

**Zeitschrift:** Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme

**Herausgeber:** Schweizerische Vereinigung für Landesplanung

**Band:** 13 (1956)

**Heft:** 6

**Artikel:** Richtlinien und Praxis für die Zulassung von Hochhäusern in Stuttgart

**Autor:** Burckhardt

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-783321>

#### **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:** 09.01.2026

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

# Richtlinien und Praxis für die Zulassung von Hochhäusern in Stuttgart

Von Oberbaurat Burkhardt, Stuttgart

Als ich aus Anlass eines Besuches der Regionalplanungsgruppe Nordwestschweiz in Stuttgart in der Zeit vom 28. September bis 2. Oktober 1955 den ehrenvollen Auftrag erhielt, ein Referat über den Hochhausbau in Stuttgart zu halten, war es mir infolge der Knappheit der für den Vortrag zur Verfügung gestellten Zeit nur möglich, in grossen Zügen und ganz allgemein einiges Wesentliches über dieses Thema zu sagen. Ihrem Wunsch, über Richtlinien und Praxis für die Zulassung von Hochhäusern in Stuttgart ausführlich zu berichten, willfahre ich um so lieber, als mir damit Gelegenheit gegeben ist, manches nur kurz Gestreifte zu ergänzen und nicht vollkommen Verstandenes klarer wiederzugeben.

Massgebend für die Zulassung und Ausführung von Hochhäusern im Bundesgebiet sind die von einer Arbeitsgemeinschaft der für das Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen Minister der Länder, unterstützt durch einen Arbeitskreis des «Deutschen Stadetags», erarbeiteten «bauaufsichtlichen Richtlinien für Hochhäuser», im folgenden kurz «bauaufsichtliche Richtlinien» genannt.

Meinen Ausführungen voranzustellen ist die in diesen Richtlinien festgelegte Definition des Begriffs «Hochhaus»:

«Als Hochhäuser im Sinne dieser Richtlinien gelten Gebäude mit Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen dienen und die mit ihren Fussböden im Mittel mehr als 22 m über Gelände liegen.»

Die Höhe von 22 m ist die Höhe, die es der Feuerwehr gestattet, Menschen über eine mechanische Drehleiter zu retten, ohne den Gefährdeten und den Feuerwehrmann selbst in besondere Gefahr zu bringen.

Da sich dieser Aufsatz nur mit der *Planung* von Hochhäusern beschäftigt, ist es vor allem notwendig, die Ueberlegungen kennenzulernen, welche für die Wahl des Aufstellungsorts im Bebauungsplan der Stadt massgebend sind, und es wird bewusst darauf verzichtet, über Erfahrungen und Vorschriften zu berichten, die sich mit der Bauausführung, den Sicherheits- und sanitären Einrichtungen von Hochhäusern befassen.

Ich glaube annehmen zu dürfen, dass es nicht zufällig war, wenn die Regionalplanungsgruppe Nordwestschweiz gerade die Stadt Stuttgart aufgesucht hat, liegt doch Baden-Württemberg der Nordwestschweiz nicht nur geographisch, sondern auch im völkischen Wesen besonders nahe; auch weist Stuttgart durch seine Lage im Tal, umschlossen von einem Kranz von Bergen, die gleiche topographische Eigenheit auf, wie sie auch bei Städten der Nordwestschweiz sehr häufig vorzufinden ist und dadurch hier wie dort für die Bebauungspläne die gleichen Ausgangspunkte gegeben sind. Für die Planung und Errichtung von Hoch-

häusern gelten als wesentlichste Forderung folgende in den vorerwähnten «bauaufsichtlichen Richtlinien» aufgestellten Grundsätze:

«Hochhäuser sollen nur gestattet werden, wenn ihre Errichtung städtebaulich begründet ist und sicherheitliche sowie gesundheitliche Bedenken nicht bestehen. Insbesondere müssen Sicherheit und Leichtigkeit des ruhenden und fliessenden Verkehrs, die Belange der Nachbarbebauung, die Sicherheit der Benutzer und eine einwandfreie Gestaltung des Orts-, Strassen- und Landschaftsbildes gewährleistet sein.»

Auch wenn diese zwingenden Voraussetzungen erfüllt sein sollten, so hat doch keineswegs der einzelne

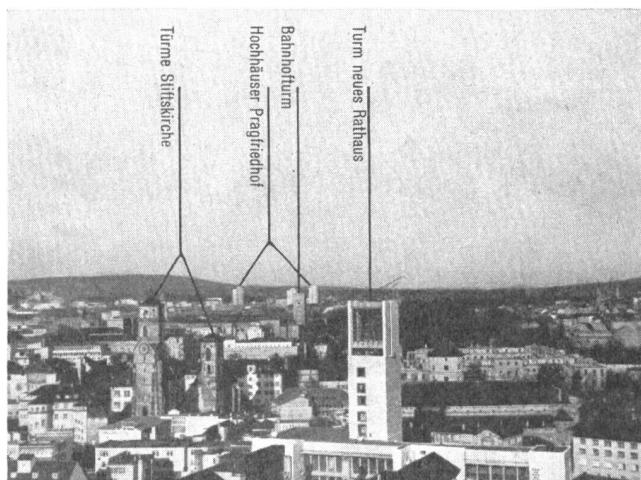


Abb. 1. Uebersicht über das Zentrum von Stuttgart.

einen Anspruch, auf seinem Baugrundstück ein Hochhaus errichten zu dürfen. Der Ort, wo die Möglichkeit zum Bau von Hochhäusern gegeben ist, muss vielmehr, wie es in den Verfahrensvorschriften der «bauaufsichtlichen Richtlinien» heißt, in verbindlichen städtebaulichen Plänen besonders ausgewiesen werden, wobei in diesen behördlichen Bebauungsplänen selbstverständlich nicht nur die städtebaulichen Voraussetzungen erfüllt sein müssen, sondern auch die zur Gewährleistung guter Licht- und Luftverhältnisse, günstiger Zu- und Abfahrtswege, die zur Unterbringung von Kraftfahrzeugen und der Erfordernisse des Luftschutzes zu beachtenden Rücksichten planmäßig festzulegen sind.

Das Hochhaus ist im Städtebau zweifellos ein wertvolles Ausdrucksmotiv und ist als solches naturgemäß mit Vorsicht und reiflichem Vorbedacht anzuwenden. Dabei sind die anzustellenden Ueberlegungen andere bei der Gestaltung der Stadt im Tal, umschlossen von Bergen.

Als in Stuttgart im Jahre 1927 zum ersten Male die Absicht eines Privatunternehmens, ein Hochhaus (Turmhäus) zu errichten, laut wurde, war sich die Stadtverwaltung sofort der Bedeutung der Zulassung eines solchen Baues, sowohl was die Wirkung im Stadtbild anbelangte, als der aus der Zulassung sich ergebenden Folgen beim Auftauchen weiterer ähnlicher Bauwünsche, bewusst. Es waren daher von der Stadtverwaltung die damals namhaftesten, ortsansässigen Baukünstler Prof. Bonatz, Prof. Wetzel und Prof. Keuerleber zu einem Gutachten aufgefordert worden. Allgemein kam zum Ausdruck, dass die Errichtung von Hochhäusern als Turmhäuser, d. h. Gebäuden mit beschränkten horizontalen Ausdehnungen,



Abb. 2. Wohnhochhäuser Stitzenburg, Blick nach Süden.

am Rande der Altstadt, also auf der Talsohle, möglich seien, wobei in der Höhenentwicklung Rücksicht auf bestehende Türme genommen werden müsse. Worauf es besonders anzukommen habe, ist in dem Gutachten des Prof. Keuerleber (gemeinsam mit Prof. Schneck) wie folgt ausgeführt:

«Die Turmhäuser müssen in ihrer Höhe so dimensioniert werden, dass man von den umliegenden Höhen auf sie herabsieht. Dies ist bei den höchsten Türmen der Stiftskirche und des Rathauses der Fall. Sie überschreiden von geringen Höhen, wie der Eugensplatte oder den Bopseranlagen aus gesehen, nicht den gegenüberliegenden Bergfuss, so dass die Bergwand in voller Höhe über ihnen sichtbar bleibt. Die heutigen Türme Stuttgarts haben also ein gutes Höhenverhältnis zu den Bergen. Wir glauben deshalb, dass das beste Mass für die Höhenentwicklung von Turmhäusern zwischen 60 und 80 m liegt. Sie ragen auf diese Weise ausreichend aus ihrer Nachbarschaft hervor, ohne die Talwirkung zu beeinträchtigen. Ihre Horizontalausdehnung sollte im allgemeinen das Mass von 20—25 m im Geviert nicht überschreiten. Die Turmhäuser sollten auf den

Kern der Altstadt beschränkt bleiben, so dass durch sie das Talbild, die «City», klar gekennzeichnet und umgrenzt wird. Durch ein solches Pfeilerbündel von Turmhäusern der Altstadt erhält Stuttgart die seiner Ausdehnung entsprechenden Dominanten. Bei der Genehmigung eines Turmhäuses muss noch im besonderen darauf geachtet werden, dass es nur an solchen Stellen errichtet werden darf, wo es sich in das Stadtbild einfügt, ihm einen guten Abschluss oder Schwerpunkt gibt.»

Die in diesem Gutachten vertretene Auffassung hat auch heute noch im wesentlichen ihre Gültigkeit, insbesondere erscheint es wichtig, den Maßstab, den die durch ihren Umfang und ihre Höhe an besonderer Stelle im Ortsbild dominierenden Hochbauten den umliegenden Höhenzügen geben, nicht zu verkleinern und die topographische Struktur der Landschaft nicht zu verflachen. Das Turmhaus — es handelt sich um das Gebäude des «Stuttgarter Neuen Tagblattes», heute «Stuttgarter Zeitung», Ecke Eberhard- und Torstrasse — wurde im Jahre 1927 mit 16 Stockwerken und einer Höhe von rund 60 m genehmigt und erbaut. Es hat den Zweiten Weltkrieg überstanden, allerdings bis in die neueste Zeit keine Nachahmung gefunden.

Erst im Jahre 1948, nicht als eine aus Amerika eingeschleppte Seuche, wie von mancher Seite behauptet wird, sondern aus dem Mangel an bebaubaren Flächen und der daraus sich ergebenden Ueberteuerung der Grundstückpreise, wurde die Möglichkeit der Errichtung von Gebäuden mit mehr als den bisher, wenigstens für Wohnhäuser, gesetzlich zulässigen fünf Stockwerken und einer Höhe gleich der Strassenbreite, höchstens 20 m, nachdrücklich gefordert.

Die Zentrale für den Aufbau der Stadt Stuttgart (ZAS) hat, nachdem sie ihre Tätigkeit aufgenommen hatte, frühzeitig Untersuchungen darüber angestellt, wo die Errichtung von Hochhäusern im Stadtbild ihre städtebauliche Begründung finden könne. Das Gebiet der Altstadt, begrenzt von der Königstrasse, Eberhardstrasse, Esslingerstrasse und Planie, musste von vornherein bei diesen Betrachtungen aus wirtschaftlichen, hygienischen und Gründen des Verkehrs ausgeschlossen werden. Aber auch das auf der Talsohle rings um den Altstadtkern sich anschliessende Geschäfts- und Kulturzentrum liess nicht genügend Raum frei für die zunächst allein in Frage kommende Errichtung von Wohnhochhäusern; so mussten im Bebauungsplan der Stadt die Möglichkeiten für die Errichtung solcher Gebäude damit an den Fuss, ja teilweise auf den halben Hang der das alte Stadtgebiet umgebenden Berge gerückt werden und damit auf ein städtebaulich äusserst empfindliches Gebiet. Während das noch an der Talsohle stehende Max-Kade-Haus, ein Wohnhaus für Studenten, mit 16 Stockwerken und einer Höhe von rund 50 m, seine Aufgabe im Stadtbild, dem westlichen Stadtteil einen besonderen Akzent zu verleihen, einwandfrei erfüllt, auch die Gruppe von 12- und 14-stöckigen Wohnhochhäusern am Pragfriedhof mit rund 40 m Höhe dem Stadtbild, obwohl über der Talsohle

stehend, eine besondere Note als wirkungsvolle, die Einfahrt zur eigentlichen Stadt Stuttgart betonende Eckpfeiler gibt, liegen die Dinge bei der Ausweisung der Baustelle für die Errichtung von Hochhäusern im Bebauungsplan auf der Stitzenburg wesentlich anders. Die Häufung von 12—15stöckigen, 30—48 m hohen Baukörpern auf verhältnismässig engem Raum am Nordwesthang des das Tal im Süden begrenzenden Höhenzugs lässt die städtebauliche Begründung nicht erkennen, auch ist die Rücksicht auf die Nachbarbebauung zu vermissen. Es zeigt sich hier, wie richtig es war, im oben erwähnten Gutachten des Prof. Keulerleber zum Tagblatt-Turmhaus im Jahre 1927 auf die Gefahr hinzuweisen, die für das Stadtbild entsteht, wenn hohe Baukörper zu nahe an dem Fuss der Berghänge oder gar an diesen selbst errichtet werden. Hätten übrigens die «bauaufsichtlichen Richtlinien» grössere Beachtung gefunden, so wäre mindestens der fühlbare Mangel an Weiträumigkeit vermieden worden.

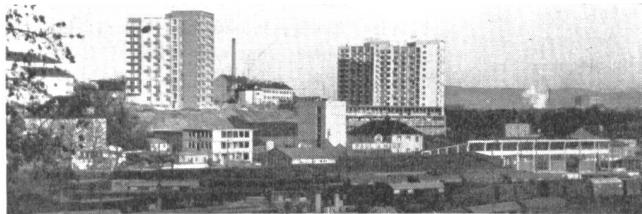


Abb. 3. Wohnhochhäuser Pragfriedhof.

Die neuere Planung von Hochhäusern in den Aussenbezirken der Stadt geht heute die durch die «bauaufsichtlichen Richtlinien für Hochhäuser» vorgezeichneten Wege und hat schon recht gute Beispiele einwandfreier Lösungen des Hochbauproblems gezeigt.

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass das Regierungspräsidium Nordwürttemberg angezeigt hat, bei Hochhäusern einen «Nutzungsfaktor» einzuführen, der das Mass der baulichen Nutzung eines Grundstückes nicht nur von dem Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche, ohne Berücksichtigung der Stockwerkzahl, wie dies in der Stuttgarter Ortsaussetzung geschieht, sondern von dem Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche abhängig macht. Dieser Faktor sollte in Industriegebieten das Dreifache, in Mischgebieten das 2,5fache und in Wohngebieten das 1,0fache der Grundstücksfläche nicht überschreiten. In ähnlicher Weise setzen die «bauaufsichtlichen Richtlinien» die bauliche Nutzung eines Grundstücks in Relation zur Ge-

schossfläche, indem sie bestimmen, dass die Geschossfläche, die sich aus der nach den allgemeinen Bauvorschriften (Landesbauordnung oder Ortsaussetzung) zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks ergibt, durch das Hochhaus und andere Bauten auf diesem Grundstück nicht überschritten werden darf. Die Geschossfläche ist das Produkt aus der bebaubaren Grundstücksfläche und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Im übrigen bestimmen die «bauaufsichtlichen Richtlinien» zur Gewährleistung ausreichender Belichtung, Besonnung und Belüftung für das Hochhaus und für seine Umgebung, dass die Seiten eines Hochhauses, die weniger als 16 m lang sind, von vorhandenen oder nach der Bauordnung zulässigen gegenüberliegenden Gebäuden mit Fenstern von Räumen zum dauernden Aufenthalt von Menschen einen Abstand halten, der in Geschäftsgebieten mindestens das 0,75fache, in Mischgebieten und Wohngebieten mindestens das Einfache der Traufhöhe des Hochhauses be-

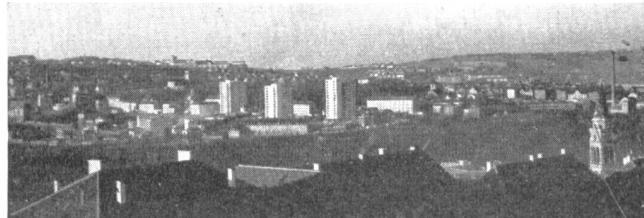


Abb. 4. Wohnhochhäuser Pragfriedhof.

trägt. Bei mehr als 16 m langen Hochhausseiten vergrössern sich die vorgenannten Abstände auf das Einfache bzw. auf das Zweifache der Traufhöhe des Hochhauses. Ist das gegenüberliegende Gebäude höher, so ist dessen Traufhöhe massgebend.

Was über das Wohnhochhaus im Stadtbild gesagt ist, gilt natürlich gleichermaßen für jedes höhere Gebäude. Wenn im bisher Gesagten vor allem von Wohnhochhäusern die Rede war, so nur, weil in Stuttgart bisher reine Nutzbauten als Hochhäuser nicht oder nur ganz vereinzelt zur Errichtung gekommen sind.

Zum Schluss sei noch bemerkt, dass es sich als notwendig erwiesen hat, bei der Planung von Hochhäusern eine möglichst enge Zusammenarbeit zwischen Planungsamt und Baugenehmigungsbehörde herbeizuführen, um neben den reinen städtebaulichen Erfordernissen die architektonischen, gesundheitlichen, bau- und feuerpolizeilichen, auch nachbarrechtlichen Belange, wie sie durch Bauordnung und Ortsaussetzung vorgeschrieben sind, nicht zu kurz kommen zu lassen.