

Zeitschrift: Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme
Herausgeber: Schweizerische Vereinigung für Landesplanung
Band: 2 (1945)
Heft: 3: Siedlungsfragen

Artikel: Der Haustyp und sein Bebauungsplan
Autor: Bernoulli, Hans
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-781833>

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: 07.01.2026

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

Der Haustyp und sein Bebauungsplan

Wer einen rechten Bebauungsplan aufstellen will, der muss eine deutliche Vorstellung haben vom Haustyp, dem dieser Bebauungsplan zu dienen hat: Ein fünf- oder mehrgeschossiges Mietshaus, wenn es mit zwanzig, achtzig, zweihundert seinesgleichen vernünftig zusammengeordnet wird; das ergibt einen andern Gesamtplan als das Quartier, das aus kleinen Reihenhäusern, ein anderes, wenn es aus freistehenden Häusern einer und derselben Kategorie besteht.

Unsere Bebauungspläne — das ist die Misère! — die wollen nun freilich auf einen bestimmten Typ ausgerichtet sein. Sie «rechnen» mit Typ A, B, oder C — der Autor «stellt sie vor», nach allgemeiner Uebung «ist es wahrscheinlich», dass der Typ D, E oder F, beziehungsweise G, H oder I auftreten wird. Der Bebauungsplan richtet sich, er muss sich richten, nach einem imaginären Typ, er wird festgestellt, muss festgestellt werden, lange bevor der Bauherr seinem Architekten einen bestimmten Typ als wünschenswert bezeichnet und die beiden sich einigen auf einen Typ, wie er bisher vielleicht überhaupt noch nicht bestanden hat.

Bevor der Bebauungsplan in Angriff genommen werden kann, erhebt sich die Frage — sollte sich die Frage erheben! — nach dem «richtigen» Haus, nach eben dem Haus, das in dem vorliegenden Bezirke am Platze sein wird.

Ueber die Frage: Einfamilienhaus — Mehrfamilienhaus? sind wir hinaus. Das heisst, darüber hat der Zonenplan bereits entschieden. Das vereinfacht die Geschichte. Wir befinden uns, sagen wir, in der zweigeschossigen Zone. Nun stellt sich die sehr konkrete Frage, ob da Reihenhäuser oder Doppelhäuser, Einzelhäuser oder Häusergruppen erstellt werden sollen, oder ob zwei mit vier oder eines mit drei kombiniert auftreten soll etc. Der Fragende mag allmählich etwas ungeduldig werden (wo wir ja kaum erst begonnen haben); er tippt auf das kleine Reihnhaus: Wie sieht der ideale Bebauungsplan für das kleine Reihnhaus aus?

Ja, wie sieht der ideale Bebauungsplan für das kleine Reihnhaus aus?

Der Bausachverständige schüttelt den Kopf: Reihnhaus und Reihnhaus — da sind zwei, fünf, achtzehn, siebenunddreissig Varianten möglich: breit und flach; schmal und tief; glatte Rückfront, Rückfront mit Ausbauten; die Ausbauten ein Geschoss hoch, zwei Geschoss hoch; Haus um Haus angeordnet, oder zwillingsmässig; Haupträume beidseitig, Haupträume strassenseitig, Haupträume gartenseitig...

Ja, aber irgendwelcher Typ muss doch als ideale Möglichkeit, als beste Fassung angesprochen werden können?

Muss er das? Muss sich wirklich so etwas wie ein Optimum herauskristallisieren, im Laufe der Zeit vielleicht, in einer bestimmten Gegend, so ganz im allgemeinen? Oder doch im Bewusstsein als

Niederschlag der vielfältigen Erfahrungen, des «Kleinhausbau-Architekten»? Der Kleinhausbau-Architekt lacht (das ist doch gestattet?). Er hat schon allerlei gelernt und immer wieder zugelehrt (nach einem bewährten Spruch lernen ja nur ganz alte Esel nichts mehr zu), und hat natürlich noch immer nicht ausgelernt, nein, ganz und gar nicht.

Das Problem der guten Stube gibt ihm immer noch zu schaffen. Und die Frage, wo der Komfort anfangen und — was viel schwieriger ist — wo er aufhören soll, das ist ihm jedesmal wieder eine neue Schwierigkeit. Auch die absolute Grösse der Räume — um von siebenhundert andern Dingen zu schweigen —, auch die prüft er jedesmal von neuem nach (und findet jedesmal, dass sich die Verkleinerung, das Abschränken nie bezahlt macht).

Der Bebauungsplan kann sich natürlich nicht um jede «Kleinigkeit» kümmern. Wer einen Bebauungsplan aufstellt oder «verfasst», wie man heute sagt, der braucht eigentlich bloss zwei oder drei Angaben, Faustregeln sozusagen: Orientierung und Hausabstand; allenfalls noch Zeilenlänge. Punktum.

Ja, die Orientierung, da lässt sich allerhand sagen. Da erhebt sich sofort die Frage nach den Ausbauten, den eventuellen Lauben, den Dachüberständen; ob einbündige, ob zweibündige Anlage; ob ebenes Gelände, ob abhellig, Strasse oben, Strasse unten — es hört nicht auf. Notabene nur dann, wenn der Bebauungsplan *wirklich* gut sein soll, oder vielmehr wirklich dem Haus, das zur Ausführung kommt, in x-facher Wiederholung, ob er diesem Haus auch gerecht wird. Denn natürlich, um einen *guten* Bebauungsplan soll es sich doch handeln, nicht wahr? Um einen sozusagen mustergültigen Bebauungsplan für sozusagen mustergültige Bauten?!

Der Mann mit dem Grünstift winkt ab — genug! Wer es nicht begreifen will, dass ein Bebauungsplan dem Gerechten und Ungerechten gleicherweise dienen soll, so gut als möglich, und dabei noch allerhand Möglichkeiten offen lassen soll — man weiss ja nie! —, der versteht eben nicht, worum es sich handelt! Ein Bebauungsplan kann und darf nicht auf eine allzu ausgespitzte, wohl gar ausgefallene Lösung sich einstellen. Er muss etwas Allgemeingültiges an sich haben. Was noch lange nicht Charakterlosigkeit bedeutet. Es ist sehr wohl denkbar — — —

Ja, was nicht alles denkbar ist! Zum Beispiel ist es denkbar, dass auch die bestehende Bauwelt die beste aller denkbaren Bauwelten ist. Und dass ein guter Bebauungsplan immer auch einen guten Interpreten findet (wobei bereits der Unsinn vorausgesetzt ist, dass sich das eben geplante Haus einem längst schon festgesetzten Bebauungsplan einzuordnen hat!).

Schwierigkeiten und Bedenken an allen Ecken! Wir kommen so nicht vom Fleck! Es braucht ja, wie gesagt, nur ein paar Faustregeln! Man kann natürlich die besten Absichten zerreden und vor lauter Feinheiten über die grössten Steine stolpern. Vor lauter Bedenklichkeiten kommt der Tüchtige nicht zu Stuhl und überlässt dem Stümper das Feld.

Wir dürfen den ehrlichen Frager nicht ohne Antwort entlassen, da er sich doch einmal an den «berufenen Interpreten» gewendet hat.

Was ist zu tun? Es ist doch wohl so, dass in der heutigen Zeit der Uebergänge und Unsicherheit (ein wenig der Fall aller Zeiten) der Architekt, der das Haus zu entwerfen hat, nun auch die Zusammenfassung zu höherer Einheit, nüchtern gesagt, den «zugehörigen Bebauungsplan» entwerfen sollte. Er weiss ja am besten, was seinem Geschöpf am bekömmlichsten ist, weite oder enge Abstände, krumme oder gerade Strassen, tiefe oder flache oder gar keine Vorgärten, Orientierung A, AB oder AAB.

Ihm sollte es überlassen sein, seinen Bebauungsplan in die Maschen des Verkehrsplanes einzuhängen. Je grösser solche Gruppenpläne, um so besser! Und für diese besondern Pläne keine besondern Vorschriften, sondern besondere Freiheiten. Jedes recht gebaute Haus sollte das Recht haben, auf seine Fassung selig zu werden.

Und wo Kenntnis und Kraft zu einem richtigen Bebauungsplan fehlen, soll da — ?

Nein, das soll nicht; da soll keine allerbarmende Hand dazwischenfahren. Kenntnisse und Kraft sollen eben auch zu einem richtigen Bebauungsplan reichen. Wenn's nicht reicht, wenn die Stadt bedenklich den Kopf schüttelt und solch ein Plan-gemächte nicht genehmigen zu können glaubt, so wird am Bautyp selbst ja auch nicht viel verloren sein. Das Projekt darf ruhig — den Idealfall angenommen! — den stillen Schubladentod sterben.

E. Messerer

Die bauliche Ausnützung von Grund und Boden

1. Bedeutung der Ausnützung.

Die Ausnützung von Grund und Boden spielt bei Ueberbauungen eine grundlegende Rolle. Nicht nur im Zusammenhang mit den Bodenpreisen, bei denen die finanziellen Auswirkungen besonders ins Gewicht fallen, sondern für eine Reihe anderer Gesichtspunkte, seien sie städtebaulicher oder wirtschaftlicher Art, ist es wichtig, die Ausnützung des Bodens zu kennen.

Mit der Ausnützung ist indirekt schon festgelegt, wieviel Leute in einem bestimmten Gebiet wohnen oder arbeiten werden, wieviele öffentliche Gebäude demzufolge nötig sind und wie die Werkleitungen und deren Zentralen ausgebaut werden müssen. Sollen bei grösseren Ueberbauungen Fehlleistungen vermieden werden, so muss zum vornherein die zulässige Ausnützung festgelegt und ihre Konsequenzen erkannt werden. In vielen Gemeinden sind allein durch unzweckmässige Anlage und Dimensionierung der Abwasserleitungen Kosten entstanden, die bei

Es sind dann noch all die kleinen Gruppenpläne in einen gewissen Zusammenhang zu bringen. Da wird die ordnende Hand zünftig zu tun bekommen! Sie wird recht verschiedenartige Fetzen zusammenflicken müssen. Und wenn dann auch der Gesamtplan nicht mehr so harmonisch aussieht, wie er das nach heutiger Uebung wohl tut, dann ist es vielleicht doch richtiger und ehrlicher als die heute befolgte Methode, wo alle Häuserchen, Gruppen und Grüppchen in ein vordem festgelegtes Schema eingebaut werden. Auf Kosten des hübschen Planbildes bekommen wir ein ehrliches Bild der wirklichen Struktur. Vor allem werden die einzelnen Häuser und all die Wohnräume so schön und gut und bequem liegen, als es überhaupt möglich ist und darauf, so scheint es uns, kommt es letzten Endes an. Solange wir in kleinen, etwas kurzatmigen Unternehmungen bauen, solange werden eben unsere Stadtpläne das etwas asthmatische Wesen unserer Bauerei ausdrücken.

Auch in diesem Stück halten wir es, wie gesagt, mit der hausbackenen Wahrheit: «Ehrlich währt am längsten.»

Wir kehren also den Stiel um, den man uns gereicht: Nicht für einen irgendwie gedachten Haustyp soll ein idealer Bebauungsplan aufgestellt werden, es soll vielmehr erst mal ein idealer Haustyp aufgestellt werden und dann der ihm zugehörige Bebauungsplan.

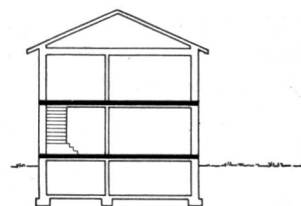
Soll? Soll?! Oder soll vielleicht auch nicht? Das eben sei hiermit zur Diskussion gestellt.

Kenntnis der Ausnützung und deren richtiger Auswertung hätten vermieden werden können.

Deshalb ist es für den Planer unerlässlich, eine genaue Definition der Ausnützung, bzw. der Ausnützungsziffer zu besitzen und alle Konsequenzen, die sich aus der Festlegung der Ausnützung ergeben, zu kennen.

2. Die Definition der Ausnützung.

Die Ausnützung eines Grundstückes ist gegeben durch die *gesamte Nutzfläche* (Brutto-Nutzfläche), die auf dem betreffenden Grundstück errichtet ist. Als «Brutto-Nutzfläche» gelten die Geschossflächen der Wohn- und Arbeitsräume samt den Korridor-, Treppenhaus- und Mauerflächen, jedoch ohne Keller und Dachboden.



BRUTTO - WOHNFLÄCHE

= FLÄCHE DER BEWOHNTE GESCHOSSE
INCL. MAUER-KORRIDOR- U. TREPPEN-
HAUSFLÄCHEN
= GEBÄUDEGRUNDFLÄCHE MAL ZAHL
DER GESCHOSSE

Abb. 1.