

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 34 (2021)  
**Heft:** [3]: So wohnt die 10-Millionen-Schweiz

**Artikel:** Heidi mag die Stadt nicht  
**Autor:** Schretzenmayr, Martina  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-965753>

### 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:** 14.01.2026

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

# Heidi mag die Stadt nicht

**In den letzten hundert Jahren hat Raumplanung das Wohnen mit vielen Hoffnungen gesteuert. Ein Querschnitt von Heidi bis zum Sondernutzungsplan.**

Text:  
Martina Schretzenmayr

Wohnt die Schweiz grossstädtisch? Nein! Heidi wird in der Stadt krank. Auch Heidis Freundin, das Stadtkind Clara, lernt erst beim Alpöhi in den Bergen wieder gehen. Die Botschaft ist deutlich: Stadt ist schlecht, Land ist gut. Mit Heidi eng verbunden sind die Ziele der schweizerischen Landesplanung: Grossstadt wachstum verhindern, Landschaft schützen. Dazu passt auch, dass Städte in der Schweiz vor dem Jahr 2000 in der Verfassung noch gar nicht existierten.

## Hoffen auf die Hüsli-Schweiz

In den 1930er-Jahren propagierte Armin Meili, Raumplanungspionier, Direktor der Landi 39 und Nationalrat, die «weit dezentralisierte Grossstadt Schweiz». Gewohnt werden sollte in überschaubaren, voneinander durch Grün getrennten Siedlungseinheiten. Die Zeitschrift der 1943 gegründeten Vereinigung Landesplanung Schweiz hält bereits in ihrem zweiten Heft fest: «Im Altertum lehrt uns u. a. der Werdegang der vier Weltstädte Babylon, Athen, Karthago und Rom, welches Schicksal überdimensionierten Stadtgebilden zuteil wird.» Es folgt die Forderung, «das schicksalhafte Anschwellen der Städte durch sichtbare Verselbständigung von Satellitenorten zu steuern».

Der Weg von Babylon nach Sodom und Gomorrha ist nicht weit, und er führt über die Mietskaserne, deren Wohnungs-elend mit Seuchengefahr, Sittenverfall und Angst vor sozialen Unruhen assoziiert wird. Bereits 1894 wettert die «Illustrierte schweizerische Handwerker-Zeitung» gegen «Zürichs Bausünde»: «Teile der Stadt... leiden neuerdings stark unter miserablen Mietskasernen im Berliner Mietskasernenstil. Eine Revision des Baugesetzes thäte in dieser Beziehung wahrlich Not.» Der Kampf für «Licht, Luft und Sonne» und gegen die mit Bodenspekulation und rücksichtslosem Renditestreben verbundenen Mietskasernen wird Mitte der 1890er-Jahre auch in der Schweiz eröffnet. Es ist die Zeit, in der Ebenezer Howard (1898) sein Buch «Garden Cities of Tomorrow» veröffentlicht und den Bau überschaubarer Gartenstädte vorschlägt. Das Buch erscheint 1907 in deutscher Sprache und regt an, das Verhältnis von Stadt und Land neu zu denken. Als Grund-einheit seiner Gartenstadt betrachtete Howard das Ein-familienhaus mit Garten. Die erste Genossenschaft der Schweiz, das 1921 im Baselbiet erbaute Freidorf Muttenz mit 150 Reihenhäusern, übernimmt diese Grundidee.

Auch Alexander Isler, Stadtrat in Winterthur und Schöpfer der ersten städtischen Zonenordnung in der Schweiz, fordert 1903 im Kampf gegen die Mietskaserne: «Wenn wir als Ideal der städtischen Behausung (...) das Einfamilienhaus bezeichnen, so wollen wir damit grundsätzlich feststellen, dass nicht das Übereinander-, son-

dern das Nebeneinanderwohnen diejenige Wohnweise ist, welche überall da, wo es noch möglich ist, erstrebt werden sollte.» Und nach den Hungerjahren des Ersten Weltkriegs organisiert Hans Bernhard mit seiner Innenkolonisation nicht nur das «industrielle Pflanzwerk», sondern widmet sich auch Siedlungsfragen. Er verfasst 1920 den Entwurf eines Siedlungsgesetzes, fordert einen nationalen Siedlungsplan und fördert die Ansiedlung nicht landwirtschaftlicher Kleinheimwesen sowie die Aussiedlung von Stadt- und Industriebewohnerung zur Dezentralisation des Wachstums weg von den grossen Orten.

Nach dem Zweiten Weltkrieg und der von Hans Bernhards Innenkolonisation vorbereiteten Anbauschlacht erscheint 1949 das Buch *«Städte, wie wir sie wünschen»*. Die Städte seien durch ungeordnete Konzentration charakterisiert und sollten mit Regionalzentren in eine geordnete Dezentralisation umgelenkt werden. Die präsentierten Vorschläge für schweizerische Grossstadtgebiete gehen vom Postulat des Familienheims für jeden aus. Das Einfamilienhaus mit Garten sei für Städte, wie wir sie wünschen, «vom persönlichen und sozialen Standpunkt aus die richtige Wohnform». Kurz – das Postulat des Wohnens war und ist: die Hüslis-Schweiz, dezentral!

#### Hoffen auf die Macher

Das Wirtschaftswunder nach dem Zweiten Weltkrieg ist nicht ohne die Wohnungsnot zu haben. Im Schlepptau haben die beiden einen gewaltigen Bauboom. Im Kanton Zürich setzt man in der zweiten Hälfte der 1950er-Jahre auf die Idee der Regionalzentren – mit einer Oberlandstadt um Wetzikon und einer Unterlandstadt um Bülach. Damit will man das Wachstum weg von Zürich lenken. Aber der Regierungsrat geht auf Distanz, und die Regionalzentren scheitern. Angesichts der hohen Nachfrage nach Wohnungen nehmen Promotoren aus der Bauwirtschaft die Sache jetzt selbst in die Hand und schaffen räumliche Tatsachen: Statt der Oberlandstadt entsteht die Glattalstadt. 1965 reagiert der Bundesrat, um künftig planungspolitische Unfälle zu vermeiden, und beruft den Unternehmer Fritz Berger als Delegierten für Wohnungsbau. Bergers Aufgabe ist es fortan, für genügend Wohnungen von guter Qualität und zu vertretbaren Kosten am richtigen Ort zu sorgen. Für das «am richtigen Ort» braucht Berger die Raumplanung. Er erteilt der ETH Zürich den Auftrag, landesplanerische Leitbilder zu erarbeiten, die der Privatwirtschaft sagen, wo die offizielle Planung Wohnungen haben möchte. Aber der Bund hat die Rechnung ohne die Kantone gemacht: Das Destillat der landesplanerischen Leitbilder verschwindet 1973 mit der Etikette «zentralistische Planung» in der Schublade. Mehr Erfolg ist den «Grundzügen Raumordnung Schweiz» (1996) beschieden. Sie setzen auf die Vernetzung starker Städte. Ade, Heidi!

#### Hoffen auf den Zonenplan

In den Zeiten stürmischen Wandels und hektischen Bauens nach dem Zweiten Weltkrieg reicht *«das A und O der bestehenden Baurechte»*, also Baulinien, Gebäudeabstände und Gebäudehöhen, nicht mehr aus. Eine Ortsplanung verlangt mehr als feuerpolizeiliche Vorschriften und Wohnhygiene. In den Gemeinden müssen Bauordnungen her – und Zonenpläne. Mit ihnen operieren wir bis heute. Stellen wir also die Ricola-Frage: Wer hat's erfunden? In diesem Fall nicht die Schweizer. Die Idee der Zonenbauordnung erblickte 1891 in Frankfurt am Main das Licht der Welt und erwies sich bald als Exportschlager. In Bayern erlässt die Stadt München 1904 Theodor Fischers Staffelbauplan, die Amerikaner übernehmen das Frankfurter *«Zoning»* erstmals 1908 in Los Angeles, 1909 folgt die Schweiz

mit Winterthur. Bereits 1903 hatte sich der Winterthurer Stadtrat Alexander Isler in seinen Thesen des Schweizerischen Städtetags in Basel mit einem expliziten Verweis auf die Frankfurter Zonenbauordnung für das neue Planungsinstrument stark gemacht. Nach Islers Einschätzung schneide dieses neue Instrument zwar «scharf in die Eigentumsrechte ein», doch lasse sich der Kampf gegen die Auswüchse der Bodenspekulation und die «schädliche Ausnutzung der Bauflächen» kaum anders führen als mit einer Zonenbauordnung nach Frankfurter Vorbild. Nur auf diese Weise könne man «den geldgierigen Besitzern» und dem Bau von Mietskasernen, in denen die Bevölkerung «eingepfercht wird, in denen die Heimatliebe (...) ersterben muss», beikommen.

Es ging bei der Zonenbauordnung um mehr als die bisherige *«Kardinalforderung der Hygiene»* oder Baupolizeivorschriften zur Gefahrenabwehr. Es ging darum, den Stadtraum hinsichtlich Bauhöhe und baulicher Dichte, also nach dem Mass der baulichen Nutzung und ebenso funktional nach der Art der Nutzung zu differenzieren. Mit den Zonenbauordnungen verfolgte man die Idee der abgestuften und nach aussen aufgelockerten Stadt: im Zentrum geschlossene Bauweise mit hoher Dichte und am Rand das Einfamilienhaus in offener Bauweise. Während Bauordnungen bislang einheitlich für das gesamte Stadtgebiet gegolten hatten, konnte mittels Zonenplänen auf die Verschiedenartigkeit der Verhältnisse und auf Eigenheiten einzelner Quartiere reagiert werden. Mit Zonenplänen, so war man überzeugt, war *«der erste Schritt zur Durchbrechung der Schablone getan»*, war der Spekulation der Boden entzogen. Zu Beginn der Nachkriegszeit hatte der Zonenplan von den Städten ausgehend in der Schweiz bereits Fuss gefasst, aber noch in der zweiten Hälfte der 1950er-Jahre hatten erst dreissig Prozent der Schweizer Gemeinden eine Bauordnung.

#### Hoffen auf die Ausnützungsziffer

Der praktische Einsatz der Zonenbauordnungen führt bei den Fachleuten mit der Zeit zur Erkenntnis, dass auch dieses planerische Instrument seine Tücken hat. Kritisiert werden der mangelnde gestalterische Spielraum und die uniforme Höhe innerhalb einer Zone. Gefordert wird *«freies Disponieren»* der Baumassen auch in der Höhe. Die Antwort auf den Zonen-Schematismus wird die Ausnützungsziffer, die ebenfalls keine Schweizer Erfindung ist. Sie wurde erstmals in der Berliner Bauordnung von 1925 eingeführt. Die Eleganz dieser trockenen Verhältniszahl und die Möglichkeit, so die Weiträumigkeit im Städtebau zu kontrollieren, begriff aber erst der Kölner Baurat Anton Hoenig. Aufbauend auf Hoenigs theoretischen Überlegungen experimentierte Walter Gropius bei der Grossiedlung Berlin-Haselhorst mit der neuen Verhältniszahl und forderte an den zweiten Congrès Internationaux d'Architecture Moderne (CIAM) in Brüssel 1930, die Siedlungsdichte künftig über die Ausnützungsziffer statt über die Geschosszahl zu kontrollieren. In der Ausnützungsziffer erkannte er eine Kontrolle der baulichen Dichte, dank der Hochbau und Flachbau nebeneinander in ein und derselben Zone realisiert werden konnten.

1931 wiederholt Walter Gropius seinen Brüsseler Vortrag in Zürich, und seine Idee, den in der Bauhöhe starren Zonen-Schematismus mit der Ausnützungsziffer als Werkzeug *«geschmeidiger Differenzierungsmöglichkeiten»* zu durchbrechen, springt auf die Schweiz über. Die Begeisterung weicht in der Hüslis-Schweiz jedoch rasch der Ernüchterung. Was Walter Gropius für grosse zusammenhängende Siedlungen erdacht hatte, scheitert auf kleinen Parzellen. Und die Schweiz ist klein. Während →

→ die einen fordern, es sei für jedes Gebiet als erste und wichtigste Norm eine obere Grenze der Ausnutzungsmöglichkeit, also eine Ausnützungsziffer, festzusetzen, rufen andere schon in den 1930er-Jahren nach Stockwerkbegrenzungen in den einzelnen Zonen als Norm – wobei eine andere Stockwerkzahl gemäss Ausnützungsziffer möglich bleiben soll, falls gewisse städtebauliche Bedingungen erfüllt würden. Der Kampf entscheidet sich erst 1966, als die Richtlinien zur Orts-, Regional- und Landesplanung festlegen: «Die Ausnützungsziffer erfüllt lediglich eine Hilfsfunktion.»

#### Hoffen auf den Ausnutzungsbonus

Die Idee, den Zonenschematismus mit der Ausnützungsziffer zu durchbrechen, ist gescheitert. Trotz der Kritik seit den 1920er-Jahren wird das System der Zonenpläne beibehalten. In den 1960er-Jahren herrscht dann Not – Wohnungsnot. Not macht bekanntlich erforderlich, was uns zu den Sondernutzungsplänen und zum Anreizsystem des Ausnutzungsbonus führt. Wohnungsbau kann nur «in Form von Gesamtüberbauungen rationell erfüllt werden», ist der Fachausschuss Wohnen 1966 überzeugt.

Mit dem Zonenplan legt man die Regelbauweise fest und geht dabei, wie der spätere Bundesrichter Alfred Kuttler 1963 berichtet, davon aus, «dass die höhere, von der einheitlichen Zonenordnung abweichende Bebauung Ausnahme bleiben soll». Für Bauaufgaben, die sich nicht über die Regelbauweise lösen liessen, etabliert sich die Ausnahme von der Regel. Neu sind diese Sonderlösungen, die bald Arealüberbauung, Sonderbauvorschriften, Gestaltungs- oder Quartierplan heissen, nicht. Im Kanton Bern beispielsweise kannte man seit Langem den Alignementsplan mit Sonderbauvorschriften, im Kanton Basel-Stadt die «Speziellen Überbauungspläne». In den 1940er-Jahren hatte Albert Heinrich Steiner in Zürich Grosssiedlungen mit Überbauungsplänen aufgezäumt und mit Subventionen gestalterisch auf Kurs gehalten. Ab 1950 blieben die Subventionen aus. Da erwies sich als günstig, dass auf die Ausnahme von der Regel, sprich auf den Sondernutzungsplan, kein Rechtsanspruch besteht – die Ausnahme muss verdient und gewährt werden. Hier kam der Ausnutzungsbonus ins Spiel, der bereits in den 1930er-Jahren diskutiert worden war und mit dem sich nicht nur Subventionsberechtigte disziplinieren liessen, sondern alle Bauwilligen. Ihn erhält, wer Qualität liefert.

#### Hoffen auf den Wohnraumschutz

Anfang der 1970er-Jahre spitzt sich die Wohnungsnot zu, weil die Zuwanderung in Städte und Agglomerationen ungebremst anhält und der Dienstleistungssektor in die Innenstädte hineinwächst. Aus Wohnungen werden profitablere Büros. Mit den verdrängten Bewohnern und der Wohnungsnot im Nacken werden jetzt die raumpolitischen Ziele um den Wohnraumschutz erweitert. Dafür greift Bern 1974 zum Nutzungszonenplan, und Zürich reagiert im selben Jahr mit dem Wohnerhaltungsgesetz. Es folgt in den 1980er-Jahren der Wohnanteilplan für die Stadt Zürich, der in allen Zonen – ausser der Industriezone – den minimalen Wohnanteil in Prozenten festsetzt. Mit dem Wohnanteilplan werden die Grundeigentümer weiter eingeschränkt, und die Stadt erhält neue raumplanerische Möglichkeiten. Jetzt kann sie die Nutzungsmischung stärker beeinflussen, um die «verhängnisvolle Entwicklung in den Quartieren» zu stoppen. Den Planern ist aber klar, dass die «lebendige, wohnliche Stadt» nicht per Gesetz zu bekommen ist. Daher appelliert das Zürcher Hochbaudepartement 1978: «Behördliche Anstrengungen allein genügen nicht. Die Quartierbewohner selber, Hauseigentümer

und Mieter, müssen mithelfen – auch im Kleinen –, in der unmittelbaren Umgebung der Wohnung den verloren gegangenen Lebensraum zurückzugewinnen.»

#### Hoffen auf den Sondernutzungsplan

In den 1970er-Jahren entsteht auch das Bundesgesetz über die Raumplanung. Diese ist Sache der Kantone, der Bund aber regelt wichtige Fragen, etwa, dass inner- und nicht ausserhalb der Bauzone gebaut werden soll. Zur Planung in den Gemeinden finden wir auch heute nur den knappen Hinweis: «Nutzungspläne ordnen die zulässige Nutzung des Bodens.» Eine Rahmennutzungsplanung gibt flächendeckend die Grundordnung vor, und gebietsbezogene Sondernutzungspläne schaffen davon abweichende Regelungen. Letztere müssen aber mit langen Planungsprozessen und höherer Regeldichte erkauft werden. Damit soll punktuell auf besondere Verhältnisse reagiert werden. Punktuell! Während die Sondernutzungsplanung in der Ära der grünen Wiesen als Ausnahme gedacht war, ist sie im Zeitalter der Innenentwicklung zur Regel geworden. Und so finden wir heute Gemeinden mit 10 000 Bewohnerinnen und Bewohnern, die fast vierzig Sondernutzungspläne aufstellen, um das gemeinsame Planen, Bauen und Wohnen zu regeln. Heidi, hilf!

#### Hoffen auf Kooperation

Der Sonderweg wird uns beim Verdichten wenig nützen, denn sobald es um Verdichtung, um das Bauen im Siedlungsgebiet, geht, ist – anders als auf der grünen Wiese – plötzlich alles ein Sonderfall. Der Sonderfall wird zum Normalfall. Es braucht jetzt neue Ansätze, um nicht nur haushälterisch mit dem Boden umzugehen, sondern auch ordnend und gestaltend. Die Sondernutzungspläne wollen städtebauliche Qualität schaffen und können dafür von der Regelbauweise abweichen, sie belohnen planerische Anstrengung mit höherer Ausnutzung, und sie sind meist das Ergebnis einer kooperativen Planung. Diesem Ansatz steht auch ausserhalb der Sondernutzungsplanung nichts entgegen. Verbunden mit behördlichen kommunalen Richtplänen zeigt das einen Weg, wie Staat und Grundeigentümer mehr Qualität beim Wohnen erreichen können. Heidi, es ist Zeit zu reden! Martina Schretzenmayr ist Raumplanerin ETH/NDS, Senior Researcher am Netzwerk Stadt und Landschaft der ETH Zürich und leitet die Redaktion der Zeitschrift *«Disp – The Planning Review»*. ●



Der nicht mehr gebrauchte Weiher der Textilfabrik Stoffel wird zum Schwimmbad für die Bewohner der Überbauung Uptown in Mels siehe Seite 24.

## 5 Brachenburg

Vor zwanzig Jahren zogen die letzten Besitzer den Stecker. Seither steht die Textilfabrik wie eine Burgruine auf einem Felsen über Mels. Eine Gruppe um David Trümpler und Marco Brunner, die seit vielen Jahren Fabriken in Wohnanlagen umbauen, übernahm die nicht mehr gebrauchten Spinnerei- und Webereihäuser samt Fabrikantenvilla. Meier Hug Architekten haben den Wettbewerb für den Um- und Weiterbau gewonnen, in den Alt- und Neubauten entstehen gut 200 Miet- und Eigentumswohnungen, Büros, Ateliers, Läden, ein Restaurant, öffentliche Nutzungen wie Kinderkrippe und -garten, dazu ein Seilbähnchen zum Dorf und eine grosse Gartenanlage, gestaltet von Rita Illien.

Die Zukunftswerte sind: hohe Dichte in einer Landschaft zwischen Dorf, Wald und Wiesen und neuem Park; Verwendung von möglichst viel alter Substanz; Gemeinschaftsräume; Verknüpfung von öffentlichen mit privaten Nutzungen und Räumen, CO<sub>2</sub>-neutrale Energieversorgung mit Holz und Wasserkraft. Markante Veränderung eines Dorfs in der Alpenrheintal-Stadt mit offenem Ausgang des Experiments.

### Uptown Mels, 2021

Fabrikstrasse, Mels

Bauherrschaft: Alte Textilfabrik Stoffel, Geschäftsleitung:

David Trümpler

Architektur: Meier Hug Architekten, Zürich

Investition: Fr.120 Mio.

## 6 Dorfensemble

Vor 15 Jahren war Valendas in der Surselva ein langsam auströpfelndes Dorf in den Alpen. Einheimische und Auswärtige stellten dem die Idee «Valendas Impuls» entgegen. Baufällige Häuser wurden zu Ferienwohnungen im Baudenkmal, das alte Schulhaus zu einem Museum mit Wohnung. Es entstanden das Gasthaus am Brunnen und schliesslich der Burggarten, eine Siedlung am Dorfeingang mit sieben Wohnungen, Werkstätten und einem Gemeinder Raum – er heisst «Erlihu», in Reverenz an die Gemeinde Erlenbach, die das Projekt substanzell unterstützt. Architekt ist Gion Caminada, der hier den Grundriss für die Klimawohnung entwickelt hat. Wichtigster und wärmsster Raum in der Mitte die Küche, darum herum ein Zimmerkranz und nicht geheizte Aussenräume als Lauben, von denen aus es unterschiedliche Wege zu den Wohnungen gibt. Zugemietet werden kann ein Zimmer mit eigenem Bad/WC. Zwischen Haus, Erlihu und Strasse ein weiter Innenhof, der die Wohnungen markant erweitert.

Die Zukunftswerte sind: auf den Wandel der Jahreszeiten hin konzipierter Grundriss; Kontinuum Landschaft, Aussen-, Innenraum; Bauherrschaft, Architekt, Gewerke aus der unmittelbaren Nachbarschaft; dauerhafte, leicht reparier- und flexibel anpassbare Bauweisen; namhafte Unterstützungen aus dem Unterland. Renaissance des Dorfs als Wohn- und Lebensraum mit einem starken architektonischen Auftritt.

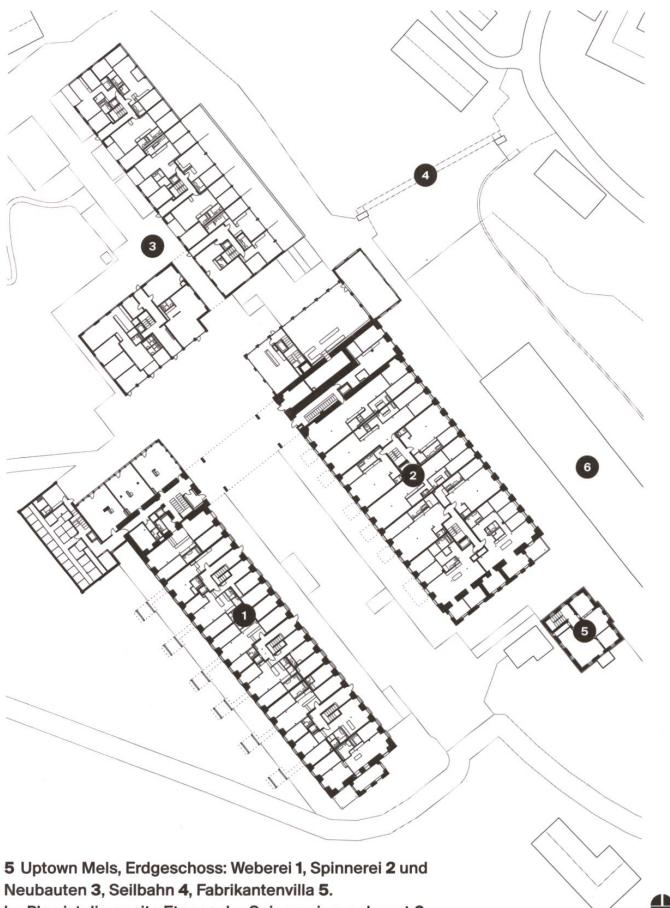
### Siedlung Burggarta, 2020

Valendas

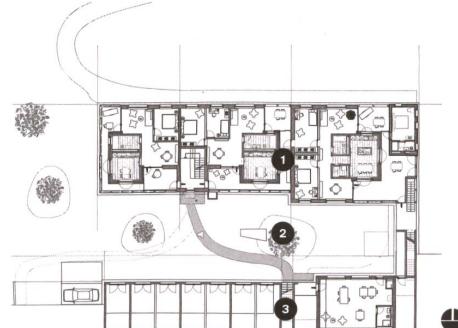
Bauherrschaft: Stiftung Valendas Impuls

Architektur: Gion A. Caminada, Vrin-Cons

Investition: Fr.5,1 Mio.



5 Uptown Mels, Erdgeschoss: Weberei 1, Spinnerei 2 und Neubauten 3, Seilbahn 4, Fabrikantenvilla 5.  
Im Plan ist die zweite Etappe der Spinnerei vorgelagert 6.



6 Siedlung Burggarta in Valendas, Erdgeschoss:  
Wohnungen mit der Küche als Hausmitte 1, Innenhof 2,  
Remisen und «Erlihu 3».



5 Die «Stofflerei»: Statt Baumwolle rüsten, spinnen und weben wohnen in der Textilburg über Mels.



6 Die Laubengänge, der Innenhof und rechts die Remisen des Klimawohnhauses Burggarta von Valendas.