

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

Herausgeber: Schweizerische Vereinigung für Landesplanung

Band: 36 (1979)

Heft: 6

Artikel: Struktur- oder Milieuschutz: Aktienhäuser "Fierzgasse" Zürich

Autor: Stierli, Peter

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-782162>

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: 17.01.2026

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

Struktur- oder Milieuschutz: Aktienhäuser «Fierzgasse» Zürich

Generelle Studie über den heutigen Zustand und die künftige Entwicklung der Aktienhäuser «Fierzgasse». Zusammenfassung als Diskussionsbeitrag

Verfasser: Peter Stierli, Architekt, Planer NDS HTL, Zürich

1. Geschichte

1872 gab Nationalrat Heinrich Fierz aus Fluntern, Zürich, die Anregung zum Bau und Verkauf billiger Wohnungen. Damit wollte er den zu einem grossen Teil in ungesunden oder überfüllten Wohnungen untergebrachten weniger bemittelten Klassen zu geeigneteren Wohnung- und Lebensverhältnissen verhelfen. Im selben Jahr wurde der «Aktienbauverein Zürich» gegründet, der bis ins Jahr 1895 mehrere Siedlungen von Aktienhäusern in Hottingen, beim Bahnhof Selnau, an der Rötelstrasse und im Industriequartier an der Fierzgasse erstellte.

Die seinerzeit an der Peripherie der Stadt stehenden Überbauungen bestanden aus sechs Typen von meist zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern.

2. Gegenwart

2.1 Städtebauliche Aspekte

Als früheste einheitlich geplante Wohnanlage im Industriequartier (früher Ge-

meinde Aussersihl) ist die Wohnsiedlung zwischen Fierzgasse und Johannesgasse, abgesehen von vereinzelten Anbauten, in ihrer ursprünglichen Form und Erscheinung erhalten. Sie ist hundertjähriges Zeugnis für die Anfänge des gemeinnützigen Wohnungsbaues in Zürich und aus politischen, wirtschaftlichen und sozialen Gründen wichtig für die Stadtgeschichte. Die Zielsetzungen des Aktienbauvereins, als Ersteller der Siedlung, Einfamilienhäuser für Facharbeiter und Handwerker zu erstellen, führte zur heute oftmals als kleinmassstäblich bewerteten Bebauung. Im Vergleich zu Mehrfamilienhaus-Überbauungen ermöglicht diese Bauart eine überdurchschnittliche Identifikation der Bewohner mit ihrer Umgebung. Die einzelnen Gebäude wie auch die Siedlung der Aktienhäuser sind – bewertet mit den heutigen Massstäben der Denkmalpflege – zu wenig wertvoll, als dass sie geschützt werden müssten. Die bauliche Umgebung der Aktienhäu-

ser steht nicht im Einklang mit der Siedlung und wirkt daher auf diese abwertend.

2.2 Wirtschaftliche Aspekte

Das Industriequartier weist eine ausserordentlich gute Erreichbarkeit für den öffentlichen und privaten Verkehr auf, und es liegt in unmittelbarer Nähe der meisten öffentlichen und privaten Dienstleistungen. Es gilt als eines der wenigen Gebiete, in die sich die City von Zürich noch ausdehnen kann. Im städtischen Zonenplan liegt das Quartier in der Kernzone; es kann also eine maximale Ausnutzung realisiert werden, und deshalb erstaunt es nicht, dass die im Gewerbeschulquartier gehandelten Bodenpreise ausserordentlich hoch liegen. (Bebaute Grundstücke hatten bei Freihandkäufen im Jahre 1974 einen durchschnittlichen Umsatzwert von Fr. 3650.–/m²¹. Eine überschlagsmässige Berechnung für die Aktienhäuser zeigt, dass mit diesen Bodenpreisen und den heute bezahlten Mietzinsen eine Bruttorendite von nur 1–2 % erzielt wird. Dies hat zur Folge, dass der Unterhalt kürzlich gehandelter Häuser vernachlässigt und angestrebt wird, so rasch wie möglich einen Neubau mit höherer Rendite zu realisieren. Solchen Realisierungsabsichten stehen aber praktische Schwierigkeiten entgegen. Neben der Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen müssen für eine zweckmässige Gestaltung der Neubauten mehrere nebeneinanderlie-

¹ Quelle: Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich.



Abb. 1

gende Parzellen zusammengekauft werden. In dieser Beziehung ist die Firma Göhner AG am aktivsten gewesen. Über die Hälfte der Liegenschaften sind aber noch immer im Eigentum von Privatpersonen und Erbengemeinschaften.

Aus dieser Sicht ist damit zu rechnen, dass, langfristig gesehen, weitere Liegenschaften aufgekauft und die Aktienhäuser durch Neubauten mit höherer Rendite ersetzt werden.

2.3 Rechtliche Verhältnisse

Zonenplan

Das Gebiet der Aktienhäuser an der Fierzgasse liegt nach Zonenplan 1963 der Stadt Zürich am nördlichen Rand der Kernzone K.

Je nach Baulinienabstand sind heute nach geltendem Recht vier- bis sechsgeschossige Bauten und nach PBG² bis siebengeschossige Bauten möglich.

Baulinien

Entlang der Langstrasse, der Ackerstrasse und der Heinrichstrasse bestehen rechtskräftige Baulinien. Eine Revision dieser Baulinien ist in nächster Zeit nicht vorgesehen. Die Baulinien der Langstrasse und der Ackerstrasse tangieren die bestehende Bebauung der Aktienhäuser. Diese Baulinien hatten positive Auswirkungen auf die Erhaltung der bestehenden Bebauung. Die Baulinien an der Heinrichstrasse tangieren die heutige Bebauung nicht. Die Strassenzüge der Fierzgasse, der Mattengasse und der Johannesgasse weisen keine Baulinien auf.

Wohnflächenanteil-Plan

Durch Beschluss des Stadtrates vom 2. August und 13. September 1978 ist die Bauordnung unter anderem durch den Art. 39aff. ergänzt worden, der Vorschriften über Nutzflächenanteile für Wohnzwecke vorsieht. Der Wohnflächenanteil-Plan als Ergänzung zum Zonenplan, in welchem i. S. von § 52 Abs. 2 PBG für jedes Grundstück die Anteile der Nutzweisen (Wohnen, Gewerbe usw.) vorgeschrieben sind, ist zurzeit in der Beratung im Gemeinderat.

Gesetz über die Erhaltung von Wohnungen für Familien, 30. Juni 1974
Durch das Gesetz über die Erhaltung von Wohnungen für Familien sind der Abbruch, der Umbau oder die Zweckveränderungen von Wohnungen für Familien bewilligungspflichtig.

² PBG: Planungs- und Baugesetz, Kanton Zürich, 7. September 1975.

2.4 Untersuchung der Siedlung

Fierzgasse

Um mögliche Entwicklungstendenzen aufzeigen zu können, wurde eine umfassende Grundlagenerhebung durchgeführt. Diese beinhaltete folgende Hauptgebiete:

- privatrechtliche Verhältnisse wie Eigentum, Dienstbarkeiten und Mietverhältnisse;
- technische Gegebenheiten wie Grundstückzahl und -grösse, Nutzungsziffern, Nutzungsart der Gebäude, Gebäude- und Wohnungstypen, Wohnausstattung und Hygiene, Zustand der Gebäude und Freiflächen, Verkehr;
- Struktur der Bevölkerung, Altersaufbau, Zivilstand, Ausländeranteil, Haushaltgrössen, Belegung der Wohnungen, Wohndauer, Erwerbstätigkeit und Einkommen.

Diese wirtschaftlichen, rechtlichen und sozialen Daten wurden bei den städtischen Amtsstellen (Steueramt, Vermessungsamt, Statistisches Amt, Einwohnerkontrolle ...) erhoben und durch eine Einwohnerumfrage ergänzt.

3. Zukunft, Entwicklungsmöglichkeiten

Die Siedlung Fierzgasse war in einer Dissertation über Ortsbildschutz in der Stadt Zürich als schützwürdig bezeichnet worden. Aufgrund unserer detaillierten Untersuchung werden drei ver-

tretbare Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt (3.3–3.5).

Die Entwicklung der Siedlung Fierzgasse und deren Steuerung muss im Rahmen der allgemeinen Stadtentwicklung gesehen werden.

Es handelt sich bei den Massnahmen an der Fierzgasse aber um Einzelmassnahmen, die nicht unbedingt von den allgemeinen Entwicklungszügen der Stadt und des Quartiers direkt abgeleitet werden können.

3.1 Trendentwicklung

Bei Beibehaltung der heutigen Rechtslage wird die Siedlung Fierzgasse vermutlich langsam erneuert. Dem wirtschaftlichen Druck folgend, um eine höhere als die gegenwärtig sehr niedrige Rendite zu erzielen, werden die Aktienhäuser wegen der starken Parzellierung langsam und einzeln oder gruppenweise durch Neubauten ersetzt. Bevor es soweit ist, wird der Unterhalt der Häuser in vermehrtem Mass vernachlässigt, und die Bauten verlottern. Möglicherweise werden auch einzelne Häuser abgerissen und vorübergehend durch private Parkplätze ersetzt.

Wie eine derartige Bebauung aussehen kann, vermitteln die Neubauten an der Ackerstrasse 31 und der Josefstrasse 84 und 92, an deren Stelle früher ebenfalls Aktienhäuser standen. Die nachstehende Abb. 3 dieser Bauten

Lage der Aktienhäuser an der Fierzgasse in der Stadt Zürich.

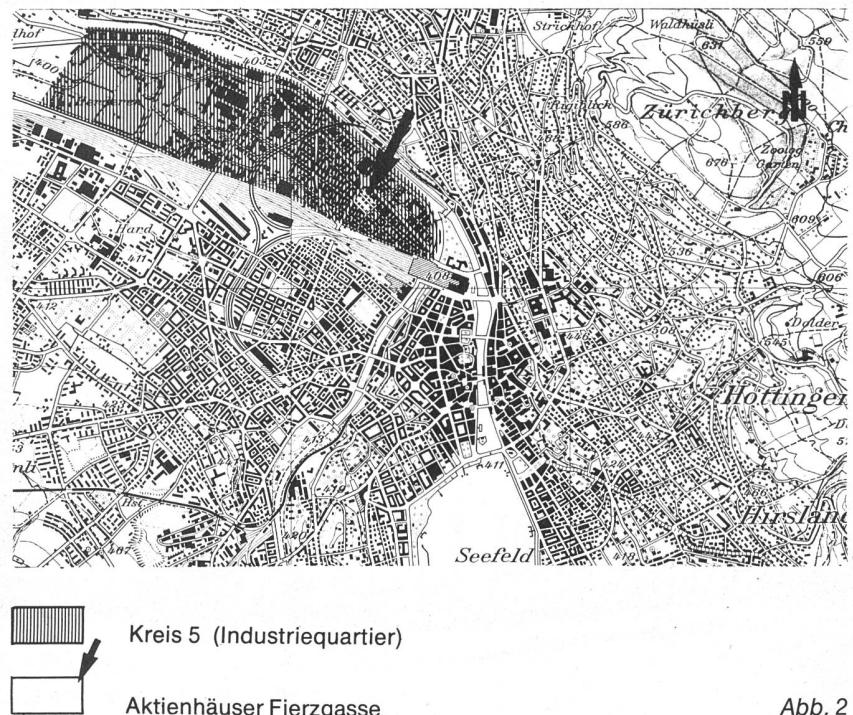


Abb. 2

ist vom gleichen Standort wie die Abb. 1 aufgenommen worden.

Eine derartige Entwicklung bewirkt folgende unerwünschte Zustände:

- Während der unter Umständen langdauernden *Umstrukturierung* verfallen die Häuser immer mehr, die jetzigen Mieter suchen sich wegen der Umstrukturierung und der damit verbundenen Unsicherheit eine neue Wohnung – es ergibt sich eine neuartige Bewohnerstruktur (berufstätige Mieter von Einzelzimmern; Ausländer; tagsüber niemand anwesend, auch keine Kinder).
- Die in der umstrukturierten Siedlung erstellten Wohnungen werden vermutlich wesentlich höhere Mietzinsen aufweisen als heute. Die jetzigen Mieter müssen sich also auf jeden Fall eine neue Wohnung suchen – preisgünstige Wohnungen sind in ähnlich guter Lage aber ausserordentlich selten. Es treten *soziale Probleme* auf, die nicht oder nur mit grossem Aufwand gelöst werden können.
- Die *städtische Gestaltung* eines derart erneuerten Gebietes vermag in keiner Art und Weise zu befriedigen.
- Die Erneuerung erfolgt ohne *planerisches Konzept*.

Unabhängig von der Schutzwürdigkeit der Siedlung widerspricht die Trendentwicklung den neu gesteckten Zielen der Entwicklung der Stadt Zürich (wohnliche Stadt...) in krasser Weise und erfordert bereits aus diesen Gründen gewisse Lenkungsmassnahmen.

3.2 Mögliche Lenkungsmassnahmen

Voraussetzung für jede Lenkungsmassnahme als Beschränkung des Grundeigentums ist:

- die gesetzliche Grundlage,
- das öffentliche Interesse, verknüpft damit die Verhältnismässigkeit einer Massnahme und
- die volle Entschädigung im Falle einer materiellen Enteignung.

Das öffentliche Interesse an der Erhaltung oder Beeinflussung der Siedlung Fierzgasse ist von den politischen Zielen der Stadt- und Quartierentwicklung abhängig. Aus der heutigen Situation heraus kann eine weitgehende Erhaltung der Siedlung durchaus vertreten werden. Diese anzustreben ist mit den verschiedensten Mitteln und Massnahmen möglich:

- Schutzverordnung, gestützt auf § 206 PBG
- zonenrechtliche Massnahmen im Sinne von § 205 PBG

- Sonderbauvorschriften, §§ 79ff. PBG
- Quartierplan, §§ 123ff. PBG
- Gestaltungsplan, §§ 83ff. PBG
- Gebietssanierung, §§ 186ff. PBG
- Inventar der Natur- und Heimatschutzobjekte, § 209 PBG
- Verkehrsplanung, die die Erhaltung der Siedlung unterstützt
- Renovationsbeiträge über das Eidgenössische Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz
- privatrechtliche Mittel
- begleitende Massnahmen

3.3 Gebietssanierung

Eine Gebietssanierung, Abbruch der Altbauten und die Erneuerung nach modernen Gesichtspunkten ist unter folgender Zielsetzung denkbar:

- Schaffung des Rahmens für eine geordnete Trendentwicklung, ohne übergeordnetes Konzept Missstände verhindern;
- Erweiterung der City im Gewerbeschulquartier;
- wesentliche Vermehrung des Wohnraumes in zentraler Lage;
- Anstreben einer bestimmten Mischung von Wohn- und Arbeitsplätzen, zum Beispiel Geschäftsfläche analog heute und dort, wo wegen der grossen Immissionen keine Wohnungen erwünscht sind;
- Schaffung von besonders günstigen Wohnungen, zum Beispiel so, dass die heutigen Mieter nicht gezwungen sind, anderswo Wohnungen zu suchen.

3.4 Baulicher Strukturschutz

Der bauliche Strukturschutz (Ensembleschutz) strebt die Erhaltung der äusseren Erscheinung der Aktienhäuser an. Falls der Wohnraum nicht verkleinert wird, kann das Innere der Häuser verändert werden.

Als bauliche Massnahmen solcher Art sind vorzuschlagen:

- Renovation der Häuser
- Einbau eines Bades oder Dusche in jeder Wohnung
- Küchenmodernisierung
- Verbesserung der Heizung und Warmwasseraufbereitung sowie der Waschküchen
- Einbau von Doppelverglasungsfenstern usw.
- Allenfalls Bau einer Unterniveaugarage und Gestalten der Heinrichstrasse als Wohn- und Spielstrasse.

3.5 Milieuschutz

Bei der Erhaltung der Aktienhäuser im Sinne des Milieuschutzes soll neben der baulichen Struktur auch die Struktur der Einwohner gewahrt bleiben. Da



Abb. 3

sich die Zusammensetzung der Einwohner natürlicherweise ständig verändert, denken wir nicht an einen integralen Schutz (Alter, Zivilstand, Nationalität...), sondern beschränken uns auf die heutigen Einkommensklassen und die Nutzungsstruktur (Kleingerwerbe, Wohnangebot).

Daraus ergibt sich die grundsätzliche Abweichung zum baulichen Strukturschutz: *Die heutigen Mietzinsen dürfen nicht wesentlich ändern*. Die Öffentlichkeit muss deshalb die Veränderung der Wohnungen und deren Mietpreise stärker überwachen und vermutlich grössere Beiträge an die Renovationskosten leisten als bei baulichem Strukturschutz.

Für die Stabilisierung des jetzigen Mietzinses muss man

- sich auf einen minimalen Ausbau der Häuser und Wohnungen beschränken,
- eine möglichst billige Verkehrslösung anstreben und
- vermehrt Anstrengungen zur Verbilligung der Wohnungen unternehmen.

Wir denken dabei vor allem an:

- Renovation der Häuser und Wohnungen,
- Einbau eines Bades oder einer Dusche in jedem Haus,
- Einrichten moderner Waschküchen, für mehrere Häuser gemeinsam,
- Einbau einer Zentralheizung, eventuell Fernheizung, und
- Verzicht auf Unterniveaugarage zu lasten der Eigentümer.

4. Bewertung der Entwicklungsmöglichkeiten, Empfehlungen

Eine Trendentwicklung ist aus verschiedenen Gründen unerwünscht. Die

drei beschriebenen Entwicklungsvarianten ermöglichen alle eine nachbarrechtlich, sozial, städtebaulich und planerisch befriedigende Lösung. Welche Variante eingeschlagen und wie sie im Detail ausgestaltet wird, hängt von der planerischen und politischen Zielsetzung ab. Es sind dabei folgende Ziele gegeneinander abzuwägen:

- Erhöhung der Einwohnerzahl in der Stadt Zürich
- Stabilisierung der Zahl der Arbeitsplätze
- bessere Ausnützung der Wohngebiete
- neue Standorte für Arbeitsplätze bereitstellen
- Erhöhung der Wohnqualität
- Schaffung von Wohnschutzgebieten
- Schutz von Quartieren im Sinne des Milieuschutzes

Wir sind der Meinung, dass die drei letztgenannten Punkte und damit das Interesse an der Erhaltung der Aktienhäuser die übrigen Interessen überwiegt, da es in Zürich nicht viele gut

erhaltene Siedlungen dieser Art gibt und das Gebiet nach einer Renovation eine ansprechende Wohnqualität bieten kann, ohne eine besonders tiefe Ausnützung aufzuweisen. Als vorläufige Beurteilung empfehlen wir, *die Siedlung Fierzgasse zu erhalten*.

Aus sozialen Gründen, Erhaltung von billigem, zentral gelegenem Wohnraum, um die Eigenart der Siedlung, Kleingewerbe . . . zu bewahren und da die Realisierungschancen des baulichen Strukturschutzes eher kleiner sind, ist es wünschenswert, die Siedlung im Sinne des *Milieuschutzes* zu erhalten.

Für die provisorische Unterschutzstellung und die definitive Erhaltung der Siedlung gibt es verschiedene Möglichkeiten, die sich in ihrem zeitlichen Ablauf, den Rechtsmitteln und in ihren Wirkungen unterscheiden. Die provisorische Unterschutzstellung braucht nicht sofort zu erfolgen, sie muss aber vorbereitet werden und mit den in Bearbeitung stehenden definitiven Massnahmen korrespondieren, damit sie bei

Bedarf in Kraft gesetzt werden kann. Es gibt folgende Möglichkeiten:

- Erarbeitung einer Schutzverordnung und als vorsorgliche Massnahme bei Bedarf (während eines Jahres) Aufnahme des Gebietes in das «Inventar der Natur- und Heimatschutzobjekte» i. S. PBG § 209.
- Umzonung in die Wohnzone D, zweigeschossig, zur Beschränkung des Nutzungsmasses, Festlegen eines hohen Wohnanteils und darauf aufbauend Erlass einer Schutzverordnung für die Erhaltung der bestehenden Siedlung.
- Umzonungen in eine Kernzone nach § 50 PBG als definitive Massnahme. Zusätzlich kann noch ein grosser Wohnanteil festgelegt werden und damit neben der Baustuktur (Baukubus, Gestaltung . . .) auch die Nutzweise beeinflusst werden.
- Bei indirektem, schrittweisem Vorgehen kann nach der Anordnung der Wohnzone D in einem Gestaltungsplan die Detailgestaltung vorgeschrieben werden.

Sanierungsplanung – Überlegungen zum methodischen Vorgehen

Von Roland Haari, dipl. Ing./M. S. in Soziologie, Basel

Sanierungsplanung ist in der Schweiz Neuland. Im allgemeinen wird darunter ausschliesslich die Vorbereitung von Altbaurenovationen verstanden. Die Sanierung des Wohnumfelds der innerstädtischen Quartiere, die in der Schweiz oft «Planung von Wohnschutzzonen» genannt wird, kommt höchstens durch die Hintertür hinzu.

Diese getrennten Ansätze für ein im Prinzip zusammenhängendes Problem – Erhaltung und Steigerung der Attraktivität älterer Wohnviertel – kann zu widersprüchlichen Massnahmen führen. Vor allem die Sanierungsplanung der Städte gerät zunehmend in das Spannungsfeld zwischen Verbesserung der Wohnverhältnisse, Vorsorge für eine tragfähige wirtschaftliche Grundlage sowie Schaffung zufriedenstellender Verkehrsverhältnisse.

Der in einigen Kantonen und in verschiedenen Schweizer Städten verstärkte Ausbau des rechtlichen Instrumentariums wie Einschränkung der Zweckentfremdung von Wohnraum oder Wohnanteilsvorschriften helfen dagegen kaum. Das angestrebte Ziel – Stabilisierung oder Zunahme der Wohnbevölkerung – lässt sich auf diese Weise keineswegs erreichen. In vielen Mischgebieten wuchs sowohl die Anzahl der Arbeitsplätze als auch die der Wohnbevölkerung über längere Zeit an, während gleichzeitig in «reinen» Wohngebieten die Bevölkerungsabnahme einsetzte. Auch die hauptsächlich der grösseren Zahl der Arbeitsplätze zugeschriebene Abnahme der «preisgünstigen» Familienwohnungen ist eher eine Fiktion. Viel gravierender dürfte wohl der Abriss alter Wohnungen und ihre Ersetzung durch Neubau-

wohnungen sein. Im weiteren könnte eine Untersuchung, wer die «preisgünstigen» Familienwohnungen bewohnt, das ernüchternde Ergebnis bringen, dass nicht Familien sondern zunehmend Bevölkerungsschichten wie Studenten und junge Berufstätige – oft in Form von Wohngemeinschaften – in diesen komfortlosen Wohnungen hausen. Haushalte mit Kindern belegen dagegen die teureren Wohnungen mit Bad und Zentralheizung.

Ein methodisches Instrumentarium fehlt, das hilft, die sich häufenden Zielkonflikte in den urbanen Kerngebieten zu lösen. Diese Tatsache ist bedenklich für die Entwicklung unserer schweizerischen Mittel- und Grossstädte. Eine weiter zunehmende Abwanderung der einkommensstarken Schichten in die Vorortgemeinden mit ihren Auswirkungen auf Bevölkerungsstruktur der Kernstädte und auf Vermietbarkeit der citynahen Wohnungen könnte das noch bestehende Gleichgewicht in den städtischen Gebieten empfindlich stören. Die gespenstisch anmutenden Verhältnisse in amerikanischen Agglomerationen, die sich durch verkommene innerstädtische Wohnviertel, bankrotten Finanzhaushalt der Städte und reiche Vorortgemeinden auszeichnen, rücken bedrohlich näher.