

**Zeitschrift:** Schweizerische Bauzeitung  
**Herausgeber:** Verlags-AG der akademischen technischen Vereine  
**Band:** 92 (1974)  
**Heft:** 35: "Gemeinde 74" Fachmesse für Gemeindebedarf, Bern, 3. bis 9. September 1974 - Fachmesse Altbau-Modernisierung, Luzern, 5. bis 9. September 1974

**Artikel:** Zürich saniert städtische Wohn- und Schulbauten  
**Autor:** G.R.  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-72440>

#### 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:** 23.02.2026

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

Seit Beginn dieses Jahrzehnts verwirklichen Zürichs Behörden mit grossem Einsatz ein umfängliches Programm für die Sanierung städtischer Wohnungen und Schulhäuser – ohne davon viel öffentliches Aufheben zu machen. In den vergangenen knapp vier Jahren hat der Erfolg den Erwartungen entsprochen. Er berechtigt dazu, die programmierte bauliche Aufwertungsarbeit während weiterer Jahre fortzuführen. Die hierfür geltenden Gesichtspunkte, Massnahmen und Erfahrungen können sich auch anderswo als nützlich erweisen. In diesem Betracht er-

scheint es besonders verdienstlich, wenn der Vorstand des Hochbauamtes, Stadtrat Edwin Frech (auch in Vertretung weiterer beteiligten Amtsstellen), und Hochbauinspektor Hugo Fahrner über die Sanierung städtischer Bauten zwischenzeitlich durch die Presse orientiert haben<sup>1)</sup>. Sie ist als eine konkrete Massnahme zu betrachten, mit der die Behörde ihren Beitrag zur Erhaltung städtischen Wohnraumes zu leisten trachtet. Sie erfolgt im Rahmen der Revision der kommunalen Bauordnung, die noch ihrer Beratung und Verabschiedung durch den Gemeinderat harrt.

## Zielgerichtete Bauordnungsrevision

Seitdem die neue Zürcher Bauordnung mit Zonenplan vom 12.Juni 1963 am 16.April 1969 in Kraft gesetzt worden ist, haben sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert und besonders im Wohnbereich zu einer ungünstigen Entwicklung geführt. Die Entvölkerungstendenz soll durch die Vermehrung des Wohnraumes und verbesserte Wohnqualität gedrosselt werden. Im Vordergrund der Massnahmen steht eine Teilrevision der Zürcher Bauordnung. Sie ist als Übergangslösung bis zur späteren Anpassung an das in Vorbereitung befindliche kantonale Planungs- und Baugesetz zu verstehen.

In Anbetracht, dass sich die Bauordnung seit 1969 in der Praxis grundsätzlich bewährt hat, gelten die verhältnismässig einschneidenden Revisionsvorschläge vornehmlich der Erhaltung einer auch in der Zusammensetzung gesund strukturierten Wohnbevölkerung von mindestens 400000 Personen. Die stadtväterliche Sorge um den Schwund der Einwohnerzahl teilt Zürich mutatis mutandis mit andern Stadtgemeinden. Sie ist von Ende 1962 bis Ende 1972 von 440180 auf 407647 gesunken.

Ursachen für diesen Rückgang gibt es verschiedene. Der gravierende Auswirkung ist vor allem in der Akkumulierung der einzelnen Fakten zu sehen. In Stichworten: Geburtenrückgang, Veränderung der Wohngewohnheiten (grössere Wohnfläche pro Einwohner, vermehrter Bedarf an Einzelwohnungen für ältere und jugendliche Personen, Zweitwohnungen, höhere Komfortansprüche). Zahlreiche bestehende Gebäude sind veraltet und können in bezug auf Grösse, Konstruktion und Ausbaustandard heutigen Wünschen nicht mehr genügen (selbst zu entsprechend niedrigem Mietzins!). Infolge Abbruchs, Umbaus oder Zweckänderungen wird Wohnraum durch Geschäftshäuser, Büros usw. verdrängt. Demgegenüber vermochte der Zuwachs an Neubauungen zwischen 1960 und 1970 mit dem anderweitig bedingten Mehrbedarf an Wohnraum nicht Schritt zu halten. Mit der Tendenz zu einer ertragsreicherer Nutzung von Liegenschaften steht in engem

Zusammenhang, dass auf städtischem Gebiet zuwenig preisgünstige Wohnungen verfügbar sind. Weitere Gründe zur Bevölkerungsabwanderung bilden die zunehmenden Immisionen aus verkehrsreichen Strassen, aber auch das steuerliche Gefälle zwischen der Stadt und verschiedenen in deren Einzugsbereich liegenden Gemeinden. Erschwerend wirkt sich auch wohnbaulich aus, dass die städtischen Baulandreserven weitgehend erschöpft sind. In den letzten Jahren zeichnete sich die Überalterung der Bevölkerung deutlich ab. 1962 betrug der Anteil der über 65jährigen Personen 11,4%, bis 1971 ist er auf 15,6% gestiegen. Dieser über dem Landesdurchschnitt liegende Prozentsatz ist teils durch die grössere Lebenserwartung erklärblich, teils durch den Wegzug von Einwohnern der mittleren Lebensjahre beziehungsweise von Familien mit Kindern, die auf städtischem Boden keinen adäquaten Wohnraum (vor allem nicht zu günstigen Mietbedingungen) finden.

Wesentliche Änderungen haben sich in der Wirtschaftsstruktur ergeben. Im sekundären Wirtschaftssektor (Industrie und Gewerbe) ist im vergangenen Jahrzehnt ein deutlicher Rückgang der Beschäftigten (von 96431 auf 81465) eingetreten. Dem steht eine Zunahme im tertiären Sektor (Dienstleistungen) im gleichen Zeitraum von 125644 auf 148475 Berufstätige gegenüber. Das Wachstum der mit einem grösseren Flächenbedarf verbundenen Dienstleistungsbetriebe löst seinerseits einen Druck auf die Wohngebiete aus.

Parallel zur Rückbildung der Einwohnerschaft und zur Zunahme der Beschäftigten ist die Zahl der Pendler stark gewachsen. Arbeiteten 1960 noch 50585 auswärtige Personen in Zürich, so waren es im Jahre 1970 schon 88052 Berufstätige, die von ihrem auswärtigen Wohnort mit irgendeinem Verkehrsmittel die Stadt erreichen mussten. Allerdings ist die Belastung der städtischen Verkehrsverhältnisse auch dem grösseren Bestand an Motorfahrzeugen zuzuschreiben, von dem auf die städtische Bevölkerung 1962 91574, im Jahre 1972 bereits rund 143000 Einheiten entfielen.

führung von Fassaden, Erkern oder anderen baulichen Einzelheiten sowie in der Farbgebung usw. berät.

Unter der Leitung D. Nievergels (der im Dezember 1973 der Presse als Nachfolger des verstorbenen Denkmalpflegers W. Burger vorgestellt worden ist) versieht das Büro für Denkmalpflege heute mit den 8 bis 10 Mitarbeitern zahlreiche weitere Aufgaben und Funktionen, auf die hier nicht eingegangen werden kann.

Dieser gegenüber früher erweiterten und differenzierteren Bedeutung will uns die offizielle Bezeichnung dieser Stelle mit «Büro für Altstadtsanierung und Denkmalpflege» nicht mehr zutreffend erscheinen: Der Denkmalpflege fallen in der Altstadt ohnehin meist Aufgaben zu, die eine Sanierung in sich schliessen. Zudem beschränkt sich diese Tätigkeit keineswegs auf Altstadtgebäuden, sondern auf Objekte im gesamten Stadtgebiet. Zutreffender und einfacher erschiene uns deshalb die amtliche Benennung: «Büro für Denkmalpflege». Abgesehen von einer schlichteren Namensgebung wäre diesem Büro auch ein für wichtige öffentliche Bedürfnisse ausreichender Kredit bekommlich, wofür zwischen den Wellen der Inflation und der Nostalgie ein mittlerer Kurs einzuhalten wäre. Für archäologische Fragen ist das ebenfalls dem Hochbauamt unterstellte Baugeschichtliche Archiv der Stadt Zürich unter Leitung von Dr. U. Ruoff zuständig.

<sup>1)</sup> An der Presseorientierung vom 17. Juni äusserte der Vorsteher des Bauamtes II auch einige Gesichtspunkte zur Sanierungstätigkeit im Altstadtbereich. Dies in Abwesenheit des hierfür zuständigen städtischen Denkmalpflegers, Dieter Nievergelt. Ergänzend sei hier auf die Zusammenarbeit hingewiesen, die zwischen dem Hochbauinspektorat, das für die Ausführung zuständig ist, und zwischen der Denkmalpflege (mit dem «Büro für Altstadtsanierung») als beratender Instanz von Amtes wegen erfolgt.

Der Aufgabenbereich der Denkmalpflege erstreckt sich heute nicht nur in der Altstadt, sondern im gesamten Stadtgebiet auf die Begutachtung (Vernehmlassung) von Neu- und Umbauprojekten – eingeschlossen die vor 1920 erstellten Bauten – im Rahmen des baupolizeilichen Plangenehmigungsverfahrens. Eine erste Entscheidungsgrundlage für Denkmalpflege und Verwaltung wird eine im Aufbau begriffene Kartei mit Kurzinventar bilden, in die jedes Gebäude der Stadt mit einer Charakteristik samt Photo inventarisiert und grob gewertet wird. Diese Kartei wird sich künftig auch für die Abklärung der Schutzmöglichkeit von Bauten bei Planungen durch Architekten oder Behörden nützlich erweisen. Bauvorhaben, die wertvolle oder für das Stadtbild wichtige Gebäude betreffen, werden durch die Denkmalpflege überwacht, wobei diese Fachinstanz auch bei der Detailaus-

Nachteilig wirkt sich die Abwanderung der altersmässigen Mittelschicht auf dem Gebiete der Steuererträge aus, wenn jener Anteil unter den natürlichen Personen, der steuerlich gesehen die Hauptlast trägt, immer kleiner wird. Das Steueraufkommen verschiebt sich je länger desto mehr von den natürlichen auf die juristischen Personen, womit eine grössere Abhängigkeit der staatlichen Mittel von Konjunkturschwankungen eintritt. Diese Abwanderungstendenz der natürlichen Personen kann überdies unerwünschte politische Erscheinungen zeitigen.

### Bauvorschriftliche Neuerungen

Grundprinzip der Bauordnungsrevision ist die Vermehrung des Wohnraumes auf Stadtgebiet. Drei *Massnahmenpakete* sollen die Entwicklung in dieser Richtung steuern:

1. Für den Wohnungsbau ist zusätzlicher Raum zur Verfügung zu stellen. 2. Eine weitere Verdrängung von Wohnraum soll verhindert werden. 3. Für die Dienstleistungsbetriebe müssen ausserhalb der Wohnzonen Ausweich- und Expansionsmöglichkeiten geschaffen werden, da die Stadt auf diese nicht verzichten will. Der für den Wohnungsbau zusätzlich notwendige Raum kann nicht auf dem Wege über eine generelle Aufzonung erreicht werden; es würden dadurch in bezug auf den Verkehr, die Infrastruktur u.a. neue, kaum zu bewältigende Probleme geschaffen werden. Eine gewisse *Erhöhung der Ausnutzung* ist jedoch wegen der geringer gewordenen Wohndichte grundsätzlich vertretbar, muss aber von Fall zu Fall sorgfältig geprüft werden (neue höchstzulässige Ausnutzungsziffern für die Bauzonen A bis D sind in Art.33 der Bauordnungsvorlage enthalten). Eine Erhöhung der Nutzung soll auch bei Arealüberbauungen sowie durch partielle Aufzonung von Wohngebieten möglich sein.

Einem zeitgemässen Postulat kommt die künftige Bauordnung entgegen, indem bei *Gebäuden mit Steildächern*, die vor dem Datum der Verabschiedung der Revisionsvorlage durch den Gemeinderat errichtet worden sind, der *Ausbau des Dachgeschosses* in allen Wohnzonen als zulässig erklärt wird (selbst wenn die zonengemäss Vollgeschosszahl überschritten ist).

Die wesentlichste Neuerung bringt die Revision mit der Möglichkeit, *Gebiete auszuscheiden, in denen Nutzflächenanteile für Wohnzwecke vorgeschrieben werden*. Während in der Kernzone und in der Wohnzone A der bestehende Wohnraum nicht vermindert werden darf, gilt in der Wohnzone B vorläufig für Wohnzwecke ein genereller Nutzflächenanteil von 80 Prozent. In den Wohnzonen C, D und E werden der Bau, die Einrichtung und die Erweiterung von industriellen, gewerblichen oder Dienstleistungsbetrieben scharf eingeschränkt, was für diese drei Zonen praktisch einem totalen *Wohnschutz* nahekommt. Später, d.h. nach der Übergangsregelung, wird eine Relativierung auf etwa 80% erfolgen, denn Versorgung und Serviceleistungen müssen ja auch im Wohnquartier sichergestellt werden. Zu diesem Zeitpunkt wird voraussichtlich ein feineres Instrumentarium die teils harten Revisionsbestimmungen ersetzen können.

### Städtische Sanierungspraxis

Wenn sich das Hochbauamt der Stadt Zürich im Verein mit weiteren städtischen Abteilungen (Finanzamt, Liegenschaftenverwaltung u.a.) seit Jahren mit grossen und vielfältigen Sanierungsarbeiten befasst und es noch weiterhin tun muss, so sehen sich die städtischen Instanzen nicht nur als Behörden, sondern zugleich als *Bauherrschaft* mit den Sorgen und Nöten heutigen Bauens konfrontiert (es mag dies sein Gutes haben, wenn die vom Stadtrat an den Gemeinderat gerichtete Weisung für die Revision der Bauordnung von realistischen

Überlegungen zeugt, quasi von der Praxis für die Praxis entstanden ist). Sympathisch ist für die Leute vom Bau auch die Feststellung, dass das Bauamt II für die Sanierungsarbeit kein «Monsterbüro» in eigener Regie aufgezogen hat, sondern zu deren Bewältigung frei erwerbende Architekten nach Bedarf bezieht, wobei sich deren Honorierung insgesamt etwa mit der Lohnsumme der technischen Angestellten auf dem Hochbauamt in Vergleich setzen lässt.

In Übereinstimmung mit dem Stadtrat gelten für die Sanierung städtischer Liegenschaften, vornehmlich des Wohnungsbaus, die Grundprinzipien der Erhaltung bestehenden und die Schaffung neuen Wohnraumes sowie der Verzicht auf Beanspruchung weiteren Wohnraumes für Bürozwecke und umgekehrt, die Rückführung von Büroflächen in Wohnflächen. Diesem Bestreben dient auch die Verlegung der nicht personalintensiven Verwaltungen an die Peripherie. Selbstverständlich wird bei der städtischen Bauregie auch den Bestimmungen der künftigen Bauordnung nachgelebt, so hinsichtlich der Ausbaumöglichkeit von Dachgeschossen, der Wohnraumverdrängung oder Festsetzung des Wohnflächenanteils und der Schaffung von Ausweichmöglichkeiten für Arbeitsplätze.

### Was heisst «Sanierung»?

Bedeuten «Renovation» lediglich die Erneuerung im Innern oder Äussern (meist beidem!) schadhaft gewordener Bauten, «Restauration» sodann jene weitergehenden Massnahmen an Rumpf und Gliedern, welche auf die Wiederherstellung der – durch die Entwicklung beseitigten – früheren Ordnung eines Bauwerkes zielen, so ist unter «Sanierung» die umfassende *Schaffung gesunder Verhältnisse* zu verstehen. Durch den vielfach koordinierten Einsatz verschiedener Mittel und Möglichkeiten soll in ihrem Bestand gefährdeten Bauten wieder zu vollwertigem Nutzen, zu aktueller Funktionsfähigkeit verholfen werden. Doch sind auch solchem Bestreben Grenzen gesetzt. Dort nämlich, wo die bauliche Substanz schlecht ist, ein Wertzuwachs nicht in einem verantwortbaren Verhältnis zum Aufwand steht oder dort auch, wo gerade darin ein «echter» Sanierungseffekt liegen kann, dass ein irreparables Gebäude einem Neubau weichen muss, der a priori gesunde Verhältnisse aufweist – aufweisen sollte.

Meist bringt eine Sanierung im engeren Sinne von Überbauungen (z.B. Riedtli, Bullingerhof) keinen Gewinn an Wohnfläche, wohl aber eine Verbesserung im Ausbaustandard. Dazu zählen heute auch für eher einfache Wohnungen mit günstigen Mietbedingungen komfortablere Einrichtungen wie der Einbau von Nasszellen, zentraler Heizanlagen und Warmwasserversorgung u. a. m.

*Umbau oder Neubau? Sanierung oder Abbruch?* Diese Fragen stellen, heisst sie von Fall zu Fall nach den Gegebenheiten und Zielsetzungen beantworten.

### Sanierungswürdigkeit

Das Bauamt II mit dem Büro für Altstadtsanierung und Denkmalschutz als beratender Instanz und dem Hochbauinspektorat als ausführendem Organ ist dafür besorgt, dass die *Sanierungswürdigkeit* eines Objektes gemäss einer Reihe von Kriterien abgeklärt wird. Diese können verschiedenes Gewicht haben, je nachdem, ob es sich um Sanierungsvorhaben im *Altstadtbereich* (Wahrung baulichen Kulturgutes), um das Erhaltungsprinzip der *Dorfkerne* ehemaliger Aussengemeinden, um Sanierungen im allgemeinen Wohnungsbau oder um die Bewohnbarkeit von *Häusern an immissionsreichen Strassenzielen* (Thematik Westtangente!) handelt. Weitere, vom Gebrauchsziel diktierte Gesichtspunkte bestehen für das Sanierungsprogramm der *Volksschulhäuser*.

## Sanierung städtischer Wohnbauten

### In der Altstadt

Die pflegliche Erhaltung von Altstadthäusern zählt im besten Sinne zur städtischen Sanierungsaufgabe. Um bauhistorisches Kulturgut zu sichern, hat die Zürcher Behörde Pionierarbeit geleistet, auch wenn sich seither die Anschauungen über die Erhaltung wertvoller Altstadthäuser teils gewandelt haben. Wesentlich erscheint heute der Gesichtspunkt des *Ensemble-Schutzes*, d.h. die denkmalpflegerische Unterschutzstellung von Gebäudegruppen oder ganzen Strassenzügen. Beispielsweise ist es dem städtischen Hochbauamt zu verdanken, wenn am Neumarkt vier Liegenschaften als altstädtebauliches Ganzes saniert werden konnten. Erfreulich war dabei auch, dass *private* Anstösser bei diesem Vorhaben spontan mitgemacht haben. An solche Aufgaben kann der städtische Denkmalpflegefonds Beiträge leisten (seit Jahresbeginn wird er wieder geäufnet).

Im Unterschied zu anderen Wohnbausanierungen stehen in der Altstadt städtebauliche Gesichtspunkte, architektonische Qualitäten und denkmalpflegerische Wertungen im Vordergrund, gleichgültig, ob es sich dabei nur um Fragen einer Fassadenrenovation handelt oder ob als notwendige Folgerungen aus dem Ist-Zustand auch kostenträchtige Umbauten in Kauf zu nehmen sind.

Von 1970 bis 1974 sind für *Altstadtbauten* aufgewendet worden:

- Fassadenrenovationen (40 Objekte)	rund 2,9 Mio Fr.
- Neubauten	rund 5,4 Mio Fr.
- Sanierungen	rund 4,7 Mio Fr.
- Umbauten (Restaurants, Geschäftsräume)	rund 8,9 Mio Fr.
Insgesamt	rund 21,9 Mio Fr.

Planerisch vorbereitet werden zurzeit eine Anzahl Altstadtwohnungen, kombiniert mit Läden und Ateliers, im Betrage von rund 14,2 Mio Fr.

Mit diesem respektablen Aufwand an Arbeit und Mitteln hat sich die Stadt verdient gemacht, auch wenn, oder gerade weil dieser grosse Einsatz *ohne jede spektakuläre Ambition* erfolgt ist.

### Dorfkerne

Wo ehemalige Dorfkerne, wie Albisrieden, Witikon oder Affoltern (sehr spärlich nur in Wiedikon) noch zu erkennen sind, hat die Baubehörde auf diese fragmentarischen Reste ehemaliger Aussengemeinden ihr werterhaltendes Augenmerk ebenfalls gerichtet. Neben Renovationen handelt es sich dort vermehrt auch um Umbauten und Neubauten. Dabei gilt als Grundprinzip, dass das vorhandene Bauvolumen nicht vergrössert werden darf. Damit soll wohl erreicht werden, dass wenigstens die volumenstrukturelle Charakteristik der Dorfkerne erhalten bleibt, wo die bauliche Eigenart ehemals dörflicher Häuser an architektonischem Wert teilweise verloren hat und homogene Baugruppen als solche sich nicht wiederbilden lassen, d.h., wo es bei wohnbaulichen Sanierungen im Einzelfall sein Bewenden haben muss.

### Kommunaler Wohnungsbau

Bilden Altstadtgebäude im Zürcher Wohnbausanierungsprogramm eher die Ausnahme und stehen dort städtebauliche, architektonische und denkmalpflegerische Aspekte im Vordergrund, so sind für die Sanierung im Allgemeinen Wohnungsbau erheblich mehr und vielseitigere Überlegungen anzustellen. Prioritäten liegen einerseits bei der Erstellung von Neubauten, anderseits bei Dringlichkeit und Umfang zu sanierender Objekte. Zur allgemeinen Problematik zählen auch die Finanzierungsschwierigkeiten (Bund, Emissionskontrolle, Euromarkt). Abzuklären sind jeweils hinsichtlich Nutzung die gemäss künftiger Bauordnung gegenüber dem vorhandenen Bestand sich ergebenden Möglichkeiten und mit Bezug auf die bauliche Eignung gegenwärtige, künftig wünschbare oder mögliche Kosten-Nutzen-Effekte. Sodann ist Bezug zu nehmen auf Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen usw.), Verkehrssituation (Immissionen), Naherholungsgebiete oder Anlagen sowie Quartierfragen (unter Einbezug künftiger Entwicklungen).

Im kommunalen Wohnungsbau steht die Stadt Zürich noch am Anfang ihres grossen Sanierungsprogrammes, das bis 1980 etwa 1500 Wohnungen mit einem finanziellen Aufwand von rund 75 Mio Fr. erfasst.

Fortsetzung S. 811

### Zu den Altstadtbildern

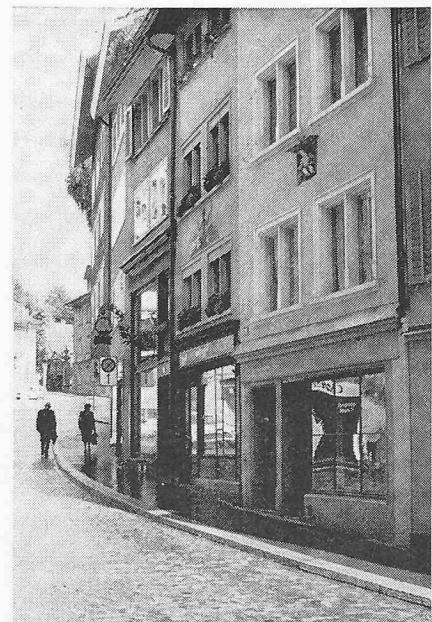
Zum Tannenberg (Nr. 8). In städtischem Besitz, vor einigen Jahren renoviert



Westlich bilden die *Kantorei* (umgebaut und renoviert 1966/67) und dahinter der *Grimmeniturm* (restauriert 1965/66) optisch am Neumarkt eine «Platzwand»



Die jüngst renovierten und unter Denkmalschutz gestellten städtischen Neumarkthäuser zum *steinernen Kindli* (Nr. 20) und zum *kleinen Mohren* (Nr. 22)





Das durch die Stadt gediegen renovierte *Haus Nr. 14*. (Schade: das störende Figaro-Schild!)



Die in den Jahren 1964 und 1966 von privater Seite renovierten und teils umgebauten nördlichen Neumarkthäuser Nr. 17 und Nr. 19



Das 1954/56 erstellte *Doppelhaus Nr. 28* am oberen Neumarkt (südliche Strassenseite). Rechts das *Damhirschli* (Nr. 24, Stadtbesitz)



Das Hauszeichen am erneuerten *steinernen Kindli*: Der Ausschnitt zeigt die subtile handwerkliche Restaurierungsarbeit

(Photo: Georges Müller, Zürich)

Innerhalb noch zahlreicher erhaltenswürdiger Zürcher Altstadtteile bildet der Neumarkt in seiner architektonischen Geschlossenheit das charakteristische Beispiel eines gesamthaft schützenswerten Ensembles. Hier auch bestehen für die Stadt Zürich besonders günstige Voraussetzungen für eine schrittweise Unterschutzstellung von (vorerst) Einzelobjekten, indem 15 von insgesamt 26 Liegenschaften in ihrem Besitz sind. Deren zwei – die sich benachbarten Häuser Nr. 20 zum *steinernen Kindli* und Nr. 22 zum *kleinen Mohren* – sind kürzlich renoviert und unter Denkmalschutz gestellt worden mit der Begründung: «Die strassenseitigen Fassaden beider Häuser bilden intakte, gut erhaltene Fronten im wert-

An der *Storchengasse 4* liess der Juwelier P. Binder 1971/72 einen Neubau erstellen. Der Architekt (*Steiger Partner AG*, Projektbearbeiter *W. Reichle*) fand eine Lösung, die Altstadtproportionen aufnimmt und in der Fassade eine neuzeitliche Gliederung mit eigenständigen Einzelformen zeigt

(Photo: Georges Müller, Zürich)

Hierzu eine kleine Reminiszenz: Vor einiger Zeit führte Alt-Stadtpräsident Dr. *Emil Landolt* eine Gruppe «Althäuser» der Architektur durch die Innenstadt. Vor dem im Bild gezeigten Hause forderte er die Architekten auf, sich zu dieser baulichen Neugestaltung zu äussern. Vorerst eher verlegenes Schweigen (jeder spürte, dass der «Stapi» sich seine Meinung längst gemacht hatte). Schliesslich gab Prof. Dr. *William Dunkel* die alle erlösende Antwort: «Meine Herren, ich finde die Zürcher Altstadt ist so stark, dass sie diesen Bau verträgt.»

vollen Gassenraum des Neumarktes.»

Die meisten Neumarkthäuser sind pfleglich instand gehalten, einige in neuerer Zeit bereits restauriert worden, z. B. das stadteigene Haus zum *Tannenberg* Nr. 8. Zurzeit wird das Haus zum *untern Rech* umgebaut und renoviert, wobei neben der Beratung durch das Büro für Altstadtsanierung und Denkmalpflege auch das Büro für Archäologie beigezogen wird. Für die Ausführung ist das Hochbauinspektorat zuständig. Projekt und Bauleitung sind Architekt *J. Gschwend* (Zürich) übertragen. Als Platzwand schliesst die *Kantorei* den Neumarkt westlich ab. Das Restaurant hat Architekt *W. Behles* 1966/67 in einer eigenständigen Weise neu gestaltet, die der Neumarktosphäre bestens gerecht wird. Die Gebäuderenovation war Architekt *Karl Knell* übertragen. Der Kantorei wurde die «Auszeichnung der Stadt Zürich für gute Bauten» zuerkannt. Dahinter setzt der ebenfalls Mitte der sechziger Jahre restaurierte *Grimmenturm* den majestatisch-vertikalen Akzent.

Von den *oberen Neumarkthäusern* sind als Zeugen des privaten Bemühens, bauliche Substanz zugleich mit einem modernistischen Einschlag zu erhalten, nordseits die frisch in Orange (Nr. 17) und Blau (Nr. 19) prangenden Bauten bemerkenswert. Das Haus Nr. 17 wurde 1964 von Architekt *Fritz Schwarz* umgebaut und renoviert. Das Nachbarhaus Nr. 19 ist 1966 hergerichtet worden. Schräg gegenüber das *Doppelhaus Nr. 28* (die Hausnummer 26 fehlt). Dieses schliesst die südseitige Gassen-



front ab. Mit einer schrägen rückspringenden Ladenfassade (vom Hauptsörper überkragt) wird dem Fussgänger die Richtung zu den Anlagen vor dem kantonalen Gerichtsgebäude oder in die Strassenspinne vor dem «Rechberg» gewiesen. Es spricht für diesen schon etwas älteren Neubau (1954/56) von Architekt Werner Stücheli, dass man ihn als neumarktmässig empfindet, trotz der Konfrontation seiner einen

Zug ins Graphische aufweisenden flächigen Fassade mit dem noch traditionell «heilen» Bild des Neumarktensembles. Für diesen Bau soll ursprünglich ein Entwurf Le Corbusiers aus den fünfziger Jahren vorgelegen haben.

Es spricht positiv für die neuere Auffassung der Zürcher Denkmalpflege, wenn sie da und dort einen frischen Hauch von Heute wehen lässt (vorausgesetzt, dass nicht gegen Mass

und architektonische Kompetenz verstoßen wird). Jedenfalls ist diese formal konziliantere Einstellung jenem glücklicherweise überwundenen langweilig historisierenden Traditionalismus vorzuziehen, mit dem man sich seinerzeit in der Zürcher Altstadt den Durchbruch zum authentisch Wesentlichen und Wertvollen ganzheitlicher altstädtischer Baustuktur mancherorts buchstäblich verbaut hatte. G. R.

#### Fortsetzung von S. 809

Bisher wurden 235 Wohnungen zusammenhängend saniert. In Ausführung befinden sich 101 Wohnungen (Birkenhof) und als Vorlage figurieren 224 Wohneinheiten (Bullingerhof). Im weitern drängt sich die seinerzeit zurückgestellte Sanierung von 319 Wohnungen (Riedtli) auf. Für die nächsten Jahre ergibt sich demnach ein Sanierungsvorhaben von 644 Wohnungen.

Insgesamt bestehen in Zürich 5500 gemeinnützige Wohnungen, wovon in den Jahren 1907 bis 1940 30%, und 1954 bis 1973 64% erstellt worden sind. Die meisten noch vor dem Zweiten Weltkrieg entstandenen Wohnungen sind renovationsbedürftig. Ihre Anpassung an heutige Komfortansprüche erfolgt auch im Sinne einer Werterhaltung. Aber auch Wohnbauten aus der Zeit von 1948 bis 1959 verlangen heute bereits Teilsanierungen.

Ein Massnahmenkatalog erlaubt es, Sanierungsarbeiten nach Bedarf gezielt durchzuführen. Dieser enthält als Ansatzpunkte zur Verbesserung der Bauweise und des Wohnwertes: Korrekturen der Grundrisse; Flachdachsanierungen; Leichtbauweise; Immissionen; zentrale Warmwasserversorgung; zentrale Heizungsanlage (als Ersatz von Einzelöfen), evtl. Anschluss an Fernwärme; Verbesserung der Wärmeisolation; Holzbauweise (Problem der Schallisolation). Weitere Massnahmen umfassen: Umorientierung von Wohnungen; Umstrukturierung einer Wohnung (vergrössern, verkleinern); Schallschutzfenster/Lüftungsanlage; Standardverbesserungen, wie Ersatz von Gemeinschaftsbädern durch die Einrichtung von Einzelbadzimmern, separates WC bei Wohnungen mit vier und mehr Zimmern; Feuerschutzeinrichtungen; Gestaltung von Innenhöfen.

Im allgemeinen müssen für sanierte Wohnungen die früheren Mietansätze verdoppelt werden. Doch liegen auch die erhöhten Mietzinse noch weit unter den Ansätzen für vergleichbare Neubauwohnungen. Jedenfalls hat sich erwiesen, dass den Mietern bessere Wohnwerte auch eine Zinserhöhung wert sind. Anderseits ist festzustellen, dass eine im Ausbau veraltete Wohnung, trotz grosser Wohnungsnachfrage, heute schlecht vermietbar geworden ist.

#### Zu den Kosten

Im Durchschnitt stellt sich die Totalerneuerung einer Wohnung auf rund 55000 Fr. (einschliesslich Fassade, Sanitärbereich, zentraler Beheizung und Warmwasserversorgung). Ebenfalls ist die Teilerneuerung pro Wohnung durchschnittlich auf rund 40000 Fr. anzusetzen.

Vergleichsweise wurde in der Kolonie «Im Birkenhof» eine Wohnung für 38600 Fr. renoviert, während für eine Wohnung von vergleichbarer Grösse in einem Neubau 93200 Fr. aufzuwenden sind (Anteil 41,4% des Neubauwertes). Allgemein dürfte die Erneuerung einer Wohnung zwischen 40 und 50% einer Neubauwohnung erreichen. Die Installationen umfassen in der Regel 30% des Sanierungsaufwandes bzw. 20% der Aufwendungen in einem Neubau.

#### Thematik Westtangente

Die Steigerung der Leistungsfähigkeit der Zürcher Westtangente durch bauliche und verkehrspolizeiliche Massnahmen hatte eine aussergewöhnliche Verstärkung der Verkehrsimmisionen zur Folge. Zusammen mit den Massnahmen im Strassenbereich drängen sich deshalb auch Schutzvorkehren für die lärmgefährdeten Gebäude auf.

Geht man von der Annahme aus, dass alle Wohnhäuser der Randbebauung und im Mündungsbereich an den Nebenstrassen mit doppelverglasten Schallschutzfenstern und Lüftungen versehen werden müssen, so ist hierfür mit Sanierungskosten von 32 Mio Fr. zu rechnen. Da mit solchen Schutzmassnahmen gegen Verkehrslärm nicht genügend schlüssige Erfahrungen vorliegen, erscheint es angezeigt, vor Inangriffnahme dieses spezifischen Bauprogrammes praktische Versuche durchzuführen. Daher werden die Massnahmen gegen den Lärm zunächst an sogenannten «Pilothäusern» erprobt. Für diesen Zweck sind fünf Objekte mit charakteristischen Standortverhältnissen längs der Westtangente ausgewählt worden (Kostenaufwand rund 550000 Fr.). Die Erprobung durch die Mieter und die Stadtverwaltung ist auf die Dauer eines Jahres bemessen. Ein heisses Eisen berührte Stadtrat Frech mit der an sich plausiblen Erwägung, dass für den überaus aufwendigen Lärmschutz Beiträge an städtische und auch private Liegenschaftsbesitzer von seiten der Verursacher dieser Immissionen gerechterweise zu erwarten wären. Hierfür eine Lösung zu finden, dürfte sich als schwierig erweisen, soll aber stadtseits angestrebt werden<sup>2)</sup>.

Die zur späteren Sanierung vorgesehene Wohnkolonie «Eismannhof» in Zürich-Aussersihl (erbaut 1926, 170 Wohnungen)



## Erfahrungen mit der Wohnbausanierung

Beim bisher im grösseren Stil verfolgten Erneuerungsprogramm hat es sich erwiesen, dass verschiedene Wohnungsrössen (darunter auch grosse Wohnungen) zur Erhaltung einer gesunden Bevölkerungsmischung erwünscht sind. Wohnungen, die zeitgemässen Ansprüchen nicht angepasst werden können, sollen abgebrochen werden, um bauwirtschaftlich günstige Lösungen zu ermöglichen. Durch den Abbruch veralteter Einfamilienhäuser in den Wohnkolonien Utohof und Heuried konnte auf gleicher Arealfläche das Zwei- bis Dreifache an neuen Wohnungen gewonnen werden. Für die Sanie-

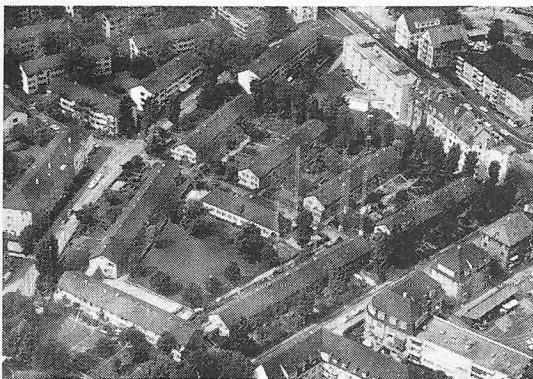
lung durch Neuüberbauung hat sich das Etappenprinzip bewährt, weil es die Baudurchführung kontinuierlich erlaubt, ohne den Mietern künden zu müssen.

Die Erneuerung von Altbauten setzt – im Unterschied zu Neubauten – bei Architekten, Unternehmern und Arbeitern eine besondere *Eignung* voraus, die neben handwerklichem Können auch spezielle Erfahrung verlangt. Lehrmeisterin ist hier die Praxis selbst. Die Sanierung im Wohnungsbau kann zur Erhaltung und Wiederherstellung einer gesunden, tragfähigen Bevölkerungsstruktur in der Stadt wesentlich beitragen.

## Zum Kommunalen Wohnungsbau in Zürich

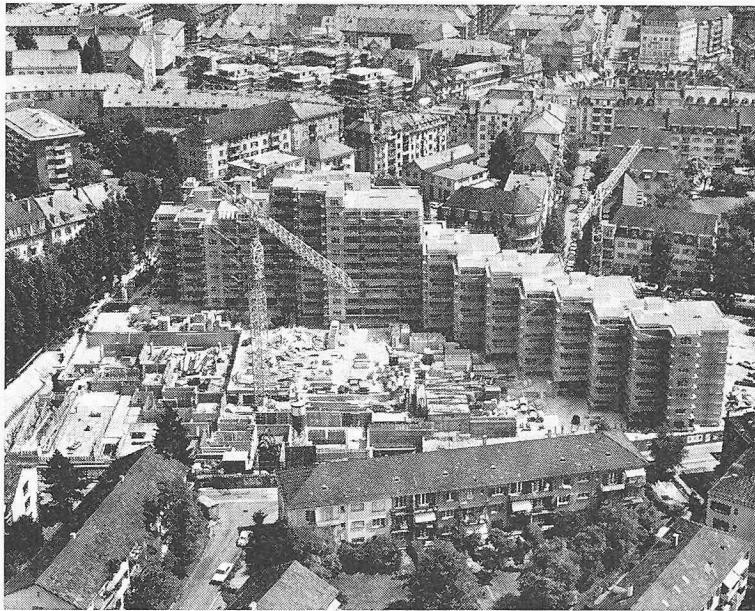
Für die Neuüberbauung anstelle der überalterten Einfamilienhaus-Kolonien «Heuried» und «Utohof» im Quartier Zürich-Wiedikon wurden 1969 beschränkte Projektwettbewerbe durchgeführt (SBZ 1970, H. 5, S. 96).

Die Weiterbearbeitung des Projektes «Heuried» wurde Architekt BSA/SIA *Claude Paillard* (Zürich) und des Projektes «Utohof» Architekt SIA *Hannes Tröscher* (Zürich) übertragen. Diesen Wettbewerbsaufgaben wurden erstmals die «Richtlinien für die Planung und die Ausführung von gemeinnützigen Wohnungen» zugrunde gelegt (SBZ 1969, H. 42, S. 833).



Oben: Die alte 1930 erbaute Wohnkolonie «Heuried» umfasste 60 zweigeschossige Einfamilienhäuser. Private Parzellen konnten in die Neuplanung einbezogen werden.

Rechts: Die Neuüberbauung «Heuried» in Ausführung. Auf das Bauareal von rd. 18 000 m<sup>2</sup> konnten die Bestimmungen der Arealüberbauung (Bauordnung 1963) angewandt werden. Im Hinblick auf die Umsiedlung der Mieter wurden die Neubauten in Etappen erstellt



### Anzahl Wohnungen

Areal:	Altbestand:	Projektbestand:	Mehrwohnungen:
«Heuried»	60	178	118 (rd. 300 %)
«Utohof»	83	175	92 (rd. 210 %)

Rechts: Die neue Arealüberbauung «Utohof» kurz nach der etappenweisen Fertigstellung. Das Bauareal misst rd. 20 000 m<sup>2</sup>

Unten: Die alte 1927 erbaute Kolonie «Utohof» umfasste 83 zweigeschossige Einfamilienhäuser



## Sanierung städtischer Schulhäuser für die Volksschule

In ihrem Fünfjahresprogramm 1971 bis 1975 will die Stadt Zürich etwa 130 Schulhäuser mit rund 1400 Klassenzimmern und zugehörigen Spezialräumen sanieren. Damit sind als Zielsetzungen verbunden: Die Anpassung der schulischen Einrichtungen an die Bedürfnisse der heutigen Lehrmethode; die Verbesserung der einen grossen Anteil der Sanierungskosten beanspruchenden sanitären Anlagen; die Erfüllung eines verbreiteten Nachholbedarfes, um die alten Schulhäuser baulich für die nächsten 20 bis 30 Jahre à jour zu bringen.

Bis Ende dieses Jahres werden saniert sein: 25 Objekte grösseren Umfangs (Kosten rund 30 Mio Fr.), 58 Objekte kleineren Umfangs (Kosten rund 12 Mio Fr.). Diese 83 Schulhäuser entsprechen etwa 64% des Gesamtprogrammes. Weitere Aufwendungen verlangen der ordentliche Unterhalt (rund 17 Mio Fr.) und das Normalschrankprogramm (rund 2 Mio Fr.).

Aus Kredit- oder lehrbetrieblichen Gründen mussten einige grössere Schulhaussanierungen aufgeschoben werden. Dies hat zur Folge, dass das ursprünglich auf 1975 befristete Sanierungsprogramm bis etwa 1980 erstreckt werden muss. Allgemeine Prioritätenfolge: Gebäude innen; Gebäude aussen; Pausenplätze; Parkplätze.

Auf Anfang des Jahres 1976 werden 22 Schulhaussanierungen mit rund 30 Mio Fr. Kosten vorbereitet. Die Sanierung der restlichen 24 Schulbauten wird Anfang 1978 beginnen.

<sup>2)</sup> Aus «Provisorium ohne Ende / Die Weiterführung der Westtangente in Wiedikon», Neue Zürcher Zeitung, Nr. 361 vom 7. August 1974:

«Der Ruf der Westtangente ist denkbar schlecht. Die Immissionen, die sie für die Anwohner bringt, übersteigen auf einzelnen Strecken das zumutbare Mass, und die städtebauliche „Wunde“, die der Strassenzug vor allem in Wipkingen aufgerissen hat, ist noch nicht geheilt. Die Aufgaben, die sich hier stellen, sind gewiss nicht unlösbar, aber noch neu; teils mangelt es an den gesetzlichen Grundlagen, und vor allem fehlt – Behörden und Anwohnern – noch die Erfahrung. Immerhin sind nun Messungen und Versuche mit Doppelverglasungen im Gange; noch weniger scheint leider die Möglichkeit von Zweckänderungen besonders stark betroffener Häuser und Umsiedlungen untersucht zu werden. Eine wirksame und zielstreibige Politik auf diesem Gebiet ist dringend nötig.»



Die in Sanierung befindliche Wohnkolonie «Im Birkenhof» in Zürich Unterstrass (erbaut 1926, 101 Wohnungen)

## Erfahrungen mit der Schulhaussanierung

Die Erneuerung alter Schulgebäude war früher das Stiefkind des Gemeinderates. Inzwischen ist die Entwicklung weitergesritten (Freihandbibliotheken, Sprachlabors u.a.m.). Nun wird ein schlechter baulicher Zustand durch das Zuwaren kaum besser. Wohl aber vergrössern sich dabei der Aufwand und die Kosten, wenn es einmal zu einer Sanierung kommt. Einsparungen sind auf diesem Wege illusorisch. Dies hat auch der Zürcher Gemeinderat eingesehen, wenn er sich heute dem Sanierungsprogramm gegenüber aufgeschlossen erweist. Darin kann er sich auch durch den Erfolg der bisherigen Erneuerungen bestärkt sehen. Die Schulhaussanierung erhält von den sie einmütig unterstützenden Schulkreispräsidenten, den Lehrern und sogar den Schülern eine gute Note! Wohl erscheint der Finanzbedarf gesamthaft gross, doch nehmen sich die durchschnittlichen Aufwendungen pro Schulhaus eher bescheiden aus. Das Vorgehen hat sich seit seinem Beginn im Jahre 1971 bis heute gelohnt. G.R.

## Das Baumanagement in der Gemeinde

DK 725

Für den «Schulbauleitfaden», den der Kanton Aargau herausgibt, hat Architekt H. Rusterholz, Brugg, den Beitrag «Das Baumanagement in der Gemeinde» verfasst. Seine aus reicher Erfahrung im Bereich des kommunalen Bauwesens zeugenden Hinweise sind nicht auf den Schulbau im besonderen bezogen, so dass den für öffentliche Bauaufgaben Verantwortlichen – Laien und Fachleuten – ein allgemein gültiger, alles Wesentliche knapp und klar enthaltender Leitfaden an die Hand gegeben wird.

Der Verfasser behandelt die beiden *Hauptaufgaben*, die sich einer Gemeinde im Bereich des Bauwesens stellen: Die *Bedürfnisabklärung* (Programmstellung für das Bauvorhaben) und die *Realisierung* (Finanzierung, Planung, Überwachung des Bauvorganges). An einem Beispiel wird die Projektbearbeitung in zwei Varianten (zum bisherigen konventionellen Vorgehen) beschrieben. Zwei Vorlagen dienen sodann dazu, einen Fragenkatalog für eine Vereinsumfrage und für eine systematische Befragung der Bevölkerung aufzustellen.

### Zur «Bedürfnisabklärung»

Deren *Grundlagen* können nicht in einem einmaligen Kraftakt geschaffen, sondern müssen periodisch überarbeitet werden. Zu oberflächlich oder mit falsch gerichteter Gründlichkeit

zu arbeiten, bezeichnet der Autor als gleichermaßen falsch. Aspekte: Theoretische Berechnungen, Wünsche der Bevölkerung, Finanzierung, Kombinationen (Zusammenlegen und Überlageren von öffentlichen Einrichtungen).

### Das Baumanagement in der Gemeinde

H. Rusterholz, Architekt, Brugg

