

**Zeitschrift:** Heimatschutz = Patrimoine  
**Herausgeber:** Schweizer Heimatschutz  
**Band:** 69 (1974)  
**Heft:** 3-de

**Artikel:** Einfluss von Einzonung und Baureglement auf bestehende Ortsbilder  
**Autor:** Locher, Rudolf  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-174416>

#### 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:** 23.02.2026

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

# Einfluss von Einzonung und Baureglement auf bestehende Ortsbilder

Die Erhaltung von Substanz und Charakter, von Tradition, Behaglichkeit und Qualität gewachsener Weiler, Dörfer oder Stadtquartiere ist verknüpft mit der Umsetzung dieser oftmals idealistischen, planerischen Ideen und Ziele in unmissverständliche Rechtsinstrumente. Wir wollen hier nicht vom Schutz einzelner kulturhistorischer Objekte sprechen, sondern von der Erhaltung von Gesamtkomplexen und Baugruppen, deren Charakter als Ganzes vom Leben und Wirken von Generationen geprägt ist. Dies ermöglicht die weitere Entwicklung in bestimmbarer Grenzen.

Zonenpläne und Baureglemente sind die Rechtsinstrumente, mit welchen die Realisierung der planerischen Intentionen gesteuert werden kann. Die Abgrenzung des Themas erlaubt uns nicht, auf die vielfältigen Möglichkeiten von zielgerichteten Vorschriften und Massnahmen im Rahmen der Festsetzung der Baureglemente im Detail einzugehen; wir beschränken uns daher im folgenden auf die Darstellung von negativen Auswirkungen der am häufigsten anzutreffenden Zonenvorschriften und auf eine kurzgefasste Kritik.

In vielen Zonenplänen werden über die älteren Ortsteile, in welchen die – meist kontinuierliche – Entwicklung sich hauptsächlich konzentriert hat, sogenannte Kernzonen gelegt. Oft weisen diese harmonisch gewachsenen Siedlungen neben Wohnungen auch einen Bestand an zentralen Funktionen (öffentlichen Einrichtungen, Dienstleistungsbetrieben, Gewerben) auf. Mit dem Willen, eine weitere Entwicklung dieser Gebiete zu ermöglichen, und oft mit dem Ziel, den Dienstleistungsfunktionen für die rundum stehenden Neuüberbauungen Platz zu bieten, werden die Vorschriften meist zu grosszügig und nicht dem Ortsbild entsprechend festgelegt. Es resultiert ein starker Anreiz, die bestehenden Altbauten niederzureißen und durch Neubauten mit Vollnutzung zu ersetzen. Dadurch wird das Gefüge des gewachsenen Gebäudebestandes beeinträchtigt und sukzessive zerstört.

Die Baureglemente schreiben Gebäudehöhe und Zahl der Geschosse, Art und Mass der Ausnutzung, Grenzabstände und Gebäudelänge vor, d.h., sie stellen Normen für das Bauen in einer bestimmten Zone auf. Die Vorschriften haben spezifische Auswirkungen. Meist trägt eine Kombination dieser verschiedenen Wirkungen an der Zerstörung eines gewachsenen Ortsbildes mit Schuld.

## *Die Auswirkungen der einzelnen Vorschriften*

### *– Geschosszahlen:*

Das Ziel, Prosperität und Entwicklung des Ortes zu fördern, führt in vielen Fällen dazu, dass die Baureglemente ein Geschoss zuviel erlauben. Berücksichtigt man überdies, dass, vor allem in ländlichen Siedlungen, die Altbauten geringere Raumhöhen aufweisen können, als sie für Neubauten verlangt werden, so versteht man, dass schon der erste Neubau wie ein Zahn aus dem vertrauten Ortsbild herausragt.

Die für Neubauten erlaubte Geschosszahl muss den bestehenden Bauten entsprechen, im Spezialfall kann sie innerhalb einer Baugruppe punktuell differenziert werden, damit der Charakter des bestehenden Ortsbildes gewahrt bleibt.

### *– Ausnutzungsziffern:*

Ähnliche Auswirkungen zeitigt die Festlegung erhöhter Ausnutzungsziffern. Der Anreiz, mehr Ausnutzung konsumieren zu können, beeinflusst die Bodenpreisentwicklung und begünstigt die Spekulation. Dem Abbruch bestehender Bauten kann kein Einhalt mehr geboten werden.

Aber auch die Festsetzung einer niedrigen Ausnutzungsziffer, im Bestreben, mangels Anreiz zum Neubau die Renovation des Bestehenden zu fördern, birgt Gefahren in sich. So können entweder lockere und baulich unvollständige Ortsbilder zerstückelt oder wirtschaftlich schwache Siedlungen der Verlotterung und dem Verfall preisgegeben werden. Eine starre Ausnutzungsziffer, ob hoch oder niedrig, kann in den wenigsten Fällen einem akzentuierten Ortsbild entsprechen und lässt in der Regel den baulichen Ausdruck eintönig werden. Deshalb ist für Kernzonen eine Differenzierung der Ausnutzungsziffer oder noch besser der Verzicht auf sie zugunsten von Leitbild- oder Richtplanvorschriften anzustreben.

### *– Abstandsvorschriften und Gebäudelängen:*

Die Folgen von starren Vorschriften für Grenzabstände und Gebäudelängen, oft verbunden mit

*Man spürt es förmlich: für den letzten Überlebenden aus einer Zeit, da Architektur noch mehr als blosse Produktion heizbaren Raumes bedeutete, ist die Bedrohung absolut, vernichtend. Selbst wenn der Bau aus dem 19. Jahrhundert mit riesigem Aufwand und unverhältnismässig*

*hohen, von der Öffentlichkeit aufzubringenden Beträgen gerettet würde – er bliebe trotzdem in dieser Umgebung ein mehr totes als lebendiges Objekt. Die Situation ist keineswegs ortstypisch, überall stellt sich die gleiche Frage nach der richtigen Anwendung vorhandenen Rechts.*



einer Beschränkung des Zusammenbauens, werden schnell sichtbar. Die Weiterentwicklung von zusammenhängenden Gebäudegruppen, die zeilenartig zusammengebaut oder nur durch enge dörfliche Gäßchen getrennt sind, wird verhindert, das traditionelle Bild löst sich auf.

#### *– Zonenumfang*

Die verschiedenen Motivationen, einerseits das bestehende Dorf in seinem traditionellen Charakter zu entwickeln und andererseits neue zentrale Einrichtungen zu schaffen, werden hinsichtlich der planerischen Massnahmen meist nicht klar gegeneinander abgegrenzt. So erfasst eine Kernzone nicht nur die bestehende Bausubstanz, sondern auch unüberbaute Gebiete rundherum. Das Baureglement unterscheidet nicht zwischen den spezifischen Vorschriften für die Erhaltung des bestehenden Ortsbildes und jenen für das Entstehen einer neuen Zentrumsüberbauung. Die angrenzenden Gebiete rund um das Dorf profitieren von den grosszügigen Kernvorschriften und kreisen es mit Überbauungen ein, welche wohl diesen Vorschriften entsprechen, aber keine Spur von dörflichem Charakter aufweisen.

#### *Folgerungen*

Wir sehen, dass sich Regelbauvorschriften auf langsam gewachsene Dörfer und Weiler in den meisten Fällen negativ auswirken.

Wir brauchen eine klare planerische und politische Zielsetzung, denn die «Erhaltung» als Ziel genügt in den seltensten Fällen. Die Zielsetzung muss in gestalterischer Hinsicht bezüglich des historischen, architektonischen und räumlichen Wertes und in funktioneller Hinsicht bezüglich des Zentralitätsgrades und der Verkehrslage eindeutig herausgeschält und als Leitbild mit zielgerecht differenzierten Vorschriften formuliert werden.

In vielen Kantonen bieten die geltenden Gesetze keine genügende Rechtsgrundlage, um den Privaten zu leitbildgerechtem Neu- oder Umbau, unter Berücksichtigung von detaillierten Gestaltungsvorschriften, zu zwingen. Es muss deshalb ein System gefunden werden, das genügend Anreiz für die Einhaltung der Leitbilder bietet. Am Beispiel der Dorfzentren Neftenbach und Bassersdorf erreicht man dies, indem in der Bauordnung für Bauten ohne Leitbild sehr einengende Regelbauvorschriften festgelegt werden, während leitbildgemässes Bauen deutlich honoriert wird. Zusätzlich ist eine Bewilligungspflicht für Abbrüche zu emp-



fehlen, wie sie z. B. die Bauordnung von Stäfa enthält.

Werden die Grundsätze des Leitbildes eingehalten, bieten sich freiere Möglichkeiten und damit Vorteile für den Privaten wie auch für die Öffentlichkeit. Die Ausnützungsbestimmung wird nicht angewendet, und es können geringere Grenzabstände und Abweichungen von Geschosszahl und Gebäudelängen bewilligt werden. Auf die Gestaltung der Verkehrsanlagen, Erdgeschosse und Außenräume, die Gliederung und Staffelung der Bauten, die Firstrichtungen und die zu verwendenden Materialien und Farben kann im Detail Einfluss genommen werden. In der Bauordnung Neftenbach ist dies folgendermassen formuliert:

#### *Vorschriften für Bauen nach Leitbild in der Dorfzone*

##### Anwendungsbereich Art. 37

In der Zone D 2 kann der Gemeinderat unter den in Art. 29, Abs. 7 genannten Voraussetzungen unter Vorbehalt von § 151 EG ZGB geringere Grenzabstände und Abweichungen von Geschosszahl und Gebäudelänge bewilligen. Die Ausnützungs-ziffer kommt nicht zur Anwendung.

Unter gleichen Voraussetzungen kann auch vorbe-

hältlich der Bewilligung der Baudirektion eine vorhandene Baulinie um das gleiche Mass des ehemaligen Zustandes überschritten werden. Die benachbarten Gebäude haben nur den bauordnungsgemässen Grenzabstand aufzuweisen.

Der Gemeinderat hat das Leitbild auf Grund fachkundiger Beratung und unter Beachtung folgender Richtlinien festzulegen:

- A Beschränkung des Verkehrs auf die Bedürfnisse der Anlieger,
- B Vor- und Rückstaffelung der Gebäude längs Strassen und Plätzen,
- C kleinmassstäbliche Gliederung der Baukuben,
- D im Dorfkern übliche Dachneigungen, Firstrichtung parallel zu den Strassen,
- E freie Gestaltung der Erdgeschosse bei sichtbaren Tragelementen und Verwendung von Arkaden und öffentlichen Querdurchgängen,
- F sorgfältige Gestaltung der Außenräume,
- G Verwendung geeigneter Materialien und Farben.

Basierend auf diesen Richtlinien kann das Leitbild endgültig als Richtmodell fixiert oder als Grundidee formuliert und dargestellt werden, welche mittels Teilleitbildern verfeinert und realisiert wird. Das letztgenannte Vorgehen erlaubt eine



*Ist die Zerstörung einst behaglicher, wohnlicher Vorortquartiere, ja selbst ländlicher Siedlungsräume, die in den Sog wirtschaftlicher Ballungszentren geraten, wirklich nicht aufzuhalten? Haben wir es hier mit einer Art Eigengesetzlichkeit zu tun? Oder mangelt es nicht eher am wirksamen Einsatz an sich vorhandener planerischer Mittel, wenn die in der Geschichte wohl einzigartige Entmenschlichung unserer Lebensräume dank der einfachen Formel ungehindert forschreiten kann: Der Bodenpreis ist hoch, also muss auch die Ausnützung höher werden, und das wiederum bedeutet «zwangsläufig» Abbruch.*

*Auch wo der Zerstörungseffekt sich nicht so drastisch breitmachen kann wie in der Gegenüberstellung oben, manifestiert sich, wie das Beispiel unten darlegt, überdeutlich das Unvermögen unserer Zeit, durch konsequente Ortsplanung die Erhaltung einer überlieferten Siedlung vor die wirtschaftlichen Interessen des einzelnen zu setzen. Es liegt auf der Hand: auch wenn in der neu geschaffenen Zone die Ausnutzung nur ein halbes Stockwerk über der vorhandenen Bebauung liegt, wird durch diese verfehlte Massnahme das Abbrechen geradezu provoziert. Dann helfen auch Gestaltungsvorschriften nicht mehr weiter, besonders bei isolierter Anwendung.*

grössere Flexibilität bezüglich neuer Ideen, Erkenntnisse und Materialien. Die Teilleitbilder können bei Bedarf schrittweise fixiert werden, auch sollen sie wenn möglich zusammenhängende Gruppen umfassen und sich nicht auf eine Einzelparzelle beschränken. Wichtig ist allerdings, dass sowohl das Leitbild wie auch die Teilleitbilder von wirklich qualifizierten Planungsfachleuten ausgearbeitet werden und dem Gemeinderat bei der Festlegung ein beratendes Organ, wie z. B. eine örtliche Heimatschutzkommission, ein Baukollegium o. ä., zur Seite steht.

*Rudolf Locher, Planer  
c/o Guhl + Lechner + Philipp*



SCHÜTZENWERTES ORTSBILD NACH  
DRINGLICHEM BUNDESBeschluß

KERNZONE NACH ZONENPLAN



Die beiden Planbeispiele aus den Gemeinden Hombrechtikon (oben) und Pfäffikon verdeutlichen, wie die falsch ausgelegte Ortsplanung die Zerstörung eines vorhandenen schützenswerten Ortskerns fördert, eine sinnvolle Zoneneinteilung hingegen die Erhaltung und Belebung alter Siedlungsteile begünstigt. Der nach Dringlichem Bundesbeschluss schutzwürdige Dorfteil Hombrechtikons wird von einer Kernzone ohne irgendwelche Differenzierung, ohne jegliche Gestaltungsvorschriften völlig umklammert. Die Auswirkungen kann man sich denken: nicht nur wird der Spekulationsdruck auf den alten Kern unkontrollierbar, auch das Bauen ringsum in der Kernzone ohne differenzierte Gestaltungsnormen wird nach heutigen Erfahrungen unweigerlich zu einer den alten Siedlungsteil entstellenden und in seinem Gehalt entwertenden Umgebung führen. Anders die Nutzungsplanung für das Gebiet Auslikon-Balm, wo die Neubauzonen so ausgerichtet wurden, dass sie die bestehenden Weiler befruchten, ohne ihnen den Atmungsraum, die Grüngürtel, gänzlich zu rauben.

