Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 11 (1936)

Heft: 1

Artikel: Die Umwandlung der alten Städte vom Standpunkt des Städtebaues

Autor: Bernoulli, H.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-100976

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: 14.12.2025

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

Zum neuen Jahre

wünschen wir allen unsern Freunden, den Genossenschaftern landauf und -ab, von neuem Mut und Zuversicht und guten Erfolg für ihre heute mehr als je notwendige Arbeit.

Unser Wirtschaftskörper ist vom Fieber der Krise geschüttelt. Aber wo noch Fieber ist, ist auch noch Aussicht auf Wiedergenesung. Das Fieber zu bejammern nützt herzlich wenig, es vernünftig zu unterstützen in seiner Gesundungsarbeit ist die uns gestellte Aufgabe. Es unterstützen heisst: alle gesunden Kräfte der Wirtschaft nach Möglichkeit weiter gesund zu erhalten und die Grenzen der Krankheit so einzudämmen, dass, wenn sie einmal nachzulassen beginnt, noch genügend gesunde Bezirke da sind, um dem ganzen Wirtschaftskörper wieder den notwendigen Gesundungsauftrieb geben zu können.

Ohne Überhebung dürfen wir behaupten, dass unsere Baugenossenschaften noch zu den verhältnismässig gesunden Teilen unseres Wirtschaftskörpers gehören. Sie gesund zu erhalten ist daher die vornehmste Aufgabe ihrer Verwaltungen. In gemeinsamer Arbeit und gemeinsamer Bemühung wird das gelingen. Und darum bitten wir alle unsere Freunde um ihre Mithilfe. Wir sind dankbar für Anregungen und dankbar für Kritik. Wir werden wie bis anhin versuchen, uns in den Dienst unserer Gesamtbewegung zu stellen, aber wir müssen auf die Mitarbeit unserer Freunde zählen können. Es hängt für unsere Genossenschaften alles davon ab, wie sie die Zeit des wirtschaftlichen Fieberzustandes überstehen. Und darum ist mehr als je bewusste Zusammenarbeit notwendig. Dann wird es uns gelingen, Angriffe abzuwehren, unsere Genossenschaften weiter zu festigen und durchzuhalten. Aus kleinen Anfängen gross und stark geworden, wird, so hoffen wir, unsere baugenossenschaftliche Bewegung, das Selbsthilfewerk der Mieter, sich auch im kommenden Jahr ihrer wichtigen Aufgabe gewachsen zeigen.

Redaktion und Verlag.

Das Häusergewirr in der Altstadt Zürich

Die Umwandlung der alten Städte vom Standpunkt des Städtebaues.*

Von H. Bernoulli,
Professor an der E. T. H., Zürich.

Vorbemerkung der Redaktion: Das Problem der Altstadtsanierung ist aus verschiedenen Gründen gerade heute aktuell. Solche Sanierungsarbeiten böten eine willkommene Möglichkeit der Arbeitsbeschaffung. Ferner wäre angesichts des Leerwohnungsbestandes in allen Städten unseres Landes die Aussiedlung aus Teilen der alten Stadtgebiete in Wohnungen der Aussenquartiere sehr erwünscht. Schliesslich sprechen die seit Jahren ins Feld geführten hygienischen Gesichtspunkte und die Fragen der Verkehrserleichterung stark dafür, dass die Altstadtsanierung nicht aus Abschied und Traktanden falle. Man verhehlt sich sicherlich die grossen, fast unüberwindlichen Schwierigkeiten nirgends. Das darf aber eine Diskussion der vorliegenden Probleme nicht hindern. Bereit sein ist alles, das gilt auch hier.

Wir bringen im folgenden einen orientierenden Aufsatz zur Frage der Altstadtsanierung. Die Aufnahmen wurden uns teilweise vom Hochbauamt der Stadt Zürich in freundlicher Weise zur Verfügung gestellt. Wir möchten nicht unterlassen, auch noch auf zwei Broschüren hinzuweisen, die heute noch sehr wertvolles Material bieten. Das eine ist die bei Anlass der Abstimmung über die Eingemeindung herausgegebene aufklärende Schrift, das andere der Schlussbericht über den internationalen Wettbewerb für einen Bebauunsplan der Stadt Zürich und ihrer Vororte, beide bei der Bauverwaltung Zürich erhältlich.

Es ist selbstverständlich, dass Verhältnisse, wie sie hier im Bild wiedergegeben sind, auch in allen andern Städten der Schweiz in den ältern Quartieren

* Mit freundlicher Erlaubnis der Redaktion aus «Gesundheit und Wohlfahrt», November 1935.

noch gefunden werden. Ausserordentlich begrüssenswert aber ist es, dass die Stadtverwaltung Zürichs in der obenerwähnten Wettbewerbbroschüre schon im Jahr 1919 durch Stadtbaumeister Herter die Forderung nach Auflichtung der innern Quartiere aufstellen liess und seitdem systematisch und Jahr für Jahr da und dort, wie unsere beiden bezüglichen Aufnahmen zeigen, Häuserkomplexe aufkaufte und noch aufkauft, um die innere Stadt « auszukernen ». Dabei werden wertvollste Erfahrungen gesammelt und es wird ein Prozess eingeleitet, der über kurz oder lang zu greifbaren Resultaten führen kann.

Architekten, Bauingenieure und Bauindustrie sind gerüstet wie noch kaum je zuvor, um unsere Städte nach den letzten Forderungen und äussersten Wünschen der Hygiene aufzubauen und auszustatten.

Die Architektur von heute hat sich frei gemacht von vielen – fast allzu vielen – Gebundenheiten von gestern. Sie öffnet alle Räume weitherzig dem Zutritt von Licht und Luft; ihr Augenmerk geht auf innigste Verbindung der Wohnräume mit dem Garten; sie interessiert sich nicht nur für die üppige Wohnung der wenigen Begüterten, sondern ganz besonders auch für eine schöne und gesunde Unterbringung der grossen Masse.

Die Ingenieure sind mit Erfolg bemüht, die günstigsten Konstruktionen, die saubersten Strassendecken, die beste Entwässerung ausfindig zu machen.

Vollends die Bauindustrie vermag heute die Welt mit Artikeln zu beliefern von fabelhaftester Präzision und Sauberkeit und – nota bene – zu unbegreiflich niedrigen Preisen.

Trotzdem: unsere Städte können nicht erneuert, können nicht saniert werden, wir bleiben im dürftigsten Flickwerk stecken.

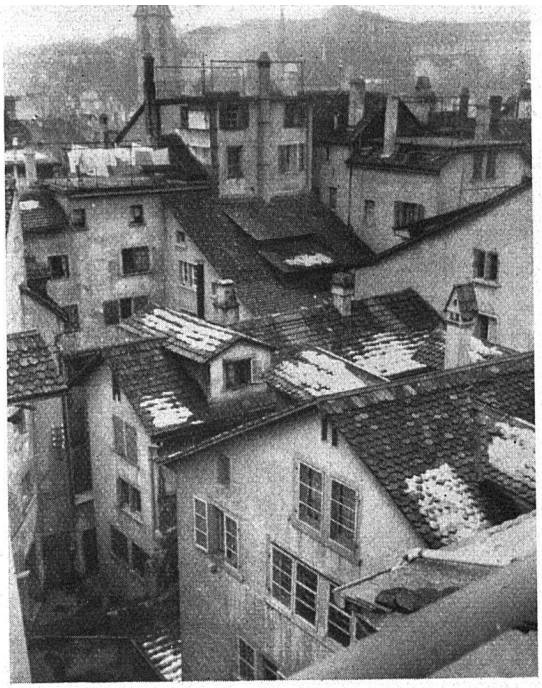
Es fehlen die Vorbedingungen zu einer ganzen und konsequenten Arbeit.

Sanierungen bedeuten heute für unsere Stadtverwaltungen Verlustgeschäfte I. Ranges. Derlei pflegt man solange als irgend möglich hinauszuschieben.

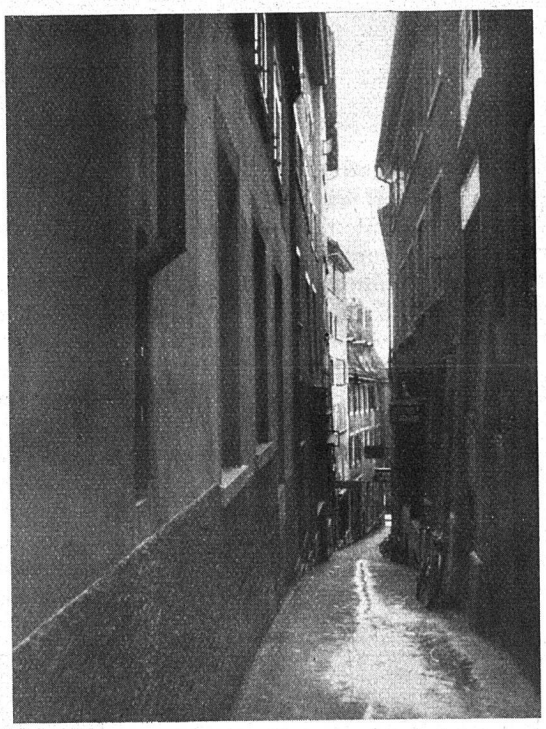
Verlustgeschäft – denn eine Sanierung bedeutet Ankauf und Niederlegen der bestehenden Bauten. Bei Feststellung des Kaufpreises vermag der bisherige Eigentümer trotz des üblen Zustandes seines Hauses meist eine sehr ansehnliche Rendite nachzuweisen; und der Grund und Boden, der dem Staat nach Abbruch des Baues als einziges Aktivum verbleibt, wird – gerade mit Rücksicht auf die bevorstehende Sanierung – mit einem recht hohen Preis eingestellt werden müssen.

Der Hinweis auf das Alter und den üblen Zustand der Bauten und auf den bisherigen Grundstückspreis verfängt nicht: in vielen Fällen hat der heutige Eigentümer sein Haus vor wenigen Jahren erworben zu einem Preis, der der kapitalisierten Rente entspricht – es drohen langwierige Expropriationsprozesse und als deren Abschluss eine im Verhältnis zum Abbruchobjekt immer noch exorbitante Summe.

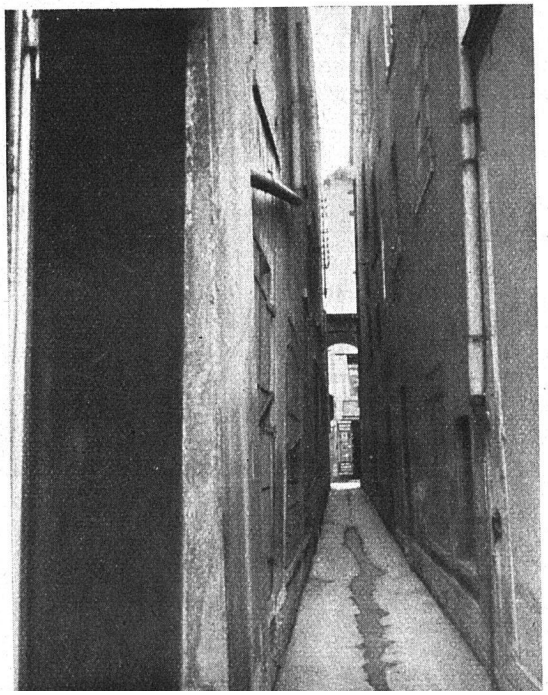
Praktisch bleiben deshalb die meisten Altquartiere ihrem Schicksal überlassen. Eine Sanierung ist in der Regel nur möglich, wo mit der Erneuerung des Viertels sich eine wesentliche Verkehrsverbesserung verbinden lässt: die aus der bessern Verkehrslage zu erzielenden Gewinne beim Wiederverkauf des freigewordenen Geländes werden wenigstens einen Teil der Aufwendungen für den Abbruch des Altquartiers decken.

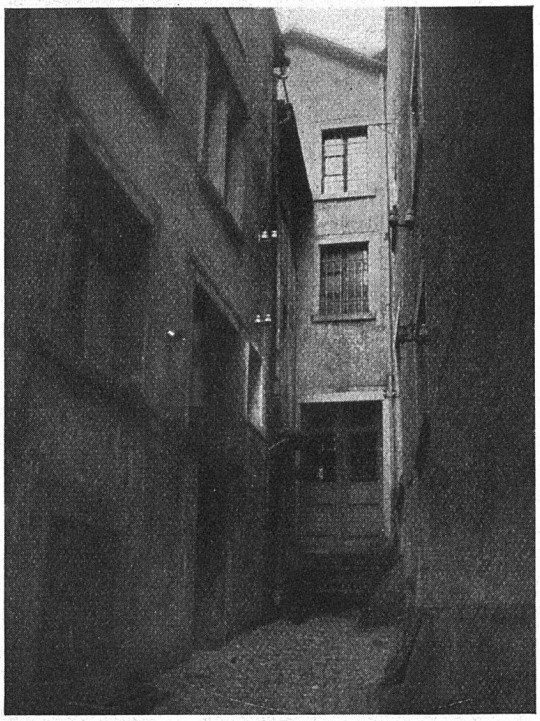


Alles ist verschachtelt



Solche Gässchen gibts auch in unsern Städten





Ein dunkler Hinterhof

Was bei derlei Verkehrssanierungen an Wohnbauten saniert wird, ist meist nicht viel mehr als ein schmaler Streifen, eine knappe Bautiefe rechts und links des neuen Verkehrszuges. Womit die ärgerlichen Verhältnisse im Hintergrund den Augen und damit dem Sinn des Publikums entzogen sind. Die Erneuerung von Paris durch Haussmann ist ein entsprechendes Beispiel für diese Praxis. Jahrzehntelang hat man die breite Öffentlichkeit über den wahren Charakter von Paris täuschen können, bis in diesen letzten Jahren die Luftphotographie die Oberflächlichkeit des Verfahrens nun in erbarmungsloses Licht gerückt hat.

Selbstverständlich haben Verkehrsfragen und Fragen der Erneuerungsbedürftigkeit eines Quartiers nichts miteinander zu tun. Die Aufgabe, vor der wir stehen, sollte heissen: Ausmerzen der ungesunden Quartiere.

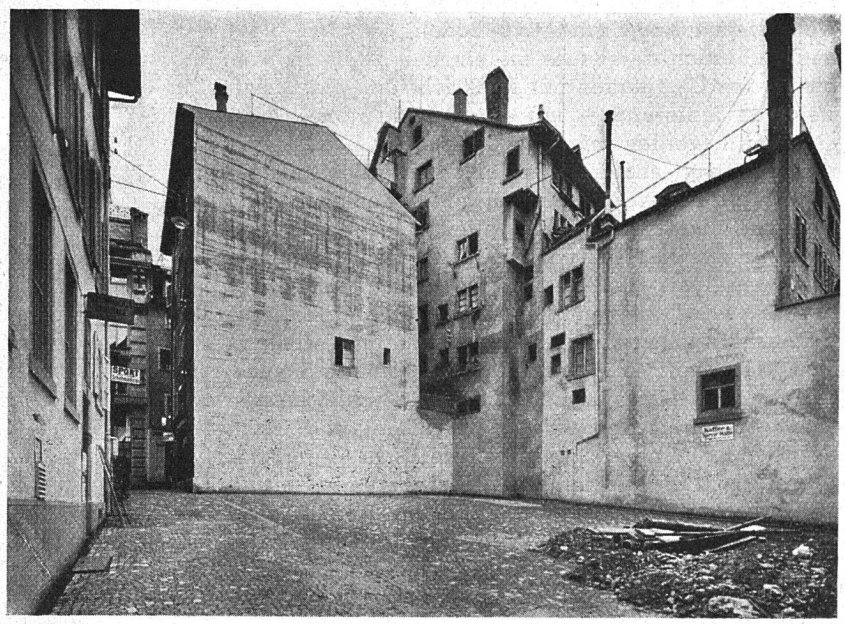
Aber wenn wir uns vorstellen, dass neben diesen erneuerten Quartieren in wenigen Jahrzehnten neue Verfallsquartiere sich bilden müssen, dass die Arbeiterquartiere der Siebziger- und Achtziger-Jahre nicht nochmals fünfzig und sechzig Jahre stehen dürften, ja dass die Wohnbauten, die wir heute errichten, schon nach zwanzig Jahren unmodern, nach vierzig Jahren sehr anfechtbar und nach sechzig Jahren so gut wie unbrauchbar sein werden, so kommen wir zu der viel umfassenderen Forderung: das Sanieren der allerschlimmsten Quartiere genügt nicht – selbst wenn mehr als nur Verkehrssanierungen vorgenommen werden – unsere Wohnstädte müssen ständig und systematisch erneuert werden.

Die Stadt braucht eine Erneuerung wie der Wald, der distriktweise geschlagen und wieder aufgeforstet wird.

Der Umwandlungsprozess, wie er heute vor sich geht, zeigt sich in einer beständigen Intensivierung der Bebauung: die Häuser werden aufgestockt, die Höfe und Gärten überbaut, die grossen Räume unterteilt. Eine ständige Verschlechterung, nur mühsam aufgehalten durch eine ständige Modernisierung und eine mehr oder weniger zufällige Erneuerung der einzelnen Bauten. Dazu kommt noch für die wichtigsten Strassen und Quartiere die Möglichkeit einer stärkeren Ausnützung des Erdgeschosses zu Geschäftszwecken, die sich nun zum wirtschaftlichen Zwang auswächst und die Ausnützung unter und über der Erde aufs äusserste steigert.

Der heutige Zustand der 30 bis 50 Jahre alten Quartiere entspricht längst nicht mehr dem Zustand, der bei ihrer Erbauung als ideal und wünschenswert galt – unsere heutige Auffassung einer idealen Wohnstadt oder eines rationellen Geschäftsviertels geht weit über das Ideal der Anlagen vor 30 oder 50 Jahren hinaus.

Die Gevierte, die Einheiten einer modernen Stadtplanung, umfassen mindestens das Zehnfache der Baugevierte von ehedem, an Stelle einer Rand-

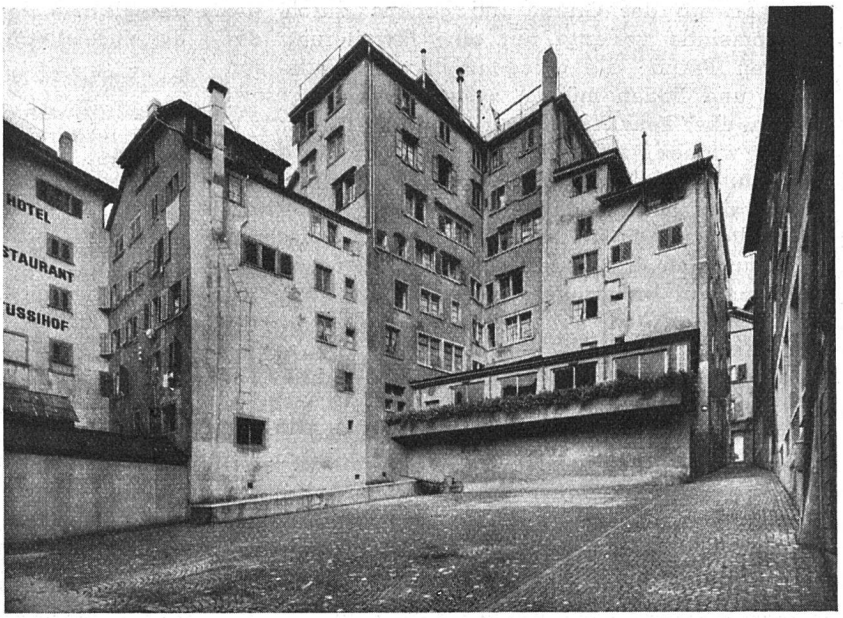


«Auskernung» an der Krebsgasse in Zürich. Statt der schmalen Gasse wie links ein freier Raum. Die kahlen Mauern werden noch durch Ausbrechen von Fenstern und durch Bepflanzung belebt

(Photo: Hochbauamt Zürich)

« Auskernung » an der Metzgergasse in Zürich. Vorher war nur die schmale Gasse rechts als freier Raum und der Platz mit Hinterhäusern angefüllt

(Photo: Hochbauamt Zürich)



bebauung und jenem hoffnungslosen Kapitulieren vor der Verbauung des Blockinnern ist ein nach der Sonnenlage gerichtetes System von schlanken und offenen Reihen getreten. Die bisher immer noch gehegte Hoffnung, dass eine Stadt sich erneuern kann durch das blosse Auswechseln und Erneuern der einzelnen Bauten, mag sich in einzelnen Fällen, in den besten Lagen erfüllt haben, angesichts der neuen Erkenntnisse und neuen Forderungen, eben der Forderung, die Randbebauung aufzugeben und an deren Stelle ein System von Reihen zu setzen, ist dies abwartende Vorgehen ergebnislos.

Eine sukzessive aber vollständige Erneuerung einer Stadt nach einem Plansystem, das grössere und anders geartete Einheiten vorsieht als bisher, kann mit den bisherigen Methoden und Hilfsmitteln nicht durchgeführt werden.

Sie wird sich dagegen – als eine Serie von grösseren und kleineren privaten Unternehmungen – mit Leichtigkeit vollziehen auf gepachtetem öffentlichen Grund und Boden.

Sobald eine Stadtgemeinde als Eigentümerin über ihren eigenen Grund und Boden verfügen kann, ist der Aufbau der Stadt und ihre Erneuerung nach den besten Grundsätzen und Kenntnissen des Tages möglich.

Als Grundeigentümerin bestimmt sie nicht nur über die Strassenanlage, sondern auch die Parzellierung des Baugebietes und die generelle Gruppierung der Baukörper.

Als Grundeigentümerin wird sie mit den Bauunternehmungen Baurechtsverträge abschliessen, die eine Verbauung des Grund und Bodens durch private oder öffentliche Unternehmungen gestatten bei voller Wahrung des öffentlichen Eigentumsrechtes an Grund und Boden.

Als Grundeigentümerin kann sie die Baurechtsverträge quartierweise auf demselben Termin ablaufen lassen, so dass Jahr um Jahr vorbestimmte überbaute Bezirke wieder in ihr freies Verfügungsrecht übergehen.

Als Grundeigentümerin wird sie die Bauten der freiwerdenden Bezirke niederlegen, die neue Strassenanlage, neue Parzellierung und neue Bebauung generell festlegen, die so vorbereiteten Baurechtsparzellen zur Neuverpachtung ausschreiben und so die systematische Erneuerung der Stadt durchführen.

Da ein derartiges Vorgehen auf der natürlichen und gesunden Grundlage fusst, dass das Grundeigentum öffentliche und das Eigentum an Wohnbauten private Angelegenheit ist, müssen sich auch alle Unmöglichkeiten der heutigen Praxis lösen:

Der Öffentlichkeit fliesst nun die Grundrente des bebauten Geländes zu, während ihr bisher allein die grossen Aufwendungen für das unbebaute Gelände zufielen.

Die Privathäuser werden durch die entsprechende Anwendung des Baurechtsvertrages zu einer ihrer Abnützung und Demodernisierung entsprechenden Abschreibung veranlasst, während bisher der Bauwert der jeweiligen Rendite entsprach.

Eine Sanierung fordert nur die Entschädigung für einen Teil – etwa ein Fünftel – des geschätzten dannzumaligen Hauswerts, während heute die Stadtgemeinde ausser den ganzen Hausbaukosten auch noch die oft sehr bedeutenden Kosten für den Landerwerb zu zahlen hat.

Die Pachtdauer wird der durchschnittlichen Lebensdauer der in dem fraglichen Quartier zu erbauenden Häuser zu entsprechen haben. Heute bleibt ein Quartier hundert und mehr Jahre stehen, nur in ganz guten Lagen erfolgt eine selbsttätige Erneuerung, die aber auch dann noch nur in einem Auswechseln der einzelnen Bauten, nie in der Generalregulierung eines Blockes oder gar eines Quartiers erfolgt.

Es bleibt die Frage des Ankaufs des gesamten Grund und Bodens durch die Stadtgemeinde und die Frage, ob an eine derartige Lösung überhaupt zu denken ist.

Die rechtliche Grundlage für eine derartige Neuordnung ist gegeben durch die im Zivilgesetzbuch enthaltene Regelung des Baurechts.

Der Erwerb des Grund und Bodens durch die Stadtgemeinde verlangt nur eine Erweiterung der heutigen Praxis: die gelegentlichen Ankäufe von Grund und Boden müssen systematisch fortgesetzt werden; aber kein öffentlicher Grund darf mehr veräussert werden; seine Nutzung darf einzig durch Verleihung des Baurechts erfolgen. Die zufliessende und mit den Jahren sich steigernde Grundrente setzt die Stadtgemeinde in den Stand, ihre Grundschuld zurückzuzahlen und neue Gelände zu erwerben. Ein Vorgehen auf breiter Basis verlangt aber das Vorkaufsrecht der Stadt auf alle im freien Verkehr angebotenen Grundstücke.

Die Hygiene hat vor fünfzig, sechzig Jahren angesichts der engen stinkenden Gassen wüst verbauter, von schweren Festungswerken umschlossener Städte zuerst und vor allem auf breite Strassen gedrungen, auf Wasserversorgung und Kanalisation. Trotz der scheinbaren Überspanntheit der Forderungen sind alle Neuanlagen mit breiten Strassen versehen worden, und Wasserversorgung und Kanalisation sind sogar bis in die hintersten Gassen der widerstrebenden Altstädte eingedrungen.

Die heutige Forderung der Hygiene geht auf helle, besonnte Wohnungen, auf Durchlüftbarkeit, auf offene freistehende Reihen an Stelle von ummauerten Hofbezirken.

Wenn heute diese Forderungen erhoben werden und wenn sie gar auf bereits überbaute Gebiete angewendet werden wollen, so lässt die Zersplitterung des Grundbesitzes in Tausende von Privatparzellen derartige Pläne von vornherein unmöglich erscheinen.

Wer ernsthaft mit der immer dringender werdenden Frage einer systematischen Sanierung unserer Städte sich befasst, wird unweigerlich zu der Erkenntnis geführt: Die Neuregelung der Eigentumsverhältnisse des städtischen Grund und Bodens ist die Vorbedingung einer modernen Stadtsanierung.

Thesen: I.

Da die alten Häuser nicht amortisiert werden, bedeutet eine Sanierung für eine Stadtgemeinde ein schweres Verlustgeschäft, das, wenn irgend möglich, vermieden wird.

In dringenden Fällen, wo eine Sanierung nicht zu umgehen ist, wird mit der Sanierung ein Strassendurchbruch kombiniert, damit ein Teil der Sanierungskosten durch die Wertsteigerung des Bodens bezahlt werden kann. Wo eine solche Kombination nicht möglich ist, muss die Sanierung unterbleiben.

II.

Es sollten nicht nur einige ganz schlechte Altstadtquartiere bei guter Gelegenheit saniert werden. Es sollte vielmehr die systematische Erneuerung aller für Massenwohnungen bestimmter Quartiere ins Auge gefasst werden.

Wenn die Bauten ihrer Abnützung und ihrer Demodernisierung entsprechend amortisiert werden, und bei Abbruch der abbaureifen Bauten von der sanierenden Behörde nur ein um die Amortisation verminderter Betrag zu zahlen ist, dann kann eine derart durchgreifende systematische Erneuerung durchgeführt werden.

III.

Die Methode einer rationellen Erneuerung überalteter Quartiere:

Die ganzen Wohnbauten einer Stadt sind Privateigentum. Das ganze Territorium einer Stadt ist öffentliches Eigentum. Das öffentliche Eigentum wird parzellenweise an die Baulustigen verpachtet. Nach Ablauf der Pachtfrist – 60, 70 oder 80 Jahre – fällt die Parzelle wieder an die Stadt zurück, für den Bau wird eine Entschädigung von ein Viertel der dannzumaligen kapitalisierten Rente an den Hauseigentümer bezahlt. Damit ist eine natürliche Amortisation gesichert und die Amortisation der Stadterneuerung dienstbar gemacht, ohne Eingriff in private Rechte. Der Rückkauf des Grund und Bodens geschieht durch Titel, die aus der natürlichen Steigerung der Grundrente amortisiert werden.

Die Aufsicht über die Bausparkassen

Von Dr. W. Grütter, Bern.

Der Not gehorchend, nicht dem eignen Triebe, hat sich der Bundesrat im Laufe des Jahres 1934 entschlossen, die Bausparkassen einer eidgenössischen Aufsicht zu unterstellen. Für den Gesetzgeber war ein ausreichender Schutz der Einleger von Bauspargeldern einziger Leitgedanke für die einzurichtende Aufsicht. Um diesen Schutz zu verwirklichen, wurde von folgenden Hauptpostulaten ausgegangen: Sicherheit der Gelder, durchsichtige Vertragsbedingungen, ehrliche Propaganda.

Die Aufsicht wurde durch Verordnung des Bundesrates über die Kreditkassen mit Wartezeit vom 5. Februar 1935 geschaffen. Die Verordnung trägt für die begrenzte Dauer ihrer Geltung den Charakter eines Bundesgesetzes. Sie stellt einen ganzen Wirtschaftszweig, eben die Kreditkassen mit Wartezeit, wie sie genannt werden, unter einheitliches Bundesrecht, während sonst ja im allgemeinen die Wirtschaftsgesetzgebung den Kantonen obliegt.

Die Kassen, die unter die Verordnung fallen – es sind neben den Bausparkassen auch die Zwecksparkassen – bedürfen zum Betriebe einer Bewilligung des eidgenössischen Aufsichtsdienstes. Voraussetzungen für die Erteilung einer Bewilligung an Bausparkassen sind genehmigte Statuten, Geschäftspläne und Vertragsbedingungen sowie ausreichende Eigenmittel. Der Aufsichtsdienst hat überdies die Möglichkeit, jederzeit alle Verfügungen zu treffen, die ihm im Interesse der Gesamtheit der Bausparer geboten erscheinen.

In der Verordnung wird den Kassen in Anlehnung an die Vorschriften für die Banken ein einbezahltes Mindestkapital von 5% ihrer Verpflichtungen, mindestens aber von 100,000 Franken vorgeschrieben.

Bei Beurteilung des Problems der Wartezeit und damit zusammenhängend der Zinsfrage, ging man systematisch von dem Gedanken aus, dass die Eigenschaft des Kreditnehmers als Gläubiger der Kasse, vor der Zuteilung, in den Vordergrund gerückt werden müsse, denn nur von dieser Seite her drohen dem Vertragsschliessenden Enttäuschungen. Die Wartezeiten durch gesetzliche Vorschriften zwangsmässig abzukürzen, war praktisch nicht möglich, ohne die heutigen Bestände dieser Unterneh-