

**Zeitschrift:** Heimatschutz = Patrimoine  
**Herausgeber:** Schweizer Heimatschutz  
**Band:** 90 (1995)  
**Heft:** 1

**Artikel:** Der stadtzürcherische Gestaltungsplan fördert die Tabula rasa  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-175679>

#### **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:** 13.01.2026

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

dem Deckmantel des Denkmalschutzes einem Bau «das Genick bricht, um auf die andere Seite sehen zu können». Rüegg vertritt eine «reine Lehre des Denkmalschutzes». Wenn man einen Bau für Wert erachte, die Postmoderne zu überdauern, solle man dies auch konsequent tun.

### Meldeläufer-Wohnung

Im Falle des Hardturms geht es aber um eine adäquate Nutzung. Denn es entspricht durchaus nicht den Postulaten des Heimatschutzes, solche Bauten auf den Charakter eines Wahrzeichens zu reduzieren. Aber Rüegg macht gelgend, dass diese Türme seit jeher mit Wohnungen ausgestattet waren. Wenn er auch einräumt, dass das Treppenhaus viel Raum beansprucht, fragt

er lakonisch: «Aber, weshalb sollte man sich nicht mit einer Wohnung auf vier Stockwerken bescheiden? Ich jedenfalls würde sofort im Hardturm einziehen.»

Die Wohnnutzung würde sogar die historische Komponente bewahren, diente der Turm doch früher dem Meldeläufer als Unterkunft. Als «Stadtgrenzposten» (Rüegg) hatte er die Aufgabe, ein Auge auf jene Ankömmlinge in der Stadt zu werfen, die sich in der «Letzi», dem Graben, der quer durch ein Kiesfeld lief und damals die Stadtgrenze bezeichnete, bei einem letzten Glas verabschiedeten. Entdeckte er darunter «zwielichtige» Gestalten, hatte er dies zu melden. Nun, Sperberaugen brauchen die Bewohner des Hardturms nicht mehr zu haben...



Der Hardturm wird einziger Zeuge der über hundertjährigen Epoche der Schoeller Textilindustrie sein. (Bild Hartmann)  
*La «Hardturm» va être l'unique témoin de l'époque plus que centenaire de l'industrie textile Schoeller.*

## Der stadtzürcherische Gestaltungsplan fördert die Tabula rasa

rh. Um die Umnutzung brachliegender Industrieareale in geordnete Bahnen zu lenken, verlangen Zürichs Behörden von den Eigentümern, Gestaltungspläne vorzulegen, aus denen sowohl Ausmass und Art der neuen Nutzung hervorgehen, als auch die geplante architektonische Umsetzung sichtbar wird. Auch spontane Umnutzungen wie beim Schoeller-Areal bedürfen eines solchen Plans. Stadtbaumeister Hans E. Rüegg definiert den Rahmen: Sie könnten sehr wohl kulturellen, sportlichen oder schulischen Charakter haben, dürfen aber nicht mit hohen Investitionen verbunden sein. Als «Schallgrenze» bezeichnet er « $1/2$ -Neubaupreis». Die Gestaltungsplanpflicht zwingt also dazu, ein Bauprojekt – Neubau oder zumindest Sanierung – zu lancieren. Eine Tabula rasa, wie beim Schoeller-Areal, wäre nicht Bedingung. Gerade das Schoeller-Areal sei aber Paradebeispiel einer gelungenen Planung.

Rüegg räumt ein, das Instrument des Gestaltungsplans fordere vom Eigentümer, prä-

zise Vorstellungen zu erarbeiten, es erlaube ihm dann aber auch viele Freiheiten in der Nutzung. Anschaulich werde dies gegenwärtig etwa in Oerlikon mit dem Projekt Zentrum Zürich Nord, woran vor allem Oerlikon Bührle und ABB beteiligt sind. Dank sorgfältiger Planung werde es «kein Hick-hack» geben. «Die Stadt gewährt Freiheiten, ohne die Katze im Sack zu kaufen», ist Rüeggs Fazit. Gelehrt hat ihn die Erfahrung seit 1978, als verschiedene Industriezonen unkompliziert in Dienstleistungsgebiete umgezogen wurden. «Das Resultat war unbefriedigend, weil sich ein «Kuddelmuddel» von bestehenden Bauten und neuen Bürohäusern entwickelte, das städtebaulich katastrophal aussieht – etwa an der Badener- und an der Thurgauerstrasse. Warum aber ist die Erstellung eines Gestaltungsplans mit der Pflicht zu einem Projekt verbunden? Rüegg gibt zu bedenken, dass es Firmen unbenommen sei, ihre Bauten teilweise zu vermieten – Bedarf nach solchen Räumen bestehe nämlich sehr wohl –, worauf

die meisten aber verzichteten, weil das finanziell weniger lukrativ erscheine. Die Firma Maag, die das kleinste der Areale belegt, aber nicht mehr die gesamte Fläche braucht, scheiterte mit der Vermietung nicht an der mangelnden Rendite, sondern am fehlenden Gestaltungsplan. Denn sie durfte eben jenen Kreisen, etwa solchen vom Schoeller-Areal – Künstlern, Handwerkern, Galeristen – keine Flächen anbieten, weil deren Gewerbe nicht industriezonkonform ist. Daher hat die Maag inzwischen vom Badener Büro Burckhardt, Meyer & Steiger einen Gestaltungsplan ausarbeiten lassen, nachdem sie an einer Medienorientierung im Herbst noch kundtat, eine Vermietung vorzuziehen, wenn auch im Bewusstsein der Grenzen, an die sie nun gestossen ist.

Das Beispiel Maag offenbart eine Paradoxie des Gestaltungsplan-Verfahrens: Umnutzungen, ohne bauliche Änderungen und entsprechend günstigen Mietzinsen sind nur befristet möglich. Muss eine Firma ein Projekt ausarbeiten,

ist sie der Investitionen wegen gezwungen, einen Geschäfts- oder mindestens einen Wohnbau für finanziell günstigere Leute zu bauen. Der Bedarf nach Gewerbehäusern ist aber wohl gedeckt. Trotzdem rechtfertigt Rüegg die Gestaltungsplanpflicht. Er verweist auch hier auf die Erfahrung: die missglückte Planung mit der Firma Steinfels. Dort habe sich die Stadt flexibel gezeigt und Hand für ein anderes Vorgehen geboten, indem sie sich mit einer «Bebauungsvorstellung», wie die Projektoren Herzog und Hubeli sich ausdrückten, begnügte. Dabei wurde lediglich eine Bauform entwickelt – von den Architekten «Basilika-Typ» genannt – die je nach Bedarf der künftigen Nutzer hätte modifiziert werden sollen. Heute gelte Steinfels als Planungsschreckgespenst, weil zwischen Architekten, Steinfels und Nutzern keine Einigung erzielt wurde. Außerdem kämen öffentliche Anliegen zu kurz, und Freiräume seien überhaupt nicht vorhanden.