enteignung gleichkommt – gegen volle Entschädigung erfolgen. Als *gesetzliche Grundlage* kommt für die hier skizzierten kubischen Schutzmassnahmen nur ein kantonales Gesetz in Frage. Freilich muss die Nutzungsbeschränkung nicht wortwörtlich in einem solchen Gesetz stehen – es genügt eine Ermächtigungsnorm für die kommunale Rechtssetzungsbehörde. Sehr umfassend ist in dieser Beziehung die Rechtsgrundlage im neuen Baugesetz des Kantons St. Gallen, Art. 84:

«Als Schutzmassnahmen sind Vereinbarungen mit dem Grundeigentümer oder die erforderlichen baupolizeilichen oder andere Verfügungen zu treffen. Soweit ein Bedürfnis besteht, sind Zonen-, Überbauungs- oder Gestaltungspläne zu erlassen, insbesondere sind entsprechende Kernzonen und Grünzonen vorzusehen.

Für grössere zusammenhängende Gebiete können die Schutzmassnahmen durch Verordnungen festgelegt werden.

In Schutzverordnungen, Zonen-, Überbauungs- oder Gestaltungsplänen können Eigentumsbeschränkungen aller Art, welche zum Schutz erforderlich sind, wie Bauverbote, Baubeschränkungen und Abbruchverbote, sowie Bestimmungen über Bepflanzung und Zutritt angeordnet werden.»

Über das *öffentliche Interesse* brauchen wir uns hier kaum Sorgen zu machen; es dürfte praktisch für jede derartige Schutzmassnahme bejaht werden.

#### *Eine materielle Enteignung*

wird angenommen, wenn durch eine Massnahme der bisherige oder ein voraussehbarer künftiger Gebrauch der Sache verboten oder in besonders schwerer Weise eingeschränkt wird oder wenn ein einziger oder doch einzelne wenige Eigentümer so betroffen werden, dass ihr Opfer gegenüber der Allgemeinheit nicht als zu-

*Die Berner Altstadt aus der Vogelschau. Die Aufnahme lässt sehr schön die zähringische Stadtanlage erkennen, ebenso gut freilich den Aufriss, der einem totalen Veränderungsverbot unterliegt. Wo und wann immer Neues entsteht, müssen Fassaden, Dächer und Brandmauern der neuen Gebäude genau dieselben Ausmasse und Formen aufweisen wie ihre Vorgänger.*





mutbar erscheint (BGE 96 I 126). Durch eine Abzonung auf die niedrigste Ausnutzungsmöglichkeit einer bestimmten Häuserzeile wird für die betroffenen Grundeigentümer weder der bisherige Gebrauch der Sache verboten noch in besonders schwerer Weise eingeschränkt. Ferner wird auch dem Gebot der Rechtsgleichheit Genüge getan, d.h., es wird nicht einem einzelnen oder einigen wenigen ein Sonderopfer zugemutet, sofern nur der Kreis der von der gleichen kubischen Schutzmassnahme betroffenen Grundeigentümer nach sachlichen Gesichtspunkten abgegrenzt, jedenfalls nicht zu eng gezogen wird.

Es bleibt die Frage zu beantworten, ob ein voraussehbarer künftiger Gebrauch der Sache verboten oder in besonders schwerer Weise eingeschränkt wird. Das Bundesgericht ist nun in einem allerjüngsten Entscheid davon ausgegangen, dass die Voraussehbarkeit eines künftigen intensiveren Gebrauchs eines Grundstückes nach den persönlichen Umständen des Eigentümers im konkreten Fall zu bestimmen sei (BGE 97 I 634). Es wird also nach den wirklichen Absichten der Grundeigentümer im Zeitpunkt des Erlasses einer bestimmten das Eigentum beschränkenden Vorschrift geforscht. Allein schon dieses Vorgehen dürfte die Annahme einer materiellen Enteignung in den meisten Fällen des Erlasses von kubischen Schutzvorschriften ausschliessen. Unsere Gemeinden sollten diese Rechtsprechung als deutliche Mahnung verstehen, mit dem Erlass der betreffenden Verordnungen und Bebauungspläne nicht zu warten, bis eine Strassenzeile so verlottert oder wirtschaftlich heruntergekommen ist, dass die wirklichen und eingebildeten Neuüberbauungspläne im Dutzend vorliegen! Noch wichtiger ist aber, dass das Bundesgericht im gleichen Urteil festhält, die Reduktion der baulichen Ausnutzungsmöglichkeit eines Grundstückes auf einen Drittel des vorher geltenden Masses bedeute nicht den Verlust einer wesentlichen aus dem Grundeigentum fliessenden Befugnis – ja die Fixierung des bestehenden Charakters eines Quartiers durch Abzonung bringe für die Grundeigentümer sogar wichtige Vorteile mit sich. Eine besonders schwere Einschränkung eines künftigen Gebrauchs wird also verneint. – Demnach ist sogar eine verhältnismässig

*massive Abzonung in Altstadtgebieten möglich, ohne dass grosse Entschädigungen zu bezahlen wären. Gleichzeitig würde ein solches Vorgehen die besten Voraussetzungen dafür schaffen, dass bei einzelnen absolut zu schützenden Baudenkmälern Abbruchverbote verfügt werden können, bei denen sich die Entschädigungsleistungen in tragbarem Rahmen hielten. Abzonungen vermindern den Anreiz zu Neuüber-*

bauungen, so dass selbst Abbruchverbote in den meisten Fällen nicht mehr einen voraussehbaren künftigen Gebrauch der Sache tangieren würden. Auch von einem Sonderopfer des betroffenen Grundeigentümers könnte dann in den meisten Fällen nicht mehr gesprochen werden, da das Verbot der Neuüberbauung seines Grundstückes ihn in seinen baulichen Nutzungsmöglichkeiten nicht mehr stärker einschränkt, als es die kubischen Eigentumsbeschränkungen für die umliegenden Grundeigentümer tun. Wenn gleichwohl ein Grundeigentümer in einem besonderen Fall eine konkrete Neuüberbauungsabsicht nachweisen kann, so vermindert sich doch im Gefolge der Abzonung wenigstens die Differenz der Verkehrswerte vor und nach dem Erlass der betreffenden Schutzverfügung.

Bis hierher haben wir von einem Schutz gesprochen, der sich ausschliesslich auf die äussere Erscheinungsform unserer Altstädte bezieht. Dass ihre Gassen nicht leere Bühnen, ihre Häuser nicht tote Kulissen bleiben, dass vielmehr zu jeder Stunde ein Stück des Grossen Welttheaters in ihnen sich abspiele, muss unsere nächste Sorge sein. Die Altstädte sind die *Herzen* unserer Städte. Jede Massnahme, die verhindert, dass sie zu gläsernen Herzen werden, die ihnen erlaubt, weiter zu schlagen oder wieder kräftiger zu schlagen, wo sie bereits ins Stocken geraten sind, zählen wir zum *funktionellen Altstadtschutz*. Hier verlassen wir nun den Boden des Baupolizeirechts, auf dem sich alle bisher erwähnten Schutzmassnahmen bewegten. Funktioneller Altstadtschutz besteht aus zahllosen, heute noch nicht überblickbaren und in ihrer Wirksamkeit auch noch keineswegs geprüften Vorkehren.

Die Altstädte unserer Metropolen zeigen die gleichen Krankheitssymptome wie die Innenstädte überhaupt: Entmischung der Funktionen, Umwandlung zu reinen Geschäfts- oder Vergnügungsvierteln, Verödung an den Abenden und an den Wochenenden – dort aber, wo die Geschäftslage ungünstig ist: Einzug sozial benachteiligter Bevölkerungsschichten und baulicher Zerfall. Noch vor kurzem sah man die Hauptaufgabe darin, die Altstädte als Wirtschaftszentren zu erhalten. Heute ist in dieser Beziehung Vorsicht am Platze. Richtig ist, dass die

*Altstadt der Marktplatz einer Stadt*

bleiben muss, denn die Märkte waren von jeher die Herzen unserer Städte. Unter Marktplatz ist heute das Detailhandelszentrum zusammen mit den Gaststätten aller Kategorien zu verstehen. Ohne dringende Notwendigkeit, die höchstens in den ganz grossen Agglomerationen gegeben ist, dürfen keine Shopping Centers am Stadtrand entstehen. Auch für das Ver-





*Der Dorfplatz von Brunen SZ mit der sogenannten Bundeskapelle von 1632/35. Das barocke Bauwerk ist geschützt; doch was nützt dies, wenn es von viel zu voluminösen Nachbarn schier erdrückt wird? Das Haus links lehnt sich zwar mit seinem Satteldach an herkömmliche Formen an, wirkt aber in seinen Proportionen allzu mächtig.*

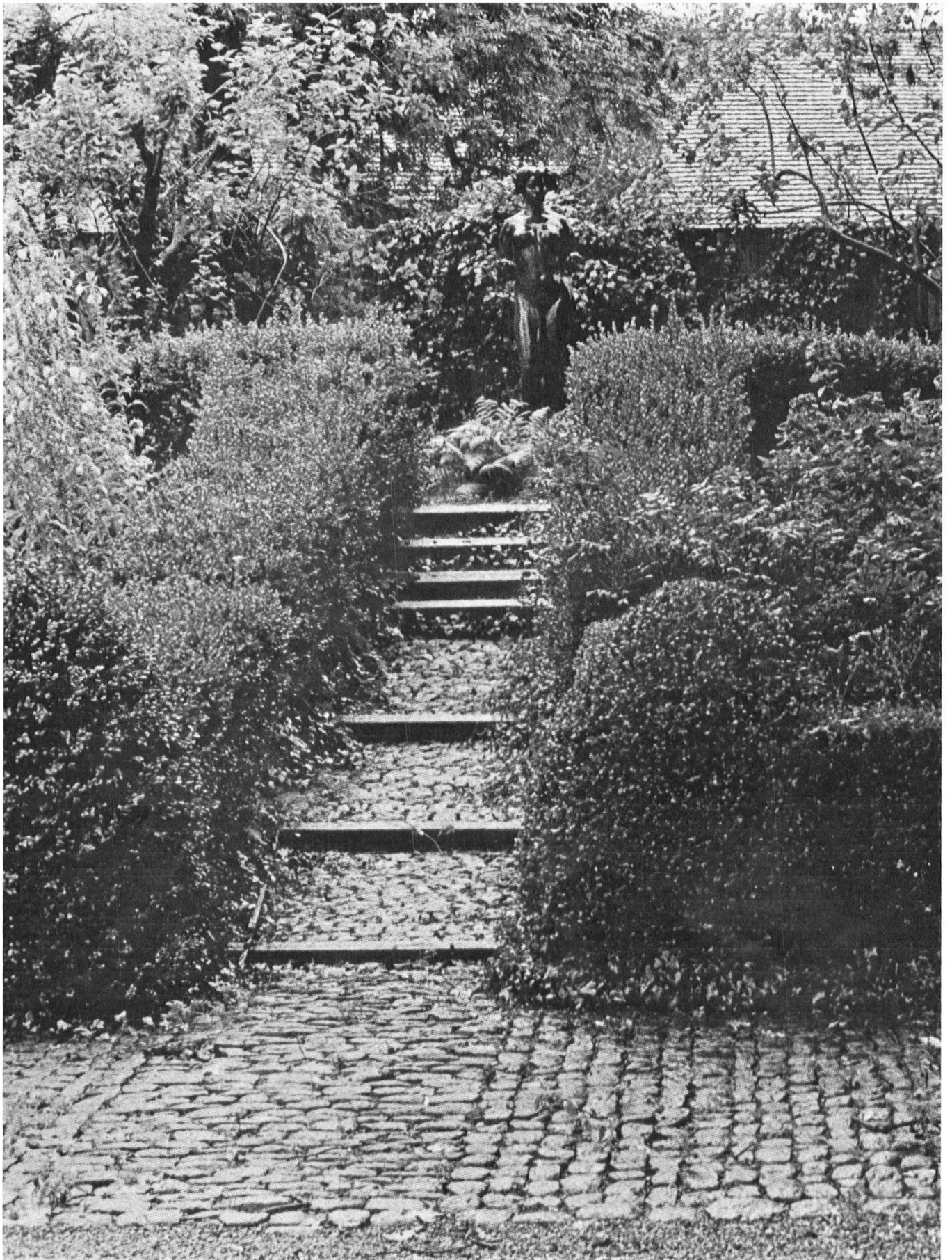
hältnis von Shopping Center und Altstadt gibt es keinen treffenderen Vergleich als jenen mit dem menschlichen Herzen: Die Shopping Centers sind die Parasiten, die am Blutstrom einer Stadt saugen und ihren Herzschlag schwächen. Es ist irrig, zu glauben, man stehe diesem Problem machtlos gegenüber. Einkaufszentren entstehen nämlich juristisch gesprochen keineswegs «auf der grünen Wiese». In aller Regel ist die Voraussetzung für ihren Bau eine Änderung des betreffenden Zonenplanes, so dass es die Behörden sehr wohl in der Hand hätten, dieses Unheil von ihren Städten abzuwenden!

Den übrigen Sparten des tertiären Wirtschaftsreichs, d. h. den Büros, sollte die Altstadt aber grundsätzlich verschlossen bleiben, denn Büros sind der Lebendigkeit einer Stadt abträglich. Rechtsinstrumente, welche eine direkte Nutzungslenkung erlauben würden, sind in unserem Staat allerdings undenkbar; sie liessen sich mit der verfassungsmässigen Garantie der Handels- und Gewerbefreiheit nicht vereinbaren. Wo

der Druck der Büronutzung auf eine Altstadt zu mächtig wird, bleibt der Behörde kein anderer Weg als der Versuch, diesen Druck durch gezielte Schaffung von Zonen hoher Nutzung ausserhalb der Altstadt in andere Bahnen zu lenken.

#### *Schlimme Feinde unserer Altstädte*

sind die Verschlechterung ihrer Erreichbarkeit und der Umweltbedingungen. Für beide Erscheinungen ist hauptsächlich das private Motorfahrzeug verantwortlich. Zur Verbesserung der Umweltbedingungen ertönt daher überall der Ruf nach Fussgängerzonen. Die juristische Problematik liegt hier darin, dass mit dem Verbot des Motorfahrzeugverkehrs in einer Strasse der Gemeingebrauch für die Anstösser eingeschränkt wird, wobei diese Einschränkung im Extremfall zu einer derartigen Abwertung der anliegenden Grundstücke führen kann, dass das Gemeinwesen entschädigungspflichtig wird. Mit der blossen Sperrung einer Strasse ist es in vielen Fällen nicht getan. Der bekannte Stadtplaner Viktor Gruen drückt das Problem drastisch mit den Worten aus, dass es nicht genüge, den Mist von einigen Strassen auf alle andern umzuschaukeln. Es braucht als Begleitmassnahme zur Schaffung von Fussgängerzonen z. B. Cityrandparkhäuser. Zu ihrer Finanzierung sind unter anderem





Pflichtbeiträge der Grundeigentümer in der Altstadt notwendig. Es gilt also, die hierzu notwendigen Rechtsgrundlagen zu schaffen. Wo schlechthin jeder motorisierte Oberflächenverkehr verboten werden soll, ist an den Bau unterirdischer Anlieferungsstrassen zu denken. Dies erfordert wiederum eine grundlegende Neukonzeption des Quartierplan- und Beitragsrechtes, indem nun Grundeigentümer nicht mehr nur bei der erstmaligen Erschliessung ihrer Grundstücke, sondern auch bei der Umgestaltung der Erschliessungsverhältnisse zu Beitragsleistungen verpflichtet werden müssen. Ein weiteres Postulat ist ferner die Umstellung des in solchen Fussgängerschutzgebieten verbleibenden, nur mehr geringen Oberflächenverkehrs auf umweltfreundliche Hilfsverkehrsmittel, z. B. auf flüssiggasbetriebene Kleinbusse. Hier stellen sich wieder gewichtige Probleme des polizeilichen Strassenverkehrsrechtes.

Nun darf allerdings nicht verschwiegen werden, dass leider jede Massnahme zur Verbesserung der Umweltbedingungen in den Altstädten ein zweiseitiges Schwert ist, und zwar ganz einfach darum, weil damit die Bodenpreise in die Höhe getrieben werden. Hohe Bodenpreise verdrängen aber die Wohnungen und bilden einen Anreiz, wenn nicht gar einen Zwang zum Übergang zur Büronutzung, was ja dem Ziel des funktionellen Altstadtschutzes gerade zuwiderläuft. Unsere Behörden stehen also vor der ungeheuer schwierigen Aufgabe, den schmalen Weg zu finden zwischen Förderungs- und Schutzmassnahmen einerseits, die im Effekt zwar zur wirtschaftlichen Aufwertung der Altstadt, damit aber auch zur weiteren Entmischung der Lebensfunktion in ihr führen, und Restriktionsmassnahmen andererseits, die für die betroffenen Eigentümer die Nutzung ihrer Gebäude so uninteressant machen können, dass diese der Verlotterung und Verslummung anheimfallen. Vielleicht liegt eine Lösungsmöglichkeit für dieses der Quadratur des Zirfels nahekommende Problem im Vorschlag der Einteilung einer Altstadt in Neubau-, Umbau- und Schutzzonen, den die Studiengruppe der Sektion Aarau des SIA für die Altstadt von Aarau schon vor zehn Jahren erhoben hat. In der Neubauzone wäre eine totale Neuüberbauung zulässig; Voraussetzung wäre, dass das betreffende Gemeinwesen in seinem Gesetz die Möglichkeit, oder sogar den sanften Zwang

*Eine Winterthurer Gartenanlage mit einer Plastik von Maillol. Zahlreiche derartige Gärten, die mit ihrem Grün die Quartiere rund um die Kerne der aufstrebenden Städte des 19. Jahrhunderts bestimmten, laufen heute Gefahr, grossflächigen, poesilosen Neuüberbauungen zum Opfer zu fallen; viele von ihnen sind bereits verschwunden. Hier hat Altstadtschutzrecht schwierige Aufgaben zu lösen.*

zum *Bauen nach Richtmodell* verankern würde. In der Umbauzone fänden die vorne beschriebenen Massnahmen des kubischen Altstadtschutzes Anwendung, während die Schutzzone einem totalen Bauverbot unterläge.

Die Altstadt ist als das Herz einer Stadt bezeichnet worden, und es ist kürzlich der Satz gefallen: Eine Stadt ohne Herz ist wie ein Mann ohne Gedächtnis. Verfallen wir nun nicht in den Fehler, unser Gedächtnis mit dem Jahr 1798 enden zu lassen! Auch seither ist Bausubstanz entstanden, die es zu bewahren gilt. Die Hauptbedrohung für die Quartiere des 19. Jahrhunderts ist die Nutzungsumwandlung. Insbesondere beklagen wir das Verschwinden der herrschaftlichen Privatpärke jener Zeit. Sie sind allerdings nur mit direkter Hilfe der Gemeinwesen zu retten, indem die zu verfügenden Bauverbote entschädigt werden. Als untauglich muss der in Zürich gemachte Vorschlag abgelehnt werden, den Villenbesitzern die Konzentration der baulichen Ausnutzungsmöglichkeit auf einem kleinen Teilareal ihrer Gärten zu gestatten, wobei überdies das Volumen der bestehenden Villen bei der Ausnutzungsberechnung nicht mitgezählt würde.

Die Betrachtung der Massnahmen des funktionellen Altstadtschutzes ergibt kein sehr helles Bild. Das Ei des Kolumbus wurde noch nirgends gefunden. Noch kennen wir die Idealdistanz zwischen Auffangparkhaus und Stadtkern nicht. Noch wissen wir nicht, wie der Teufelskreis: Verbesserung der Umweltbedingungen = Ansteigen der Bodenpreise = Verdrängung der Wohnungen, zu durchbrechen wäre. Wir sollten darob nicht resignieren. Jedes vergangene Jahrhundert hat bisher *seine* Stadt auf der Grundlage der ihm überlieferten Bausubstanz weiterentwickelt. Warum sollte dies ausgerechnet uns nicht gelingen?

*Dr. Walther Natsch, Herrliberg*

*Photographen:* M. Baumann, Schaffhausen: S. 4; Hp. Böhni, Stein am Rhein: S. 11, 12 oben; B. und E. Bühner, Schaffhausen: S. 14 unten, 15, 16; Historische Aufnahmen: S. 6, 10, 13 links; F. Notter, Wohlen: S. 3, 5, 12 unten, 23, 26, 27; F. Rausser, Bolligen/Bern: S. 21; Ria-Photo, Zürich: S. 14 oben; E. Schwabe, Muri/Bern: S. 13 rechts; R. Steiner, Winterthur: S. 24.

Entwürfe der Pläne S. 7 und 8: E. Schwabe, Muri/Bern, unter verdankenswerter Mithilfe von Hp. Böhni, Stein am Rhein. Reinzeichnung: Karl Mannhart.