

**Zeitschrift:** Schweizerische Bauzeitung  
**Herausgeber:** Verlags-AG der akademischen technischen Vereine  
**Band:** 91 (1973)  
**Heft:** 46: SIA-Heft, Nr. 10/1973: Hochhäuser; Erdbeben

**Artikel:** Hochhäuser im Stadtbild  
**Autor:** Glaus, Otto / G.R.  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-72053>

### **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:** 02.04.2025

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

sein dürfen, fallen bezüglich der Landverknappung jedoch nicht besonders ins Gewicht. Sollte es nötig werden, in Wohngebieten die Bevölkerungsdichte trotzdem wesentlich zu erhöhen, hätten wir für alle unsere Aktivitäten, Arbeiten, Kommunikation und Erholung, neue Wege zu suchen.

Wir können uns also vorläufig darauf beschränken festzustellen, ob wir genügend Rechtsmittel besitzen, um Hochhäuser nur dort bewilligen zu müssen, wo dies von allgemeinem Vorteil ist.

Das *Basler Hochbaugesetz* nennt folgende Bestimmung: «Hochhäuser sind Gebäude, die mehr als 10 Geschosse aufweisen oder wenigstens 28 m hoch sind.» Bei Gebäuden zwischen 6 und 10 Geschossen spricht es von «höheren Häusern».

Welche Bedingungen müssen nun erfüllt sein, bis der Regierungsrat höhere Häuser bewilligen kann?

§ 28. Der Regierungsrat kann, sofern die in den nachfolgenden Bestimmungen genannten Anforderungen erfüllt sind, aus besonderen städtebaulichen Erwägungen Ausnahmegewilligungen für eine grössere Gebäudehöhe und Geschosszahl und für Hochhäuser erteilen, namentlich um das Stadtbild aufzulockern und gegenüber der üblichen, zonenmässigen Nutzung eine bessere Überbauung mit vermehrten Freiräumen und Grünflächen zu schaffen. Die höhere Bebauung ist auf Grundstücken zulässig, die sich dank ihrer besonderen Lage, Grösse oder Form städtebaulich (insbesondere architektonisch, verkehrstechnisch und wohnhygienisch) hierfür eignen. Historisch oder künstlerisch wertvolle Bauwerke dürfen nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere ist das Grossbasler Rheinufer der Altstadt, zwischen der Mittleren Brücke und der Wettsteinbrücke, absolut geschützt.

§ 29. Die Freiräume und Grünflächen, die zur Erlangung von Ausnahmebaubewilligungen geschaffen werden, müssen erhalten und durch Dienstbarkeiten zugunsten des Kantons vor jeder späteren Überbauung gesichert werden.

Überdies darf die zonengemässe Ausnutzungsziffer nicht überschritten werden, und an die architektonische und hygienische Qualität können besonders hohe Anforderungen gestellt werden. Der Schutz des Stadt- und Landschaftsbildes, insbesondere der Altstadt, ist gewährleistet. Im baupolizeilichen Bereich hat die Exekutive mit dem vorhandenen Recht bedeutende Eingriffsmöglichkeiten. Auch die Nachbarrechte sollten selbstverständlich nicht stärker tangiert werden als bei einer Regelüberbauung, ausser wenn bedeutende öffentliche Interessen für das Hochhaus sprechen.

Auch im *Kanton Zürich* können etwa unter den gleichen Voraussetzungen wie in Basel für Gebäude, die höher als 6 Geschosse oder 20 m sind, durch den Regierungsrat Ausnahmen erteilt werden. Im neuen zürcherischen Bau- und Planungsgesetz ist allerdings folgender Wortlaut vorgesehen: «Hochhäuser sind Gebäude, deren Gebäudehöhe mehr als 28 m beträgt.» Erfreulicherweise sind aber vielerorts Hochhäuser nicht gestattet:

- in Gebieten mit ländlicher Bebauung und in empfindlichen Baugebieten
- in den Hochhausausschlussgebieten gemäss der Bau- und Zonenordnung
- in Gebieten mit halbstädtischer Bauweise (z.B. rechtes Seeufer) ausserhalb von Arealbebauungen, Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen; diese Bestimmung gilt nicht für Industriezonen.

Hochhäuser müssen, verglichen mit einer gewöhnlichen Überbauung, ortsbaulich einen Gewinn bringen oder durch die Art und Zweckbestimmung des Gebäudes bedingt sein. Sie sind architektonisch sorgfältig zu gestalten. Die Ausnutzung darf in der Regel nicht grösser als bei einer gewöhnlichen Überbauung sein. Die Nachbarschaft darf nicht wesent-

lich beeinträchtigt werden. Die baurechtliche Bewilligung bedarf der Genehmigung durch den Regierungsrat.

Mit diesen gesetzlichen Grundlagen dürfte es möglich sein, Hochhäuser nur noch dort zuzulassen, wo nach Abwägen aller Interessen dies tatsächlich für die Öffentlichkeit wünschenswert ist.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die zur Verfügung stehenden gesetzlichen Bestimmungen über den Bau von Hochhäusern den heutigen Verhältnissen und den Entwicklungen einer absehbaren Zukunft im allgemeinen zu genügen vermögen.

B. O.

## Hochhäuser im Stadtbild

Referent: **Otto Glaus**, Architekt SIA, Zürich

Organisatorisch, soziologisch, verkehrstechnisch und vor allem städtebaulich soll das Hochhaus uns *helfen*:

- die endlosen Städte auflockern, zusammenfassen, auszeichnen, charakterisieren,
- Zentren bilden, Talmulden, Hanglagen, Hügel betonen,
- Parks umrahmen, Quartiere abschliessen, städtische Räume bilden,
- neue Städte ermöglichen, neue Stadtbegiffe schaffen, Wohnsiedlungen bilden.

Dabei sei das Hochhaus als vereinzelte Erscheinung, als städtebaulicher Spezialfall, in Europa verstanden. Im Unterschied ein Hinweis auf ein extremes *Gegenbeispiel*: New York, die Wolkenkratzerstadt, in der sich das Irrationale ins Unfassbare steigert – eigenartigerweise ohne erdrückend zu zu wirken.

### Einige Schlaglichter

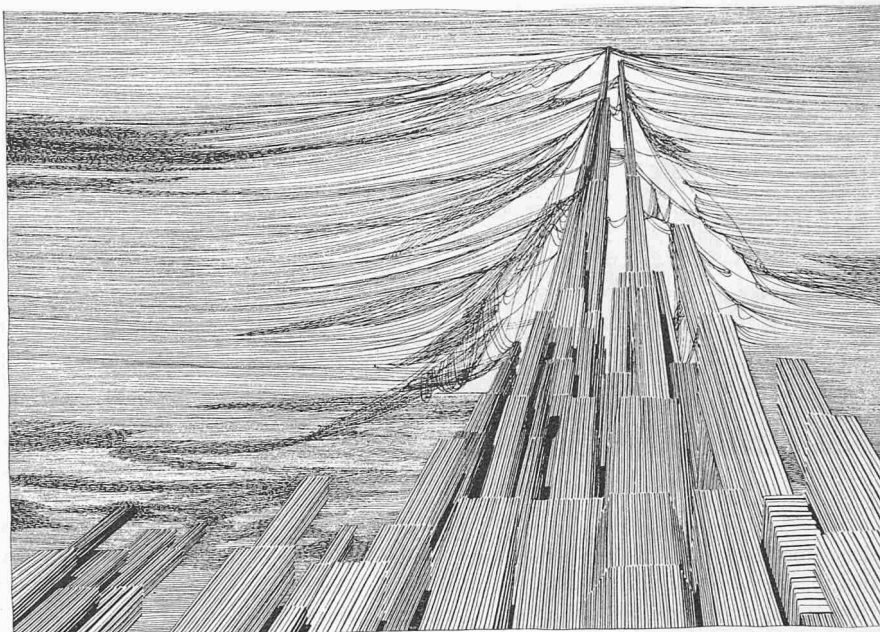
- In der westlichen Hemisphäre lebt mehr als die Hälfte der Menschen in Städten – Grund genug, die Forschungsarbeit «Städtebau» ernst zu nehmen.
- Hochhaus-Siedlungen haben baulich gesehen *städtischen Charakter*, wo immer sie auch stehen. Nach *Paul Bahrdt* sind sie als lebendige, städtische Einheit nur dann existent, wenn sie, selbst oder im Quartier integriert, «Privatheit» und Öffentlichkeit in sich schliessen.
- Würde «gute» Architektur den Menschen wirklich *positiv* beeinflussen – wie geglaubt wird –, müsste dies im Hochhaus demnach sogar in Potenz der Fall sein. Kritisch gesehen: dann gäbe es sehr viele «*schlechte*» Menschen in hohen und niederen Häusern!
- Zur Verdichtung der Stadt durch Hochhäuser: das *Entscheidende* liegt jedoch in der Gestaltung und in der soziologischen Qualität der Stadt – und nicht etwa nur beim Verkehr, wie dies so gerne angenommen wird.
- Eine Hochhaus-Siedlung benimmt sich als Baumasse im Stadtbild sehr selbstbewusst, ohne es in ihrem Wesen zu sein – sein zu wollen.

### Eignung

Eignung und Nichteignung kann in *Gruppen* erfasst werden, die sich jedoch überschneiden, je nach Gegebenheit:

1. *Allgemein* ist das Hochhaus in einem sehr breiten Spektrum «*geeignet*» für: Verwaltungs- und Bürobauten (gewisse Fabrikgebäude usw.); Hochschulen, Hotels, Kongressbauten, Krankenhäuser, Heime; Wohnbauten (in Kombinationen und mit gemischten Wohnungsgrössen).

*Örtlich*, bei gegebenen planerisch-architektonischen Voraussetzungen, a) *in der City*: als gewünschter *Akzent*, als *Abschluss* einer bestimmten Zone; zur Steigerung des Angebotes an *Arbeitsflächen*; Möglichkeit zur Gestaltung von Parkanlagen; *Betonung* von City-Entwicklungs-Achsen oder



«New York» («Nebelspalter», Nr. 10/1973)

eines städtebaulich auszeichnenden *Punktes*; *Neuentwicklung* einer City mit eigener städtischer Grundstruktur. (Die zugehörigen Beispiele wählte der Referent zumeist aus dem Bereiche von Zürich.) b) für *Wohnbauten*: kombiniert mit *Geschäftsflächen* in den unteren Etagen als Mittel gegen die City-Entleerung; im grossen Stadtquartier zur Gestaltung eines *Wohn-Zentrums*; als *City-Rand-Siedlung* mit Grünflächen; als *Neustadt-Verdichtung* (Satellitenstadt) in heterogener Zusammensetzung (Geschäfte, Gewerbe, Büros, Wohnungen); als *Vorort-Neustadt-Siedlung* mit grossen Grünflächen und *Zentrumsbildung*.

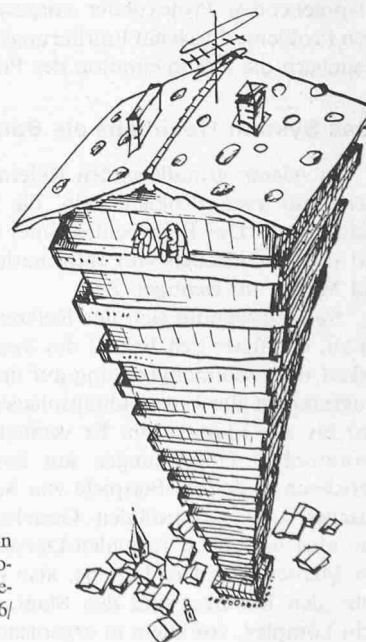
2. Nur «bedingt geeignet» sind Hochhäuser, wenn weder deren Ablehnung noch ihre Bejahung von vornherein gegeben sind, in folgenden Fällen: zur höheren *Ausnutzung* des vorhandenen Siedlungsraumes. – Frage: Was kann das Hochhaus noch zusätzlich bringen, wenn in Neustadtquartieren (z. B. Aussersihl) 4- bis 5geschossige Häuser Ausnutzungsziffern von 1,8 bis 4,0 (am höchsten in den Eckparzellen) aufweisen? – für die *Auflockerung* bestehender Quartier-Langweile bei der «Block-Architektur» oder bei Zeilenbauweise – Achtung: Hochhaus-Verdichtung als Instrument für die Anlage von Freiflächen ist meistens nur möglich durch *massive Ab-Zonung!* – zur *Platzgestaltung* und *Akzentbildung* als architektonisches Städtebau-Element – Achtung: wird das Hochhaus lediglich als eine in die Höhe potenzierte Architektur der Regelbauweise verstanden, besteht die Gefahr von Massstablosigkeit und klotziger Kolossal-Architektur; das *Hochhaus in der Vorstadt* ist unter Umständen möglich, aber meist nicht unbedingt nötig. – Die Zürcher Bahnhofstrasse z. B. ist ein schlagender Beweis dafür, dass 5- bis 6geschossige Bauten ein hervorragendes City-Zentrum bilden können. Ist das Hochhaus in diesem Sinne heute nicht eine reine Mode-Erscheinung? Das *Hochhaus in Altstadt-nähe* zerschlägt die so sehr beliebte Klein-Massstäblichkeit der Altstadt in weitem Umkreis; das *Hochhaus in den Neuquartieren* um die Jahrhundertwende mit Regelbauweise zu 3 bis 4 Geschossen. – Auch hier die Gefahr erdrückender Bauvolumenwirkung und Zerstörung des Masses. Die für die Areal-Überbauung verlangten 5000 m<sup>2</sup> genügen hier meistens nicht. Sehr viel Land müsste umgelegt werden können.

3. «Ungeeignet», ja falsch ist das Hochhaus in allen folgenden Fällen: in der *City*, sofern keine zentrale, gesamtplanerische oder städtebauliche Motivation gegeben ist; im

*Stadtquartier* oder in einer *Strassenzeile* als Einzelbau inmitten einer gegebenen Regelbauweise; in zufälliger *Streuung über die ganze Stadt*, je nach verfügbarer Baulandfläche – die Wirkung ist architektonisch oder städtebaulich wertlos; im *alten Stadtkern* oder gar in *Dorfmitte*: Hierzu sind keine Worte zu verlieren!; in der *Vorstadt* (ohne planerische Grundkonzeption) verdrängt das zufällige Hochhaus die vorhandenen Werte ohne Neues positiv zu bringen; in der *Kleinstadt* zerstört das Hochhaus die bestehende Ordnung, ähnlich wie in der Altstadt – ausserhalb der Kleinstadt kann eine Neusiedlung mit Hochhäusern in Frage kommen; im *Dorf* und in der freien *Landschaft*: Da gehört das Hochhaus als Einzelbau einfach nicht hin!

Zum *Hochhaus-Bau*, bezogen auf das *Städtebild*

– Die Anwendung der *Ausnutzungsziffer* ist sehr gefährlich, wenn dadurch einfach die Hochhausbewilligung implizit gegeben ist (die städtebaulichen Folgen können von Baubehörden auf dem Lande oder in der Neustadt auf Grund der Ausnutzungsziffer-Werte oft nicht erkannt werden).



«Endlich wieder einmal ein Hotelneubau, der sich harmonisch im Dorfbild eingliedert!» («Nebelspalter», Nr. 26/1973)



Photo «Comet», Zürich

«Da kratzen sie gar noch mit Türmen den Himmel  
Und fröhnen ländlich dem Hochhäuserfimmel.  
Im Tale der Thur:  
Versaute Natur!  
Wo endet denn endlich das Fimmelgewimmel?»

- Das Hochhaus ist – wo immer es auch stehen mag – eine riesige *überdimensionale Plastik*, es kann sich nicht (wie Häuser bis zu 6 Geschossen) in die Umgebung einordnen, es ist städtebaulich ambitiös.
- Das Hochhaus ist nicht Ausdruck eines kulturell besonders wertvollen, tieferen Gehaltes, wie z. B. ein Dom (vielleicht noch im Falle einer Hochschule). Ein *monumentaler Anspruch* über seinen meist profanen Gehalt hinaus ist ihm versagt.
- Die städtebauliche, architektonische Gestaltung eines Hochhauses bedeutet eine *schwere Aufgabe*. Wird zum

finanziellen Rendement nicht zusätzlich noch ein mehreres im Gebrauchswert und in der Fassadengestaltung erreicht, dann werden uns jene hilflos ungeschlachten, aufwärtsgegangenen Kolosse beschert, wie sie heute überall das Stadtbild und die Landschaft verunstalten.

- So *sinn- und wertvoll* das Hochhaus aus der Hand des ernsthaften, befähigten Planers, Städtebauers, Bauherrn und Architekten (samt Landschaftsgestalter) zur Formung unserer Städte und Siedlungen sein kann, so *schädlich* wird es sich im Sinne der Allgemeinheit bei un guter Verwendung auswirken. Jene Bauherren und Architekten, die nicht bereit noch fähig sind, jede nur mögliche Leistung zum Bau eines richtig konzipierten und ästhetisch ansprechenden Hochhauses zu erbringen, sind gebeten, *davon die Hände zu lassen!*

Trauen wir dem Hochhaus als Allheilmittel nicht zu viel zu! Es saniert kein verpfushtes Stadtbild, es macht kein Dorf zur Stadt, keine Kleinstadt zur Grossstadt, keine Neustadtsiedlung zur Stadt, keine Neustädter zu echten Stadtbürgern, es bewirkt keine Weltverbesserung.

Mögen uns Hochhäuser vor allem helfen, schöne Städte, lebensfähige Städte und wohnliche Städte zu bauen! G. R.

## Planung, Projektierung, Ausführung und Nutzung von Hochhäusern

Sitzungsleiter: Rolf Siegenthaler, Ingenieur SIA, Zürich

### Einleitung

Das Ziel dieses für Ingenieure und Architekten gemeinsamen Tagungsteiles war es, die Probleme in der Planung, Projektierung, Ausführung und Nutzung von Hochhäusern zu erörtern und das Verständnis für die notwendige Zusammenarbeit aller Baubeteiligten zu fördern. Zum ersten Mal wurde an einer SIA-Tagung zur Behandlung solcher Probleme die Form der *Podiumsdiskussion* gewählt, an der Baubeteiligte von drei «Referenzobjekten» teilnahmen.

Vor der Diskussion wurden die Referenzobjekte durch die entsprechenden Projektleiter vorgestellt und die grundsätzlichen Probleme durch ein Einführungsreferat behandelt, um den Besuchern die Argumentation des Podiums zu erleichtern.

### «Das System Hochhaus als Bauprozess»

In seinem grundlegenden Referat ging Prof. Dr. A. Pozzi zuerst auf zwei Probleme ein, die für jeden Baubeteiligten wichtig sind: Das Entscheiden unter unsicheren Verhältnissen und das Bereitstellen von Informationen in geeigneter Form und Menge zur richtigen Zeit.

Sodann wandte sich der Referent dem eigentlichen Thema zu, definierte den Begriff des Systems, zeigte die Notwendigkeit der Systemabgrenzung auf und erläuterte anhand von Diagrammen die Entwicklungsphasen eines Systems von der Idee bis zur Liquidation. Er versuchte daraufhin, die etwas theoretischen Überlegungen am System Hochhaus zu konkretisieren, indem er Beispiele von Subsystemen nach geographischen und funktionalen Gesichtspunkten beizog. Wenn man aber von dieser formalen Darstellungsweise abrücke und den Menschen mit einbeziehe, also den Bauherren, die Fachleute, den Benutzer und den Staat, werde das Problem erst recht komplex, vor allem in organisatorischer Hinsicht. Durch

das Hinzufügen des Faktors Zeit werde das System dynamisch, d. h. die Entscheide, welche man heute fälle, hätten ihre Auswirkungen in einer veränderten Zukunft. Zudem hielt er fest, dass Bauinvestitionen Lebenszeiten von mehreren Generationen überdauern und nicht als «Wegwerfgüter» zu betrachten seien. Professor Pozzi schloss sein Referat mit der Aufforderung, sich vermehrt mit den Problemen des *Managements von langfristigen Investitionen* zu beschäftigen.

Bürohochhaus Sulzer AG, Winterthur. Normalgeschoss: 1:300

