

**Zeitschrift:** Tec21  
**Herausgeber:** Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein  
**Band:** 137 (2011)  
**Heft:** 42-43: Holzstil & Biedermeier

**Artikel:** Zürcher Baumeisterhäuser  
**Autor:** Weidmann, Ruedi / Cajacob, Nathalie  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-170279>

### **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:** 09.02.2026

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

# ZÜRCHER BAUMEISTERHÄUSER

## **Titelbild**

Später Schweizer Holzstil: Flügelrad in Laubsägearbeit im Giebfeld des Abortgebäudes am Bahnhof Mörschwil SG, 1908 (Plan: SBB Historic)



**01** Einmal mehr war der Verlust eines beliebten Gebäudes nötig, damit der Wert einer Baugattung bewusst wurde: das Haushaltgeschäft Schmuklerski an der Badenerstrasse um 1956  
**02** Gut erhaltenes Zürcher Baumeisterhaus an der Steinwiesstrasse 80 (Fotos: BAZ)

## **STUDIE**

Zürcher Baumeisterhäuser: Zeugen einer wachsenden Stadt. Verkannte Architektur aus dem 19. Jahrhundert (Stadtgeschichte und Städtebau in Zürich, Schriften zu Archäologie, Denkmalpflege und Stadtplanung Nr. 10), Hrsg. Stadt Zürich, Hochbaudepartement, Amt für Städtebau, Baugeschichtliches Archiv. ISBN 978-3-905384-13-0.

AutorInnen Amt für Städtebau: Mirjam Brunner, Hansjörg Gilgen, Beat Has, Birgit Kurz, Ylva Meyer. AutorInnen Institut für Denkmalpflege und Bauforschung, ETH Zürich: Norbert Föhn, Uta Hassler, Sascha Köhl.

## **AUSSTELLUNG**

Zürcher Baumeisterhäuser: Zeugen einer wachsenden Stadt. Baugeschichtliches Archiv der Stadt Zürich. Neumarkt 4, Mo–Fr 8–18 Uhr, Sa 10–16 Uhr. Noch bis 18. November.

Der Abbruch eines legendären Haushaltwarengeschäfts bewegte das Amt für Städtebau der Stadt Zürich dazu, sich mit den «Baumeisterhäusern» zu beschäftigen, die nach und nach aus dem Stadtbild verschwinden. Die einfachen Bauten entstanden während des Verstädterungsprozesses im 19. Jahrhundert und überzeugen mit solider Bausubstanz, einfacher Technik, praktischen Grundrissen, gemischten Nutzungen und Beiträgen an lebendige Stadträume – also mit Merkmalen des nachhaltigen Bauens.

Es kommt selten vor, dass eine neue Denkmalgattung entdeckt wird. Dem Amt für Städtebau der Stadt Zürich ist nun ebendies gelungen. Der Abbruch des Haushaltwarengeschäfts Schmuklerski an der Badenerstrasse gab 2006 den Anstoss zu einer eingehenden Untersuchung der Zürcher «Baumeisterhäuser». In Zusammenarbeit mit dem Institut für Denkmalpflege und Bauforschung der ETH Zürich wurde die Bedeutung dieser Bauten aus verschiedenen Perspektiven analysiert. Resultat ist eine reich bebilderte und gut gestaltete Publikation, die in sieben kurzen Beiträgen einen bisher übersehenen Bautyp für die Architekturgeschichte erschliesst und dabei in vorbildlicher Weise nicht nur seine baugeschichtlichen, sondern auch seine soziokulturellen Qualitäten und sein Potenzial für die weitere Stadtentwicklung beleuchtet. Die Untersuchungsergebnisse werden bis zum 18. November auch in einer Ausstellung im Baugeschichtlichen Archiv präsentiert (vgl. Kasten).

## **ENTSTEHUNG IM POLITISCHEN UMBRUCH**

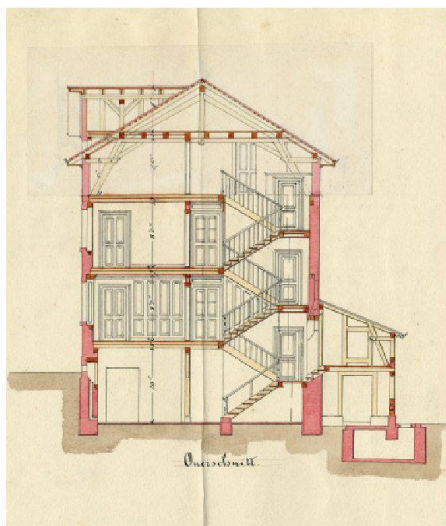
Die einfachen Wohn- und Handwerkerhäuser entstanden ab 1831 zu Hunderten in den nun entstehenden Vorstädten und im Gebiet der 1833/34 abgetragenen Stadtbefestigung.<sup>1</sup> Die Bezeichnung Baumeisterhäuser hat sich im Amt für Städtebau etabliert, da die Häuser nicht von akademisch ausgebildeten Architekten, sondern von Baumeistern mit handwerklichen Wurzeln entworfen und gebaut wurden. Die frei stehenden Bauten mit rechteckigem Grundriss weisen über einem meist gewerblich genutzten Erdgeschoss ein bis drei Stockwerke mit je einer Mietwohnung auf. Stilistisch orientierten sich ihre Erbauer am Klassizismus der vornehmen Zürcher Architektur, den sie mit bescheidenen Mitteln übernahmen. Dieser reduzierte Klassizismus ist auch schon als Biedermeierarchitektur bezeichnet worden.<sup>2</sup> Eine typologische Wurzel sind die Kosthäuser, die Fabrikanten seit dem frühen 19. Jahrhundert als Arbeiterunterkünfte errichteten.

Die 1830er-Jahre brachten der Stadt Zürich grosse Umbrüche. Die liberale Kantonsverfassung von 1831 garantierte die bürgerlichen Freiheiten. Zwei davon, die Niederlassungsfreiheit und die Handels- und Gewerbefreiheit, hatten Folgen für die Siedlungsentwicklung: Von nun an durfte sich jeder Kantonsbürger in jeder Gemeinde des Kantons niederlassen und irgend ein Gewerbe eröffnen. Das löste eine Zuwanderung in die Städte und einen anhaltenden Bauboom aus. Das Ende der Zunftmonopole bedeutete auch eine Liberalisierung des Bausektors. Nach dem Abbruch der ausgedehnten Anlagen der Zürcher Stadtbefestigung wurde ein Grossteil des Bodens an Private verkauft; der Grundstückshandel entwickelte sich. Nebst grossbürgerlichen Wohnsitzen wurden auf dem neuen Baugrund viele Baumeisterhäuser gebaut. Sie boten in die Stadt ziehenden Arbeiter- und Handwerkerfamilien Unterkunft. Baumeisterhäuser entstanden auch um die stadtnahen Siedlungskerne beim Kreuzplatz, auf der Platte oder in Aussersihl, entlang der Ausfallstrassen und in den umliegenden Gemeinden Riesbach, Hottingen, Unter- und Oberstrass, Wiedikon, Wollishofen und

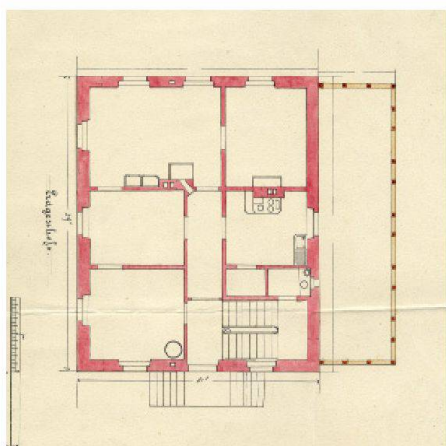




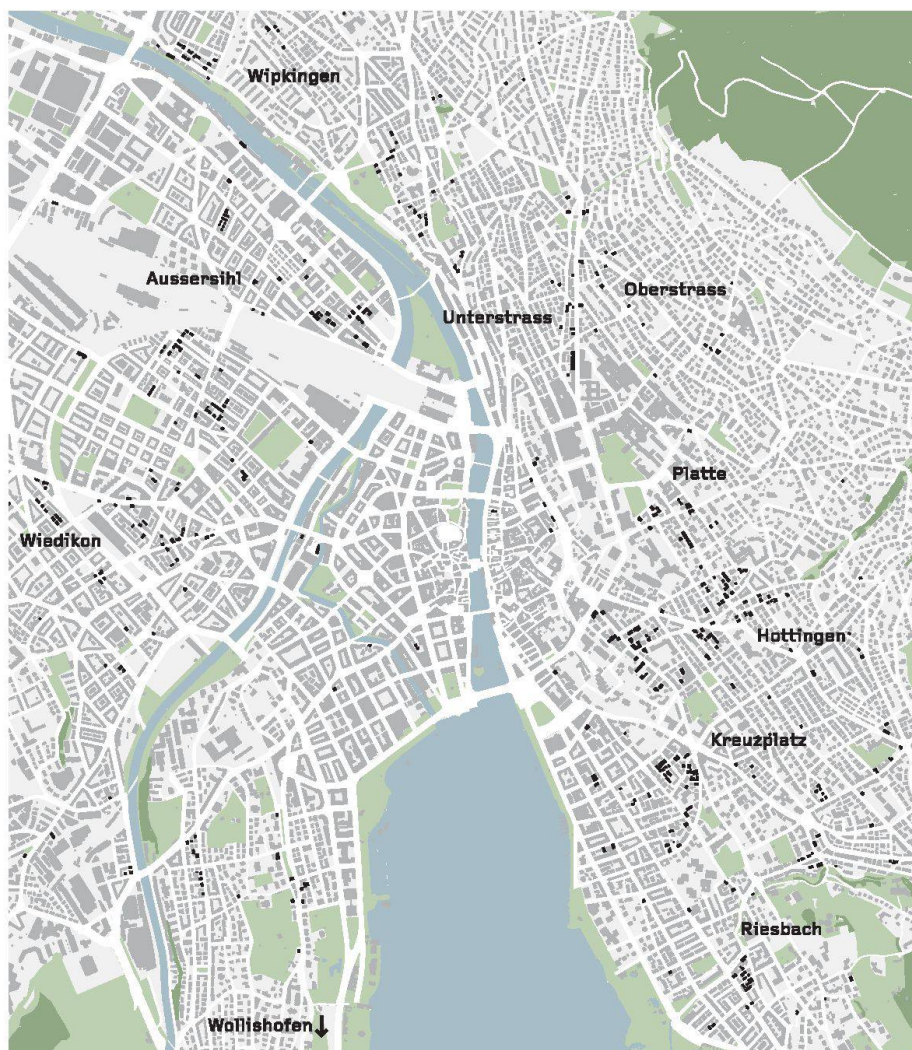




03



04



05



06



Wipkingen, die 1893 eingemeindet wurden. Ähnliche Häuser findet man auch in Ortschaften in Zürichs Umgebung, die im 19. Jahrhundert stark wuchsen, in Uster etwa oder in den Seegemeinden. Doch nicht überall kommen sie vor. In Basel beispielsweise setzten sich bereits ab 1851 der Staat und gemeinnützige Gesellschaften für den Bau von Arbeitersiedlungen ein, weshalb der Anreiz zum spekulativen Wohnungsbau geringer war.

#### **KLEINE BAUHERREN, GEMISCHTE BEWOHNERSCHAFT**

Die Bauherren waren vorwiegend Handwerkermeister, Gewerbetreibende oder Wirte. Solange der Zustrom vom Land anhielt, war der Bau von Mietshäusern für diese kleinen Investoren ein sicheres Geschäft. Es kam zwar vor, dass Handwerker ein Wohnhaus mit Werkstatt für sich selber bauen liessen, viele Neubauten wurden jedoch schon im folgenden Jahr veräussert – ihre Bauherren spekulierten auf einen baldigen gewinnbringenden Verkauf. Einen Teil des Erlöses investierten sie nicht selten in den Bau des nächsten Hauses. Die Baumeisterhäuser reagierten auf das neue Bedürfnis nach separat mietbaren Wohneinheiten für Familien aus Mittelstand und Unterschicht. Die Bewohnerschaft war oft gemischt. Sie umfasste etwa einen Handwerker, der sein Geschäft im Erdgeschoss betrieb und mit seiner Familie im ersten Stock wohnte, und in den übrigen Wohnungen Handwerker, Kleinrentner, niedrige Angestellte oder Facharbeiter mit ihren Familien und Untermietern.<sup>3</sup>

#### **ANFANG UND ENDE EINES HYBRIDEN HAUSTYPS**

Das «Gassengesetz» von 1834 regelte die Bebauung der neuen Wohngebiete. Es schrieb unter anderem Strassenbreite (12 m für Haupt-, 9 m für Nebenstrassen), maximale Gebäudehöhe (21 m) und Mindestabstand zur Nachbarparzelle (1.8 m) vor. Das ermöglichte eine relative hohe Ausnutzung des Bodens. 1863 beschloss der Regierungsrat, mit einem neuen Baugesetz «Übelstände zu beseitigen, die aus der jahrelangen planlosen baulichen Entwicklung der Stadt hervorgegangen» waren. Die Grenzabstände wurden grösser, dafür durften Gebäude aber neu auch direkt auf die Grundstücksgrenze gesetzt werden, wenn sie mit einer Brandmauer versehen waren. Das erlaubte eine höhere Ausnutzung und förderte den Bau von Doppelwohnhäusern oder das Aneinanderreihen mehrerer Häuser in einer Blockrandbebauung.

Steht am Anfang der Baumeisterhäuser die Kantonsverfassung von 1831, so ist es das mit der ersten Eingemeindung 1893 in Kraft tretende kantonale «Baugesetz für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen», das das Ende der Baugattung besiegelt. Nun durfte ohne gültigen Quartierplan nicht mehr gebaut werden, was dem unregulierten Erstellen einzelner Häuser ein Ende setzte.<sup>4</sup> Die grossflächige Erschliessung durch das kommunale Strassennetz förderte grössere, einheitliche Überbauungen durch Terraingesellschaften und andere potente Investoren. Schon das kantonale Baugesetz von 1863, vor allem aber das von 1893 schrieben grössere Abstände für die offene Bebauung vor und erleichterten andererseits in Geschäfts- und Industriequartieren das Zusammenbauen. Das förderte eine klare Aufteilung der Stadt in dichte Gebiete mit Blockrandbebauung und in locker bebaute und durchgrünte bürgerliche Wohnquartiere. In Letzteren wurden gewerbliche Nutzungen immer öfter verboten. Das Stadtgebiet wurde damit funktional, typologisch und sozial aufgeteilt. Für das Baumeisterhaus mit seiner gemischten Nutzung und seiner gemischten Bewohnerschaft blieb da kein Platz mehr. Bereits Ende des 19. Jahrhunderts kam es zu Ersatzneubauten durch dichtere Blockrandbebauung.

#### **INNEN FLEXIBEL, AUSSEN OFFEN ZUR STADT**

Durch ihre quasiserielle Herstellung, das Ausnutzen der baugesetzlich erlaubten Spielräume und wegen des Fehlens von individuellen, repräsentativen Ansprüchen sind sich die Baumeisterhäuser typologisch alle recht ähnlich. Varianten bestehen bei der Grösse, den Anbauten und beim Innenausbau. Im Erdgeschoss befanden sich oft Gewerberäume, Läden oder Gaststätten. Seitlich oder rückwärtig angebaute Werkstätten und Lager sind ein weiteres häufiges Kennzeichen. Die Geschosswohnungen zeichnen sich durch eine kluge

**03–04** Baueingabepläne von 1869 für ein Baumeisterhaus in Riesbach mit typischem Querschnitt und Wohngeschoss-Grundriss (Pläne und Foto: BAZ)

**05** Plan des Zürcher Stadtzentrums mit noch bestehenden Baumeisterhäusern

**06** Ensemble an der Zollikerstrasse 10, 12, 16, erbaut zwischen 1865 und 1869



07



08



09



10

Raumaufteilung aus. Sie verfügen über einen rechteckigen Grundriss und regelmässig befensterte Fassaden. Die Zimmer sind meist von gleicher Grösse und daher flexibel verwendbar. Häufig ist ein Zimmer direkt vom Treppenhaus her zugänglich, was die Aufnahme von Untermietern vereinfachte. Die Wohnräume sind nicht riesig, aber gut proportioniert, nicht lichtdurchflutet, aber hell dank Fenstern auf allen vier Seiten.

Auffällig sind die grossen städtebaulichen Qualitäten: Die frei stehenden Häuser erlauben Durchblicke, mit ihren Anbauten schaffen sie vielfältig nutzbare Zwischenräume. Bis heute findet man darin gewerbliche Nutzungen, die für die Quartiere identitätsbildend sind. Viele Erdgeschosse sind auf die Strasse und die Passanten orientiert und wirken einladend. Die enge Nachbarschaft der Bauten und die Vielfalt der rückwärtigen Zwischenräume, die oft weder ganz privat noch ganz öffentlich sind, bereichern die Stadtstruktur. Damit sind Baumeisterhäuser – vor allem im Ensemble – eine urbane Typologie, die wertvolle räumliche und soziale Beiträge an einen lebendigen öffentlichen Stadtraum leistet.

#### HANDWERK UND INDUSTRIE

Die Materialien zeugen von der traditionellen Handwerkskunst des 19. Jahrhunderts und von den Anfängen der Bauteilindustrie. Sie sind von so hoher Qualität, dass sie anderthalb Jahrhunderte oft gut überdauert haben. Die Wände der Wohnräume bedeckten halb- oder deckenhohe Holztafelungen, Tapeten und Einbauschränke. Küchen- und Korridorböden wurden mit industriell hergestellten, bunt gemusterten Zementfliesen belegt (vgl. äusseres Titelbild). In den Zimmern waren breite Holzdielen oder Eichenparkett im Fischgräten- oder Kassettenmuster verlegt. An den Decken fanden sich Stuckmotive aus Katalogen. Zimmer- und Wohnungstüren waren mit geätzten Glasscheiben gefüllt. Die Ausstellung im Baugeschichtlichen Archiv Zürich zeigt solche Originalbauteile; sie stammen aus Häusern an der Seefeldstrasse, die letztes Jahr abgebrochen wurden, und aus dem Bauteillager der kantonalen Denkmalpflege.

Die Häuser waren anfänglich dicht bewohnt, meist gab es mehr Menschen als Zimmer. Der Ausbaustandard war schlicht: Wasser vom Brunnen, Plumpsklo auf dem Treppenabsatz, Zimmeröfen zum Heizen, Einfachverglasung mit Vorfenstern, die im Sommer durch Klappläden ersetzt wurden. Kanalisationsleitungen, fliessend Wasser und Gas wurden erst ab etwa 1870 verlegt, Strom um 1900.

Um die Mitte des 19. Jahrhunderts wurden im Baugewerbe noch traditionelle Konstruktionstechniken angewandt. Der Bauprozess war kaum mechanisiert. Baumeister und Handwerker errichteten die Häuser mit einfachen Techniken und traditionellen Baumaterialien von Hand. Ab der Jahrhundertmitte entstanden jedoch Fabriken, die Baumaterialien herstellten und

**07–08** Qualitätsverlust durch unsensible Renovationen: die alte Post Wipkingen an der Hönggerstrasse 39 vor und nach einer energetischen Erneuerung (Fotos: BAZ)

**09–10** Zwei Baumeisterhäuser im Nachhaltigkeittest: Steinwiesstrasse 62 von 1859 und Schönleinstrasse 14 von 1874 (Fotos: BAZ/Hannes Henz, BAZ)



diese mittels Katalogen und per Eisenbahn vertrieben. Auch in Zürich boten erste Grossziegeleien, Ofen- und Fensterfabriken sowie Produzenten von Sanitärteilen Produkte an, die zunehmend standardisiert und maschinell hergestellt waren. Solche Bauteile wurden in den Baumeisterhäusern verwendet. Sie sind von guter Qualität. Wenn sie gepflegt worden sind, erfüllen sie ihre Aufgaben auch nach 150 Jahren noch und verleihen den Räumen einen spezifischen, handwerklich-frühindustriellen Charme.

Ein Beispiel für die einfachen Techniken ist eine Kellerlüftung, die in mehreren Baumeisterhäusern anzutreffen ist: Eine Kelleröffnung ist aussen vergittert, das Fenster ist innen angeschlagen. Zwischen Gitter und Fenster führt ein in der Mauer eingelassener Kanal senkrecht bis zu einer Öffnung über dem Kellerboden. Durch diesen Kanal fällt nachts und im Winter immer etwas kalte und deshalb trockene Luft in den Keller, dort erwärmt sie sich auf die Temperatur der Mauern und des sie umgebenden Erdreichs und nimmt dabei Feuchtigkeit auf. Wo das simple System nie verschlossen wurde, sind die Keller bis heute trocken.

### BAUMEISTERHÄUSER IM NACHHALTIGKEITSTEST

Wie nachhaltig ist der Erhalt eines Baumeisterhauses? Um dies zu prüfen, liess das Amt für Städtebau die Immobilienberatungsfirma Wüest & Partner ein kaum umgebautes und ein denkmalgerecht erneuertes Haus auf ihre Nachhaltigkeit hin überprüfen (Abb. 7+8). Beide schnitten überdurchschnittlich gut ab. Nur bei den Merkmalen «Konstruktion, Materialien, Technik» und «Energie, Ökologie, Wasser» wies das unrenovierte Haus deutliche Schwächen auf. Am renovierten Haus zeigte sich aber, dass diese Mängel bereits mit einer zurückhaltenden Erneuerung behoben werden können. Das gute Ergebnis rührt daher, dass die Merkmale der Baumeisterarchitektur weitgehend heutigen Nachhaltigkeitskriterien entsprechen: Sie befinden sich an zentralen Lagen mit guter Infrastruktur, und dank flexiblem Grundriss und guter Bausubstanz haben sie eine zukunftstaugliche Grundstruktur, die ohne tiefe Eingriffe auf heutige Standards gebracht werden kann.

### GATTUNG UNTER DRUCK

Die Zürcher Baumeisterhäuser sind in Gefahr. Ein grosser Teil ist schon verschwunden, gerade in den letzten Jahren wurden viele durch Neubauten ersetzt. Immerhin noch etwa 600 finden sich auf Stadtgebiet (vgl. Abb. 5). Wegen der verschärften Energieanforderungen sind viele sanierungsbedürftig. Sie liegen meist in Zonen, die eine höhere bauliche Dichte erlauben. Deshalb lastet auf ihnen ein grosser Erneuerungsdruck. Wie will die städtische

**11–12** Heutige Komfortansprüche können auch mit kleinen Eingriffen befriedigt werden: Küche und Wohnzimmer im Haus Schönleinstrasse 14 nach der denkmalgerechten Erneuerung (Fotos: Hannes Henz, BAZ)



11



12



13

13 Zürcher Baumeisterhaus an der Zollstrasse, daneben ein Vertreter eines ebenfalls lange vernachlässigten Baustils: ein längst verschwundener Kiosk im Schweizer Holzstil an der Ecke zur Langstrassenunterführung, 1946 (Foto: BAZ)

Denkmalpflege darauf reagieren? Laut deren Leiterin, Karin Dangel, steht die Strategie noch nicht fest. Aus denkmalpflegerischer Sicht wäre eine Ergänzung des Inventars der schützenswerten Bauten wünschbar. Die Denkmalpflege habe den Auftrag, das Inventar periodisch zu überprüfen und bei neuen Erkenntnissen Ergänzungen vorzunehmen. Der Umgang mit den Baumeisterhäusern müsse jedoch mit der laufenden Revision der Bau- und Zonenordnung koordiniert werden. Diese Aussage deutet darauf hin, dass sich der heute schon bestehende Zielkonflikt zwischen der nötigen Verdichtung nach Innen und dem Erhalt von Bauzeugen bald noch verschärfen dürfte.

### RESERVOIR FÜR DIE ZUKUNFT

Gerade am Fall der Baumeisterhäuser lässt sich aber gut argumentieren, dass der Erhalt von Bauzeugen nicht nur aus kompensatorischen Gründen wichtig ist. Ensembles von Baumeisterhäusern sind mehr als nur idyllische Oasen der Ruhe in der Hektik der Stadtentwicklung. Als multifunktionale Bauten für eine sozial durchmischte Bewohnerschaft mit starken Beiträgen an die räumliche Qualität der städtischen Umgebung stellen sie geradezu ein Lehrmittel für verdichtetes Bauen dar. Niemand kann heute behaupten, zu wissen, wie Häuser und Quartiere künftig gestaltet werden müssen, damit eine höhere Dichte Akzeptanz findet. Da ist es gut, im Genpool der historischen Artenvielfalt Beispiele zu finden, an denen sich bewährte Qualitäten untersuchen lassen, die dann für heutige Bauaufgaben übersetzt werden können. Die Baumeisterhäuser bilden ein Reservoir an städtebaulichen Prinzipien und an einfachen Materialien und Bautechniken, die sich 150 Jahre lang bewährt haben – notabene schon, als es noch kein Erdöl gab und die Ressourcen ebenfalls knapp waren. Sie können damit als Pool bewährter kultureller Praktiken für das Bauen im postfossilen Zeitalter dienen. Damit weisen sie nicht nur auf die Stadt von einst, wie Stadtrat André Odermatt im Vorwort der Publikation schreibt, sondern können auch Inputs für deren Zukunft liefern. Deshalb gehören sie ins Portfolio der Denkmalpflege, wie Patrick Gmür, Direktor des Amts für Städtebau, in der Einleitung schreibt: «Den bisher verkannten Häusern, die immer mehr unter Erneuerungsdruck stehen, gebührt mehr Anerkennung.» Schützenswert scheinen vor allem Ensembles aus mehreren Baumeisterhäusern, da so sichtbar bleibt, dass sie von einer Etappe der Stadterweiterung zeugen und da ihre aussenräumlichen Qualitäten in der Gruppe besonders gut spürbar sind – was nicht heisst, dass gut erhaltene Einzelbauten nicht auch schutzwürdig sein können.

### Anmerkungen

1 Angaben zur Typologie des Baumeisterhauses beruhen, wo nicht anders angegeben, auf der erwähnten Publikation

2 Hanspeter Rebsamen: Carl Ferdinand von Ehrenberg, 1806–1841. Der Gründer des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins und sein Wohnhaus in Zürich, in: Unsere Kunstdenkmäler 1/1963, S. 13

3 Vgl. dazu auch Hans-Peter Bärtschi: Industrialisierung, Eisenbahnschlachten und Städtebau – die Entwicklung des Zürcher Industrie- und Arbeiterstadtteils Aussersihl. Basel, 1983, S. 263f.

4 Daniel Kurz: Die Disziplinierung der Stadt. Moderner Städtebau in Zürich 1900 bis 1940. Zürich, 2008, S. 42

Ruedi Weidmann, weidmann@tec21.ch; Nathalie Cajacob, cajacob@tec21.ch