

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 3 (1928)

**Heft:** 6

**Artikel:** Baugesetzliche Erleichterungen für den Kleinhaus-Bau im Kanton Zürich

**Autor:** Peter, H.

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-100300>

#### 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:** 27.01.2026

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

und Grundeigentümerverband hat ihr ein zinsloses Kapital von Fr. 50,000.— zur Verfügung gestellt. Das bei der Gründung im Januar 1928 vorhandene Kapital betrug Fr. 106,000.—, die Zahl der Mitglieder der Genossenschaft 521. Vorläufig wäre sonach die Verbürgung von Hypo-

theken im Gesamtbetrag von 1 Mill. Franken möglich. Es wird interessant sein, die Entwicklung dieser Bürgschaftsgenossenschaften, die zweifellos eine Lücke auf dem Hypothekenmarkt ausfüllen, zu verfolgen. P.

## Steildach und Flachdach

In Berlin-Zehlendorf beabsichtigt die Gemeinnützige Aktiengesellschaft für Angestellten-Heimstätten in diesem Jahre, zugleich zum Jubiläum ihres zehnjährigen Bestehens, eine Siedlung im Fischtalgrund zu errichten, die in gewisser Weise als Gegenbeispiel zur Stuttgarter Weissenhofsiedlung des Werkbundes bezeichnet werden kann. Die künstlerische Oberleitung liegt in Händen von Professor Heinrich Tessenow. Während für die Stuttgarter Siedlung das flache Dach vorgeschrieben war, wird für die Siedlung im Fischtalgrund durchweg das Steildach verlangt. Siebzehn Architekten sind zur Lösung der Aufgabe gewonnen, die moderne Wohnung für den Mittelstand zu schaffen, unter ihnen

die Charlottenburger Professoren Poelzig und Rüster, die Stuttgarter Architekten Professor Schmitthenner und Professor Jost, ferner Professor Paul Mebes, als Vorstandsmitglieder der «Gagfah» die Regierungsbaumeister Arnold Knoblauch und Hans Gerlach, ferner der Stettiner Stadtbaurat Weishaupt und der Direktor der Breslauer Kunstgewerbeschule Gustav Wolf. Die Siedlung soll nach ihrer Fertigstellung nach dem Stuttgarter Vorbild ebenfalls als Ausstellung gezeigt werden; dem Vernehmen nach sind Bemühungen im Gange, eine der Akademien zum Protektorat dafür zu gewinnen.

## Baugesetzliche Erleichterungen für den Kleinhause-Bau im Kanton Zürich

Von Dr. H. Peter, Zürich.

Die geltenden Baugesetze sind zumeist für die Erstellung hoher Mehrfamilienhäuser berechnet, wie sie Ende des letzten Jahrhunderts üblich waren. Die kleinen und billigen Einfamilienhäuser mit Garten, die bei uns erst nach dem Krieg in grösserer Masstabe auch für bescheidene Verhältnisse geschaffen wurden und noch werden, bieten aber in baulicher, feuerpolizeilicher und gesundheitlicher Hinsicht ganz andere Voraussetzungen. Es besteht in mancher Beziehung ein auffallender Widerspruch zwischen den strengen gesetzlichen Vorschriften und den einfachen baulichen Verhältnissen dieser Kleinhäuser. Bei restloser Anwendung der geltenden baupolizeilichen Vorschriften würden diese kleinen Einfamilienhäuser zu teuer und damit für Leute mit kleinem Einkommen nicht mehr erschwinglich; die Kleinhäuser könnten nicht mehr mit den Wohnungen im Mehrfamilienhaus oder in der Mietskaserne konkurrieren. Dies wäre ein schwerer Fehler in sozialer, ethischer, gesundheitlicher und erzieherischer Hinsicht. Die weitgehenden Bestimmungen sind aber auch nicht nötig, weil die niedrigen Bauten und die enge Berührung mit der freien Natur in feuer-, wie in gesundheitspolizeilicher Hinsicht wesentlich günstigere Bedingungen bietet. Die Baunormen müssen daher für diese Bauart erleichtert und den neuen Verhältnissen und Anschauungen angepasst werden, wie dies z. B. die Städte Bern und St. Gallen in ihren neuen Bauordnungen getan haben.<sup>1)</sup> Da wo die Gesetzes-Revision nicht möglich war, muss die Ueberinstimmung vorläufig durch Anwendung von Ausnahmestimmungen hergestellt werden.

Im Kanton Zürich ist die Revision des Baugesetzes vom Jahre 1893 seit langer Zeit in Arbeit, aber noch nicht durchgeführt. Die Anpassung an die Bedürfnisse der neuen Zeit musste daher auf dem Wege der «Ausnahmebewilligung» durch den Regierungsrat erfolgen. In wiederholten Fällen bewilligte er für den Bau von «Kleinhäusern», d. h. von einfachen und billigen Einfamilienhäusern in Gruppen und Reihen mit Garten, besonders im offenen Baugebiet, Abweichungen von den geltenden Vorschriften zum Zwecke der Verminderung der Baukosten und im Interesse der Forderung dieser Bauart.

Die Bauerleichterungen betreffen in der Hauptsache folgende Punkte: 1) Die lichte Höhe der Wohngeschosse und der Waschküchen darf von 2,50 m auf 2,40 m herabgesetzt werden. In einzelnen besonders günstigen Fällen wurde im Dachgeschoss für einzelne Räume eine Geschoss Höhe von 2,30 m zugelassen. 2) Während grundsätzlich Wohn- und Schlafräume über dem Kehlgiebel unzulässig sind, werden bei Einfamilienhäusern mit be-

schränkter Geschosszahl (bloss Erdgeschoss und Dachgeschoss) im Kehlboden einzelne Räume bei günstigen Zugangsmöglichkeiten bewilligt. 3) Die Brandmauerdicke darf statt mindestens 30 cm bloss 25 cm betragen. Auf die Brandmauerabdeckung kann verzichtet werden unter der Bedingung, dass an deren Stelle die Dachziegel in Mörtel verlegt und die hölzernen Dachlatten nicht durchgeführt werden. Die Auflegung von Balken auf die Brandmauer wird dann gestattet, wenn eine 6 cm dicke Zementschicht zwischen je 2 Balkenköpfen gelegt wird. 4) Die Breite der Haustüre für das zweigeschossige Haus kann von 1,0 m auf 0,90 m, diejenige der Treppen auf 0,95 m, eventl. für die oberen Geschosse auf 0,90 im lichten herabgesetzt werden. 5) Der Verputz der Treppenuntersichten, der im Mehrfamilienhaus durchaus notwendig ist, kann wegfallen, soweit die Untersichten sich innerhalb der gemauerten Kellerabschlüsse befinden, was bei den kleinen Häusern bereits immer zutrifft. 6) Auf die Anbringung von feuersicheren Keller- und Windenabschlüssen kann verzichtet werden; die geringe Wohndichte und die Einheitlichkeit der Bewohner lassen jene Sicherheitsbestimmungen als überflüssig erscheinen.

Unter besonderen Verhältnissen wurden für einzelne Kolonien noch andere Ausnahmebewilligungen zugestanden. Die weitergehenden Abweichungen vom Gesetz, die für die Kleinhause-Kolonie «Utohof» der Stadt Zürich im Albisgütl gewährt wurden, wurden ausdrücklich nur im Sinne eines Versuchs und ohne Präjudiz für andere ähnliche Fälle zugelassen, wobei die sehr niedrige und weiträumige Bebauung abseits der Stadt wesentlich mitwirkte.

Die erwähnten Abweichungen vom Gesetz besitzen noch keine Gesetzeskraft, sondern müssen auf besonderes Gesuch hin, vom Regierungsrat begehrt werden. In gleicher Weise wie der Regierungsrat von den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes, so erteilen auch die Gemeindebehörden Ausnahmebewilligungen von den in Ausführung dieses Gesetzes erlassenen Gemeinde-Bauordnungen. Ebenso werden von den Gemeindewerk-Reglementen angemessene Abweichungen zugelassen. Insbesondere sind die Stadträte Zürich und Winterthur zur Förderung des Kleinhausebaues in weitgehender Weise und nach den verschiedensten Richtungen entgegengenommen.

<sup>1)</sup> Vgl. den Artikel «Kleinhausebau und Bauordnung» von Stadtrat Dr. K. Nägeli in St. Gallen, in der «Schweiz. Zeitschrift für Wohnungswesen», I. Jhg., 1926, No. 2.