

<b>Zeitschrift:</b>	Trans : Publikationsreihe des Fachvereins der Studierenden am Departement Architektur der ETH Zürich
<b>Herausgeber:</b>	Departement Architektur der ETH Zürich
<b>Band:</b>	- (2014)
<b>Heft:</b>	25
<b>Artikel:</b>	Medianeras : Spuren der Spekulation
<b>Autor:</b>	Donati, Lorenza
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-919471">https://doi.org/10.5169/seals-919471</a>

### 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:** 07.02.2026

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

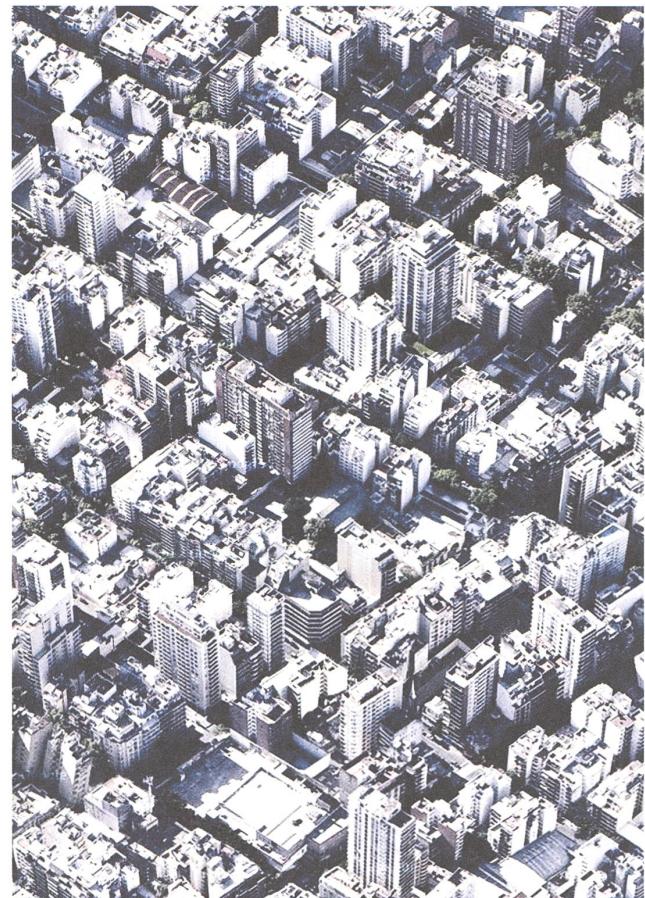
# MEDIANERAS

## SPUREN DER SPEKULATION

Lorenza Donati

188

Sie schreien: «Wir sind Buenos Aires!» Sie sind die vergessene Fassade und das dominante Bild der Stadt. Gebaut für die Trennung erzeugen sie Kontinuität. Hervorgegangen aus Individualität und Eigennutz sind sie das Abbild des einzelnen Akteurs. Sie stehen mitten im Delirium der architektonischen Masse Buenos Aires', dem sie entsprungen sind. Sie sind die physisch gewordene Spekulation. Die ‹Medianeras›.



Barrio Norte.  
Bild: Google Maps.

Aufeinanderfolgende Migrationswellen und Wachstumsschübe prägen das Stadtbild von Buenos Aires. Ab der Mitte des 19. Jahrhunderts wurde Buenos Aires von einem Wachstumsschub erfasst, der nicht nur eine Stadtexpansion zur Folge hatte, sondern vor allem zu einer innerstädtischen Verdichtung führte. Es wurde auf dem bestehenden, orthogonalen Strassenraster weitergebaut: Die traditionellen Patiohäuser mit ihren grosszügigen Höfen verschwanden, die Grundbesitzer unterteilten die Blöcke in viele schmale Parzellen und verkauften diese weiter. Unter Bernardino Rivadavia, dem ersten Präsidenten Argentiniens, wurde 1824 eine minimale Grundstücksbreite von 8,66 Meter angeordnet – bis heute ist es die am häufigsten vorkommende Parzellenbreite in Buenos Aires. Die Grundeigentümer bauten auf diese schmalen Grundstücke, was neue Typologien hervorbrachte und die horizontale Stadtverdichtung einleitete. Der segmentierte Block bestand nun aus einzelnen, eng aneinander gereihten, tiefen Gebäuden. Die bebaute Grenze zum Nachbarsgebäude bekam, auch wegen ihrer Länge, eine immer bedeutsamere Rolle. Dies war die Geburt der Medianeras.

Das spanische Wort ‹la medianera› bedeutet im Deutschen ‹die Mitte›, ‹die Mittellinie zwischen zwei Extremen›, ‹dazwischenliegend› und kann damit Situationen, in denen sich etwas zwischen zwei Dingen befindet beschreiben. Im städtischen Kontext ist die Medianera jene Wand, die zwischen zwei Parzellen eine bauliche und juristische Grenze zieht. Sie ist die Trennung und gleichzeitig die Verbindung zweier benachbarter Gebäude, eine Scheidemauer, die aus dem Strassenraum nur sichtbar wird, wenn die Höhen der Häuser differieren.

Anfang und Mitte des 20. Jahrhunderts erfuhr Buenos Aires erneut grosse Einwanderungswellen, hauptsächlich aus dem Nachkriegseuropa kommend. Der demographische Druck löste ein starkes Wachstum der Stadt aus, das sich einerseits peripher ausbreitete, andererseits aber erneut vor allem eine innerstädtische Verdichtung zur Folge hatte. Zwischen 1947 und 1951 wurde innerhalb der städtischen Grenze eine jährliche Migration von 200'000 Einwohnern<sup>1</sup> gezählt. Das horizontale Verdichtungspotential der Blöcke war mit der kleingliedrigen Parzellierung Ende des 19. Jahrhunderts ausgeschöpft.



Billinghurst 1867.  
Fotografie: Lorenza Donati, 2012.

Es folgte 1948 das Gesetz ‚La ley de propiedad horizontal‘: Die peronistische Regierung<sup>2</sup> erlaubte das Errichten von 8- bis 12-geschossigen Wohnhäusern auf den Parzellen. Umgehend wuchs die Stadt in die Vertikale und der Boden verteuerte sich. Mit der Reorganisation der Wirtschaft aufgrund der grossen Enttäuschung über das peronistische Wirtschaftsmodell und dem Fall von Argentiniens Präsident Juan Domingo Perón Sosa flossen immer mehr ausländische Gelder nach Buenos Aires. Die zunehmende Spekulation veränderte die Wirtschaft drastisch und steuerte von nun an die Entwicklung der Stadt. Noch bevor überhaupt Reglemente und andere Planungsinstrumente eingeführt werden konnten, erfasste ein grosser Umbau die Stadt. Einzelne Eigentümer, die aus ihrem Grundstück Gewinn ziehen wollten, steuerten diesen: So wurde zum Beispiel ein zweistöckiges Haus aus dem 19. Jahrhundert abgerissen, um zwischen den zwei Brandmauern Platz für einen Wohnturm zu schaffen.

Der Wohnturm wurde zum Symbol für das eilige Wachstum, die Aufwertung des Grundstücks und

hohe Renditen. Wer nicht an die Spekulation und den hohen Gewinn glaubte, blieb mit dem Bestand zurück, eingeklemmt zwischen den immer höheren Türmen, umgeben von entblößten Medianeras. Jeder agierte für sich selbst.

Dieser autonome Prozess erzeugte eine starke Heterogenität, erkennbar an unterschiedlichen Bauhöhen, verschiedenen Bauepochen und mannigfaltigem architektonischen Ausdruck. Eine Heterogenität in diesem Mass ist wahrscheinlich die Konvention jeder solch impulsiven Spekulation. Das Stadtbild spiegelt spekulative Wachstumsschübe und darauf folgende Krisen, welche mit der Politik von Carlos Menem, Mitglied der peronistischen Partei und argentinischer Präsident zwischen 1989 und 1999, abermals verschärft wurden. Er verfolgte das Ziel des ‚Verschwinden des Staates‘, privatisierte und regulierte die argentinische Wirtschaft und stimmulierte so den Zufluss von spekulativem Kapital nach Buenos Aires. Der Immobilienmarkt und die argentinische Wirtschaft wuchsen auf spekulativem Grund weiter und fanden sich schliesslich in einer endlosen Krise wieder.

Mit dem vertikalen Wachstum der Stadt war die Medianera nicht mehr nur ein juristisches Werkzeug, sondern wurde auch immer mehr zum prägenden Element der urbanen Realität Buenos Aires'. Sie verkörpert ein System, in dem das Bauen dem einzelnen Akteur überlassen wird. So entstand ein von Individuen generiertes Bild, das die Komplexität der Stadt reflektiert.

Erst 1977 griff die Regierung in die Stadtentwicklung ein. Mit der Einführung des 'Codigo de Planeamiento Urban de Buenos Aires' versuchte sie, städtische Entwicklungen zu moderieren und zu rationalisieren. Mit der Anwendung des FOT, dem totalen Belegungsfaktor pro Block, sollte die Höhe der Baukörper innerhalb eines Blocks reguliert werden. So erhoffte man sich, die einzelnen Bautätigkeiten innerhalb eines Blocks als Ensemble koordinieren zu können. Doch die enge Parzellierung als Grundstruktur bleibt bestehen und so wird auch in Zukunft die Medianera Teil der Stadt bleiben. Die Gebäude, welche vorher bestehende Häuser zerstörten, um zu verdichten, schaffen heute durch die entstandenen Höhenunterschiede neue Lücken in der städtischen Masse. Übrig bleiben nackte Scheidemauern als Grenzen zwischen Alt und Neu.

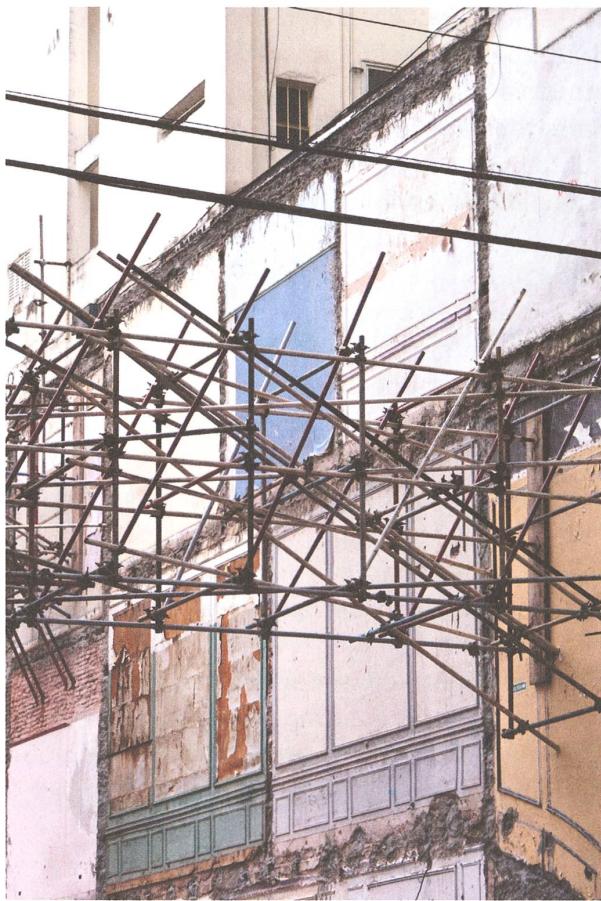
Medianeras sind keine Fassaden, haben nebst der des Abschlusses keine Funktion. Fenster sind gesetzlich nicht erlaubt, da es sich rechtlich um Scheidemauern handelt. Es sind vergessene Oberflächen, welche uns aber daran erinnern, wie ein Einzelner im Eigeninteresse gebaut hat. Sie enthüllen die spekulativen Wellen des Immobilienmarktes, die eine kapitalgesteuerte Architektur generieren, konzentriert auf den Gewinn des Einzelnen, das mögliche Scheitern in Kauf nehmend. Und doch erlangen die allgegenwärtigen Medianeras eine Eigenständigkeit. Sie sind rechtwinklig zur Strasse positioniert, stehen also frontal zum Verkehr und zum täglichen Menschenfluss. Ihre privilegierte Position macht sie zum Mediator zwischen Stadt und Gesellschaft. Ihre Oberflächen dienen zur Kommunikation, werden von Werbung und Straßenkunst beansprucht; eine Verkleidung für die rohen Mauern in Form von Ephemerem, wiederum vom Puls des Marktes oder eines Individuums bestimmt.

Die permanente Präsenz der Medianeras wird in der Gesellschaft reflektiert: Sie sind Teil des kulturellen Diskurses, werden in der Literatur beschrieben, in Filmen inszeniert und in der Kunst the-

matisiert. In Gustavo Tarettos 'Medianeras', der Verfilmung einer Liebesgeschichte zweier Menschen, die im selben Block wohnen, ihr Leben jedoch parallel zueinander führen, wird eine Medianera zur Protagonistin. Sie ist die Metapher für die Gesellschaftstrennung, steht zwischen den Beiden, beschreibt ihren getrennten Zustand der Einsamkeit, versinnbildlicht aber auch das Intermezzo.

Buenos Aires ist aus Medianeras zusammengesetzt: Sie gehören zum einmaligen und imposanten Bild dieser heterogenen Stadt. Sie sind das Produkt des geplanten, rationalen Stadtrasters, der engen Parzellierung, eines plötzlichen demographischen und wirtschaftlichen Wachstums und einzelnen gewinnorientierten Spekulanten. Sie reflektieren keine kontinuierliche Entwicklung, sondern ein ruckartiges Aufeinanderfolgen von Wachstum und Stagnation, versinnbildlichen die ewige Krise dieses Landes, sind Spuren dieser Prozesse. Sie sind das Gesicht, das sich weder zur Strasse noch zum Hof richtet, sie sind das Ungewollte – eine meist riesige Fläche, welche die Rolle der Trennung übernimmt und uns noch einmal die Grenze aufzeigt, uns die Heterogenität explizit vor Augen führt, die Stadt konstant an ihre Vergänglichkeit erinnert. Sie widerspiegeln Irregularität und Inkonsistenz, den Zerfall einer Kontinuität, stellen die Euphorie des wirtschaftlichen Wachstums dem Stehenbleiben, die Höhenflüge einer Wirtschaft deren Tiefpunkten gegenüber. Innerhalb dieses Deliriums verkörpern sie nicht nur die Spekulation, sondern auch die Poesie der Stadt. Diese hermetische Scheidemauer als übriggebliebenes Fragment einer gescheiterten Euphorie verleiht der Stadt einen stillen Moment zwischen Melancholie und Hoffnung. Sie bilden vergessenen Raum, den letzten Freiraum in der Dichte.

In den Medianeras taucht ab und zu ein kleines, illegal angebrachtes Fenster auf: 'la ventana clandestina'. Eine kleine Öffnung, ein Lichtblick, lässt die zugemauerte Welt dahinter kurz aufatmen.



*Sanchez de Bustamente 1900.*  
Fotografía: Lorenza Donati, 2012.



*Colonel Diaz 1800.*  
Fotografía: Lorenza Donati, 2012.



Charcas 3000.  
Fotografie: Lorenza Donati, 2012.



Austria 1800.  
Fotografie: Lorenza Donati, 2012.

- 1 David J. Keepling, -Buenos Aires: Global Dreams, Local Crises-, University of Michigan: Wiley 1996.
- 2 Juan Perón war zweimal Präsident Argentiniens und wurde bekannt für den ‚Justicialismo‘-/Peronismus-, eine populistische Bewegung mit dem Ziel, einen dritten Weg zwischen Kommunismus und Kapitalismus zu finden.

*Lorenza Donati, geb. 1990, studiert Architektur an der ETH Zürich. Sie lebte sechs Monate in Buenos Aires, wo sie an der FADU Architektur und Urbanismus studierte.*