

**Zeitschrift:** Werk - Archithese : Zeitschrift und Schriftenreihe für Architektur und Kunst = revue et collection d'architecture et d'art  
**Band:** 66 (1979)  
**Heft:** 31-32: Stadt-Rückseiten = La face cachée de la ville  
  
**Artikel:** Zürich : Schneckenpolitik im Hinterhof  
**Autor:** Lanz, Peter  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-50805>

### **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:** 20.01.2026

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

PETER LANZ

# Zürich: Schneckenpolitik im Hinterhof

*Quartiererenerungen in kleinen Schritten*

«Ihr redet immer von mehr Grünflächen, aber keiner sagt mir, was mit meiner Wohnung geschehen soll!» Das war die Bemerkung einer älteren Quartierbewohnerin in Wiedikon, als an einer Anwohnerversammlung die Schaffung neuer Grünflächen in Hinterhöfen diskutiert wurde. Eine vorwurfsvolle und zugleich resignierte Be-

An sich wenig erstaunlich, wenn man die «verfahrene» Situation in den betroffenen Quartieren betrachtet: Ausserhalb der eigenen vier Wände ist der Lebensraum für die Bewohner knapp geworden. Breite Autostrassen, Parkstreifen und Ampel-Phasen bestimmen den städtischen Lebensraum. Lärm, den Mietern und ihren Kindern zuhause laut Hausordnung untersagt, wird in der unmittelbaren Wohnumgebung fast schon als naturgegeben hingenommen. Die Sanierung eines Hinterhofs erscheint denn auch vielen Anwohnern in Anbetracht der Gesamtsituation als Tropfen auf einen heissen Stein. Die Sanierung der Hinterhöfe ist jedoch ein erster, wichtiger Schritt, der am Anfang eines weitergehenden Veränderungsprozesses steht. Ziel: Die Demokratisierung des Quartiers, die Mitbestimmung der Bewohner und

eine umfassende Quartiererenerung (Abb. 115 Schema).

Die «Strategie der kleinen Schritte» setzt bei der heutigen Quartierstruktur an und versucht, vom Bestehenden aus, die Quartiere wohnlicher und praktischer zu machen. Entsprechend kann nicht im konventionellen Stil «von oben herab» geplant und saniert werden. Die Quartierbewohner müssen selber die Initiative für die Verbesserung der Wohnumgebung ergreifen. Und die wohnungsnahe Umgebung ist denn auch – wie kein anderer Lebensbereich in unserer Gesellschaft – für Mitbestimmung und Mitverantwortung geeignet: Hier ist der Anwohner viel mehr «Fachmann» als jeder Planer. Dazu Rudolf Schilling im *Tages-Anzeiger-Magazin* (10. Juni 1978):

«Die Zürcher Hinterhofsanierungen sind ein Beispiel für Stadterhaltung

merkung, welche die eigentliche Existenzangst vieler Stadtbewohner in den Cityrandgebieten zeigt. Die jahrzehntelang langsam voranschreitende Veränderung der Wohnumgebung, die unsichere Wohnsituation macht die Bewohner neuen planerischen Massnahmen gegenüber misstrauisch, ja mutlos.

mit vielen kleinen Massnahmen statt mit spektakulären Neubauprojekten. Man hat dafür schon den Begriff 'Stadtpflege' verwendet. Sie sind auch ein Beispiel für Stadtveränderung nach dem Verfahren der sogenannten Schneckenpolitik, der in unserem System vielleicht einzig möglichen: Der Staat greift eigentlich nicht ein (und schon gar nicht durch); er plant im Grunde nicht einmal, jedenfalls nicht gesamthaft. Er versucht nur, ein bisschen zu lenken, umzubiegen, nachzuhelfen, alles langsam, geduldig, in vielen kleinen Schritten, in zähflüssiger Detailarbeit. Die Verwaltung regt die Eigentümer an, selber tätig zu werden, offeriert ihre guten Dienste und koordiniert.»

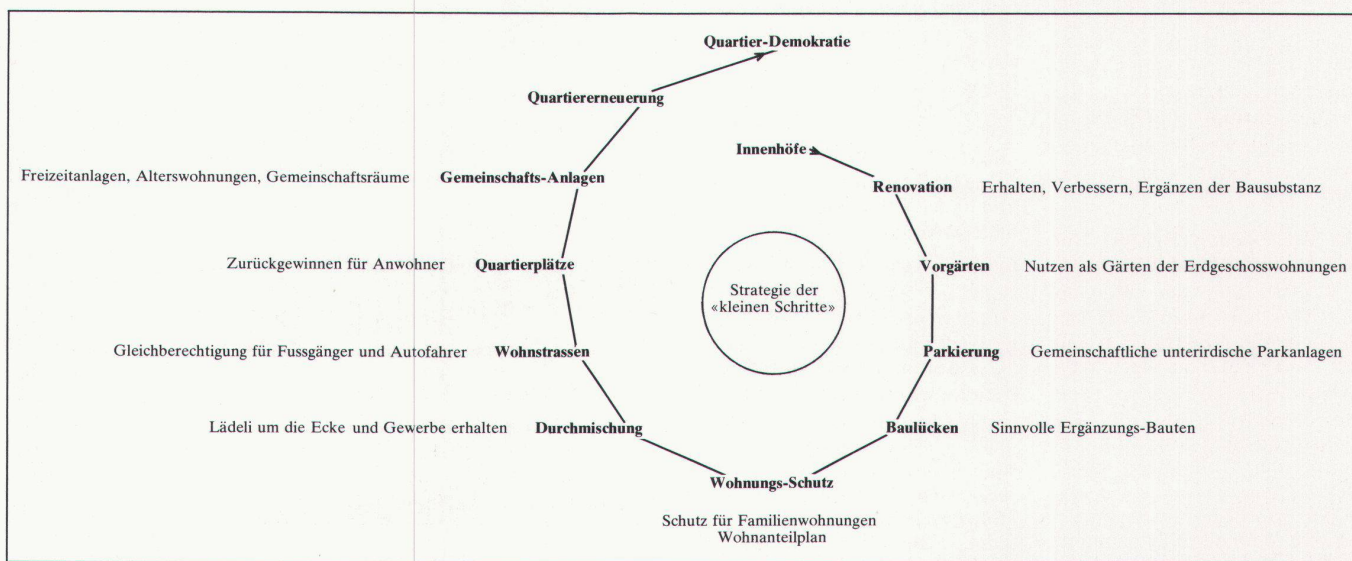
## Geschichte und Folgen

Die meisten Hofbebauungen stammen aus der Zeit der Jahrhundertwende (1900–1920), als die Stadt infolge der Industrialisierung einen grösseren Wachs-

tumsschub durchmachte und die Stadtbevölkerung sprunghaft zunahm. Der «Geometrie» der Äcker und Wiesen folgend, wurden die Strassen gezogen und die Wohnhäuser einzeln oder als Gesamtüberbauung zu den heutigen «Hof»-Siedlungen zusammengefügt.

Erste Ansätze für die gemeinsame Nutzung und Erhaltung der Hinterhöfe als Freifläche waren bereits in den 20er Jahren vorhanden. Dies zeigt das «Protokoll des Regierungsrates 1923»: «Die Hofbaulinie bestimmt die Lage der Gebäude und die Gebäudehöhe. Das Baureglement enthält Bestimmungen über die 'Hofbaulinien', die Gebäudehöhen, die äussere Gestaltung der Bauten, sowie die notwendigen Vorschriften für den Bau und Unterhalt und die Benützung der gemeinsamen Hofanlagen...»

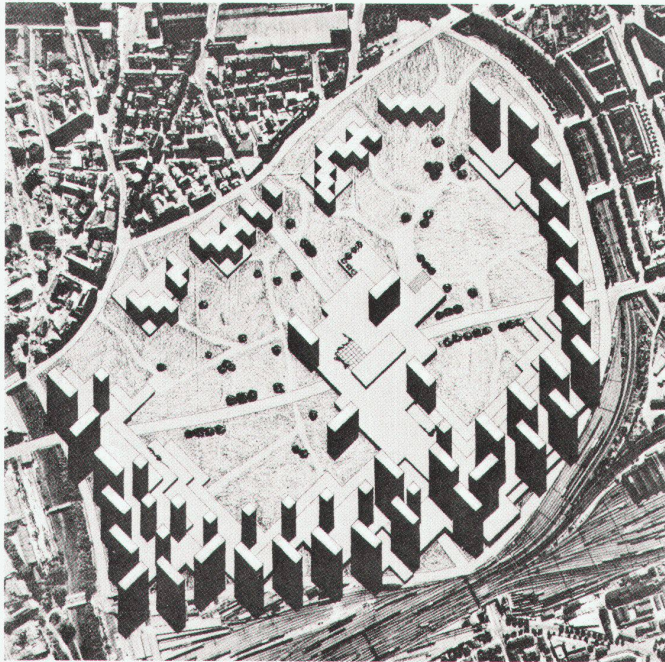
Dank diesem Quartierplan mit



115 Die Abwicklung von Hofsanierungen. / Schéma du procédé de rénovation de cour.



116



117



118



116 Litz & Schwarz, Architekten, Zürich: Citystudie Langstrasse (1962). (Links unten: Sihl und Hauptbahnhof.) / Litz & Schwarz, architectes, Zurich: «Citystudie Langstrasse» (1962). (A gauche en bas: Sihl et la gare principale.)

117 Carosio, Wolf und Cattaneo, Architekten, Zürich: Projekt «kontinuierliche Stadterneuerung» für die Langstrasse, Zürich (1975). / Carosio, Wolf et Cattaneo, architectes, Zurich: projet pour un «développement urbanistique continu» de la Langstrasse, Zurich (1975).

118 Zürich. Ottilienhof, Zürich.

Hofbaulinien wurde z.B. der heutige «Ottilienhof» nicht überbaut (Abb. 118).

#### Die Leitbilder haben sich gewandelt

Citystudie Langstrasse (Litz + Schwarz), 1962... (Abb. 116)

... und 1975: Kontinuierliche Stadterneuerung, Gebiet Langstrasse (Carosio, Wolf, Cattaneo). Die allmähliche Wandlung des Strassenbildes zeigt, dass durch eine kontinuierliche Stadterneuerung, die parzellenweise und durch die Initiative verschiedener Eigentümer vor sich geht, die bauliche Vielgestaltigkeit des Quartiers bewahrt und gefördert wird (Abb. 117).

#### Die Ziele heute (Beispiel Rotachquartier) Abb. 119

– Verbesserung der Wohnungen: Wer hier wohnt, soll nicht wie im vorigen Jahrhundert hausen, sondern nach heutigen Massstäben

– Angepasste Mietzinse: Die Mietzinse sollen trotz Modernisierung der Wohnungen niedrig bleiben. Sie werden zwar notwendigerweise etwas steigen, sollen aber unter den Neubaumieten bleiben.

– Verbesserung des ganzen

Wohngebietes: Sanierung der Innenhöfe, Einrichten von Wohnstrassen, Fussgängerzonen – immer nach der Devise: Soviel erhalten, wie möglich.

– Gleichberechtigung von Mensch und Auto: Die Autos sollen nicht verteuert werden, sondern so unauffällig und ungefährlich wie nur möglich gemacht werden (Wohnstrassen, Tiefgaragen)

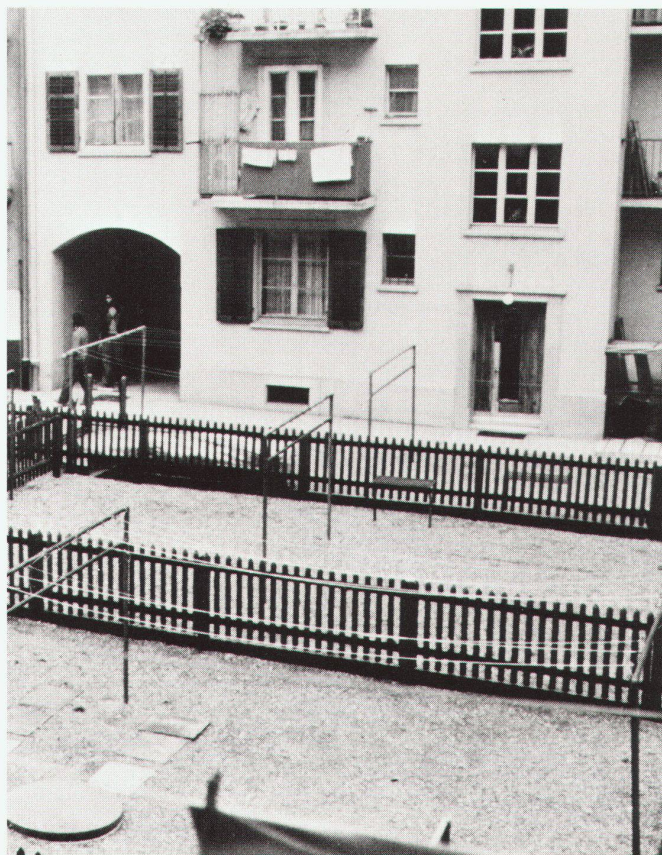
– Spielplätze für Kinder: Bessere und ungefährlichere Spielplätze für Kinder, jedoch keine sterilen, «übersanierten» Spielflächen.

– Integration der älteren Bewohner: Alterswohnungen im Quartier.

– Durchmischung: Gewerbe und Läden um die Ecke sollen erhalten bleiben.

Hinter all diesen Leitideen steht der Wunsch, das Rotach-Quartier nicht für einige Jahre notdürftig zu sanieren, sondern allen Bewohnern einen behaglichen Lebensraum, auch auf lange Zeit zu schaffen.

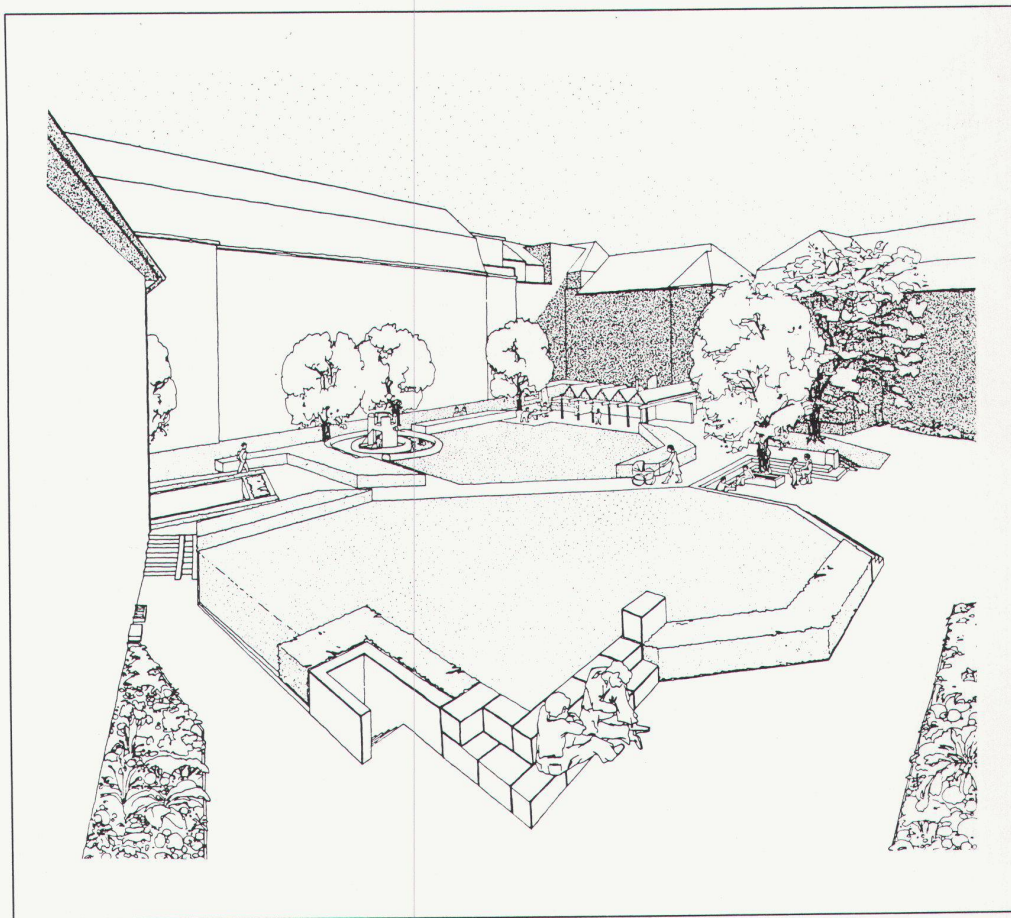
Die nachfolgenden Beiträge sind in Zusammenarbeit mit der städtischen Beratungsstelle für Hofsanierung entstanden. Im Sinne einer echten Mitbestimmung werden sie direkt von den Verfassern vorgestellt.



119

Zürich. Hofsanierung Rotachquartier. / Zurich. Aménagement d'une cour dans le Rotachquartier.





120 Marcel Thoenen, Architekt SIA/SWB, Zürich: Projekt einer Hofsanierung im Seefeld-Quartier (Gesamtansicht) / Marcel Thoenen, architecte SIA/SWB, Zurich: projet d'aménagement d'une cour dans le Seefeld à Zurich (vue d'ensemble).



## Projekt Wohnhof Zürich-Seefeld

Hofsanierung in Baugeviert zwischen Dufourstrasse, Färber-, Seefeld- und Florastrasse Zürich  
*Beteiligte Grundeigentümer:*  
 VITA-Lebensversicherungsgesellschaft Zürich, PATRIA-Lebensversicherungsgesellschaft Basel.

*Architekt:* MARCEL THOENEN  
 SIA/SWB Zürich

Die im Zürcher Seefeldquartier gelegene Hofbebauung aus den Jahren 1920–30 umfasst ca. 120 Familienwohnungen und einige Gewerbeeinheiten. Das Seefeld ist eines der meistbedrohten Wohnquartiere durch den Expansionsprozess der Cityentwicklung.

Der Wohnwert der beschriebenen Anlagen ist in den letzten Jahren besonders durch die Veränderung in der Verkehrsführung stark beeinträchtigt worden. Gleichzeitig sind im Lauf der Zeit die Immissionen des Fahr- und Parkerverkehrs im Innenhof stark angestiegen. Für die in der Mehrzahl als Familienwohnungen konzipierten Einheiten gibt es keine Aufenthaltsflächen im Freien, insbesondere keine Kinderspielflächen.

Im Rahmen der aktuellen Bemühungen um Rückgewinnung von innerstädtischen Wohnwerten lag der Gedanke nahe, den weiträumigen Innenhof durch Eliminierung des Fahrverkehrs und durch Tieflegung der Autoabstellplätze als Grünanlage zu gestalten.

Diese Grünfläche ist in verschiedenen Zonen gegliedert: Kinderspielfeld, Ruhe- und Schattenzone, Pavillon mit Geräteraum und gedeckten Spiel- und Aufenthaltsraum mit Feuerstelle (auch von Erwachsenen benutzbar). Die Gestaltung soll sehr zurückhaltend sein, um spätere Entwicklungen nicht zu behindern.

Die heute zu treffenden Entscheidungen und Massnahmen (die auch von stufenweisen Erneuerungen der Wohnungen begleitet sein werden) sind in mietpolitischer und städtebaulicher Hinsicht eindeutig zukunftsorientiert – es sind Vorleistungen für künftige Bewohnergenerationen, die hoffentlich wieder als Familien im innerstädtischen Bereich leben können.



## Hofsanierung – Blocksanierung – Wohnungssanierung

Architekten:  
U. MARBACH und A. RÜEGG,  
Architekten ETH, Zürich

Die Hofbebauungen des 19. und frühen 20. Jahrhunderts stellen eine grosse Wohnungsreserve dar, die in diesen Jahren zur Sanierung kommt. Meist behilft man sich mit einer blossen Auffrischung der Wohnungen und einem Ersatz etwa der Sanitärapparate.

Das städtebauliche Konzept der Höfe ist aber meistens ebenfalls renovationsbedürftig. Die Strasse erfüllt ihre herkömmliche Funktion als Vorgartenzone, Spielfläche, Promenade (Allee) nicht mehr. Ein Ersatz muss deshalb angeboten werden, indem die Höfe (früher Gewerbeflächen) mindestens teilweise für Wohnzwecke freigemacht werden. Sie werden so zu einem neuen Bindeglied zwischen Stadt und Wohnung.

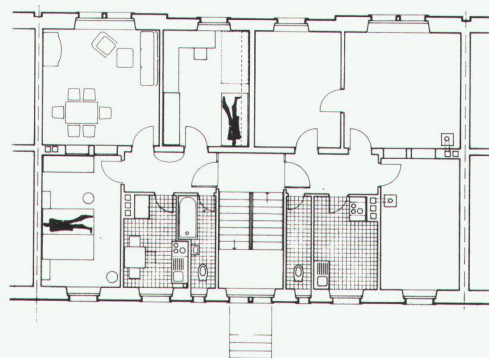
Ein weiteres strukturelles Problem besteht darin, dass in vielen Fällen der Einbau von zeitgemässen Bade- und Küchenanlagen nur auf Kosten der Zimmerzahl möglich ist. Auch fehlen die Aufzüge. Viele Versuche haben gezeigt, dass es sinnvoll ist, für diese Bedürfnisse eine neue Fassade schicht auf der Hofseite zu bauen. Der Charakter der bestehenden Wohnungen wird dadurch erhalten, der Wohnwert aber gleichzeitig erhöht; der Sanierungsprozess ist einfach: normales Auffrischen der Wohnräume, Neubau der installationsintensiven Teile aussen.

Das Anfügen eines Küchenelementes verhinderte in fast allen Fällen eine vernünftige Belichtung der Esszone. Es wird deshalb vorgeschlagen, dieses Küchenelement im Innern in einem offenen «Family Room» anzuordnen, der auf den neuen Wohnbalkon orientiert ist. Damit ergibt sich eine Alternative zum Korridortyp und zugleich eine Möglichkeit zur Umorientierung der Wohnungen auf den Hof.

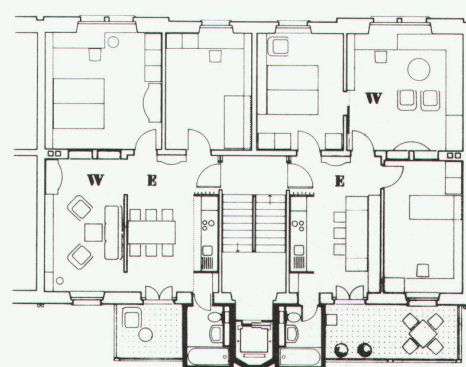
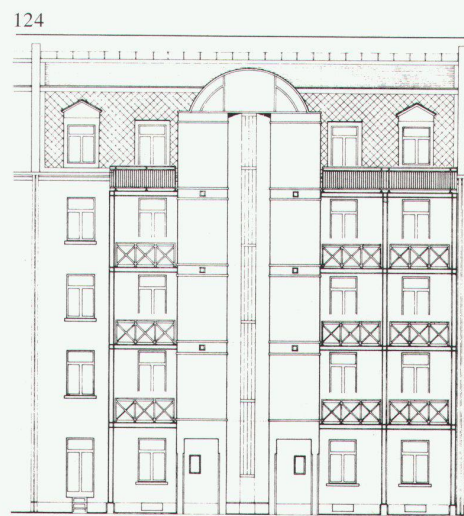
Es bleibt das Problem der Fassadengestaltung. In dieser Studie wurde nicht versucht, die neuen Elemente in der «clip-on»-Technik als Kontrast zum Bestehenden zu montieren. Vielmehr wurde die Hoffassade als «unfer-



122 Marbach und Rüegg, Architekten, Zürich: Innenhofsanierung. Idealplan / Marbach et Rüegg, architectes, Zurich: projet d'aménagement d'une cour intérieure.



123 Grund- und Aufriss des alten Zustandes / plan et élévation de l'état originel.



124 Grund- und Aufriss des vorgeschlagenen neuen Zustandes / plan et élévation d'après le projet proposé.

tig» angenommen; wie die alte Strassenfassade erhält sie ihren architektonischen Ausdruck durch eine vorgeblendete Schicht. Dabei helfen zwei Beobachtungen zur Fassadenarchitektur des 19. Jahrhunderts:

1. Diese vorgeblendete Schicht gliederte die zunächst uniforme Fassade in Sockel, Mittelteil, Dach (vertikal) und in Mittel- und Seitenteile (horizontal).

2. Die Fassade bestand z.T. aus handelsüblichen, aus Katalogen

abrufbaren Komponenten (Bäsen, Kapitellen, Zierformen), die auf handwerkliche Art zusammengebaut wurden.

Das vorgeschlagene Vokabular orientiert sich am Wesen, nicht an der Ausformung dieser Fassaden.