

**Zeitschrift:** Schweizerische Bauzeitung  
**Herausgeber:** Verlags-AG der akademischen technischen Vereine  
**Band:** 91 (1973)  
**Heft:** 46: SIA-Heft, Nr. 10/1973: Hochhäuser; Erdbeben

**Artikel:** Hochhäuser und Baugesetze  
**Autor:** Schatt, Paul / B.O.  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-72052>

### **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**

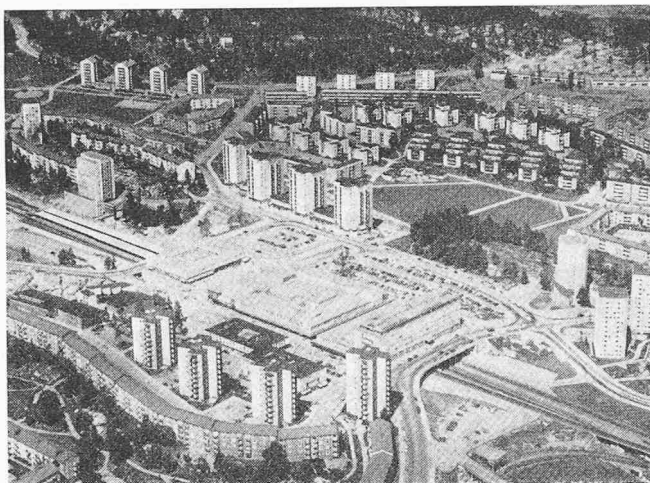
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées 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:** 20.02.2026

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



Stadtteil Vällingby. Modell des Zentrums mit anschliessender Wohnüberbauung. In der Diagonalen die U-Bahnlinie



Vällingby-Zentrumsplatz mit Kirche, Gemeindehaus, Post, Büros, Bank- und Versicherungsfilialen, Warenhausfilialen, Spezialgeschäften, Kino, Restaurants u. a. Vorn: Treppe U-Bahnstation

ner, heute sind es 35 m<sup>2</sup> und es ist mit einer jährlichen Wohnflächenvergrößerung von 1% bis 2% zu rechnen. Obwohl der Bevölkerungszuwachs der Region nachgelassen hat, müssen jährlich 15000 Wohnungen erstellt werden, um den Bedarf des steigenden Wohnungsstandards zu decken. Die Neuproduktion wird sich vornehmlich auf Häuser mit verschiedener Geschosshöhe ausrichten. Der Anteil an niedriger Bebauung wird sich vergrössern. Die U-Bahn wird durch neue Verkehrssysteme ergänzt werden. Man ist jetzt im Begriff, eine Region mit mehreren Schwerpunkten zu schaffen. Gleichzeitig richtet sich die Bauwirtschaft mehr und mehr auf den *Flachbau* ein.

Aber das Wichtigste – so äussert sich der Referent persönlich – ist vielleicht nicht, ob die Häuser hoch oder niedrig sind. Man kann, wie es scheint, sowohl mit hohen, wie mit niedrigen Häusern grosse Konzentration und schlechtes Milieu erreichen. Die Anzahl der Geschosse ist nicht ein eindeutiges Qualitätsmass. Aber wichtig ist, eine Wahlfreiheit zwischen den verschiedenen Arten des Wohnens zu erreichen. Wichtig ist ferner, wie die Haustypen disponiert werden, um Monotonie zu vermeiden, um ein bisschen Leben zwischen den Häusern möglich zu machen.

G.R.

## Hochhäuser und Baugesetze

Referent: **Paul Schatt**, Architekt SIA, Kantonsbaumeister, Zürich

Je enger die Menschen aufeinander leben müssen, desto eher können Friktionsmöglichkeiten entstehen. Um diese Friktionen möglichst klein zu halten, gibt sich die demokratische Gemeinschaft Normen. Sie setzt sich selbst frühzeitig Schranken, weil sie glaubt, durch diese selbstgewollte Einschränkung einer noch grösseren Freiheitseinbusse entgegen zu können.

Nun sehen wir uns aber vor *drei grossen Problemen*: Sicher wird sich niemand Schranken der Handlungs- und Bewegungsfreiheit setzen, solange nicht deutlich das Ausmass und die Tragweite der auf uns zukommenden Friktionen erkannt werden. Es ist daher mittels wohlfundierter Forschung für eine objektive Zukunftsprognose zu sorgen, die durch entsprechende Information in das volle Bewusstsein eines jeden Bürgers einzudringen vermag. Auf Grund solcher Einsicht wäre es denkbar, die nötigen Rechtsmittel durchsetzen zu können, die uns vor der drohenden Katastrophe bewahren könnten.

Wir werden uns erst einschränkende Rechtsnormen auferlegen, wenn die Technik die auf uns zusteuenden – oft sehr spät erkannten – Probleme nicht mehr lösen kann. Es ist daher die ganze Breite der Technik auszuschöpfen, was wiederum grossangelegte Forschung bedeutet.

Das dritte Problem liegt bei uns selbst: unser Egoismus. Es ist leider anzunehmen, dass rechtliche Schranken, die wir uns in einem solchen Fall zu setzen hätten, sehr einschneidend wären. Es müssten also Motivationen bestehen, die uns diese Einschränkungen ertragen liessen. Unsere Opfer müssten sich lohnen. Aber wofür wären wir bereit, uns einzuschränken, ohne dabei zu profitieren?

Diese Feststellungen sind wichtig, wenn man über die Notwendigkeit von neuen Gesetzen sprechen will, weil wir freie Demokraten uns durch Gesetze nur so stark einschränken lassen, als die Umwelt dies absolut erfordert. So haben wir im letzten Krieg die Lebensmittelrationierung sogar ohne alles Widerstreben über uns ergehen lassen; wir fanden, die Verantwortlichen hätten klug und weitsichtig gehandelt. Dieses frühzeitige Handeln bedeutet nun aber gerade für die demokratische Gesetzgebung eine besondere Schwierigkeit. Bezüglich der Erhaltung unserer Lebensgrundlagen könnte es uns daher passieren, dass wir den letzten Termin zur Umkehr verpassen. Seien wir allen «Rufern in der Wüste» dankbar und hoffen wir, es gebe weiterhin kluge, weitsichtige und mutige «Gesetzes-Verfasser» und Staatsmänner, denen es gelingen werde, Gesetzesformulierungen zu finden, welche auch zukünftigen Entwicklungen gerecht werden.

Es ist leider unbestritten, dass wir uns in der baulichen Weiterentwicklung wegen der Verknappung der Siedlungsflächen Schranken nähern, die uns vor ernste Probleme stellen. Die Bevölkerungs- und Wohlstandsentwicklung setzt uns aber andere, noch engere Grenzen, nämlich Menge und Qualität der natürlichen Lebensgrundlagen: Wasser, Luft, Nahrung, Energie und Rohstoffe. Es ist daher müssig, durch unendliches Auftürmen von Hochhäusern für eine viel zu grosse Erdbevölkerung Wohnraum zu schaffen, welche die Erde nicht verkraften kann.

Aus Arbeiten zur Orts-, Regional- und Landesplanung weiss man auch, dass lediglich etwa ein Drittel der Siedlungsfläche für Wohnzwecke gebraucht wird und demzufolge bei Überschreiten der oberen Grenze der empfohlenen Ausnutzung für Wohngebiete, 0,6 bis 0,7, der Landgewinn relativ gering ist und die entstehenden Nachteile aus der verdichteten Überbauung nur selten aufwiegt. Es ist klar, dass diese bescheidenen Dichten für die Stadtkerne nicht gelten. Diese Arbeitsgebiete, die auch ohne grosse Nachteile etwas dichter

sein dürfen, fallen bezüglich der Landverknappung jedoch nicht besonders ins Gewicht. Sollte es nötig werden, in Wohngebieten die Bevölkerungsdichte trotzdem wesentlich zu erhöhen, hätten wir für alle unsere Aktivitäten, Arbeiten, Kommunikation und Erholung, neue Wege zu suchen.

Wir können uns also vorläufig darauf beschränken festzustellen, ob wir genügend Rechtsmittel besitzen, um Hochhäuser nur dort bewilligen zu müssen, wo dies von allgemeinem Vorteil ist.

Das *Basler Hochbaugesetz* nennt folgende Bestimmungen: «Hochhäuser sind Gebäude, die mehr als 10 Geschosse aufweisen oder wenigstens 28 m hoch sind.» Bei Gebäuden zwischen 6 und 10 Geschossen spricht es von «höheren Häusern».

Welche Bedingungen müssen nun erfüllt sein, bis der Regierungsrat höhere Häuser bewilligen kann?

§ 28. Der Regierungsrat kann, sofern die in den nachfolgenden Bestimmungen genannten Anforderungen erfüllt sind, aus besonderen städtebaulichen Erwägungen Ausnahmegewilligungen für eine grössere Gebäudehöhe und Geschosszahl und für Hochhäuser erteilen, namentlich um das Stadtbild aufzulockern und gegenüber der üblichen, zonenmässigen Nutzung eine bessere Überbauung mit vermehrten Freiräumen und Grünflächen zu schaffen. Die höhere Bebauung ist auf Grundstücken zulässig, die sich dank ihrer besonderen Lage, Grösse oder Form städtebaulich (insbesondere architektonisch, verkehrstechnisch und wohnhygienisch) hierfür eignen. Historisch oder künstlerisch wertvolle Bauwerke dürfen nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere ist das Grossbasler Rheinufer der Altstadt, zwischen der Mittleren Brücke und der Wettsteinbrücke, absolut geschützt.

§ 29. Die Freiräume und Grünflächen, die zur Erlangung von Ausnahmegewilligungen geschaffen werden, müssen erhalten und durch Dienstbarkeiten zugunsten des Kantons vor jeder späteren Überbauung gesichert werden.

Überdies darf die zonengemässe Ausnutzungsziffer nicht überschritten werden, und an die architektonische und hygienische Qualität können besonders hohe Anforderungen gestellt werden. Der Schutz des Stadt- und Landschaftsbildes, insbesondere der Altstadt, ist gewährleistet. Im baupolizeilichen Bereich hat die Exekutive mit dem vorhandenen Recht bedeutende Eingriffsmöglichkeiten. Auch die Nachbarrechte sollten selbstverständlich nicht stärker tangiert werden als bei einer Regelüberbauung, ausser wenn bedeutende öffentliche Interessen für das Hochhaus sprechen.

Auch im *Kanton Zürich* können etwa unter den gleichen Voraussetzungen wie in Basel für Gebäude, die höher als 6 Geschosse oder 20 m sind, durch den Regierungsrat Ausnahmen erteilt werden. Im neuen zürcherischen Bau- und Planungsgesetz ist allerdings folgender Wortlaut vorgesehen: «Hochhäuser sind Gebäude, deren Gebäudehöhe mehr als 28 m beträgt.» Erfreulicherweise sind aber vielerorts Hochhäuser nicht gestattet:

- in Gebieten mit ländlicher Bebauung und in empfindlichen Baugebieten
- in den Hochhausausschlussgebieten gemäss der Bau- und Zonenordnung
- in Gebieten mit halbstädtischer Bauweise (z.B. rechtes Seeufer) ausserhalb von Arealbebauungen, Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen; diese Bestimmung gilt nicht für Industriezonen.

Hochhäuser müssen, verglichen mit einer gewöhnlichen Überbauung, ortsbaulich einen Gewinn bringen oder durch die Art und Zweckbestimmung des Gebäudes bedingt sein. Sie sind architektonisch sorgfältig zu gestalten. Die Ausnutzung darf in der Regel nicht grösser als bei einer gewöhnlichen Überbauung sein. Die Nachbarschaft darf nicht wesent-

lich beeinträchtigt werden. Die baurechtliche Bewilligung bedarf der Genehmigung durch den Regierungsrat.

Mit diesen gesetzlichen Grundlagen dürfte es möglich sein, Hochhäuser nur noch dort zuzulassen, wo nach Abwägen aller Interessen dies tatsächlich für die Öffentlichkeit wünschenswert ist.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die zur Verfügung stehenden gesetzlichen Bestimmungen über den Bau von Hochhäusern den heutigen Verhältnissen und den Entwicklungen einer absehbaren Zukunft im allgemeinen zu genügen vermögen.

B. O.

## Hochhäuser im Stadtbild

Referent: **Otto Glaes**, Architekt SIA, Zürich

Organisatorisch, soziologisch, verkehrstechnisch und vor allem städtebaulich soll das Hochhaus uns *helfen*:

- die endlosen Städte auflockern, zusammenfassen, auszeichnen, charakterisieren,
- Zentren bilden, Talmulden, Hanglagen, Hügel betonen,
- Parks umrahmen, Quartiere abschliessen, städtische Räume bilden,
- neue Städte ermöglichen, neue Stadtbegriffe schaffen, Wohnsiedlungen bilden.

Dabei sei das Hochhaus als vereinzelte Erscheinung, als städtebaulicher Spezialfall, in Europa verstanden. Im Unterschied ein Hinweis auf ein extremes *Gegenbeispiel*: New York, die Wolkenkratzerstadt, in der sich das Irrationale ins Unfassbare steigert – eigenartigerweise ohne erdrückend zu zu wirken.

### Einige Schlaglichter

- In der westlichen Hemisphäre lebt mehr als die Hälfte der Menschen in Städten – Grund genug, die Forschungsarbeit «Städtebau» ernst zu nehmen.
- Hochhaus-Siedlungen haben baulich gesehen *städtischen Charakter*, wo immer sie auch stehen. Nach *Paul Bahrdt* sind sie als lebendige, städtische Einheit nur dann existent, wenn sie, selbst oder im Quartier integriert, «Privatheit» und Öffentlichkeit in sich schliessen.
- Würde «gute» Architektur den Menschen wirklich *positiv* beeinflussen – wie geglaubt wird –, müsste dies im Hochhaus demnach sogar in Potenz der Fall sein. Kritisch gesehen: dann gäbe es sehr viele «*schlechte*» Menschen in hohen und niederen Häusern!
- Zur Verdichtung der Stadt durch Hochhäuser: das *Entscheidende* liegt jedoch in der Gestaltung und in der soziologischen Qualität der Stadt – und nicht etwa nur beim Verkehr, wie dies so gerne angenommen wird.
- Eine Hochhaus-Siedlung benimmt sich als Baumasse im Stadtbild sehr selbstbewusst, ohne es in ihrem Wesen zu sein – sein zu wollen.

### Eignung

Eignung und Nichteignung kann in *Gruppen* erfasst werden, die sich jedoch überschneiden, je nach Gegebenheit:

1. *Allgemein* ist das Hochhaus in einem sehr breiten Spektrum «*geeignet*» für: Verwaltungs- und Bürobauten (gewisse Fabrikgebäude usw.); Hochschulen, Hotels, Kongressbauten, Krankenhäuser, Heime; Wohnbauten (in Kombinationen und mit gemischten Wohnungsgrössen).

*Örtlich*, bei gegebenen planerisch-architektonischen Voraussetzungen, a) *in der City*: als gewünschter *Akzent*, als *Abschluss* einer bestimmten Zone; zur Steigerung des Angebotes an *Arbeitsflächen*; Möglichkeit zur Gestaltung von Parkanlagen; *Betonung* von City-Entwicklungs-Achsen oder