

**Zeitschrift:** Wohnen

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

**Band:** 11 (1936)

**Heft:** 7

**Artikel:** Die Altstadtsanierung in Zürich

**Autor:** Klöti, E.

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-101017>

#### **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:** 12.12.2025

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

# Die Altstadtsanierung in Zürich

Von Dr. E. Klöti, Stadtpräsident, Zürich

Referat, gehalten an der Generalversammlung des Schweizer. Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform am 23. Mai 1936 in Luzern

Es gibt in den grossen Städten zwei Arten von ungesunden Stadtteilen. Die eine sind die Altstadtquartiere, wo die Einzwängung innerhalb der Stadtmauern zu engster und dichtester Bebauung geführt hat, die andere sind verhältnismässig junge Quartiere aus der Zeit überstürzter Großstadterweiterung. In Zürich haben wir auch einige Quartiere der letzteren Art, die aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts stammen. Immerhin sind bei diesen die Übelstände wesentlich geringer als in der Altstadt, so dass hier die natürliche und durch die Wohnungsinspektion geförderte allmähliche Erneuerung und Modernisierung zu genügen vermag. So ist denn auch bei uns das Problem der Verbesserung der sog. Elendsviertel fast ausschliesslich ein Problem der Altstadtsanierung.

Wie in andern Städten können wir auch in Zürich feststellen, dass man sich täuscht, wenn man glaubt, es genüge, die Wohnungsnot zu bekämpfen und eine hinreichende Zahl gesunder Wohnungen zu erstellen, um die sanierungsbedürftigen Altstadtwohnungen zwanglos zu entvölkern. Das ist selbst dann nicht der Fall, wenn man den Bewohnern der Altstadt in den gesunden Aussenquartieren Wohnungen zu verbilligen, für sie erschwinglichen Mietpreisen zur Verfügung stellt. Es ist vielmehr internationale Erfahrungstatsache, dass viele Bewohner der Elendswohnungen gar nicht willens sind, diese und das ganze Milieu, das ihre engste Heimat ist, zu verlassen. Und wenn sie diese verlassen, finden sich immer wieder neue Mieter. Man muss sich damit abfinden, dass Elendswohnungen bewohnt bleiben, solange sie bewohnt werden dürfen und dass man den unhygienischen Zuständen nur durch ihre Beseitigung ein Ende bereiten kann, sei es in der Weise, dass man die Häuser niederreisst, sei es dadurch, dass man sie, wenn es möglich ist, in hygienisch einwandfreie Wohnhäuser umwandelt.

Der internationale Wohnungsverband hat an seinem letztyährigen Kongresse in Prag das Problem der Beseitigung von Elendsvierteln und Verfallwohnungen behandelt. Die Verhandlungen brachten nicht viel Neues. Wertvoll waren aber die gedruckten Berichte, die aus dreissig Städten über die Verbesserung ihrer Elendsviertel eingingen. Das Studium dieser Berichte lässt erkennen, wie ortsgebunden das Problem ist. Es bringt uns aber auch zum Bewusstsein, dass die Schwierigkeiten rechtlicher und finanzieller Natur überall gross sind und dass deswegen das bisher Geleistete im Verhältnis zu dem, was getan werden muss, in fast allen Städten der Welt recht bescheiden ist.

Wegen der Verschiedenheiten der örtlichen Verhältnisse kann eine allgemeine Erörterung des Problems nur Erkenntnisse vermitteln, die uns allen schon ziemlich geläufig sind. Grössern Gewinn bringt denjenigen, die wissen möchten, wie man die praktische Lösung der Aufgabe in technischer, rechtlicher und finanzieller Hinsicht anpacken und durchführen solle, die Aufklärung über das, was einzelne Städte

unternommen haben, und über die dabei gemachten Erfahrungen und erreichten Ergebnisse. Es war daher zweifellos richtig, dass der Schweiz. Verband für Wohnungswesen und Wohnungsreform sich für heute Abend drei Referenten verschrifte, von denen jeder über das Sanierungsproblem der Stadt, in der er wirkt und deren Verhältnisse er kennt, rapportiert.

Sanierungsbedürftig ist das in früheren Jahrhunderten als die «mehrere Stadt» bezeichnete Gebiet der Altstadt rechts der Limmat, dessen vielfach stark verengter Hauptstrassenzug (Niederdorfstrasse – Müstergasse – Oberdorfstrasse) und dessen schmale Nebenstrassen unbefriedigende Luft- und Lichtverhältnisse aufweisen. Besonders schlecht sind die sogenannten «Ehgräben», d. h. die schmalen, nur 1–3 m breiten Lufträume zwischen den einzelnen Häuserblöcken am Limmatquai und an der Schifflände. Die Wohnungen sind in diesem Quartier meist alt und primitiv.

Das früher als «mindere Stadt» bezeichnete Altstadtquartier links der Limmat weist im allgemeinen bessere Verhältnisse auf, so dass hier nur in bescheidenem Umfange zu sanieren ist.

Die bisherige Sanierung beschränkte sich denn auch fast völlig auf das Gebiet rechts der Limmat.

Seiner raschen Sanierung steht als grösstes Hindernis der Umstand im Wege, dass es sich hier weniger als bei vielen Elendsvierteln anderer Städte um ein sterbendes Quartier handelt, über das die städtische Entwicklung hinweggeschriften ist und das abseits vom Geschäftsverkehr mit immer ärmerlicher Mieterschaft wirtschaftlich und baulich verfällt. Gewiss zeigt sich diese Entwicklung auch hier, so vor allem in der Gegend des Neumarktes und des Kindermarktes. Der Limmatquai aber ist auch heute noch eine der wichtigsten Strassen der City und der bereits erwähnte parallele Innenstrassenzug ist ebenfalls eine belebte Geschäftsstrasse mit zum Teil sehr rentablen Läden und Wirtschaften für die wirtschaftlich schwächeren Volksklassen. Gerade zwischen diesen beiden Hauptstrassenzügen befindet sich aber ein gröserer Teil der am dringlichsten sanierungsbedürftigen Wohnungen.

Es gibt verschiedene Arten der Sanierung. Bevor ich schildere, was Zürich bisher getan hat, muss ich auf die wichtigsten kurz hinweisen.

Die bisher wohl häufigste Sanierungsart ist der Durchbruch neuer, breiter Strassen durch die sanierungsbedürftigen Quartiere. Die Grands Boulevards in Paris und der in den Jahren 1908–1913 erfolgte Durchbruch der Mönckestrasse in Strassburg sind dafür typische Beispiele. Den Anstoß dazu gibt meistens das Verkehrsbedürfnis. Die Sanierung wird dabei mehr mittelbar erreicht. Viele Häuser fallen der Strasse zum Opfer. Da die Strasse neuen Verkehr bringt, kann sie das ganze Quartier aus seinem Dornröschenschlaf erwecken. Der höhere

Wert des Landes macht es für die Eigentümer rentabel, die alten Häuser links und rechts der Strasse niederzureißen und an ihrer Stelle neue, hygienisch einwandfreie Gebäude zu erstellen.

Rechtlich stehen in Zürich solchen Sanierungen keine Hindernisse im Wege. Auf Grund der Baulinien haben wir das Recht zur Expropriation des für die Strasse benötigten Landes, sei es bebaut oder nicht. Der Mehrwert, den das anstossende Land erfährt, kommt zur Hälfte dem Eigentümer zugute, die andere Hälfte muss er gemäss Baugesetz der Stadt als Mehrwertsbeitrag abliefern. In der Regel decken die Mehrwertsbeiträge nur einen Bruchteil der gesamten Kosten. In Strassburg hat man auch das Land links und rechts des neuen Strassenzuges erworben, um den ganzen Mehrwert zu bekommen, aber auch so noch bedurfte es eines Zuschusses aus öffentlichen Mitteln im Betrage von 2,7 Millionen Mark. Bekanntlich sehen neuere Baugesetze das Recht der Gemeinde zu der dem Strassburger Verfahren entsprechenden sog. Zonenexpropriation vor. Zürich kennt diese noch nicht, sie ist erst in einem Entwurf zu einem neuen Baugesetze enthalten.

Eine zweite Art der Sanierung, wo diese einziger Zweck ist, bildet die Säuberung und Auslichtung oder auch «Auskernung» alter, eng bebauter Stadtteile. Wie der Name andeutet, werden bei diesem Vorgehen im alten Stadtquartiere einzelne, besonders unhygienische oder dem Zutritt von Luft und Licht zu benachbarten Gebäuden besondes hinderliche Häuser beseitigt, wobei die freiwerdenden Flächen in der Regel in kleinere Anlagen verwandelt werden.

Diese Methode wird vor allem dort angewandt, wo der alte Stadtteil viele wertvolle Bauwerke, wie Kirchen und Paläste enthält, die man unversehrt erhalten und von allzu trauriger Nachbarschaft befreien will (so in Rom). In Zürich sind wir zu ihr übergegangen, weil die Ausarbeitung und die Genehmigung der Bebauungspläne und damit natürlich auch Strassendurchbrüche zu lange auf sich warten liessen und man mit der Sanierung doch endlich beginnen wollte. Der Erwerb der Häuser erfolgte bisher auf freiwilligem Wege. Die Rechtsgrundlage für eine Expropriation ist etwas prekär. Nach dem Baugesetz, wie nach der kantonalen Wohnungsverordnung und dem eidgenössischen Tuberkulosegesetz vom 13. Juni 1928 kann die Gemeindebehörde wohl die weitere Benützung unhygienischer Räume verbieten, aber ein Recht auf Zwangseignung des betreffenden Gebäudes wird ihr in diesen Gesetzen nicht ausdrücklich zuerkannt. Ob man auch dann, wenn die Grundfläche des Gebäudes nicht für eine Strasse oder eine öffentliche Anlage benötigt wird, auf Grund des allgemeinen Expropriationsgesetzes das Recht zur Zwangseignung besäße, d. h. ob die Gerichte die Beseitigung eines Gebäudes einzig wegen der damit verbundenen hygienischen Vorteile als öffentliche Unternehmung im Sinne des Expropriationsrechtes anerkennen würden, ist zweifelhaft.

Die dritte und gründlichste Sanierung ist die gänzliche Niederlegung ungesunder Quartiere

und die Neubebauung des betreffenden Gebietes. Bezuglich der rechtlichen Möglichkeit zu diesem Vorgehen gilt das vorhin Gesagte.

Endlich ist als sehr wichtige und neben den aufgezählten Massnahmen einhergehende Sanierungstätigkeit die Wohnungsin spektion zu erwähnen. Nach Jahrzehntelangen Bemühungen der städtischen Behörden hat der Kantonsrat endlich am 4. Mai 1931 eine Wohnungsverordnung erlassen, die eine Wohnungsin spektion, welche diesen Namen verdient, ermöglicht.

Die Stadt Zürich hat keine der verschiedenen Massnahmen, durch die man zur Sanierung gelangen kann, verschmäht, nur sind einige davon erst im Stadium der Vorbereitung.

Die erste Sanierung bildete der Durchbruch der Zähringerstrasse vom Jahre 1883, bei dem die Stadt das Bauland an der Strasse an Private verkaufte und die Hofflächen im Innern der Baublöcke bis zum heutigen Tage in ihrem Besitze behielt.

In den Jahren 1887 – 1891 wurde die Verbreiterung des Limmatquais durchgeführt, die in bescheidenem Masse sanierend wirkte.

Im Jahre 1911 erfolgte eine wesentliche Sanierung beim Durchbruch der Mühlegasse zwischen Limmatquai und Niederdorf. Zwei Reihen alter Häuser wurden um 1,1 Millionen Franken erworben und niedergeissen. Der nach Abtrennung des zur Strassenverbreiterung erforderlichen Streifens verbleibende Bauplatz konnte für rund 600,000 Franken verkauft werden, so dass die Sanierung ungefähr eine halbe Million Franken kostete.

Nach dieser Aktion erfolgte eine lange Pause, verursacht durch den Weltkrieg und seine Wirkungen. Nach Beendigung des Weltkrieges gestattete die Finanzlage zunächst keine grösseren Aktionen, zudem herrschte von 1917 an eine drückende Wohnungsnot. Bevor man an die Beseitigung von Altwohnungen denken durfte, musste die Wohnungsnot bekämpft werden. Wegen der Unfähigkeit des privaten Wohnungsbaues einerseits und starker Familienzuwanderung andererseits dauerte es trotz des bekannten intensiven kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbauvolles 15 Jahre, bis zum Jahre 1932, bis man endlich einen normalen Leerwohnungsbestand erreichte.

Die Zwischenzeit blieb nicht unausgenützt. Die Bauverwaltung arbeitete den Bebauungsplan für die verlängerte Zähringerstrasse mit den daran anstossenden Quartieren und für das Niederdorfquartier aus. Leider verweigerte die Regierung dem erstern Plane, gegen den auch nicht ein einziger Grundeigentümer rekurriert hatte, die Genehmigung, so dass eine Neubearbeitung erfolgen musste, die jetzt vor dem Abschluss steht. Ebenso ist der Bebauungsplan für das Niederdorfquartier und für den Platz beim Zentral, der wegen schwieriger Verkehrsprobleme viel Zeit und Arbeit erforderte, vor der Fertigstellung. Die Zwischenzeit wurde auch benutzt, um gelegentlich bei sich bietender Gelegenheit alte Häuser in der Altstadt freihändig zu erwerben.

(Schluss in der nächsten Nummer.)