

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen  
**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten  
**Band:** 82 (1995)  
**Heft:** 3: Im Grossraum Zürich = Dans le grand Zurich = In greater Zurich

**Artikel:** Heimliche Stadtquartiere = Quartiers urbains clandestins = Secret urban districts  
**Autor:** Huber, Luzius / Meier, Urs  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-62219>

### **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:** 27.04.2026

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

# Heimliche Stadtquartiere

Seegemeinden wie Küsnacht, Meilen oder Stäfa gelten immer noch als Dörfer. In der schweizerischen Statistik hingegen sind es längst Städte mittlerer Grösse. Das Paradox kennzeichnet die kontextuelle Ambivalenz dieser Orte am Zürichsee. Nur 10, 15 und 20 Kilometer vom Stadtzentrum, dem «Bellevue», entfernt, sind es Aussenquartiere, in denen sich die Bevölkerung längst an urbanen Lebensformen orientiert. Dem widerspricht die andere Wirklichkeit – die Besonderheit dieser Orte mit der Geschichte von selbständigen Landgemeinden, mithin privilegiert durch die einmalige Aussicht auf See- und Alpen, die vor dem Hintergrund der Stadt wie eine Metapher schweizerischer Dramaturgie erscheint.

Eindimensional gedachte Verstärkung wie Verdörflichung widerspräche der Eigenart dieser Orte. Das Weder-Noch kennzeichnet auch die kürzlich erfolgte Revision der Bau- und Zonenordnung, die vor allem die Frage nach der inneren Verdichtung aufwarf.

■ Des communes riveraines du lac comme Küsnacht, Meilen ou Stäfa sont toujours considérées comme des villages. Dans la statistique suisse par contre, elles sont depuis longtemps des villes de taille moyenne. Ce paradoxe est caractéristique de l'ambivalence contextuelle dans ces localités bordant le lac de Zurich. Eloignées de seulement 10, 15 et 20 kilomètres du centre urbain, de la Place «Bellevue», elles sont des quartiers périphériques où la population vit depuis longtemps sur le mode urbain. Cela contredit l'autre réalité – les particularités de lieux ayant vécu l'histoire de communes rurales indépendantes et donc privilégiées par le panorama unique sur le lac et les Alpes, ce qui sur l'arrière-plan de la ville, apparaît comme une métaphore de la dramaturgie suisse.

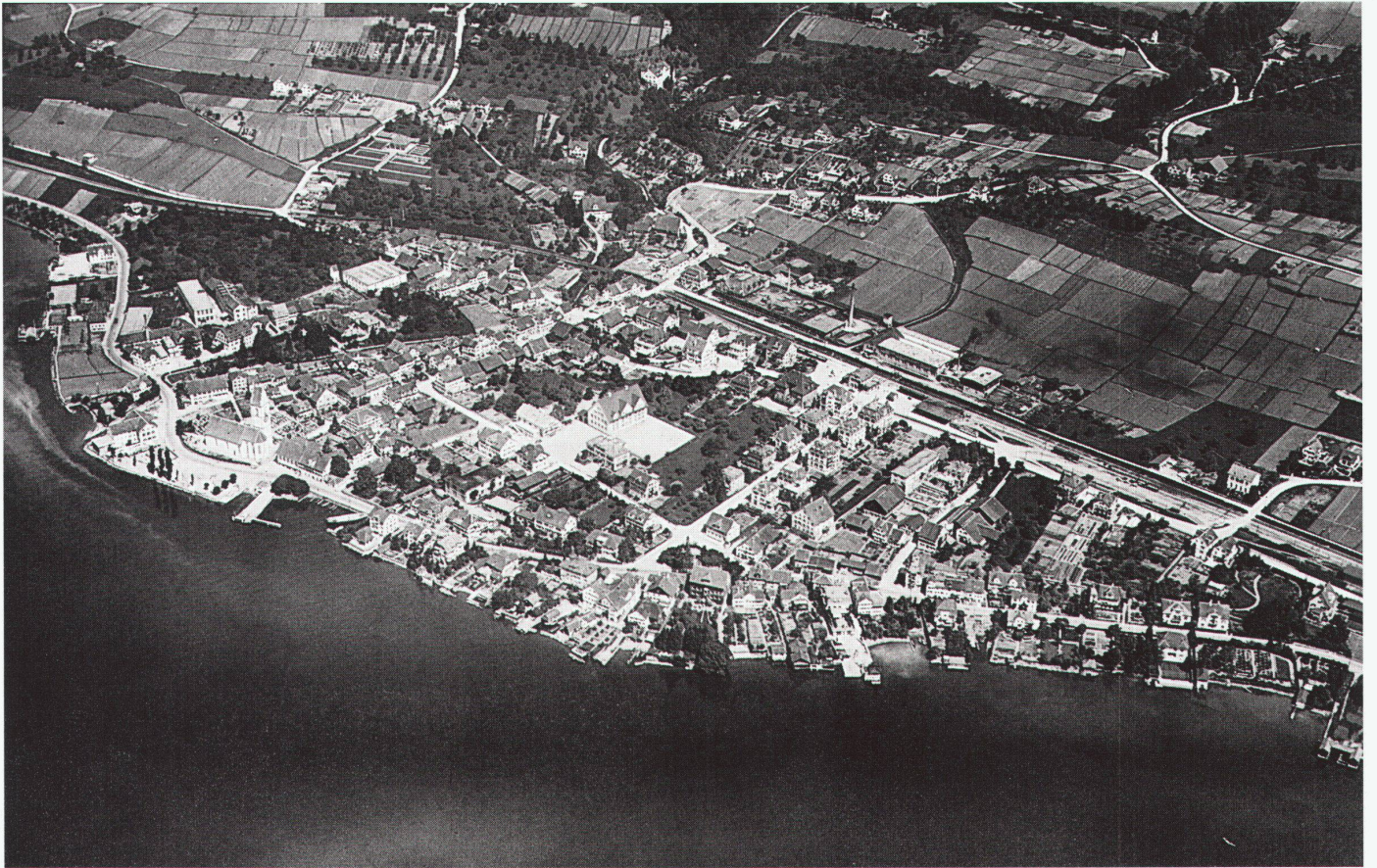
Une urbanisation de conception unidimensionnelle contredirait tout autant le particularisme de ces lieux qu'une ruralisation. Le ni - ni caractérise d'ailleurs la révision du plan directeur et de zones récemment achevée qui a surtout posé la question de la densification interne.

■ Lake communities like Küsnacht, Meilen or Stäfa are still regarded as villages. In terms of Swiss statistics, however, they have long since assumed the proportions of medium-sized towns, a paradox which gives these places on Lake Zurich a contextual ambiguity. Only 10, 15 and 20 kilometres from the "Bellevue", the centre of Zurich, they are districts external to the city in which the population has long since adopted urban living forms. This, however, contradicts the other side of the coin, i.e. their history as independent country communities privileged by their unique vista of the lake and view of the alpine panorama set against the background of the city like a metaphor of Swiss dramaturgy.

A unidimensional concept of either urbanisation or its opposite, i.e. the attempt to retain the village character of these places to the exclusion of anything else, would be a denial of their true identity. Their neither-nor quality also forms the basis of the recent revision of the building and zoning laws which is primarily concerned with densification of the town/village centres.

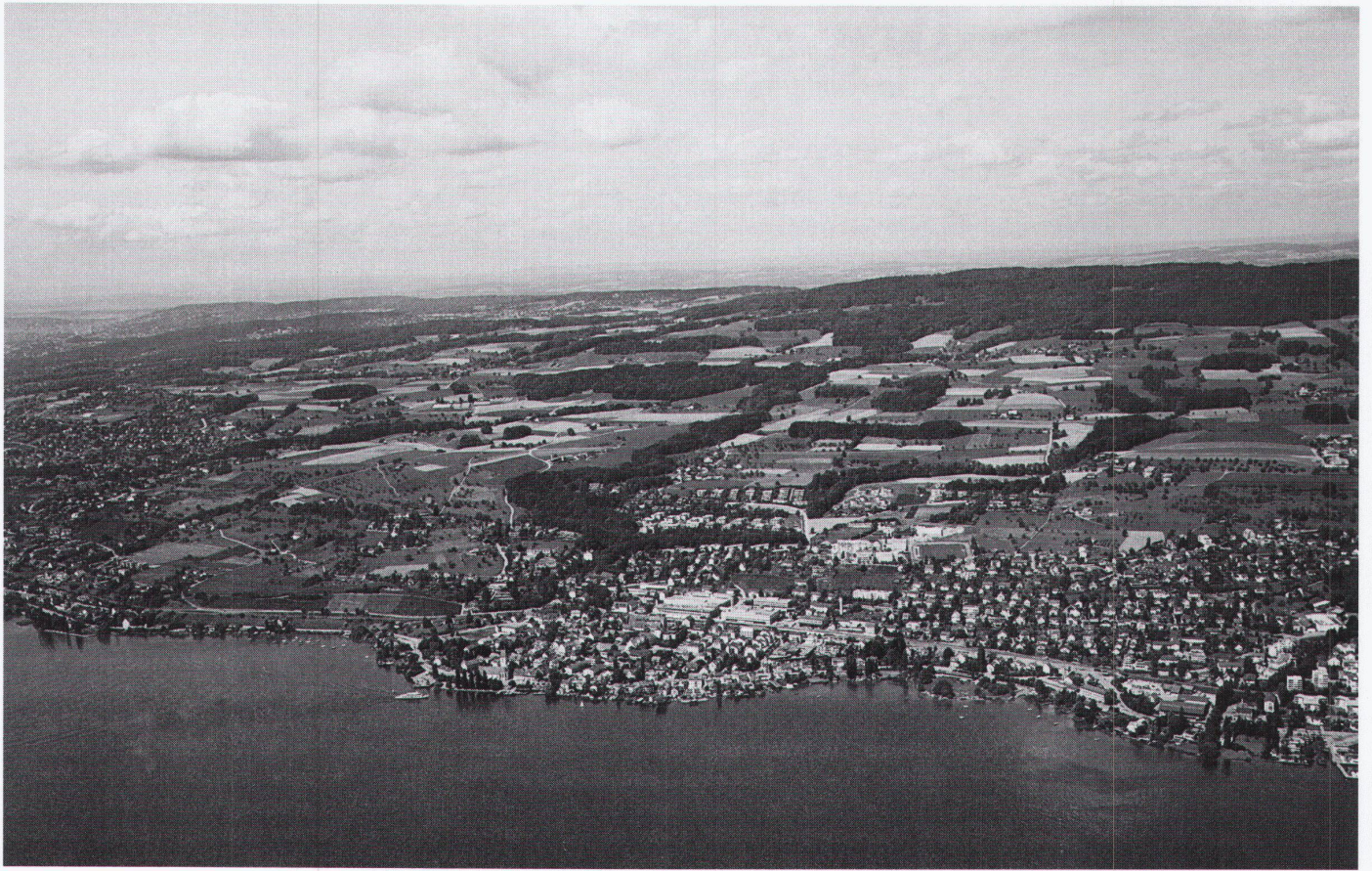


**Meilen,**  
**Flugbild 1975**  
Vue aérienne, 1975  
Aerial view, 1975  
(Comet 32948)



**Meilen,  
Flugbild von 1927**  
Vue aérienne, 1927  
Aerial view, 1927  
(Swissair 5603)

**Meilen,  
Flugbild Juli 1992**  
Vue aérienne, juillet 1992  
Aerial view, July 1992



**Meilen, Flugbild Juli 1992**  
Vue aérienne, juillet 1992  
Aerial view, July 1992

\* Luzius Huber/Urs Meier, Architekten und Planer, Planpartner AG, seit Jahren als Ortsplaner in Meilen, Stäfa und Küsnacht tätig.

Wir alle kennen die Seestrasse zwischen Zürich und Rapperswil als eine abwechslungsreiche Hauptstrasse. Rebhänge und Seeblick unterbrechen immer wieder das Siedlungsband, welches sich hangaufwärts zu einem grossflächigen Wohnbauteppich entwickelt hat. Weder die unzähligen Ein- und Ausfahrten noch der fehlende rechtsufrige Autobahnanschluss bringen den Verkehr auf der Seestrasse zum Stocken. Der Goldküstenexpress als einstiger Vorläufer der S-Bahn und die Autofähre Meilen–Hörchen runden das seeseitige Verkehrsangebot ab. Auf der Anhöhe wird der Verkehr über die Forchstrasse beziehungsweise mit der Forchbahn bewältigt.

Die vorzügliche Wohnlage sowie die Nähe zur City und zur Flughafenregion haben ein beachtliches Baugeschehen ausgelöst. In den Regionalzentren Küsnacht, Meilen und Stäfa hat allein der Wohnungsbestand in knapp 20 Jahren um einen Viertel zugenommen. Allerdings ist die Bevölkerung lediglich um einen Zwanzigstel angewachsen, weil der Flächenverbrauch pro Kopf wegen der Überalterung und höheren Ansprüchen zugenommen hat. Dafür ist es im Sinne der angestrebten Durchmischung seit 1975 gelungen, das Verhältnis der Arbeitsplätze zur Bevölkerungszahl zu verbessern.

#### **Gesetzlich bedingter Dichtesprung**

Gemäss neuem Zürcher Planungs- und Baugesetz (PBG 91) sind zulässige Dach- und Untergeschosse sowie Aussenwände nicht mehr an die Ausnützungsziffer (AZ) anzurechnen. Wollen die Gemeinden die Dach- und Untergeschossnutzung nicht einschränken, so ergeben sich mit der neuen AZ grosse und schwer vergleichbare Bauvolumen. Deshalb haben sich viele Gemeinden für einen Wechsel auf die Baumassenziffer (BZ) entschieden, welche eine angemessene und planbare Verdichtung erlaubt und insbesondere die zusätzliche Nutzung nicht an bestimmte Geschosse bindet.

In Küsnacht, Meilen und Stäfa sind je nach Bauzone neu ungefähr 5 bis 25 Prozent mehr Bauvolumen beziehungsweise 10 bis 50 Prozent mehr Nutzflächen zulässig als bisher. Zudem wurde in Meilen und Stäfa ausser in den Kernzonen auf die Festlegung der Geschosshöhe verzichtet, was den Gestaltungsspielraum innerhalb der Mantellinie aus Gebäude-

und Firsthöhe wesentlich erhöht. Weil die Geschosshöhe neue und heute noch nicht im Detail bekannte Bautypen (unter anderem veränderte Dachlandschaft) bringen wird, hat sich Küsnacht nur bei Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen dafür entschieden.

Zugunsten der baulichen Verdichtung erlaubt das neue PBG ein nachbarliches Näherbauen, welches die kommunalen Abstandsregeln grundsätzlich bricht. Bauten über Eck oder mit minimalen Abständen werden damit in der Regelbauweise zulässig, wenn sich Nachbarn einigen können. Zusätzlich haben sich Meilen und Stäfa auch für einen Verzicht auf den Mehrlängenzuschlag entschieden, damit auch ohne nachbarliche Einigung ein Anordnungsspielraum besteht. Der Wechsel auf die Baumassenziffer, der Verzicht auf die Angabe der Geschosshöhe und die neuen Abstandsregelungen schaffen eine umbaufreundliche Bauordnung.

Der heutige Bestand wird auch in 15 bis 20 Jahren das Quartierbild prägen, auch wenn sich die Siedlungskörnung heterogener als in den letzten Jahren entwickeln dürfte. Neu- und Ergänzungsbauten können sich deutlich vom oft unternutzten Altbestand abheben und im Fall einer Anhäufung zu örtlichen Verdichtungen führen, wie wir es von alten Kernzonen inmitten neuer Wohngebiete kennen.

Die höhere bauliche Dichte und zunehmend städtischere Bauformen bringen nicht zwingend eine höhere Zahl an Einwohnern oder Arbeitsplätzen. Einerseits dürfte die zulässige Dichte im mehrheitlich überbauten Gebiet nur sehr langsam oder gar nicht ausgeschöpft werden. Andererseits weisen die Alterspyramide und die Komfortansprüche auf einen abermals erhöhten Flächenverbrauch pro Kopf hin.

#### **Zentrumsbildungen**

Als notwendiges Gegengewicht zu den mehrheitlich stabilen Gebieten in der Region Pfannenstil erlauben dynamische Gebiete, grössere Flächen nachfragen abzudecken und Experimente umzusetzen (zum Beispiel neue Wohn- und Arbeitsformen, Gebiete städtischer Dichte). Neben grösseren unüberbauten Wohnbauzonen stehen vor allem Bahn- und Industrieareale sowie die Entwicklungspotentiale in den Ortszentren im Mittelpunkt. Hier gilt es

gute Standorte durch einen Abbau der Hemmnisse zu fördern.

Dem Meilemer Dorfkernleitbild 1972–1985 und den ergänzenden Gestaltungskonzepten war bisher ein beachtlicher Erfolg beschieden. Nachdem es sich gezeigt hatte, dass die Regelung der Bauordnung 1965 mit dem Richtplan in der Kernzone nicht praktikabel war, wurde eine «Bauen nach Leitbild»-Methode kreiert. Mit dem in drei Phasen zwischen 1972 und 1985 erarbeiteten Leitbild wurden von der Gemeinde und den Privaten übereinstimmende Zielsetzungen so erarbeitet, dass die einzelnen Bausteine schrittweise und flexibel umsetzbar sind. Zudem sichert die mit der BZO 1988 eingeführte Büroanteilregelung Freiräume für gewerbliche Nutzungen und für Wohnnutzungen. Zu Beginn hat ein strategisch bedeutsamer Landabtausch zweier bereits bewilligter Projekte die Migros ins Zentrum und eine Transportunternehmung an den Ortsrand gebracht. Einige private Bauträger haben Angebote an öffentlichen Nutzungen erweitert, weitere stehen in Aussicht. Die Kreditbewilligung für den neuen Zentrumplatz wurde letztes Jahr zugunsten anderer dringenderer Vorhaben vorläufig zurückgestellt, soll aber wieder traktandiert werden.

Immer mehr klassische Industrie- und Gewerbebetriebe ziehen sich aus der Region Pfannenstil zurück, um andernorts zu produzieren und um das relativ wertvolle Bauland am Zürichsee freizustellen. Allein in Stäfa sind diverse zentrumsnahe Umnutzungsplanungen unterwegs oder in Aussicht gestellt. Angesichts des erheblichen Angebotes ist es fraglich, ob sich alle Realisierungshoffnungen erfüllen lassen. Das soeben eröffnete Stäfner Gemeindezentrum mit Ladenpassage, Gemeindeverwaltung und Wohnungen zeigt, dass gute Standorte (wie hier beim Bahnhof) auch in wirtschaftlich schwierigeren Zeiten grössere Projekte erlauben.

Traditionelle Ortsbilder und baulich wertvolle Einzelbauten sollen gerade auch im Einzugsbereich von dynamischen Gebieten gepflegt und erhalten werden. Weil Qualität oft mit Massvorschriften nicht genügend gesichert werden kann, werden in Küsnacht die Gestaltungsanforderungen und die Gebietscharaktere der Kernzonen nach Ortsteil ausführlich in der Bauordnung beschrieben.

## Übergang Siedlung–Landschaft

Seit Albin Zollingers glühenden Landschaftsbeschreibungen im Roman «Pfannenstil» hat sich die Landschaft wesentlich verändert. Sie wird zwar wie damals als schön erlebt, wurde aber in den letzten 50 Jahren durch die flächenintensive Siedlung, den Verkehr und vielfältige Erholungsnutzungen geschmälert.

Die Vorstellungen der sechziger und frühen siebziger Jahre von zum Beispiel 30 000 Einwohnern in Meilen (Programm 1971 für öffentliche Bauten und Anlagen) haben sich nicht bewahrheitet und konnten für den mittel- bis langfristigen Planungshorizont ungefähr halbiert werden.

Das noch zur Verfügung stehende Bauland und die vorhandenen Bauten können dank der PBG-bedingten Verdichtung besser genutzt werden, womit insgesamt weniger Land verbraucht und damit die Landschaft geschont wird.

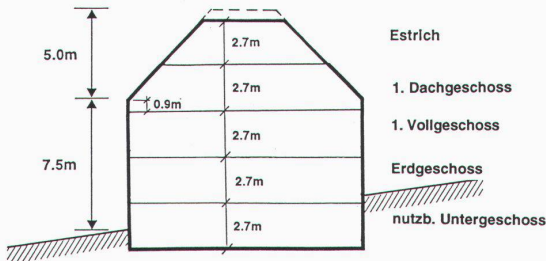
Das bereits in den achtziger Jahren stabilisierte Siedlungsgebiet soll nun im Rahmen der Zürcher Richtplanung bis 1997 nochmals nachhaltig reduziert werden. Durch die mutmassliche Streichung grosser Reservezonen können in Stäfa und Meilen wichtige Siedlungszäsuren erhalten bleiben. Diese gliedern die Landschaft und erlauben eine grossräumige Vernetzung der Pfannenstil-Landschaft mit dem Zürichsee.

Während auf der linken Seeseite schrittweise ein durchgehender Uferweg angestrebt wird («fließende» Erholung), so ist das Augenmerk an der Goldküste eher auf eine Vielzahl öffentlich zugänglicher Seeanstösse («ruhende Erholung») gerichtet. Wo der Zürichseeweg nicht dem Ufer entlang geführt wird, führt er in der Regel auf alten Wegen durch Reb-

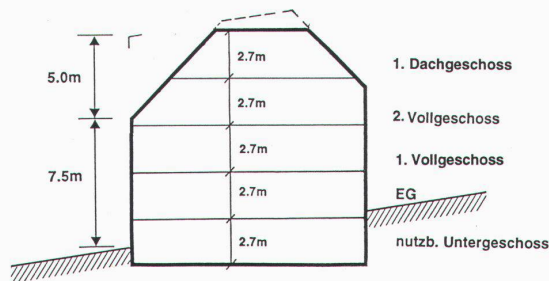
Einwohner- und Arbeitsplatzentwicklung

	Einwohner			Anzahl Wohnungen			Arbeitsplätze (Vollzeit)		
	1975	1985	1993	1975	1985	1993	1975	1985	1991
Küsnacht	12 279	12 479	12 456	4 713	5 432	5 704	2 730	3 072	3 117
Meilen	9 983	10 644	10 819	3 949	4 563	4 868	2 828	3 383	3 700
Stäfa	9 957	10 481	10 566	3 655	4 356	4 614	3 055	3 552	3 419
Total	32 219	33 604	33 841	12 317	14 351	15 186	8 613	10 007	10 236
Total in Prozent	100	104	105	100	115	123	100	116	119

**Regelbauweise (mit Geschosszahlregelung)**



**Regelbauweise (ohne Geschosszahlregelung)**



Mit dem Verzicht auf die Geschosszahl erübrigen sich Dach- und Untergeschossdefinition. Die Volumen können optimal genutzt werden.

■ En renonçant à fixer le nombre d'étages, la définition de l'attique et du sous-sol devient superflue. Les volumes peuvent être utilisés de manière optimale.

■ The fact that the number of storeys is not stipulated means that the attics and basements are not defined. The buildings can be optimally utilised.

Mit der Baumassenziffer wird eine vergleichbare Volumenerscheinung definiert. Die Anordnung der Volumen ist nicht an bestimmte Geschosse gebunden und öffnet grössere entwerferische Spielräume als die neue Definition der Ausnutzungsziffer im PBG.

■ Le coefficient de masse bâtie fait apparaître des volumes comparables. La disposition des volumes ne dépend plus d'un nombre d'étages défini et

ouvre des possibilités de projet plus larges que la nouvelle définition du coefficient d'utilisation dans le PBG (règlements de construction).

■ The building mass index facilitates a comparable appearance of the buildings. The arrangement of the buildings is not tied to any specific number of storeys and opens up greater scope for planning and design than the new definition of the utilisation index in the PBG.

berge, Ortskerne und Weiler und erlaubt ein Landschaftserlebnis, welches dem am oft intensiv genutzten Zürichseeufer ebenbürtig ist.

**Innere Verdichtung**

Die Gemeinden Küsnacht, Meilen und Stäfa sind im Zentrum etwas städtischer als die übrigen Gemeinden der Region Pfannenstil, in den dörflichen Wohngebieten aber durchaus vergleichbar. Es sind nicht homogene Quartierstrukturen oder anpasslerische Bauformen, sondern die Verbindung einer überdurchschnittlich hohen Bau- und Umgebungsqualität der einzelnen Gebäude auf der Grundlage einer massvollen baulichen Dichte mit einer der Landschaft angepassten relativ niedrigen durchschnittlichen Geschosszahl. Dementsprechend wird in den neuen Bauordnungen eine grosse gestalterische Freiheit gewährt.

Die Nachteile einer grossen Flächenentwicklung mit erheblichen Infrastrukturkosten für die öffentliche und private Erschliessung wird mit der einmaligen Wohnqualität mehr als ausgeglichen. Die innere Verdichtung erlaubt längerfristig eine bessere Ausnutzung bestehender Infrastrukturen und schafft zusätzlichen Wohn- und Arbeitsraum, welcher von der hohen Standort- und Lebensqualität in Küsnacht, Meilen oder Stäfa profitieren kann.

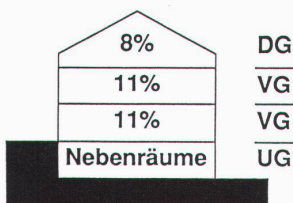
L.H., U.M.

Die neue Definition der Ausnutzungsziffer führt zu grossen und schwer vergleichbaren Bauvolumen.

■ La nouvelle définition du coefficient d'utilisation conduit à de grands volumes bâtis difficilement comparables.

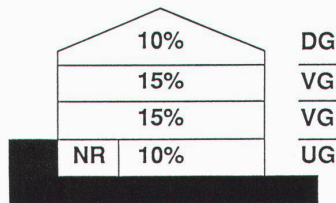
■ The new definition of the utilisation index results in large building volumes which are correspondingly difficult to compare.

**altrechtliche AZ**

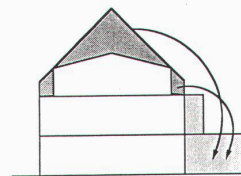


anrechenbar: 30%  
nutzbar: 30%

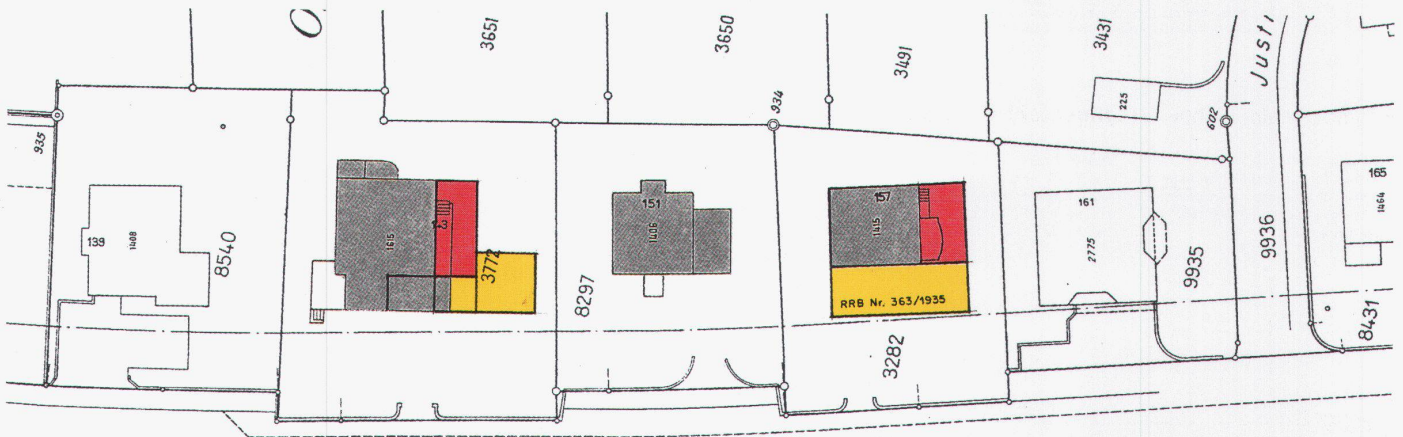
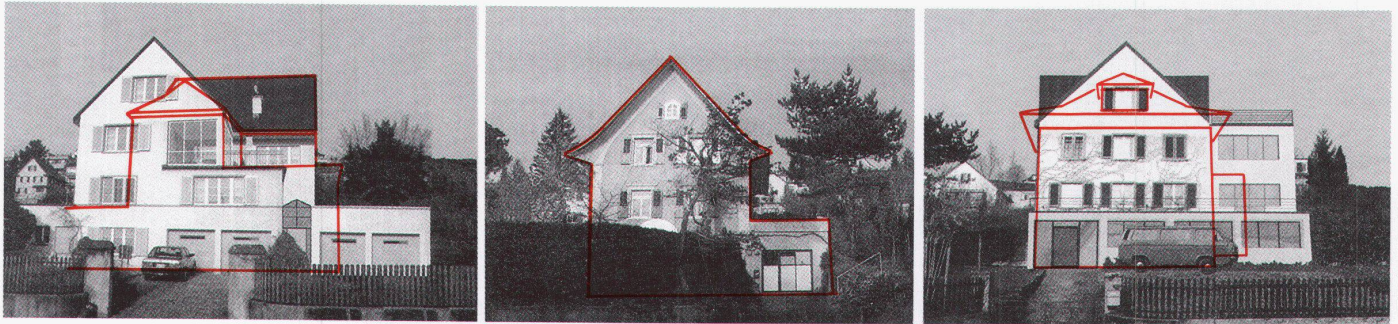
**neurechtliche AZ**



neu anrechenbar: 30%  
neu eff. nutzbar: bis zu 50%



■ eingespartes Volumen



Für die Festlegung der baulichen Dichte durch die Gemeindeversammlung von Meilen wurde mittels Fotomontagen die angestrebte bauliche Verdichtung visualisiert. Die Volumennachweise wurden für verschiedene Wohnzonen erarbeitet. Das Beispiel einer zweigeschossigen Wohnzone zeigt für das Gebäude rechts (voll genutzt laut BZO 1988) eine Verlängerung des Hauptbaukörpers sowie eine bessere Dachnutzung. Das Gebäude links (unternutzt laut BZO 1988) könnte mit einem Anbau, einer Dachaufstockung und einem Sockelbau verdichtet werden. Beim mittleren Gebäude wurde auf eine Verdichtung verzichtet, um dem Umstand der nicht flächendeckend erfolgenden Nachverdichtung Rechnung zu tragen.

■ Pour que le conseil municipal de Meilen puisse décider des densités à bâtir, la densification recherchée a été visualisée à l'aide de photomontages. La justification des volumes a été établie pour différentes zones d'habitat. L'exemple d'une zone d'habitat à deux étages montre pour le bâtiment de droite (utilisation complète selon le règlement de zone 1988), un allongement du corps bâti principal, ainsi qu'une meilleure utilisation du comble. Le bâtiment de gauche (sous-utilisé selon le règlement de zone 1988) a pu être densifié au moyen d'un agrandissement, d'une surélévation et d'un socle. On a renoncé à densifier le bâtiment central pour tenir compte du fait que la post-densification n'a pas été réalisée sur toute la surface.

■ During a general meeting of the community of Meilen, photomontages were used to establish the desired structural density, and the volumes of various residential zones were elaborated. The example of a two storey residential zone shows for the building on the right (fully utilised according to BZO 1988) a lengthening of the main building and a better utilisation of the attic storey. The building on the left (under-utilised according to BZO 1988) could be densified by the addition of an annex, a roof extension and a basement. No extensions will be made to the building in the middle in consideration of subsequent densification.



**Meilen um 1884**  
 «Das von der städtischen Überbauung noch nicht erfasste Dorf grenzt sich klar gegen die umliegenden Rebgebiete ab.»

■ Meilen vers 1884  
 «Le village encore libre de constructions urbaines se délimite clairement par rapport aux vignobles environnants.»

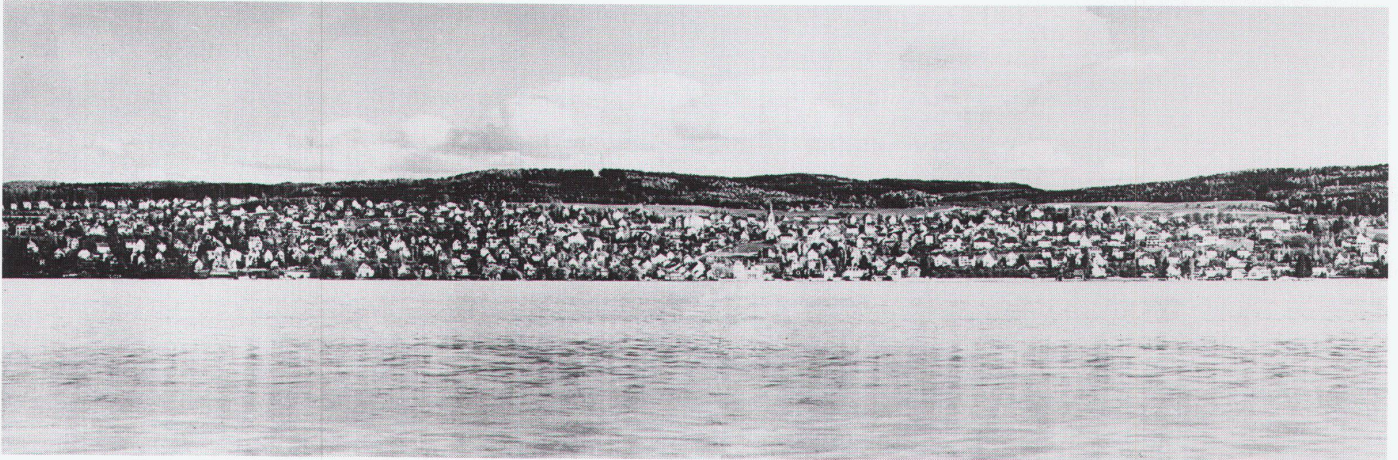
■ Meilen around 1884  
 "The village, which is not yet part of the urban development, is clearly separated from the surrounding vineyards."



**Meilen 1941**  
 «Die städtische Überbauung beginnt willkürlich die Rebhänge zu besetzen. Noch bleibt die Illusion des Für-sich-im-Grünen-Wohnens.»

■ Meilen 1941  
 «Les constructions urbaines commencent à occuper chaotiquement les pentes des vignobles. L'illusion d'habiter seul dans la verdure subsiste encore.»

■ Meilen 1941  
 "The urban development is starting to take over the vineyards on the slopes. All that is left is the illusion of 'living-on-one's-own-in-the-country'."



**Zollikon 1940**  
 «Die Entwicklung einer näher an der Stadt gelegenen Gemeinde als warnendes Beispiel. Seeufer und Hänge sind fast bis an die Waldränder zum Häusermeer geworden.»

■ Zollikon 1940  
 «Développement d'une commune située à proximité de la ville et servant d'avertissement. Les rives du lac et les pentes sont couvertes de maisons atteignant presque la lisière du bois.»

■ Zollikon 1940  
 "The growth of a community located close to the town shown here as a warning example. The lake shores and hills have developed into a sea of houses which extends almost as far as the edge of the woodland."



**Meilen nach generellem Bebauungsplan (Vollausbau) Bildmontage mutmasslich 1942**  
 «Die Überbauung wird auf bestimmte Gebiete mit dazwischen liegenden Zonen landwirtschaftlicher Nutzung beschränkt. Die natürliche Gliederung der Landschaft bleibt dadurch erhalten.»

■ Meilen selon le plan directeur général (étape finale)  
 Montage de vues datant probablement de 1942  
 «Les zones à bâtir sont limitées à des territoires définis et séparées par des terrains d'exploitation agricole. L'articulation naturelle du paysage reste ainsi préservée.»

■ Meilen according to the general development plan (completion)  
 Photomontage, probably 1942  
 "The development is restricted to specific areas with intermediate agriculturally exploited zones, whereby the natural contours of the landscape remain intact."

*Die Fotomontagen, welche die Meilemer Baubehörde in den vierziger Jahren herstellen liess, warnen schon früh vor dem «Häusermeer», das Seeufer und Hänge zu verunstalten drohe.*

*Das aktuelle Leitbild will erstens die Reservezone für das Bauen reduzieren, zweitens das Seeufer und die Hangkuppe partiell mit Grüngürteln verbinden und drittens den baulichen Bestand verdichten.*

*(Die archivierten Fotos wurden uns freundlicherweise von der Meilemer Baubehörde zur Verfügung gestellt. Die Fotorückseiten sind mit den zitierten Bildlegenden beschriftet, die vom Raumplaner und Architekten Rolf Meier stammen.)*