

# Zürichs Hinterhöfe = Les arrière-cours de Zurich = Zurich's backyards

Autor(en): **Larz, Peter**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Anthos : Zeitschrift für Landschaftsarchitektur = Une revue pour le paysage**

Band (Jahr): **17 (1978)**

Heft 1: **Gestaltete Höfe und Hinterhöfe = Cours et arrière-cours aménagées = Developed courts and backyards**

PDF erstellt am: **16.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-134997>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

## Zürichs Hinterhöfe

Hochbauamt der Stadt Zürich, Beratungsstelle für Hinterhofsanierung, Peter Lanz, Zürich.

In den meisten innerstädtischen Quartieren von Zürich zeigt sich dasselbe Bild: Der private Verkehr beherrscht Plätze, Strassen und Trottoirs, der Lebensraum zwischen Asphalt und Beton ist auf ein Minimum beschränkt. Wer hier wohnt, ist ausserhalb der eigenen vier Wände Passant.

### Wohnliche Stadt?

Der Traum vom Wohnen im Grünen wird in diesen Quartieren von Jahr zu Jahr mehr genährt. Und das betrifft gerade in Wiedikon, Aussersihl und im Industriequartier grosse Gebiete mit Tausenden von Wohnungen. Viele Wohnungen sind in Kleinappartements oder Büros umgewandelt worden. Der «City-Druck» ist hier besonders stark. Das Quartier überaltert zusehends.

In Zürich — wie anderswo — sind deshalb Leitbilder entstanden, die mithelfen sollen, die Wohn- und Lebensqualität in den innerstädtischen Quartieren wieder zu verbessern. Untersuchungen zeigen, dass die Bewohner am Rande der Stadt durchaus bereit sind, wieder in der Innenstadt zu wohnen, wenn es dort wieder wohlicher wäre...

### Wohnliche Stadt!

Wie es sein sollte, wissen alle:  
Grün- und Erholungszonen in den Quartieren,  
eine anregende Wohnumgebung für Kinder, Wohnstrassen,  
Quartierbeizen  
und Gewerbe.



## Les arrièr-cours de Zurich

Service des bâtiments de la ville de Zurich, bureau de consultation pour l'assainissement des arrièr-cours, Peter Lanz, Zurich

La plupart des quartiers à l'intérieur de Zurich présentent la même image:

Le trafic privé règne sur les places, les rues et les trottoirs, l'espace vital entre asphalte et béton se réduit à un minimum. Hors de ses quatre murs, celui qui loge ici ne fait que passer.

### Ville habitable?

Dans ces quartiers, on rêve chaque année davantage de vivre dans la verdure. C'est précisément le cas à Wiedikon, Aussersihl et dans les quartiers industriels de grandes zones comptant des milliers de logements. De nombreux appartements ont été transformés en studios ou en bureaux. La «pression de la City» est ici particulièrement forte. Le quartier vieillit à vue d'œil. A Zurich, comme ailleurs, des réalisations types ont vu le jour, qui doivent contribuer à améliorer la qualité de la vie et de l'habitat dans les quartiers de l'intérieur des villes. Des enquêtes prouvent que les habitants de la périphérie sont tout à fait prêts à réintégrer l'intérieur de la ville, s'il devenait de nouveau plus habitable...

### Ville habitable!

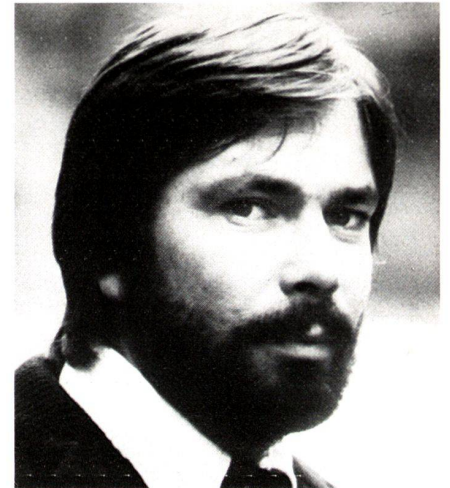
Comment ce devrait être, chacun le sait:  
des zones de détente et des espaces verts dans les quartiers;  
un environnement qui stimule les enfants;  
des rues à habiter;  
des bistros de quartier  
et des commerces.

Bref, une ville habitable et vivante. Pour atteindre ce but, il faut avant tout que des mesures soient prises sur le plan législa-



## Zurich's Backyards

Building Authority of the City of Zurich, Advisory Agency for Backyard Redevelopment, Peter Lanz, Zurich

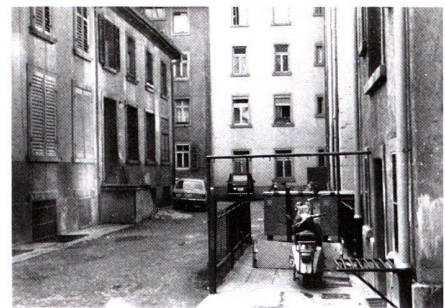
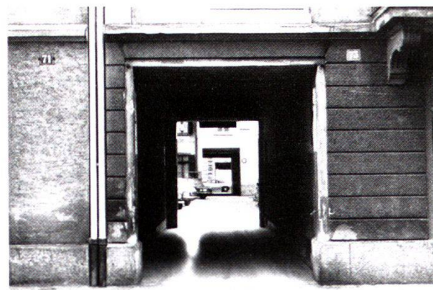


Most neighbourhoods in the centre of the City of Zurich present the same picture: private transport dominates squares, streets and pavements, the living space between asphalt and concrete is limited to a minimum. Whoever lives there is just a passer-by outside his own four walls.

### Habitable City?

The dream of living in verdure becomes more and more intense in these areas every year, and that applies particularly to Wiedikon, Aussersihl and Industriequartier with many thousand apartments. Many of them have been transformed into small flats or offices. The pressure of the city is here particularly pronounced. The boroughs





Kurz: eine lebendige, wohnliche Stadt. Um das zu erreichen, müssen vor allem auf dem Gesetzesweg Massnahmen getroffen werden, welche die verhängnisvolle Entwicklung in den Quartieren bremsen. Das Wohnhaltungsgesetz ist seit 1974 anwendbar. Es soll abgelöst werden durch die Bestimmungen über den Wohnflächenanteil, der das Verhältnis der Wohnfläche zur Gesamtauflage verbindlich festlegt. Doch behördliche Anstrengungen allein genügen nicht. Die Quartierbewohner selber, Hauseigentümer und Mieter, müssen mit-helfen — auch im kleinen —, in der unmittelbaren Umgebung der Wohnung den verlorengegangenen Lebensraum zurück-zugewinnen. *Zum Beispiel durch eine Sanierung der Hinterhöfe.*

#### Mehr Landschaft in der Stadt!

Gerade in den Hinterhöfen Zürichs liegen Tausende von Quadratmetern Brach, die den Bewohnern als Grün- und Erholungszonen, als Begegnungsstätten und Spielflächen dienen könnten. Einige Beispiele, vor allem in Stadt- und Genossenschaftsüberbauungen zeigen, dass bereits mit wenig Aufwand wohnliche Inseln entstehen können. Kleine, grüne Stadt-Oasen. Kosmetik — ohne wesentliche Veränderung? Oder doch ein Ansatzpunkt, um den alten, von der Verödung bedrohten Quartieren wieder auf die Beine zu helfen?

Es geht bei der Sanierung der Hinterhöfe um eine Verbesserung der gesamten Wohnumgebung in den Quartieren. Dabei ist dies nur eine von vielen Massnahmen — im Idealfall entstehen daraus ganze Wohnstrassengebiete, wie das zum Beispiel an der Idastrasse möglich wäre. Zwischen der Idee und der Verwirklichung

tif, qui freinent le développement catastrophique dans les quartiers. La loi sur le maintien de locaux d'habitation est applicable depuis 1974. Elle doit être remplacée par les dispositions sur la part des surfaces d'habitation, qui fixent obligatoirement la proportion de la surface d'habitation par rapport à la surface de l'ensemble de la construction. Mais les efforts des pouvoirs publics seuls ne suffisent pas. Les habitants des quartiers, les propriétaires d'immeuble et les locataires doivent coopérer — même dans les petites choses — pour récupérer l'espace vital perdu dans les environs immédiats de leur logement. *Par exemple en assainissant les arrières-cours.*

#### Multiplier les paysages au sein de la ville!

On trouve précisément dans les arrières-cours de Zurich des milliers de mètres carrés en friche, qui pourraient servir aux habitants de zones de verdure et de détente, de lieux de rencontre et d'aires de jeux. Quelques exemples, dans les grands ensembles municipaux et coopératifs surtout, montrent qu'il est possible de créer des îlots habitables à peu de frais déjà. De petites oasis vertes urbaines. Par le maquillage, sans modification essentielle? Ou bien représentant un point de départ pour remettre sur pied le vieux quartier menacé par le dépeuplement?

En ce qui concerne l'assainissement des arrières-cours il s'agit d'une amélioration des alentours de l'habitat dans les quartiers. Ceci ne constituant qu'une des nombreuses mesures; dans le cas idéal, il en résulte des zones entières de rues d'habitation, comme ce serait par exemple possible à l'Idastrasse. Il est vrai qu'entre

have too high a percentage of old people. Models have therefore been prepared in Zurich as elsewhere which are designed to render assistance in again improving the quality of living in the urban area. Investigations have revealed that the inhabitants of the outskirts are fully prepared to live in the centre provided that it becomes more habitable again.

#### Habitable City!

Everyone knows what is required: Verdant and recreation zones in the various neighbourhoods; Stimulating surroundings for children; Residential streets; Local pubs and trades.

In brief: a living, habitable city. In order to achieve that, legislative measures must above all be taken which brake the fatal development in neighbourhoods. The Act on the conservation of housing has been applicable since 1974. It is to be replaced by the regulations regarding housing space which bindingly define the ratio between housing and total built-up space. However, government efforts alone are not sufficient: The inhabitants themselves, house owners and tenants alike, must help — also in little things — to regain the living space lost in the immediate vicinity of houses. *By way of example by redevelopment of backyards.*

#### More Landscape in the City!

Thousands of square metres lie fallow in Zurich's backyards which might serve as verdant and recreation areas, as places of encounter and play areas for the inhabitants. Some examples, mainly in municipal

Hinterhofbilder Seiten 5 und 6: Klingenhof, Zürich (Fotos P. Stöckli, Wettingen).

Photos d'arrière-cours pages 5 et 6: Klingenhof, Zurich (Photos P. Stöckli, Wettingen).

Backyard pictures on pp. 5 and 6: Klingenhof, Zurich (Photographs: P. Stöckli, Wettingen).





Links: Hof Saumstrasse. Unterteilter, ungepflegter Hof mit eintönigen Kiesflächen.  
Bild: Ringier Bilderdienst

Rechts: Hof Saumstrasse: Für Fr. 40 000.— zu einem grünen Innenhof umgestaltet.  
Bild: Ringier Bilderdienst



A gauche: Cour Saumstrasse. Cour subdivisée, non entretenue, avec monotones surfaces de gravier.  
Photo: Service photo Ringier

A droite: Cour Saumstrasse: Transformée en une cour intérieure verte pour fr. s. 40 000.—  
Photo: Service photo Ringier

Left: Saumstrasse Court. Subdivided, unkempt court with drab gravel areas.  
Photograph: Ringier Bilderdienst

Right: Saumstrasse Court: Redesigned into a verdant inner court for SFr. 40,000.—  
Photograph: Ringier Bilderdienst

freilich liegt bei jedem Hof ein langer Prozess. Jeder Hinterhof ist mit Emotionen und Problemen förmlich überladen und wirft eine ganze Reihe Fragen auf, die zu lösen von allen Beteiligten viel Initiative und Verständnis verlangen.

**Zum Beispiel: Der Goldbrunnenhof  
Oder: Wie ein Hinterhof zum Innenhof werden kann**

Die Wohnsiedlung Goldbrunnen ist in Wiedikon. Eine der vielen typischen Altüberbauungen aus der Zeit der Jahrhundertwende. 350 Menschen wohnen hier. Vor allem ältere Leute, ganz Junge und Gastarbeiter, jedoch nur wenige Familien mit Kindern. Der Hinterhof wird praktisch nur zum Wäscheaufhängen benutzt.

Ein Paradebeispiel dafür, wie es eigentlich nicht sein sollte. Zwei der zehn Hauseigentümer sind auf Anfrage der Beratungsstelle mit der Idee einer Hofsanierung einverstanden. Die Stadt übernimmt die Finanzierung der Vorstudie und beauftragt einen Architekten, erste Vorschläge auszuarbeiten. Eine wichtige Diskussionsgrundlage für die Information aller Hauseigentümer. Sechs der zehn Hauseigentümer sind der Einladung gefolgt. Die Stimmung war — bei aller Skepsis — positiv: «... das sieht ja wirklich ‚füdlbürgerhaft‘ aus, kleinlich! Müssen wir uns so einzäunen, dass jeder nur sein Ding hat und keiner dem andern auf den Boden stehen darf...» — «... es wäre schön, wenn man etwas machen könnte zu einem annehmbaren Preis. Es sind bis jetzt noch gar keine Preise erwähnt worden.» — «... also ich bin sicher interessiert, und meine Mieter bestimmt alle zusammen auch.» — «... es ist ja dann ein Mehrwert der Liegenschaft...»

Zwischen 30 000 und 50 000 Franken würde die Sanierung kosten. Eine Grössenordnung, die auch für andere Hofprojekte gelten kann. Inklusive Kapitalverzinsung in 10 Jahren entspricht das einer Mietzinserhöhung von 3 bis 5 Franken pro Monat. Ob die Kosten allerdings abgewälzt werden sollen, bleibt jedem Hauseigentümer überlassen.

Und was meinen die Mieter und zukünftigen Nutzniesser zur Idee einer grünen Stadt-Oase?

Älterer Mieter: «... also da bin ich skept-

l'idée et la réalisation, une longue procédure intervient pour chaque cour. Toute arrière-cour est littéralement surchargée d'émotions et de problèmes et pose toute une série de questions, qui pour être résolues exigent beaucoup d'initiative et de compréhension de la part de tous les intéressés.

**L'exemple de la «Goldbrunnenhof»  
ou comment faire d'une arrière-cour une cour intérieure**

Le lotissement de Goldbrunnen se trouve à Wiedikon. Un des nombreux anciens ensembles typiques de l'époque 1900. 350 personnes y vivent. Principalement des personnes âgées, des tous jeunes gens et des travailleurs étrangers, mais cependant peu de familles avec enfants. L'arrière-cour n'est pratiquement utilisée que pour suspendre du linge.

Un exemple type pour illustrer ce qui ne devrait pas être. A la demande du bureau de consultation, deux des dix propriétaires d'immeuble acceptent l'idée d'un assainissement des cours. La ville assume le financement de l'avant-projet et charge un architecte d'élaborer les premières propositions. Une base de discussion importante pour l'information de tous les propriétaires d'immeuble! Six des dix propriétaires d'immeuble ont répondu à l'invitation. En dépit du scepticisme, le climat a été positif: «... ça paraît d'une telle étroitesse d'esprit, mesquin! Devons-nous nous enclorre de telle façon que chacun n'ait droit qu'à son bien strictement et n'ose fouler le sol du voisin...» — «... ce serait bien, si l'on pouvait faire quelque chose à un prix acceptable. Aucun prix n'a été mentionné jusqu'à présent.» — «... eh bien, je suis certainement intéressé et mes locataires le sont sûrement tous aussi.» — «... ça représente ensuite une plus-value du bien-fonds...»

L'assainissement coûterait entre 30 000 et 50 000 francs. Des chiffres qui peuvent également s'appliquer à d'autres projets de cours. L'intérêt du capital en 10 ans y compris, ces sommes correspondent à une augmentation du loyer de 3 à 5 francs par mois. La répercussion des frais est laissée à l'appréciation de chaque propriétaire d'immeuble. Et que pensent les locataires

and co-operative developments, show that habitable islands can be created at small expense. Small verdant urban oases. Cosmetics — without essential change? Or nonetheless a beginning in an attempt to put life into the old sections that threaten to become desolate?

The redevelopment of backyards is aimed at improving the entire environment in the city sectors, but it is only one out of many measures; in the ideal case it will result in entire residential street areas as would for example be possible with Idastrasse.

However, a long drawn-out process divides the idea and its realization in every instance. Each backyard is really overburdened with emotions and problems and raises a great number of questions of which a solution makes great demands upon the initiative and understanding of everyone concerned.

**Example: Goldbrunnenhof  
Or: How a backyard can become an inner court**

The Goldbrunnen residential development is located in Wiedikon. One of the many typical old developments of the turn of the century. 350 people live here, mainly elderly people, some very young and some foreign workers, but only a few families with children. The backyard is used virtually only to hang out the washing.

It is an outstanding example of how things should not be, really. Two of the ten house owners agreed to a redevelopment of the backyard when approached by the Consulting Agency. The City will defray the cost of a preliminary study and instruct an architect to prepare the first proposals — an important basis for discussion for the guidance of all owners. Six of the ten owners have accepted the invitation. The atmosphere was positive, despite all scepticism: «... this really looks ‚square‘, narrow-minded! Must we really fence ourselves in so that each just has his lot and no-one may set foot on another's ground...?» — «... it would be nice if something could be done at an acceptable price. No prices have so far been mentioned.» — «... well, I'm certainly interested and surely all my tenants are, too.» — «... the property will gain in value...»

The redevelopment would come to between

tisch ... da möchte ich dann schon wissen, 5 oder 10 Franken ...»

Junger Mann: «... dass jetzt die Antwort auf diesen urschweizerischen Hinterhof noch viel schweizerischer ist — also von oben nach unten, ohne dass die Mieter etwas wissen und eventuell noch etwas relativ Teures gemacht werden soll ...»

Junger Mann: «... eine Anlage, wo die Kinder darin spielen können, vielleicht ein Sandkasten, eine Spielwiese, überhaupt eine ganze Grünanlage, vielleicht mit einem Brunnen, einem Baum ...»

Alter Mann: «... gut wäre es schon, wenn es eine grüne Anlage gäbe — vorausgesetzt, dass man auch Wäsche aufhängen kann ...»

Fazit der Mieterbefragung, die mit einem Fragebogen kombiniert werden kann: Die meisten sind dafür. Eher ablehnend reagieren vor allem ältere Bewohner, für die selbst eine kleine Mietzinserhöhung ins Gewicht fällt, und die auch keine direkten Benutzungsmöglichkeiten sehen. Kinderlärm und die Angst, aus der Wohnung verdrängt zu werden, sind die hauptsächlichsten Gegenargumente zum Hof-Projekt. Aber: Es entsteht auch bei den Bewohnern eine Art Projektgemeinschaft. Der Hof wird zu einer gemeinsamen Sache. Der Hinterhof Goldbrunnen ist also auf dem besten Weg zu einem lebendigen Innenhof zu werden. Allerdings bietet er kein Allgemein-Rezept.

#### **Jeder Hof hat seine eigene Persönlichkeit ...**

... und seine eigenen Probleme. Und jeder Hof verlangt auch eine entsprechende individuelle Lösung. An bestehenden *Eigentumsverhältnissen* wird jedoch bei keiner Sanierung etwas geändert. Es genügt, im Grundbuch ein gegenseitiges Benützungsgewicht einzutragen. Eine vorhandene *gewerbliche Nutzung* ist ebenfalls kein Hindernis. Im Gegenteil. Besonders grössere Höfe werden so erst richtig lebendig. Das Problem bestehender *Parkflächen* dagegen sollte im Idealfall durch eine Unterkellerung gelöst werden, was zwar teuer ist, jedoch bei genügend grossen Mietobjekten durch die Mietzinseinnahmen tragbar wird. Eine Investition, die sich lohnt, wie verschiedene Beispiele mit Gewerbe- und Parkierungsnutzung zeigen.

Und was geschieht, wenn nicht alle Vermieter unter einen Hut zu bringen sind? Nun, auch eine Teilsanierung ist besser als nichts, und oft kann auch mit wenig Aufwand sehr viel erreicht werden. So hat zum Beispiel eine Mietergruppe zusammen mit zehn Familien sich selbst für die Verwirklichung eines Hofprojektes eingesetzt. Die Hauseigentümer waren von der Idee begeistert und erklärten sich bereit, die anfallenden Kosten für die Umgestaltung zu übernehmen.

Jeder sanierte Hof ist ein kleiner, aber wichtiger Schritt Richtung «wohnliche Stadt», eine Flucht nach «vorn». Denn nicht nur die Hinterhöfe, auch die Strassen, Plätze und Trottoirs sollen wieder bewohnerfreundlicher werden. Das Idealziel sind ganze Wohnstrassen-Gebiete. Und auch diese Idee nimmt in Zürich bereits konkrete Formen an ...

*Auf Wunsch von Gemeindepolitikern hat der Stadtrat von Zürich 1973 erstmals das Hochbauamt beauftragt, private Architekten für die Ausarbeitung von Richtprojekten für Hofsanierungen beizuziehen. Die Planungszuschüsse wurden jedoch kaum in*

et futurs bénéficiaires de l'idée d'une oasis verte urbaine?

Un locataire d'un certain âge: «... alors là, je suis sceptique ... il faudrait déjà que je sache si c'est 5 ou 10 francs ...»

Un jeune homme: «... que maintenant la réponse à propos de cette arrière-cour datant de la Suisse primitive est encore beaucoup plus suisse, c'est-à-dire d'un bout à l'autre sans que les locataires sachent quoi que ce soit à ce sujet et qu'il sera peut-être fait quelque chose de relativement cher ...»

Un jeune homme: «... un aménagement où les enfants peuvent jouer, peut-être un bac à sable, un parc de jeux, tout un espace vert après tout, peut-être avec une fontaine, un arbre ...»

Un vieil homme: «... ça ne serait pas mal, s'il y avait un espace vert, à condition qu'on puisse aussi suspendre du linge ...»  
Résultat de l'enquête auprès des locataires, qui peut être combinée avec un questionnaire: la plupart sont pour. Ceux qui auraient plutôt tendance à refuser, ce sont principalement les locataires plus âgés, pour lesquels une augmentation de loyer même faible compte, et également ceux qui ne voient aucune possibilité d'utilisation directe. Le bruit des enfants et la peur d'être délogé sont les principaux arguments avancés contre le projet concernant la cour. Mais, une sorte de communauté en faveur du projet se forme également parmi les habitants. La cour devient un bien commun. L'arrière-cour de Goldbrunnen est ainsi bien en voie de devenir une cour intérieure animée.

#### **Chaque cour a sa personnalité propre ...**

... et ses propres problèmes. Et chaque cour requiert également une solution individuelle en rapport. Les *conditions de propriété* ne sont en rien modifiées par un assainissement quel qu'il soit. Il suffit d'inscrire dans le registre foncier un droit de jouissance en commun. Une *exploitation commerciale* existante ne constitue pas un obstacle non plus. Au contraire. C'est même une condition, dans les grands cours particulièrement, pour que règne une véritable animation. Le problème des *aires de parc* en revanche devrait, dans le cas idéal, être résolu par une construction souterraine, ce qui évidemment coûte cher, mais devient cependant supportable grâce aux revenus des loyers, dans un locatif suffisamment important. Un investissement rentable, comme le prouvent divers exemples d'utilisation à la fois commerciale et de parking.

Et qu'arrive-t-il lorsqu'on ne peut pas mettre d'accord tous les propriétaires? Eh bien, même un assainissement partiel vaut mieux que rien et souvent on peut obtenir beaucoup même à peu de frais. C'est ainsi par exemple qu'un groupe de locataires réunissant 10 familles est intervenu pour la réalisation d'un projet de cour. Les propriétaires des immeubles ont été enchantés de l'idée et se sont déclarés prêts à assumer les frais de la transformation.

Chaque cour assainie représente un pas, petit mais important, en direction de la «ville habitable», une fuite «en avant». Car non seulement les arrières-cours, mais également les rues, les places et les trottoirs doivent redevenir accueillants pour les habitants. Le but idéal, ce sont des zones entières de rues d'habitation. Et, à Zurich, cette idée aussi prend déjà des formes concrètes ...

SFr. 30,000.— and 50,000.—, a figure that may also be assumed for other backyard projects. Inclusive of capital interest in ten years this corresponds to a rise in rental of three to five francs a month. However, whether or not the costs will be passed on to the tenants is for the owner to decide.

And what do the tenants and future beneficiaries think of the idea of a verdant urban oasis?

Elderly tenant: «... well, I'm sceptical. I'd certainly like to know whether it's five or ten francs ...»

A young man: «... that the answer to this fundamentally Swiss backyard is even more Swiss — so it's from top to bottom, with the tenants not knowing a thing about it and maybe something comparatively expensive will be made ...»

Another young man: «... a facility where children could play, possibly a sand-pit, a playing field or possibly a park with perhaps a fountain, a tree ...»

An old man: «... it would be nice, of course, if there were a verdant area, always provided that you can also hang out your washing ...»

Result of a survey of the tenants, combined with a questionnaire: most of them are in favour of the project. It is mainly elderly occupants who tend to react negatively because even a slight increase in rentals may be a burden and because they do not see any direct possibilities of using the backyard. The noise children make and the fear of being ousted from the flat are the principal arguments against the backyard project. However, a sort of project community is created among the tenants. The backyard becomes a common matter. The Goldbrunnen backyard is therefore well on the road to becoming an inner court that has come alive. Naturally it cannot be regarded as a generally applicable formula.

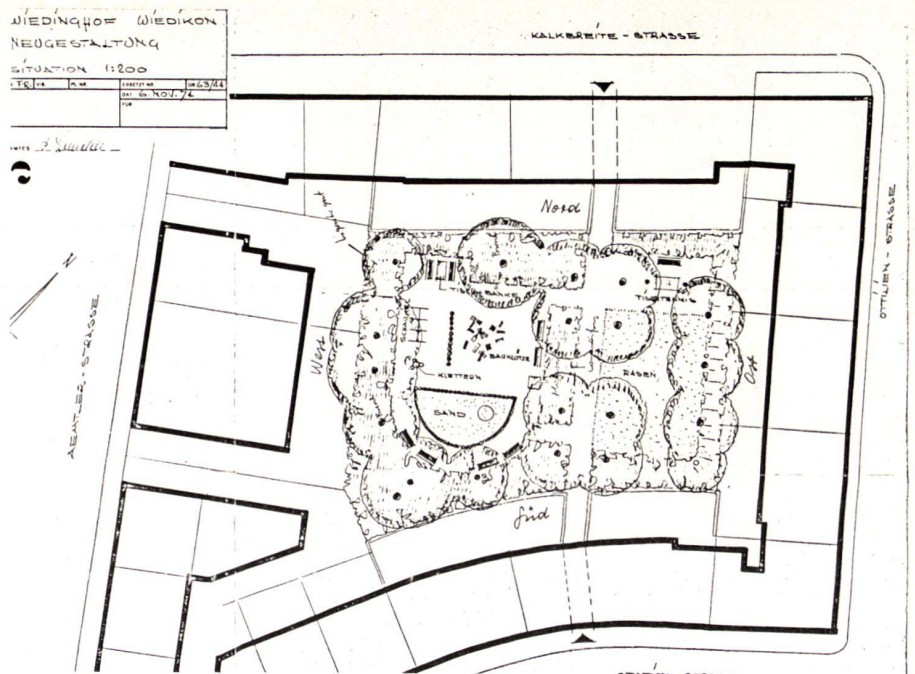
#### **Every backyard has its own personality ...**

... and its own problems. And every backyard calls for an appropriate individual solution. Nothing, however, is changed in existing *ownership* by any redevelopment. It is sufficient to enter a mutual right to use the property in the land register. Nor does existing *commercial utilization* present an obstacle. On the contrary: particularly large yards come really alive with such use. The problem of existing *parking spaces* should, in the ideal case, be solved by excavation, which is naturally costly but practicable thanks to the rentals particularly in the case of major residential developments. As various examples with commercial and parking utilization demonstrate, it is an investment that pays handsomely for itself.

And what happens if all landlords cannot be won over? Well, partial redevelopment is better than nothing, and it is in many cases possible to achieve a lot at low expenditure. By way of example, a group of tenants formed by ten families have themselves pleaded for a backyard project. The owners were enthusiastic about the project and promised to bear the costs of the project.

Every redeveloped yard is a small but important step towards the «habitable town», a case of seizing the bull by the horns, for not only the backyards but streets, squares and pavements should again become less forbidding to the inhabitants. The ideal goal are entire residential street areas,

Grundriss des Ottlienhofs.  
Plan de l'Ottlienhof.  
Ground plan of Ottlienhof.



Ottlienhof: Private Randbebauung. Städtischer Innenhof mit altem Baumbestand mit Spielplatz und Wiese.  
Projekt und Ausführung: Gartenbauamt der Stadt Zürich

Ottlienhof: Grand ensemble privé de banlieue. Cour intérieure urbaine avec ancien peuplement d'arbres, place de jeu et pelouse.  
Projet et réalisation: Service des parcs et promenades de la ville de Zurich

Ottlienhof: Private circumferential development. Urban inner court with an old stand of trees with playground and grassy area.  
Project and realization: City of Zurich Park Authority





Goldbrunnenhof: Trostlose Unterteilung, Kiesfläche und Wäschestangen.

Goldbrunnenhof: Subdivision désolante, surface de gravier et perches à linge.

Goldbrunnenhof: Bleak subdivision, gravel area and clothespoles.

Anspruch genommen. Der Grund lag darin, dass während der Hochkonjunktur das Interesse für Sanierungen klein war, und zudem fehlten die rechtlichen Grundlagen für eine umfassende Grünraumplanung weitgehend.

1975 wurde die Beratungsstelle für Hinterhofsanierung der Öffentlichkeit vorgestellt. Mietern und Hausbesitzern, die den Wunsch haben, ihren Hinterhof schöner und lebensfreudiger zu gestalten, wird hier mit Rat und Tat bei der Realisierung geholfen. Auf Wunsch werden Richtprojekte ausgearbeitet, Modelle erstellt, Kosten berechnet und anschliessend wird zu einer Eigentümerversammlung eingeladen. Ein Sanierungsfonds hilft, geeignete Projekte mitzufinanzieren.

In den letzten zwei Jahren sind:

10 Höfe saniert worden,  
4 befinden sich in der Ausführung und  
17 sind geplant.

Davon sind:

10 in Genossenschaftsbesitz,  
18 in Privatbesitz und  
3 städtisch.

Bei all diesen Sanierungsprojekten hat die Beratungsstelle mitgewirkt, und bei elf Sanierungen hat sich die Stadt finanziell beteiligt.

Bestandesaufnahme:

Zürich, November 1977

A la demande des hommes politiques de la commune, le Conseil de ville de Zurich a donné mandat au Service des bâtiments, pour la première fois en 1973, de faire appel à des architectes privés pour élaborer des projets directeurs pour l'assainissement de cours. Les subventions de planification n'ont cependant guère été mises à contribution, car, pendant la haute conjoncture, l'intérêt pour les assainissements était réduit et, de plus, les bases légales pour un aménagement du territoire laissant une large place aux espaces verts faisaient totalement défaut.

Le bureau de consultation pour l'assainissement des arrières-cours a été présenté au public en 1975. Il aide par tous les moyens à sa disposition les locataires et les propriétaires qui désirent aménager leur arrière-cour pour la rendre plus belle et plus animée. Sur demande, des projets directeurs sont élaborés, des maquettes construites, les coûts calculés, et ensuite les propriétaires sont invités à se réunir. Un fond pour les assainissements contribue au financement des projets jugés bons.

Ces deux dernières années:

10 cours ont été assainies,  
4 sont en train de l'être et  
17 sont projetées.

Dont:

10 en propriété coopérative,  
18 en propriété privée et  
3 par la ville.

Le bureau de consultation a collaboré à tous ces projets d'assainissement et la ville a participé financièrement à 11 assainissements. Inventaire: Zurich, novembre 1977

and this idea, too, is beginning to take shape in Zurich . . .

At the request of communal politicians the Municipal Council of Zurich first instructed the Building Authority in 1973 to assist private architects in preparing general projects for backyard redevelopments. The planning subsidies, however, were hardly ever demanded, the reason being that the interest in redevelopment was small during the boom years while there was no adequate legal basis for comprehensive verdant space planning.

In 1975 the Consulting Agency for Backyard Redevelopment was introduced to the public. Tenants and owners wishing to make their backyards more attractive and less forbidding are here assisted by word and deed in realizing their projects. If desired, general projects are prepared, models made, costs calculated and finally an owners' meeting is called. A redevelopment fund helps in co-financing suitable projects.

In the past two years:

10 backyards were redeveloped,  
4 are under construction and  
17 are planned.

Ten of them are the property of co-operative societies,  
18 are privately owned and  
3 are municipal.

In all these redevelopment projects the Consulting Agency has assisted and to 11 redevelopments the City has made financial contributions.

Status: November 1977