

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen  
**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten  
**Band:** 98 (2011)  
**Heft:** 10

**Artikel:** Pluralismus und Parzellen : der Stadtgrundriss als Ordnungssystem  
**Autor:** Salewski, Christian  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-177696>

#### **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:** 14.01.2026

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

# Pluralismus und Parzellen

## Der Stadtgrundriss als Ordnungssystem

Christian Salewski Die Einteilung des Bodens ordnet auf lange Frist die Beziehung von öffentlichem Raum zu privaten Grundstücken. Mit zunehmend grösseren Grundstücken verändert sich dieses Verhältnis grundlegend und damit auch die Stadt. Ein Gegenmodell könnte die «Metropole des rigiden Chaos» sein, die durch viele pluralistische Kräfte immer wieder neu entsteht.

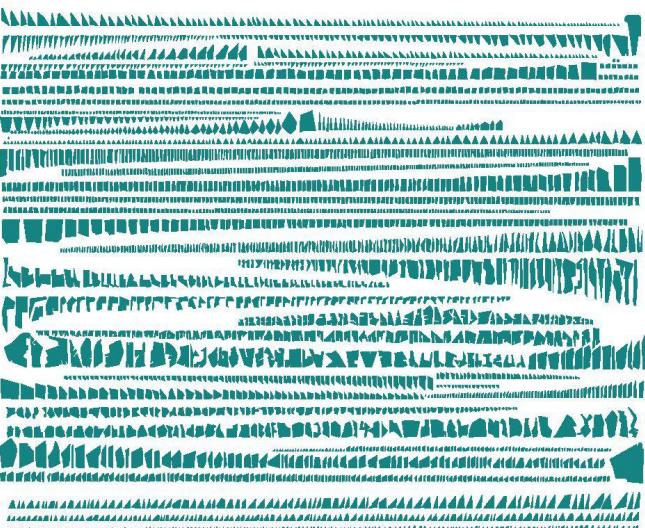
Ordnen ist eine zeitgebundene Tätigkeit, in der einzelne Elemente in bestimmte Beziehungen zueinander gebracht werden. Ordnung entsteht oder wird hergestellt, sie löst sich aber auch wieder in Unordnung auf oder wird umgeordnet. Ordnungssysteme, beispielsweise Bücherregale, unterstützen das Ordnen einzelner Elemente, als feste Struktur bleiben sie von der entstehenden Unordnung unberührt. Diesen Vorteil erkauften sie sich durch den Nachteil ihrer eigenen Statik, denn Ordnungssysteme sind zunächst nicht darauf angelegt, verändert zu werden. Damit können sie über die Zeit obsolet werden, nämlich dann, wenn ihre festen Strukturen Anforderungen an neue Ordnungen nicht mehr genügen. Die langfristige Leistungsfähigkeit von Ordnungssystemen bemisst sich damit nach ihrer Fähigkeit zur Adaption – entweder, um adaptierte Ordnungen innerhalb des stabilen Ordnungssystems zu ermöglichen, oder durch eine Anpassung des Ordnungssystems selbst.

Eine gesamthafte Betrachtung der Ordnung einer Stadt erscheint unmöglich, zu vielfältig sind die zu beachtenden Elemente und ihre gegenseitigen Abhängigkeiten. Städte folgen zugleich vielen und äusserst unterschiedlichen Ordnungen. Eine mögliche Einteilung ist die Unterscheidung in sichtbare und unsichtbare: Die gebaute Stadt, ihre Räume, ihre Einrichtung und ihre Bevölkerung wären demnach sichtbare Ordnungen. Diese werden wiederum von unsichtbaren Ordnun-

nungen bedingt – etwa politischen, wirtschaftlichen, sozialen, funktionalen oder infrastrukturellen. Die genauen Zusammenhänge sind schwierig zu ermitteln, Ursachen und Wirkungen häufig kaum nachzuweisen. Dazu kommt der andauernde Wandel, denn städtische Strukturen und Ordnungen verändern sich ständig und unaufhaltsam. Daher gilt es, jeder Diskussion über städtische Ordnung mit notwendiger Skepsis bezüglich ihrer Erkenntnisse zu folgen – letztlich wissen wir zu wenig, um mehr als gut überlegte Abschätzungen treffen zu können.

### Bodenordnung und gebaute Stadt

Für die städtebauliche Ordnung der Stadt lassen sich die Gebäude, ihre Funktionen und die technische Infrastruktur als einzelne zu ordnende Elemente begreifen, der Stadtgrundriss hingegen als Ordnungssystem. Diese vereinfachende Unterscheidung begründet sich in den unterschiedlichen Lebenszyklen der Elemente: Funktionen können kurzfristig ausgetauscht werden, Gebäude werden mittelfristig verändert oder ersetzt. Technische Infrastrukturen werden in relativ langen Abständen erneuert, auch wenn ihre Lage meistens beibehalten wird. Am längsten bleibt der Stadtgrundriss bestehen, das heisst, die Einteilung des Bodens in Parzellen privater und öffentlicher Eigentümer. Diese Eigentumsstruktur wird insbesondere durch unsichtbare Zusammenhänge wie bestehende Nutzungsrechte,



Stadt aufräumen: Armelle Carons Bearbeitung von Stadtgrundrissen (2005-2008) zeigt deutliche Unterschiede von Grösse, Geometrie und Varianz der Blöcke in Istanbul, New York und Paris

Hypotheken und Abschreibungszyklen von Gebäuden stabilisiert. Die Bedeutung der Parzellierung reicht weit über den Städtebau hinaus – für den chilenischen Ökonomen Hernando de Soto ist die Stabilität der Bodenordnung in Verbindung mit der Beleihbarkeit des Bodens sogar die wichtigste Grundlage für das Funktionieren des Kapitalismus in der westlichen Welt.<sup>1</sup>

Mit dem Entwurf des Stadtgrundrisses übernimmt der Städtebau im unübersichtlichen Gefüge der Stadt daher eine wesentliche Aufgabe. Diesbezüglich getroffene Entscheidungen haben eine enorme Tragweite, denn die Parzellierung weist nicht nur eine äußerst hohe Stabilität auf, sondern sie beeinflusst auch mehr als jedes andere Regelwerk die sichtbare, gebaute Stadt. Als langfristig stabiles Ordnungssystem stellen sich daher zwei grundlegende Fragen zur Bewertung der Leistungsfähigkeit eines Stadtgrundrisses. Die erste Frage gilt der Möglichkeit, die gebaute und gelebte Stadt veränderten Anforderungen anzupassen: Welche Veränderungen werden durch den Stadtgrundriss ermöglicht, welche verhindert? Die zweite Frage behandelt die Adaptierbarkeit des Stadtgrundrisses selber. Auch wenn Aldo Rossi bekanntermassen nach seiner Betrachtung italienischer Städte, die in ihren Zentren häufig immer noch antiken Siedlungsstrukturen folgen, den Stadtgrundriss als permanent bezeichnet hat, also als unveränderbar, lässt sich seine Permanenzthese bei genauerer Betrachtung nicht als absolut begreifen – tatsächlich finden langfristig Veränderungen im Stadtgrundriss statt, die grossen Einfluss auf die Stadtstruktur haben.<sup>2</sup>

#### Veränderungen im Stadtgrundriss

Diese Veränderungen zeigen sich an der Josefstrasse in Zürichs Kreis 5, einem beispielhaften städtischen Strassenraum, dessen Entwicklung im stürmischen Stadtwachstum der Industrialisierung begonnen hat. Der ursprüngliche Stadtgrundriss der Josefstrasse stammt aus der Zeit vor der Etablierung der modernen Disziplin Städtebau, die erst zum Ende des 19. Jahrhunderts aus der Erfahrung der bürgerlichen Schichten entstand. Es fehlte den schnell wachsenden Städte der Industrialisierung an Ordnung (und die resultierende Unordnung liess die Moral verfallen, beförderte den Sozialismus

und gefährdete damit die bestehenden Machtstrukturen). Der Entwurf – falls dieser Begriff überhaupt zutreffend ist, eher war es eine Aufteilung – der Josefstrasse versuchte keine umfassende Ordnung der Stadt herzustellen. Die schnelle Parzellierung des ehemals landwirtschaftlich genutzten Bodens folgte einfachen funktionalen Kriterien. Ein prägnantes Merkmal war der Versuch, möglichst quadratische Grundstücke einzuteilen, da diese sich am effizientesten bebauen liessen.<sup>3</sup> Das für diese Epoche typische Resultat war eine Blockrandbebauung aus schnell hochgezogenen spekulativen Wohnbauten mit Handel und Gewerbe in den Erdgeschossen und den Hinterhöfen. Strassen- und Platzräume gingen in öffentliches Eigentum über, die Baugrundstücke in private Hand. Die beinahe einheitliche Architektur der ältesten Teile der Josefstrasse ist letztlich der Geschwindigkeit der Entwicklung geschuldet – nicht ein einzelner Architekt oder Entwurfsgedanke, sondern der Stand der Technik und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen führten zur Reihung nur leicht varierender Häuser. Diese Bauten haben sich als sehr anpassungsfähig erwiesen und haben den Wandel der Erwerbs- und Wohnstrukturen gut aufnehmen können.

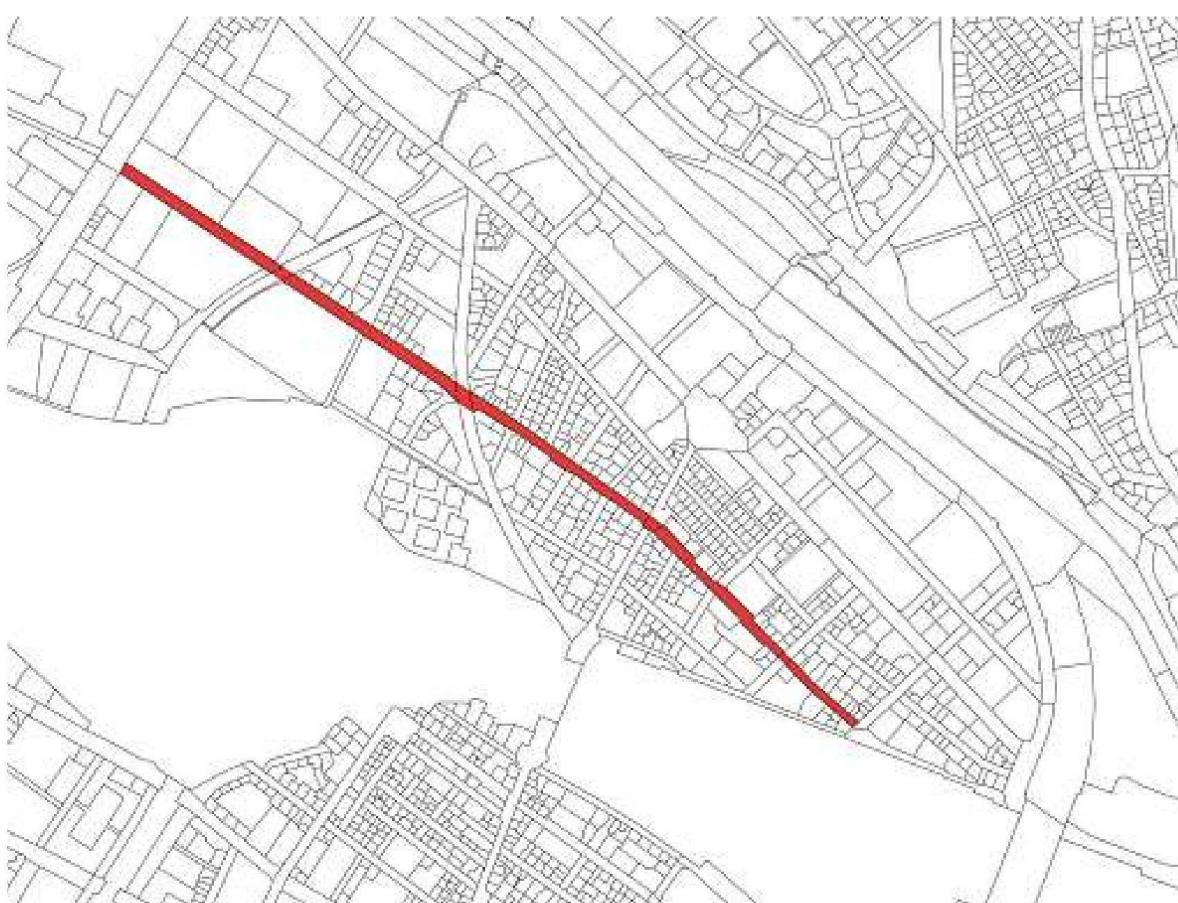
Manche Häuser sind über die Jahrzehnte abgebrochen und ersetzt worden, und hier zeigt sich eine grundlegende Leistungsfähigkeit dieses Stadtgrundrisses: Die neuen Bauten fügen sich trotz unterschiedlicher Technik und Proportion ein, sie führen zu einer grösseren Abwechslung, ohne den Gesamtzusammenhang zu stören. Jedoch gilt dies nicht für alle. Einige neuere Gebäude fallen deutlich auf und verändern den Strassenraum grundlegend. Bei genauerer Betrachtung fällt auf, dass sie nicht auf den ursprünglichen Parzellen entstanden sind, sondern auf grösseren, zusammengelegten Grundstücken, die das Erstellen deutlich grösserer Gebäudevolumen erlauben. An der oberen Josefstrasse kommen die Folgen einer Verlegung der Baulinie hinzu: Der Strassenraum wird weiter, die Häuser höher und breiter, die Anzahl der Eingänge reduziert sich. Tatsächlich wurde hier der Stadtgrundriss in kleinen Einzelschritten durch Parzellenzusammenlegungen und Veränderung der Fluchtilnien an neue Anforderungen angepasst, in diesem Fall an einen angestrebten Umbau

Rechte Seite: Zürich, Josefstrasse, ursprüngliche Parzellierung (unten) und ausgeführte Bebauung des 19. Jahrhunderts (oben). – Bilder: zvg

<sup>1</sup> Hernando de Soto, *The mystery of capital: why capitalism triumphs in the West and fails everywhere else*, Basic Books, New York 2000.

<sup>2</sup> Aldo Rossi, *L'architettura della città*, Marsilio, Padova 1966.

<sup>3</sup> Daniel Kurz, *Die Disziplinierung der Stadt. Moderner Städtebau in Zürich 1900–1940*, gta, Zürich 2008.



alter Stadtquartiere zu «City»-Bürostandorten. Dass dieses Ziel nicht erreicht wurde, zeigt auch die Hartnäckigkeit des Stadtgrundrisses: Erst wenn die Gebäude auf allen Parzellen abgebrochen und die Grundstücke zusammengelegt werden, kann ein neuer ganzheitlicher Stadtraum entstehen.

Um die Vor- und Nachteile der Blockrandbebauung ist in Architektur und Städtebau viel gestritten worden. Nach langer Pause entstehen seit einigen Jahren wieder neue Quartiere als Blockränder. Es zeigt sich jedoch ein grosser Unterschied zwischen den Entwürfen, deren Blockränder tatsächlich aus Einzelgebäuden bestehen und denen, deren sehr grosse Gebäude – mit oder ohne abwechselnde Fassaden – in Blockrandform entworfen werden. Diese Unterscheidung gilt übrigens auch für ältere Blockrandbauten, wie die Gebäude der Baugeossenschaften an der Josefstrasse zeigen. Entscheidend für den Stadtraum und für die langfristige Entwicklung der Quartiere ist nicht die Bauform Blockrand, sondern die Grösse der Parzellen und die Grösse der Blöcke: Die Parzellengrösse bedingt die Gebäudegrösse, während die Blockgrösse die zukünftige maximale Parzellengrösse durch Zusammenlegung beschränkt. Bestehen die Blöcke nur aus einem grossen Haus, so wird bei Abbruch und Ersatz gleich der gesamte Block ausgewechselt. An der unteren Josefstrasse im Entwicklungsgebiet Zürich-West lassen sich die städtebaulichen Effekte blockgrosser Häuser gut beobachten. Der gesamte Massstab des Strassenraums verändert sich, gleichförmige Fassaden ziehen sich über ganze Blöcke, es gibt nur vereinzelt Eingänge, und grossflächige Funktionen bestimmen die Erdgeschosse. Produktive Nachbarschaften zwischen unterschiedlichen Nutzern oder Architekturen, wie sie im ursprünglichen Stadtgrundriss der Josefstrasse zu finden sind, gibt es hier nicht mehr. Der Umbau des ehemaligen Industriegeländes hat trotz einer formalen Berücksichtigung der Blockrandbebauung und des Strassenprofils eine ganz andere Stadt ergeben.

<sup>4</sup> Auf die Gefahren dieser schlechenden Veränderung hat der Raumplaner Hans Marti bereits 1959 hingewiesen. Claude Ruedin und Michael Hanak (Hg.), Hans Marti – Pionier der Raumplanung, gta, Zürich 2008.

#### Parzellen entwerfen

Der resultierende Stadtraum zeigt eine Veränderung der Machtverhältnisse. Wo vormals Eigentümer vieler kleinerer Parzellen erst im Zusammenwirken ihrer ein-

zernen Entscheidungen den Strassenraum bestimmten, liegt diese Möglichkeit jetzt bei einigen wenigen Eigentümern. Die Unterscheidung in rahmengebende öffentliche Verantwortung für das Ordnungssystem und privates Erstellen der Ordnung selber fand in einem ständigen Aushandlungsprozess zwischen öffentlichem Anliegen und privaten Interessen statt. An dessen Stelle tritt jetzt eine neue Form des Städtebaus, in der die direkte Auseinandersetzung zwischen grösseren privaten Eigentümern und der öffentlichen Stadtplanung im Zentrum steht. Grosses Projekte weniger Architekten bestimmen den gebauten Raum – und damit wird ihr Einfluss und der mögliche Schaden schlechter Entwürfe für die Stadt grösser. Dieser Effekt der Massstabsvergrösserung lässt sich bei vielen neueren städtebaulichen Entwicklungen beobachten, ob im Blockrand wie in Zürich-Nord, auf dem Limmatfeld in Dietikon und beim Richti-Areal in Wallisellen oder in freistehenden Gebäudevolumen wie in Neu-Affoltern oder an der Neugasse in der Nähe der Josefstrasse. Doch obwohl in der Parzellierung ein wesentlicher Schlüssel für die Gestaltung und die langfristige Adaptierbarkeit der Stadt liegt, gehört der Entwurf der Eigentumsstruktur leider nur selten zur Aufgabe städtebaulicher Wettbewerbe. Stattdessen scheinen zwei unauffällige Mechanismen die Entwicklung des Stadtgrundrisses zu immer grösseren Parzellen zu beeinflussen: Einerseits führen Parzellenzusammenlegungen wie an der Josefstrasse in vielen Einzelentscheidungen schrittweise zu einer anderen Stadt.<sup>4</sup> Zum anderen entstehen bei Neuausweisungen von Bauparzellen für Büro- und Geschosswohnungsbau vor allem sehr grosse Einheiten. Die meisten dieser städtebaulichen Projekte finden auf ehemals industriell oder landwirtschaftlich genutzten Flächen statt, deren Parzellierung bereits sehr grossmassstäblich ist. Die grobe Körnung wird nicht nur für den Bau des neuen Stadtteils übernommen, sondern auch seitens der Investoren geschätzt, um grosse Projektvolumen mit geringem Planungsaufwand zu realisieren. Dieses Vorgehen wird zudem noch durch die Praxis der Arealzuschläge gefördert und unterstützt durch das Interesse von Architekturbüros, grosse Aufträge und grosse Volumen zu realisieren. Dabei besteht genau in diesem



2



3



4



5



6

1 Produktive Nachbarschaften: Anpassungsfähigkeit kleinmassstäblicher Strukturen für verändernde Anforderungen an Wohnen und Gewerbe

2 Programm und Massstab: neue Bauten können sich auf kleinen Parzellen einfügen

3 Robuster Stadtgrundriss: kleine Parzellen nehmen den Wandel auf, ohne dass sich der Strassenraum verändert

4 Der Strassenraum in Verantwortung einzelner Eigentümer: grosse Parzellen und Gebäude der Baugenossenschaft am Röntgenplatz

5 Relikt des versuchten «City»-Umbaus der alten Stadt: masstabssprengender, übergrosser Bürobau in zurückgelegter Bauflucht auf zusammengelegten Parzellen.

6 Entstehen einer anderen Stadt trotz Beibehalten der Blockstruktur: blockgroße Häuser statt Einzelbauten im ehemaligen Industriegebiet

7 Das Risiko grosser Projektvolumen mit geringem Planungsaufwand: einzelne Architekten und Eigentümer bestimmen die Stadt

Bilder: Christian Salewski



7



Die Idealstadt des Pluralismus: Rem Koolhaas' «City of the Captive Globe» (1972) bringt unterschiedlichste Ordnungen zusammen – von Gottfried Böhms Wallfahrtskirche bis zur Berliner Mauer. – Bild aus: *Delirious New York*, Oxford University Press 1978

Moment der Umwidmung von Flächennutzungen das grösste Potenzial für einen neuen Entwurf des Stadtgrundrisses.

Es wäre daher an der Zeit, genauer zu untersuchen, welche langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten sich einer Stadt wie Zürich durch eine kleinmasstäblichere Parzellierung ihrer städtebaulichen Projekte eröffnen könnten, auch wenn – trotz aktueller Beispiele wie dem Tübinger Vauban-Quartier und dem Freiburger Rieselfeld – eine generelle Rückkehr zu frühindustriellen Massstäben in Parzellierung und Bebauung aus vielen Gründen unwahrscheinlich erscheint. Städtebauliche Entwürfe sollten die Parzellierung wieder von Anfang an mitdenken, und zwar sowohl in ihrer Wirkung auf die erste Bebauung als auch auf spätere Veränderungen und Anpassungen. Letztlich bedeutet diese Forderung eine Abkehr von dem Versuch, die Stadt gesamthaft ordnen und gestalten zu wollen. Stattdessen gilt es, Ordnungssystem und Ordnung getrennt voneinander zu betrachten, und zwar unter der Prämisse, keine endgültige oder gesamthaft Ordnung entwerfen zu wollen, sondern viele, sich ständig weiterentwickelnde Ordnungen zu ermöglichen. Damit wird auch die Frage neu beantwortet, wer die Stadt ordnet – es sind viele Menschen, Gruppen und Institutionen zugleich. Die Aufgabe des Städtebaus ist es, diese Vielfalt zu ermöglichen und dennoch Nutzungskonflikte und hegemoniales Streben Einzelner zu unterbinden.

Das ist im Kern eine pluralistische Idee, deren städtebauliche Konsequenz Rem Koolhaas in seinem Konzeptentwurf der «City of the Captive Globe» 1972 dargestellt hat. In diesem Entwurf werden die Elemente der Stadt nicht durch eine gesamthaft Ordnung verbunden, sondern durch explizite Trennungen organisiert. Das Strassenraster trennt die Blöcke, auf denen Individuen oder gesellschaftliche Gruppen ihre persönlichen Ordnungsmuster verwirklichen können. Da die Blöcke nicht zusammengelegt werden können, kann keine Ordnung die andere dominieren – stattdessen entstehen reibungsvolle und zufällige Nachbarschaften. Ähnliches geschieht innerhalb der Hochhäuser, in denen unterschiedlichste Nutzungen vertikal gestapelt werden, während die Fassaden aufgrund der grossen

Gebäudetiefen unabhängig von den dahinterliegenden Programmen gestaltet sind. Der «City of the Captive Globe» liegt ein wesentlicher politischer Gedanke zugrunde: Städtebau soll nicht die Menschen einer einheitlichen Ordnung (beispielsweise der Architekten) unterwerfen, sondern ihnen erlauben, ihre eigenen Ordnungen soweit als möglich zu verwirklichen. Daraus folgt, dass Städtebau auch keine endgültige Stadtform kontrollieren kann, sondern sich auf den Entwurf von Ordnungssystemen für den dauernden Wandel beschränken muss. Das Ergebnis ist die anstrengende, aber im besten Fall produktive Vielfalt einer «Metropole des rigid Chaos».⁵ Auch dies ist eine Idealstadt, aber eine Idealstadt des Pluralismus: Der Gegensatz zwischen Ordnung und Unordnung ist aufgehoben zugunsten eines ständigen Prozesses vielfältigen Ordnens und Umordnens.

Christian Salewski ist Architekt und Dozent für Städtebau am Departement Architektur der ETH Zürich.

**résumé** **Pluralisme et parcelles** Le plan urbain comme système d'ordre Alors que les bâtiments, leurs fonctions et l'infrastructure technique peuvent être pris comme des éléments individuels de l'ordre urbanistique d'une ville, son plan par contre compose un système d'ordre supérieur. La répartition du sol en parcelles privées et publiques montre une bien plus grande stabilité que les fonctions, modifiables à court terme, ou que les bâtiments, transformables ou remplaçables à moyen terme. L'exemple de la Josefstrasse à Zurich illustre clairement les effets du parcellement: De petites structures dominent dans la partie la plus ancienne, tandis que les nouvelles constructions érigées sur de grandes parcelles dans l'ancienne zone industrielle transforment tout l'espace de la rue. De grands projets portés par un petit nombre d'architectes caractérisent l'espace construit – ce qui augmente leur influence et les éventuels dommages pour la ville en cas de mauvais projets. Bien que la parcellisation constitue une clé essentielle pour la création et le potentiel d'adaptation à long terme de la ville, la conception des structures de

⁵ Rem Koolhaas, *The City of the Captive Globe*, in ders.: *Delirious New York: a retroactive manifesto for Manhattan*, Thames & Hudson, London 1978.



Das Projekt «Langstrasse» zeigt einen möglichen zukünftigen Zustand der Engstringerstrasse in Schlieren. Es besteht aus den Entwürfen von über 60 Architekten und anderen Entwerfern, die gemeinsam einen Stadtentwicklungsprozess auf kleinen Parzellen «à la Langstrasse» simuliert haben. Ein Projekt von Schneider Studer Primas Architekten aus Zürich, ausgestellt in «Langstrasse verlängern!», Architekturforum Zürich, 2010. – Bild: Andrea Helbling

propriété ne fait que rarement partie des cahiers des charges réglementant les concours d'urbanisme. Pourtant, les concepts d'urbanisme devraient dès le début inclure la parcellisation dans leurs réflexions, aussi bien dans ses effets sur les premières constructions que sur de futures transformations et adaptations. Cette exigence constitue en fait un abandon de la tentative de vouloir ordonner et créer la ville dans son ensemble. Il s'agit plutôt de considérer ordre et système d'ordre séparément, à condition de ne pas vouloir créer d'ordre définitif ou global.

**summary Pluralism and Plots** The plan of the city as an ordering system For the urban order of the city buildings, their functions and the technical infrastructure can be understood as individual elements, and the plan of the city as an overall ordering system. Whereas functions can be altered in the short term and buildings altered or replaced in the medium term, the division of ground into plots or lots belonging

to private or public owners survives longest. The example of the Josefstrasse in Zurich is used to reveal the effects of parcelling up into lots: in the older part small-scale structures are dominant whereas in the former industrial area new buildings on large lots alter the entire street space. Large projects by a few architects determine the nature of built space, and consequently their influence – and with it the potential impact of bad designs on the city – becomes greater. Although the parcelling up of land is an important key for the design and long-term adaptability of the city, unfortunately the planning of the ownership structure is rarely a subject for urban planning competitions. Urban planning designs should once again consider parcelling from the very start – in terms of its effect on the first development as well as on later changes and adaptations. Ultimately this demand represents a departure from the attempt to design and order the city as a whole. Instead an attempt should be made to view ordering systems and order separately, and under the premise of not attempting to design a final or total order. ■