

**Zeitschrift:** Das Werk : Architektur und Kunst = L'oeuvre : architecture et art  
**Band:** 36 (1949)  
**Heft:** 1: Vielgeschossige Mietshäuser  
  
**Artikel:** Das vielgeschossige Mietshaus im neuen städtischen Wohnquartier  
**Autor:** Moser, Werner M.  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-28296>

### **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**

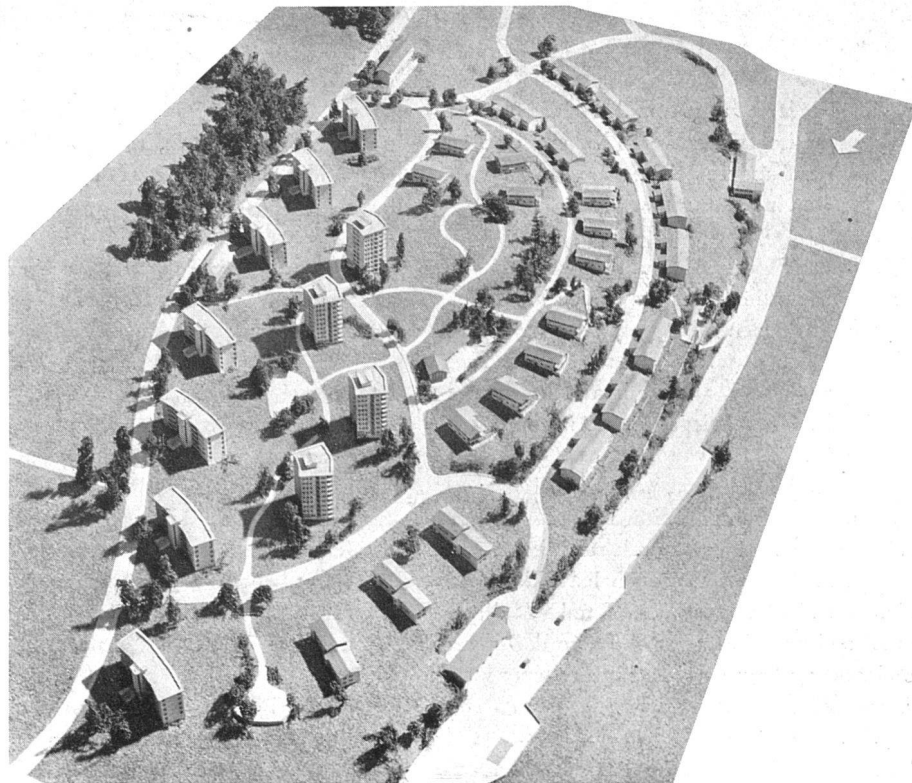
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées 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:** 21.02.2026

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



Vorschlag für differenzierte Bebauung in Prilly, Lausanne. Modellansicht von Norden.  
 Haefeli, Moser, Steiger, Architekten BSA, und Dr. jur. M. Hottinger, Arch. SIA, Zürich /  
 Projet de lotissement à types d'habitation variés | Project for a housing scheme with  
 varied types of dwellings Photo: M. Wolgensinger SWB, Zürich

## Das vielgeschossige Mietshaus im neuen städtischen Wohnquartier

Von Werner M. Moser

Die rege Tätigkeit im Wohnungsbau seit Kriegsende hat eine starke Inanspruchnahme von Grund und Boden zur Folge, insbesondere in der Einflußzone unserer größeren Städte.

Haben wir, auf lange Sicht gesehen, genügend bebaubare Landfläche, und gibt es Mittel und Wege, den Landverbrauch einzuschränken?

Daß die Bevölkerung der Erde in einem Jahrhundert trotz Kriegen den Bestand mindestens verdoppelt, interessiert uns in diesem Zusammenhang nur indirekt. Immerhin würde sich auch das Schweizervolk entsprechend dem Zuwachs des letzten Jahrzehnts in hundert Jahren um das Anderthalbfache vermehren. Es ist selbstverständlich, daß für diesen Zuwachs Wohnungen und Arbeitsplätze geschaffen werden müssen.

So konnten wir aus einem Vortrag des Direktors der Schweiz. Vereinigung für Innenkolonisation vernehmen, daß im Kanton Zürich von 1939 bis 1947 für Wohn- und Industriebauten 11,27 km<sup>2</sup> der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen worden sind. Unter der Annahme einer entsprechend andauernden Entwicklung würde also kein Jahrhundert vergehen, bis der Kanton

Zürich, abgesehen von Wald, Seen und Flüssen, nur noch aus Wohn- und Industriegebieten bestehen würde. In unsern Städten und ihren Vororten wächst die Bevölkerungszahl noch schneller. Die städtische Bevölkerung der Schweiz, die übrigens nach Belgien der am stärksten industrialisierte Staat Europas ist, machte 1850 7,4 % und 1941 bereits 31 % der Gesamtbevölkerung aus. Entsprechend ist der Landverbrauch in den städtischen Gemeinden, d. h. die Besetzung von Kulturland durch Industrie- und Wohnbauten besonders intensiv. Er dürfte seit Kriegsende für die Stadt Zürich jährlich etwa 50 ha betragen, wobei vermerkt sei, daß zufolge der Eingemeindung Groß-Zürichs 1930 die Fläche inklusive Wald und Ödland von rund 4500 auf 8800 ha vergrößert worden ist. Ein großer Teil der bebaubaren Fläche ist seither bereits mit Bauten besetzt und damit immobilisiert worden.

Aus diesen Zahlen geht hervor, was wir übrigens täglich miterleben, daß nämlich die Natur- und Kulturlandschaftsflächen unseres Landes stetig, in einigen städtischen Zentren sogar rapid, zusammenschrumpfen.

Versuche, das Wachstum der Städte einzudämmen, blieben bisher ohne sichtbaren Erfolg. Strikte Ein-

schränkung von Niederlassungs- und Arbeitsfreiheit würden die demokratischen Rechte bedrohen. Und so fragt man sich, ob auf andere Weise der große Landverbrauch der Städte eingedämmt werden könnte.

Ist es möglich unsere Stadtränder und Vororte intensiver zu besiedeln? Wir alle wollen um keinen Preis mit-schuldig werden an neuen Mietskasernenquartieren, ähnlich denjenigen der neunziger Jahre, die zur Zeit ihrer Entstehung auch noch am Stadtrand lagen und uns heute als beredte Gegenbeispiele vor Augen stehen. Nicht zuletzt aus Abscheu vor solchen Quartieren wurde zu Beginn der Bautätigkeit nach dem Kriege an der Peripherie unserer Städte weitaus am häufigsten der zweigeschossige Reihenhausbau mit reichlichen Abständen gepflegt. Man war sich jedoch bald klar, daß das wertvolle, weil nicht vermehrbare Land mit dieser Bauweise zu schnell aufgebraucht würde, so daß mehr und mehr aneinandergebaute dreistöckige, seltener vierstöckige Mietswohnungen entstanden.

Die neue Bauordnung der Stadt Zürich läßt die Möglichkeit offen, die Geschößzahl einer Zone zu erhöhen, gleiche Ausnützung vorausgesetzt. Die Idee des pyramidalen Aufbaus der Stadt mit hohen Bauten im Zentrum und nach außen abnehmenden Bauhöhen, mit gestreuten Einfamilienhaussiedlungen in der Landschaft endend, hat mehr und mehr der Auffassung Platz gemacht, daß auch in den Stadtrandsiedlungen konzentrierte Baugruppen erwünscht sind, freilich nur dann, wenn sie über genügend Freifläche verfügen.

Es stellt sich die Frage, ob im Interesse sparsamer Landverwertung auch sechs-, acht- und zehn- oder zwölfgeschossige Vielfamilienhäuser ohne Nachteil zugelassen werden könnten. Dieses Problem hat neben den U. S. A. auch europäische Länder schon seit Jahren beschäftigt. Wir nennen Holland, Dänemark und Schweden als strukturell verwandte Staaten, die uns ein äußerst wertvolles Anschauungsmaterial zur Verfügung stellen. Wenn eine Bemühung in dieser Richtung allerdings wiederum neue Mietskasernenquartiere ergeben würde, dann wird jeder mit einem klaren «Nein» antworten. Die Mietskasernen, die den Stempel skrupelloster Ausnützung tragen, haben den Begriff «Mietshaus» diskreditiert.

Wir können feststellen, daß, während bei der Flachbauweise selten die volle Zonendichte ausgenützt, beim vielgeschossigen Mietshaus fast ausnahmslos bis an die oberste Grenze des gesetzlich Möglichen gegangen wird, nicht zuletzt infolge überspitzter Ansprüche von Grundeigentümern und Finanzierungsinstituten. Anstatt sich mit der zwei- bis dreifachen Wohndichte eines zweigeschossigen Reihenhausquartieres zufrieden zu geben, wird gleich die vier- bis sechsfache Ausnützung gefordert. Unter solcher Voraussetzung würde die Zulassung acht- bis zwölfgeschossiger Wohnbauten die Situation nur verschlimmern und den Standard der Mietswohnung noch weiter senken. Mit einer doppelt- bis drei-

fachen Verdichtung hingegen ließen sich nicht nur vernünftige Bauabstände, sondern überdies eine reichere räumliche Wirkung erzielen.

Es ist klar, daß an die Mietshauswohnung nicht die gleichen Ansprüche gestellt werden können wie an das zweigeschossige Einfamilienreihenhaus. Ein gutes Mietshaus bietet aber auch Vorteile, der Gemeinde vor allem Ersparnis an Landfläche und Aufschließungskosten, dem Bewohner Erleichterungen aller Art im Haushalt, kurze Wege, geringe Reinigungsarbeit, Beweglichkeit, weil nicht an den Hausbesitz gebunden, und die Möglichkeit gegenseitiger Aushilfe usw. An Stelle des Gartens allerdings muß die geräumige Wohnterrasse oder der Terrassengarten treten, Elemente, die heute leider höchstens bei teuren Apartmentwohnungen angetroffen werden. Kollektiveinrichtungen aller Art werden auch bei uns in Zukunft an Bedeutung gewinnen müssen.

Sehr wichtig für die Behörden und in unmittelbarem Interesse der Architekten ist die räumlich plastische Wirkung und der architektonische Charakter des hohen Mietshauses im Quartier- und im Stadtbild. Je mehr Etagen, um so größer die optische Einflußsphäre, um so wichtiger seine Silhouette im Quartier. Solche Objekte können daher nicht mehr auf einzelnen Privatgrundstücken unabhängig voneinander geplant werden; sie sind vielmehr besonders wichtige Elemente der Quartierplanung.

Auch die architektonische Ausbildung bedarf großer Sorgfalt. Die Frage des Maßstabes in Beziehung zur Umgebung wird außerordentlich wichtig; jeder technische Fehler, aber auch jede Entgleisung in der Proportion wiederholt sich gleich um ein Vielfaches. Es ist daher verständlich, daß die fachtechnischen und politischen Organe sich dem über sechs Geschosse hinausgehenden Wohnhochbau gegenüber sehr zögernd verhalten. Jeder neue Vorschlag für solche Hochbauten wird von Gesetzes wegen individuell überprüft werden müssen.

Es wäre falsch, das vielgeschossige Wohnhaus etwa gegen den Flachbau ausspielen zu wollen, denn beide Wohnformen werden nebeneinander benötigt. Während bei zwei- bis dreigeschossigen Bauten die Natur helfend mitwirken kann, streben die vielgeschossigen Bauten so weit in die Höhe, daß nur noch ganz alte Baumriesen dagegen aufkommen können. Die großen Hausabstände ermöglichen aber gerade das Wachstum hoher Bäume.

Wie einschneidend nur schon achtgeschossige Miets- und Apartmenthäuser die Atmosphäre eines Quartiers bestimmen, kann besonders gut in einigen Wohnquartieren Lausannes oder auch in Genf im Quartier Champel (teure Wohnungen) und im Quartier St. Jean (billige Wohnungen) beobachtet werden. Solche Bauten, ca. 25 m hoch, 80–120 m lang und ca. 15 m breit, wirken als Riegel. Das ebene Grundstück ist bei uns der Ausnahmefall, und das hügelige abwechslungsreiche Terrain ist das häufigere. Hierin bilden auch die grö-

berer Städte wie Genf, Lausanne, Bern, Zürich keine Ausnahme. Mehr oder minder ausgesprochene Bodenwellen wechseln in bunter Reihenfolge mit ebenen Plateaux. Das Landschaftsbild wird weitgehend durch diese topographische Formation bestimmt. Mit den langen hohen Bauten wird jedoch das vielgestaltige Terrain derart durchschnitten, daß der landschaftliche Zusammenhang stark gestört wird. Schon aus diesem Grunde sollte eine Reduktion der Bebauungsdichte auf das Doppelte bis Dreifache derjenigen einer Reihenhaussiedlung mit zwei Etagen eintreten.

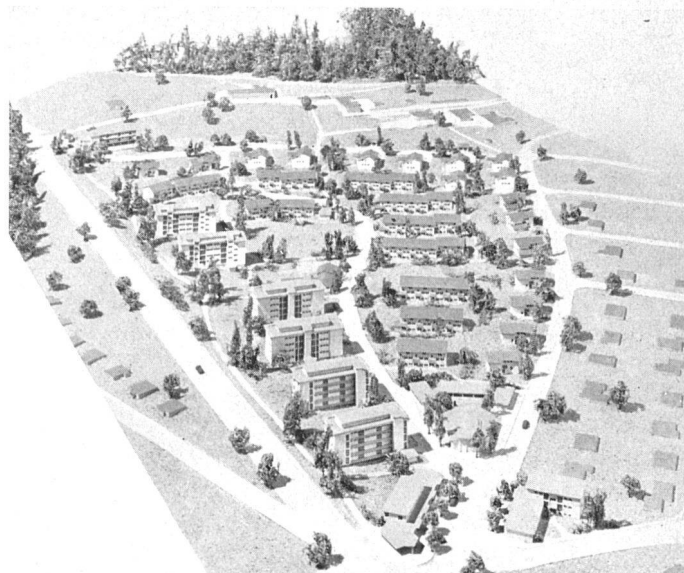
Von den verschiedenen Formen des Wohnhochhauses scheint uns bei starker Terrainbewegung diejenige mit beschränkter Grundfläche am besten zu entsprechen. Dies wurde in den Nordländern, insbesondere in Schweden, in der Form des zehn- bis zwölfgeschossigen «Punkthauses» in den letzten Jahren mit Erfolg angewendet.

Sehr oft werden allerdings dort Turmwohnhäuser in zu großen Gruppen mit relativ kleinen Zwischenräumen wiederholt. Wiederum stand hier die äußerste Ausnutzung zu sehr im Vordergrund. Ein sehr wichtiger und ausschlaggebender, im Interesse der Bewohner liegender Faktor scheint uns dabei vernachlässigt zu sein: Die Wohnungen dieser Hochhäuser sind zur Hauptsache von ein und derselben Art von Menschen bewohnt, von Alleinstehenden, von kinderlosen erwerbstätigen Ehepaaren, von Familien mit ein bis zwei Kindern. Ein solches Wohnhochhausquartier umfaßt Hunderte von gleichartigen Wohnungen.

Die damit verbundene gleichförmige Zusammensetzung der Bevölkerung ist nicht von gutem für das Einvernehmen der Bewohner und das Gemeinschaftsleben des Quartiers. Dieses wird am meisten begünstigt durch eine möglichst unterschiedliche Bewohnerschaft: kinderreiche Familien, junge erwerbstätige Ehepaare, alleinstehende Frauen und Männer, alte Leute, Menschen sowohl intellektueller und künstlerischer als auch praktischer Berufe. Das Leben wird reicher. Schon die Kinder gewöhnen sich in selbstverständlicher Weise an vielgestaltige Lebensverhältnisse.

Daraus ergibt sich die naheliegende Forderung, verschiedenartigste Wohntypen im Quartier vorzusehen: vom ein- oder zweigeschossigen Reihnhaus bis zum vielgeschossigen Mietshaus, von der Einzimmerwohnung bis zum Sechszimmerhaus. Familien, deren Wohnbedürfnisse sich ändern (Familienzuwachs) finden im gleichen Quartier, in dem sie sich heimisch fühlen, wieder Unterkunft, und die vielen Unannehmlichkeiten des Quartierwechsels fallen dahin. Die Kinder verlieren ihre Kameraden nicht und müssen sich nicht an neue Schulen und Lehrer gewöhnen.

Im Quartier treten an Stelle des einen sich immer wiederholenden Wohnelementes – sei es das zweigeschossige Reihnhaus oder wie in Dänemark und Schweden das hohe Punkthaus – voneinander sich unterscheidende



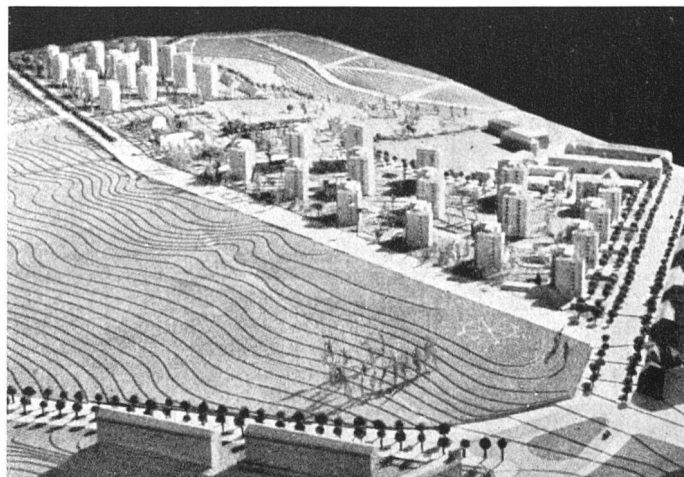
*Vorschlag für gemischte zwei- bis viergeschossige Bebauung in mittel-großem Industrieort. (Einfamilienhäuser freistehend und zusammengebaut und Etagenwohnungen verschiedener Größe). Projekt 1947, Haefeli, Moser, Steiger, Architekten BSA, Zürich / Projet de lotissement mixte, avec immeubles de 2-4 étages, pour une ville industrielle moyenne (maisons familiales détachées ou entre-mitoyennes et appartements de grandeurs différentes) / Project for a mixed housing scheme with structures 2-4 stories high for a medium industrial town (houses detached or in pairs and flats of various sizes) Photo: M. Wolgensinger SWB, Zürich*

Gruppen von Wohnbauten auf: niedere lange Reihen-sowohl als auch höhere Mietsbauten und schließlich das Wohnhochhaus.

Man kann mit Recht fragen, ob damit nicht die bauliche Harmonie des Quartiers in Frage gestellt wird. Wer aber unter diesem Gesichtspunkt den Nachkriegswohnungsbau der letzten fünf Jahre an der Peripherie unserer Städte verfolgt hat, kennt die monotone Wirkung der ununterbrochenen Wiederholung gleicher Bauzeilen zur Genüge.

Diese Gefahr kann jedenfalls durch den dem Leben eher entsprechenden vielgestaltigen Quartieraufbau gebannt werden. Es kann eine Einheit höherer Ordnung, beruhend auf Wechselwirkung und Ausgleich der architektonischen Elemente geschaffen werden.

*Dänischer Vorschlag für Turmhaussiedlung. Die zu große Wiederholung desselben Bautypes führt zu Einförmigkeit / Projet danois pour des «tours d'habitation». L'emploi trop répété du même type de bâtiment engendre la monotonie / Danish project for «apartment towers». The frequent repetition of the same building type results in monotony*



Das für die Schweiz charakteristische stark bewegte Gelände läßt sich städtebaulich viel besser auswerten, wenn es nicht mit ein- und demselben Bautyp übersät wird. Es fordert geradezu heraus, für die verschiedenen Lagen spezielle Bautypen zu entwerfen und die aus den mannigfaltigen Wohnbedürfnissen sich ergebenden verschiedenen Haustypen auf dem Terrain so zu gruppieren, daß die topographische Eigenart unterstrichen wird.

Insbesondere im Zusammenhang mit vermehrter Berücksichtigung der städtebaulichen Zusammenhänge und Abgrenzung einzelner Quartiere gegeneinander im größeren städtebaulichen Rahmen kann der Gedanke der *Mischsiedlung* viel eher verwirklicht werden, als dies früher der Fall gewesen ist. Freilich werden an die Koordinationsgabe der Organisatoren und an die architektonischen Fähigkeiten der Fachleute große Anforderungen gestellt. Daß beim Realisieren einer solchen Mischsiedlung Schwierigkeiten entstehen werden, nicht zuletzt auch in Anbetracht der üblichen Finanzierungspraxis, ist selbstverständlich, ebenso, daß die Einführung des Wohnhochhauses auch einzelne Versuche am untauglichen Objekt zeitigen wird. Solche Schwierigkeiten und Gefahren tauchen aber immer und überall auf. Es geht darum, Mittel und Wege zu finden, sie zu überwinden.

#### *Zusammenfassung:*

Das sechs- bis zwölfgeschossige Mietshaus (lies auch Apartmenthaus – Kollektivhaus) bietet eine Wohnform, die einem Bedürfnis des heutigen Wohnungsmarktes entspricht. Seine grundrißliche und räumliche Gestaltung bedarf einer weiteren Entwicklung, damit es auf den Qualitätsstand unserer besten zweigeschossigen Reihenhäuser gebracht wird. Diese Vervollkommenung ist Voraussetzung für die Zulassung von Wohnhochhäusern.

Wohnhochhäuser ermöglichen die erwünschte rationellere Bodennutzung, selbst dann, wenn sie von großen Freiflächen umgeben sind. Die Ausnützung darf ebenso wenig, als dies im Flachbau der Fall ist, bis zur äußersten Grenze getrieben werden, sonst entstehen nur neue Mietkasernenslums. Diese unbedingt erforderlichen Freiflächen geben nicht nur Distanz, sondern sie dienen den Bewohnern und auch allgemeinen Zwecken des ganzen Quartiers (Kindergärten usw.).

Entsprechend der wünschbaren differenzierten Zusammensetzung einer Quartierbevölkerung bringt das vielgeschossige Mietshaus eine belebende Note in den oft etwas unausgesprochenen Aspekt unserer Siedlungen.

Vielgeschossige Mietshäuser können nicht an beliebigen Orten erstellt werden und sind auch nur im Rahmen großer Überbauungen möglich. Sie müssen entsprechend ihrer hervortretenden Erscheinung äußerst sorgfältig städtebaulich eingeordnet und architektonisch durchgebildet sein.



*Situationsplan 1:2500. 7-geschossige Turmhäuser und 3-geschossiger Zeilenbau mit verschiedenen sozialen Bauten. Beispiel für organische Eingliederung ins Gelände und gute räumliche Lösung | Tours de 7 étages, rangées à 3 étages et différents bâtiments pour services communs. Exemple de bonne adaptation au terrain et d'une excellente solution spatiale | Seven-story towers, three-story terraced housing and several buildings for common services. Example of a good adaptation to the site and a successful spatial solution*

*Schnitt mit Zugangsbrücke 1:300 | Coupe avec pont d'accès | Section with access bridge*

