

Zeitschrift: Das Werk : Architektur und Kunst = L'oeuvre : architecture et art
Band: 15 (1928)
Heft: 3

Artikel: Blockpläne
Autor: Hippenmeier, Konrad
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-15152>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 15.04.2025

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

BLOCKPLÄNE

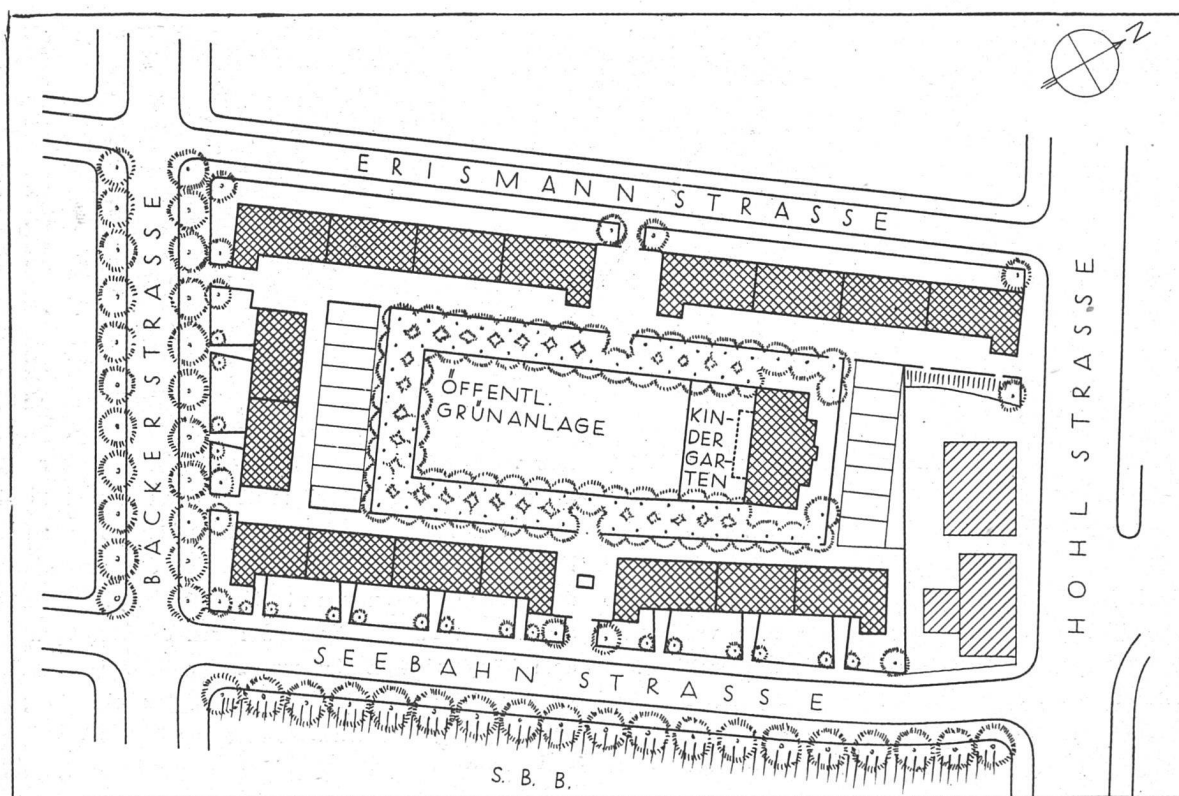
K. HIPPENMEIER, B. S. A., BEBAUUNGSPLANBUREAU ZÜRICH

Mögen im Stadtbau die Grundlagen für die Geländeerschliessung noch so umfassend sein, eine befriedigende Ueberbauung ist in vielen Fällen nur dann zu erreichen, wenn für grössere, zusammenhängende Baukomplexe die Gesamtbebauung vorbereitet wird. Es handelt sich hiebei um das Studium der Ueberbauung der Einzelparzelle im Rahmen eines ganzen Baublocks, um eine wirtschaftliche Frage von Bedeutung, um einen Nutzungsplan im kleinen. Diese Massnahme erscheint beinahe selbstverständlich und doch sind oft zähe Widerstände zu überwinden, bis das einheitliche Ueberbauungsprojekt die Billigung und Zustimmung aller Grundeigentümer gefunden hat, nebst der Verpflichtung zur Einhaltung der besonderen Bauvorschriften.

Die Wohnungsbauaktion in der Nachkriegszeit mit ihren Siedlungen grössten Stils wurde zu einem wichtigen Schrittmacher auf diesem Wege und damit zum Förderer des Stadtbauens im besten Sinne des Wortes. Daran ändert nichts, dass der weiträumige Wohnungsbau mehr auf die Aussengebiete der Stadt beschränkt blieb und dass die Durchführung nicht selten mit staatlichen Zuschüssen erleichtert und kommunaler Boden zur Verfügung gestellt wurde. Allerdings stehen einer einheitlichen Ueberbauung eines umfangreichen Baublocks im Stadtkern, mit Rück-

sicht auf den hochwertigen Boden, die Niederlegung bestehender Gebäude und die Ablösung von Servituten aller Art noch grössere Schwierigkeiten gegenüber. Um so höher sind die Versuche zu bewerten, bei der Lösung privater Bauaufgaben im Stadtkern auch von erweiterten Gesichtspunkten auszugehen.

Den Architekten Henauer & Witschi, Zürich, ist es nach jahrelangen Bemühungen gelungen, für die zirka 43 m breite und zirka 137 m lange Grundfläche im Stadttinnern am Schanzengraben eine einheitliche Ueberbauung zu sichern. Der Schanzengraben dürfte in absehbarer Zeit zu einer etwa 30 m breiten Verkehrsstrasse ausgebaut werden. Den drei Grundeigentümern entsprechend sind drei Parzellen ausgeschieden; die mittlere ist bereits überbaut. Zur Erzielung einer auf drei Seiten durchgehenden Bauhöhe von 16 m, die gemäss Baugesetz von einem Baulinienabstand von 15 m abhängig ist, musste die Baufront an der Talstrasse auf diese Distanz zurückgesetzt werden. Am Schanzengraben wurde eine Bauhöhe von 18 m zugestanden. Nach dem Wasserbaugesetz ist am Schanzengraben ein Abstand von 3 m einzuhalten. Die Hofweite hat $\frac{2}{3}$ der Gebäudehöhe zu betragen. Unter Berücksichtigung dieser Abstände verblieben in der Breitenausdehnung zwei je 13,3 m tiefe Baukörper übrig, die durch niedrige Quertrakte verbunden und an den Enden geschlossen werden. Eine vollständige Ueberbauung des Parterres war baugesetzlich nicht zulässig und ebenso



nicht eine Hochführung der Quertrakte. Am Hofe liegen nur Nebenräume, das Hofuntergeschoss ist zur Hauptsache für Autoreparaturwerkstätten und Garagen eingerichtet. Ein kühner Gedanke wäre, die Quertrakte als Garagentürme hochzuführen, er ist aber baugesetzlich nicht durchführbar.

Zur Gewährleistung der einheitlichen Gestaltung des betreffenden Baublocks ist zugunsten der Stadt Zürich und der drei Grundeigentümer zu Lasten ihrer Liegenschaften eine Dienstbarkeit bestellt worden, die im wesentlichen folgende Bestimmungen umfasst:

Die Grundstücke dürfen nur mit einer geschlossenen Randbebauung überbaut werden. Die Hofbreite muss wenigstens 10,5 m betragen. Zwischen der Talstrasse und dem Schanzengraben kann ein einstöckiger Verbindungsgang angelegt werden. Von der Talstrasse aus sind zwei 4,5 m breite Durchfahrten anzulegen.

Die Brüstungshöhe des vierten Obergeschosses (5. Geschoss) muss 16 m über dem Strassenniveau und damit auf Kote 428,10 m liegen; sie muss beim ganzen Baublock durchlaufend ausgesprochen werden. Das Dachgesims muss auf Kote 430,40 liegen, ausgenommen davon die Fassade am Bleicherweg.

Die Dachfirst ist auf Kote 435,65 m zu setzen und es hat die Dachneigung 50° n. T. zu betragen.

Die Neubauten auf den belasteten Liegenschaften sind in der architektonischen Gliederung, in Farbe und Material

der Fassaden und des Daches den bewilligten und seither erstellten Bauten anzupassen. Deren Geschosshöhen und Fensterbankhöhen sind möglichst zu übernehmen. Ufermauer und Gelände am Schanzengraben sind einheitlich zu gestalten.

Die Ueberbauung des langgestreckten Baublockes ist wirtschaftlich und baukünstlerisch wohl überlegt und sie gewährt den Eigentümern alle Vorteile eines in diesem Sinne gemeinsamen Vorgehens.

Es ist möglich, auch im Quartierplanverfahren durch Aufstellung und Mitgenehmigung eines Baureglementes eine geordnete Ueberbauung in die Wege zu leiten. Im vorliegenden Beispiel sind Innenbaulinien in einem Abstand von 12 m zu den Strassenbaulinien gezogen, ausserdem wird in einer Tiefe von 8 m die Errichtung von Hofbauten gestattet. Ihre Höhe darf 5 m nicht übersteigen und es ist horizontale Abdeckung vorgeschrieben. Vor den Hofbauten sollen eine 4 m breite, privat verbleibende Hoffläche und anschliessend ein 3 m breiter Servitutsweg den Hof umsäumen. Vier Durchfahrten von je 3 m Breite sorgen für die notwendigen Verbindungen. Für die unbehinderte Benützung des Servitutsweges sind zu Lasten und zu Gunsten sämtlicher Hausplatzeigentümer Grunddienstbarkeiten zu bestellen. Die Hofanlagen, Hofzufahrten, Servitutswegen, sowie die Hofplätze sind vom Strasseninspektorat, bzw. Gartenbauamt auf Kosten der Eigentümer nach Bedarf zu reinigen. Sobald die Mehrheit der Haus-

links:

LAGEPLAN DES ERISMANNHOF
fünfgeschossige Wohnbauten der Stadt Zürich
Kündig & Oetiker, Architekten B. S. A.

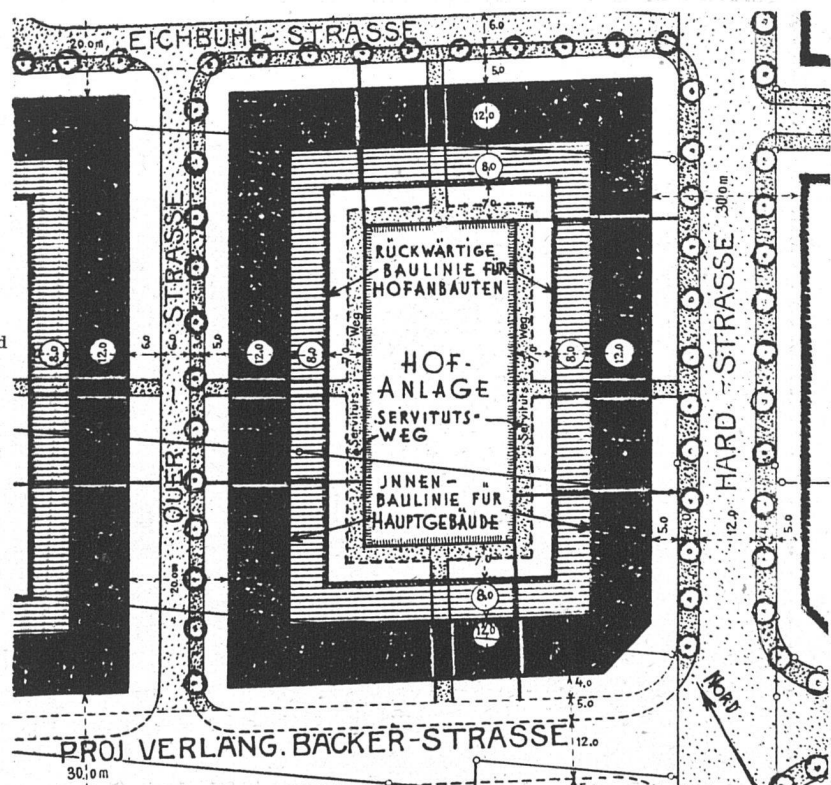
Weiträumiger Hof von 51 × 118 m mit Spielplatz und Kindergarten verschafft den Ausgleich gegenüber der hohen Randbebauung von fünf Geschossen Durchschlitzung der Querfront zur Ausschaltung der winkelförmigen Grundrisse und Nordwinkel Nachhaltiger Eindruck durch die grossen einfachen Baukörper



rechts:

LAGEPLAN EINES HOCHBAUQUARTIERS AN DER HARDSTRASSE ZÜRICH
Quartierplan Nr. 140, aufgestellt vom Quartierplanbureau der Stadt Zürich
Beide Pläne Maßstab 1:1500

Ausscheidung von Baustreifen für Wohn- und Arbeitszwecke, unter Freihaltung einer Hoffläche von 45 × 78 m / Auf allen Seiten zulässige Bauhöhe von 20 m



platzeigentümer die Ausführung der Hofanlagen beschlossen hat, oder die Mehrzahl der anstossenden Bauplätze überbaut ist, müssen die Hofzufahrten und die Hofanlage erstellt und von den Beteiligten ihre Beiträge gemäss Quartierplanberechnung geleistet werden.

Die Bauverwaltung ist berechtigt, zur Sicherung der Einkäufe die Bestellung eines gesetzlichen Grundpfandrechtes im Sinne von § 194 lit. f des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuche zu verlangen. Als Grundpfand haftet hiebei diejenige Liegenschaft, auf welche laut Verleger der betreffende Beitrag entfällt.

Strassen und Hoffassaden sind so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung in architektonischer Hinsicht und in bezug auf das Baumaterial und die Farbe erzielt wird.

Die Aufsicht über die Einhaltung der vorstehenden Bestimmungen steht den Bauverwaltungen I und II und

dem Polizeiwesen zu. Zur Sicherung der sich ergebenden Kosten bei einer Verletzung des Reglementes stehen der Stadt Zürich die Rechte aus § 194 lit. f und 197 lit. c des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch zu.

Das Reglement erlangt mit der Genehmigung des Quartierplanes durch den Regierungsrat Rechtskraft.

Die Frage dürfte auftauchen, ob es im heutigen, raschen Wechsel der Baugesinnung einen Sinn hat, Bauvorschriften für ganze Baublöcke aufzustellen, obschon unter Umständen Teile davon erst in einigen Jahren zur Ausführung kommen. Diese Frage enge gefasst, würde allerdings Bedenken veranlassen, aber nein, wir wollen über die Einzelparzelle und über die Detailausbildung hinweg zum kubischen Block, zur Baumasse, und darin liegt der Gewinn für die Grundeigentümer wie für die Stadtentwicklung. Diese Bestrebungen verdienen die weitgehendste Unterstützung aller am Stadtbau interessierten Kreise.

GESCHÄFTSHAUS SCHANZENHOF ZÜRICH

HENAUER & WITSCHI, ARCHITEKTEN B. S. A.

Lageplan des Schanzenhofs und Generalplan zur Überbauung des Strassengevierts Talstrasse Bleicherweg/Schanzengraben/Börsenstrasse
Maßstab 1:1500 / Restlose, ökonomische bauliche Ausnützung hochwertigen Baugrundes ohne Benachteiligung der Arbeitsräume
Geschlossener Kubus unter kräftiger Betonung bestimmter Punkte

Wie der beigegebene Lageplan es ausweist, bildet das moderne Geschäftshaus »Schanzenhof« in Zürich das Mittelstück eines grossen Baublocks, das erste ausgeführte Teilstück eines Blockplanes. Um eine rationelle Aufteilung des zur Verfügung stehenden Grundstückes durchführen zu können, mussten die Architekten des Baues,

Henauer u. Witschi, den ganzen Block bearbeiten und die Nachbarn rechts und links — die auch ihrerseits an einer zusammenhängenden Lösung interessiert waren — für die vorgeschlagene Art der Bebauung gewinnen. Der Gesamtkomplex wird schliesslich aus einer konsequent durchgeführten Randbebauung bestehen.

