

# Chiodera & Tschudy am Bleicherweg

Ein Architektenensemble im Zürich der Belle-Époque zwischen  
Finanzierungsstrategie, Experiment und Selbstinszenierung

Verfasst von:  
Jean-Marc Hensch

Betreuung:  
Dr. André Bideau  
Dr. Susanne Hefti

Bereinigte Version vom 22. September 2025.  
Als Semesterarbeit eingereicht am 27. Juni 2025



# Inhalt

<b>Inhalt</b>	<b>2</b>
<b>1 Zusammenfassung</b>	<b>4</b>
<b>2 Einführung</b>	<b>5</b>
2.1 Thema	5
2.2 Hypothese	5
2.3 Forschungsfragen	5
2.4 Forschungsziel	6
2.5 Forschungsstand	6
2.6 Korpus	6
2.7 Methode	7
<b>3 Das Architekturbüro Chiodera &amp; Tschudy</b>	<b>8</b>
3.1 Vita der Firmengründer	8
3.2 Das Œuvre von Chiodera & Tschudy	10
3.3 Der lange Schatten des Heinrich Ernst	10
3.4 Die wirtschaftliche Logik der Eigentümer-Architekten	11
3.5 Der konservativere Ansatz von Chiodera & Tschudy	11
<b>4 Die Stadtentwicklung in der Belle-Époque</b>	<b>12</b>
4.1 Zürich entwickelt sich rasant	12
4.2 Die Enge im Brennpunkt	13
4.3 Der Bleicherweg – eine wichtige Verkehrsachse	15
4.4 Am Schnittpunkt zwischen Bestand und Entwicklungsgebiet	16
4.5 Zur Typologie	17
<b>5 Die Baugeschichte</b>	<b>18</b>
5.1 Bleicherweg 37 und 39	18
5.2 Bleicherweg 41	20
5.3 Das «Chachelihuus»: Bleicherweg 47	21
5.4 Das Gublerhaus: Bleicherweg 45	22
<b>6 Eigentumsverhältnisse und Finanzierung</b>	<b>25</b>
6.1 Veräusserung und Verbleib der Gebäude	25

6.2	Finanzierung und Hypotheken	26
6.3	Zwischenfazit	26
<b>7</b>	<b>Erkenntnisse aufgrund der Sozialstruktur der Mietenden</b>	<b>27</b>
7.1	Nutzung und Mieterstruktur am Bleicherweg	27
7.2	Kontrast zum Roten Schloss, einer Wohnanlage der Oberklasse	28
7.3	Diskrepanz zwischen Anspruch und Ästhetik am Bleicherweg	28
<b>8</b>	<b>Spätere Entwicklungen und Schutz</b>	<b>29</b>
<b>9</b>	<b>Schlussfolgerungen</b>	<b>31</b>
<b>10</b>	<b>Fazit und Ausblick</b>	<b>32</b>
<b>11</b>	<b>Bibliografie und Quellen</b>	<b>33</b>
11.1	Dokumente	33
11.2	Literatur	33
11.3	Abbildungsverzeichnis	35
<b>12</b>	<b>Anhang</b>	<b>38</b>
12.1	Die Vita von Chiodera und Tschudy im Quervergleich	38
12.2	Bauten von Chiodera & Tschudy in der Enge	39
12.3	Bau- und Siedlungsgeschichte der inneren Enge ab 1861	40

Diese Urfassung dieses Dokuments wurde am 27. Juni 2025 als «Hausarbeit 2» im Rahmen des 2. Semesters des MAS gta 2024 – 2026 der ETH Zürich eingereicht. Auf Basis des Feedbacks der Studienleitung wurden geringfügige redaktionelle Anpassungen vorgenommen, um diese Fassung vom 22. September 2025 zu erstellen.

## 1 Zusammenfassung

Die Arbeit untersucht das Architekturbüro Chiodera & Tschudy anhand des Ensembles am Bleicherweg 37–47 im Zürich der Belle Époque. Anfangs wird die These aufgestellt, dass die Architekten mit diesem Projekt eine mehrschichtige Strategie verfolgten – einerseits als Kapitalanlage und Altersvorsorge, andererseits als innovatives Selbstinszenierungs- und Marketinginstrument. Anhand von Primär- und vor allem Sekundärquellen wird die gestalterische Vielfalt des Ensembles in einen breiteren ökonomischen und urbanen Kontext eingebettet.

Die individualisierte Fassadengestaltung, die stilistischen Variationen und die Innenausstattung demonstrieren eindrucksvoll das architektonische Können der Architekten. Eine detaillierte Analyse der Eigentumsverhältnisse und Mieterspiegel führt zum Schluss, dass die ursprüngliche These einer primär renditeorientierten Kapitalanlage nicht uneingeschränkt haltbar ist. Vielmehr zeigt sich, dass das Ensemble vor allem als «Katalog» der gestalterischen Leistungsfähigkeit und als Firmensitz und Atelier der beiden Architekten diente – ein strategisches Instrument zur Stärkung der Marktposition des Büros.

Die Arbeit belegt an einem konkreten Beispiel die Interdependenz zwischen ästhetischer Innovation, wirtschaftlichem Kalkül und urbaner Entwicklung im Zürich des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts.

## 2 Einführung

### 2.1 Thema

Die von den Architekten Alfred Chiodera (1850 – 1916) und Theophil Tschudy (1847 – 1911) gestaltete Häuserzeile am Bleicherweg 37 bis 47 in Zürich ist ein wichtiges Werk ihres Schaffens. Das Ensemble von fünf aneinandergereihten Wohn- und Geschäftshäusern ist in mehrfacher Hinsicht herausragend:

- Der Typus der Wohn- und Geschäftshäuser an einer zentralen Achse war untypisch für ihr sonstiges Repertoire.
- Das Büro Chiodera & Tschudy trat hier als Bauherr auf, trug das finanzielle Risiko und war für die Wirtschaftlichkeit verantwortlich.
- Die Bebauung erstreckte sich über ein Jahrzehnt, finanziert je nach Verfügbarkeit der Mittel.
- Das Büro der Architekten war sukzessive in verschiedenen Gebäuden der Zeile untergebracht, wobei das grosse Atelierfenster im «Chachelihuus» (Bleicherweg 47) noch heute prägend ist.
- Die fünf Häuser präsentieren eine stilistische Vielfalt von Historismus zu Jugendstil.

Trotz der gestalterischen Unterschiede bilden die Häuser ein kohärentes Ensemble, das sowohl durch die Qualität der Einzelgebäude als auch durch seine einheitliche Gesamtwirkung überzeugt.

Mein persönliches Interesse rührt aus meiner zwölfjährigen Tätigkeit als Präsident des Quartiervereins Enge. Im Rahmen von kulturhistorischen Führungen durch mein Quartier thematisiere ich jeweils diese Häuserzeile.

### 2.2 Hypothese

Für diese Arbeit wird folgende Hypothese formuliert: Chiodera & Tschudy verfolgten mit dem Bau der Häuserzeile am Bleicherweg eine mehrschichtige Strategie, die verschiedene Ziele umfasste: die Nutzung der Gebäude als Kapitalanlage und Alterssicherung, als Experimentierfeld für architektonische Ideen, als Marketinginstrument für ihr Schaffen sowie als Geschäftssitz und Atelier.

### 2.3 Forschungsfragen

Folgende Forschungsfragen stehen im Vordergrund:

1. Vor dem Hintergrund welcher städtebaulichen Dynamik (insbesondere Eingemeindung und Bau der Seeuferanlagen) ist die Baugeschichte und -nutzung des Ensembles zu beurteilen?
2. Wie lassen sich die in der Hypothese postulierten vier Ziele der beiden Architekten belegen und gewichten?

3. Wie wurde das Ensemble finanziert, welches Mietersegment wurde angesprochen und in welchem Umfang wurde es später geschützt?

## 2.4 Forschungsziel

Die Arbeit soll die Bleicherweg-Häuserzeile als Ensemble aus einer Hand darstellen und kontextualisieren. Damit kann aufgezeigt werden, wie sich in der Belle-Époque<sup>1</sup> ein Architekturbüro im Markt positioniert und weiterentwickelt hat.

## 2.5 Forschungsstand

Die Gebäude werden zwar als Ensemble aus einheitlicher Hand erkannt und gewürdigt, allerdings fokussiert sich das Forschungsinteresse bisher auf einzelne Gebäude.

Das «Chachelihuus» findet aufgrund seiner visuell prominenten Stellung an der ehemaligen Bahnlinie (und heutigen Strassenunterführung) sowie der gekachelten Aussenfassade viel Beachtung und wird zum Beispiel in touristischen Stadtführern als eines der wenigen Zeugnisse des Jugendstils in Zürich hervorgehoben.

Kunsthistorisch intensiver wahrgenommen wird allerdings das unmittelbar angrenzende Gublerhaus, insbesondere auch aufgrund der künstlerischen Dekoration durch Antonio de Grada (1858 – 1938). Dieser war bei verschiedenen Bauten von Chiodera & Tschudy tätig.

Die Einzigartigkeit des Bleicherweg-Ensembles für das Schaffen von Chiodera & Tschudy, wird in der Literatur kaum vertieft betrachtet, sind sie doch vor allem für ihre Villenbauten (insbesondere die Villa Patumbah auf der gegenüberliegenden Seeseite), für die Synagogen von St. Gallen und Zürich sowie für ihre Hotelbauten in Tourismusregionen bekannt.

Bisher ebenfalls nicht im Fokus der Forschung steht der Zusammenhang zwischen dem Ensemble, dem Architekturbüro und der Quartierentwicklung des neuen Stadtteils Enge.

Laut einer Notiz der Denkmalpflege gibt es keinen Nachlass des Büros, weil sämtliche Dokumente von den Erben offenbar vernichtet wurden.

## 2.6 Korpus

- Die fünf Gebäude sind grösstenteils im Originalzustand erhalten und stehen unter Schutz.
- Literatur und Bildmaterial: gta Archiv, Stadtarchiv der Stadt Zürich, Staatsarchiv des Kantons Zürich, Denkmalpflege der Stadt Zürich, Baugeschichtliches Archiv der Stadt Zürich.
- Pläne der baulichen Entwicklung des Quartiers 1861 – 1930 (H. Hürlimann für Quartierverein Enge, 1962)

---

<sup>1</sup> Definition des Begriffs bei Albert Tanner: "Belle Epoque", in: *Historisches Lexikon der Schweiz (HLS)*, Version vom 23.05.2002. Online: <https://hls-dhs-dss.ch/de/articles/030183/2002-05-23/>, konsultiert am 25.06.2025.

- Adressbücher der Stadt Zürich, Orell Füssli, 1878 – 1911
- Grundbuch der Gemeinde Enge 1878 – 1893, Grundbuch der Stadt Zürich 1893 – 1908.

## **2.7 Methode**

Die vorliegende Arbeit aggregiert die verfügbaren Daten, Bilder und Dokumente. Ziel ist es, das Ensemble am Bleicherweg nicht nur architektonisch, sondern auch aus städtebaulicher und sozioökonomischer Perspektive zu bewerten. Als Kontrast und Vergleichsfolie dient dabei das Rote Schloss am Alpenquai von Heinrich Ernst, welches sich in vielerlei Hinsicht für eine vergleichende Betrachtung anbietet.

### 3 Das Architekturbüro Chiodera & Tschudy

Eine Rekonstruktion des architektonischen Schaffens von Chiodera & Tschudy gestaltet sich als schwierig, da die Nachkommen Alfred Chioderas – der seinen Partner Theophil Tschudy um einige Jahre überlebte – die Büroarchive offenbar entsorgt haben. Diese fehlende Primärquellenlage erfordert eine Annäherung an das Ensemble der Häuserzeile über Sekundärquellen, primär durch die Analyse amtlicher Dokumente (insbesondere der Denkmalpflege), zeitgenössischer Medienberichte und kunsthistorischer Publikationen.

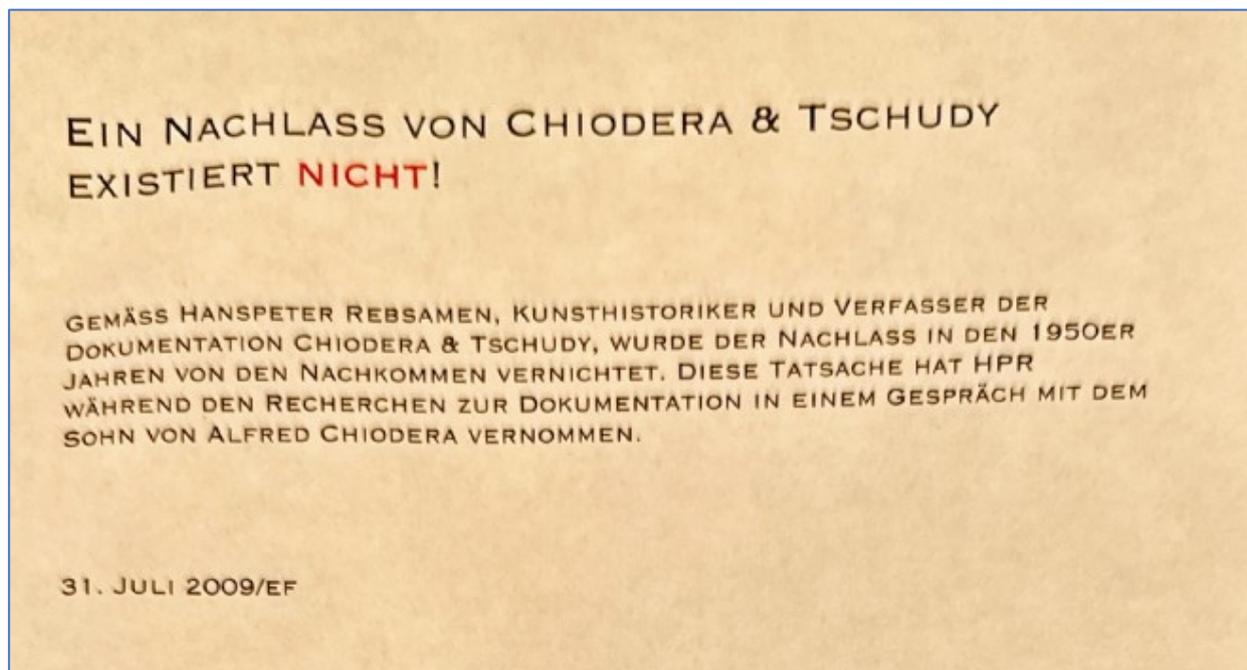


Abbildung 2: Deckblatt des Dossiers über Chiodera & Tschudy im Zürcher Stadtarchiv (Bild des Verfassers vom 5. Juni 2025).

#### 3.1 Vita der Firmengründer

Alfred Chiodera und Theophil Tschudy, beide um die 30, gründeten 1878 in Zürich ihr gemeinsames Architekturbüro. Zuvor hatten sie ähnliche, für ihren Berufsstand typische Karrierewege beschritten: Dazu gehörten der Besuch einer Kantonsschule, ein Architekturstudium und anschließende «Wanderjahre» als angestellte Architekten im Ausland, wobei sich Chiodera mehr nach Deutschland orientierte und es Tschudy nach Österreich-Ungarn und Italien zog. Trotz dieser parallelen Entwicklungen trafen sie sich wohl erst 1875, als beide gleichzeitig im Architekturbüro von Heinrich Ernst in Zürich angestellt waren.<sup>2</sup>

Alfred Chiodera und Theophil Tschudy scheinen charakterlich gegensätzlich gewesen zu sein. Chiodera war eine extrovertierte und vielseitig interessierte Persönlichkeit, die sich gerne öffentlich präsentierte. Er engagierte sich über die Architektur hinaus in verschiedenen Bereichen: in der Berufsbildung der Schriftsetzer<sup>3</sup>, im Schweizerischen

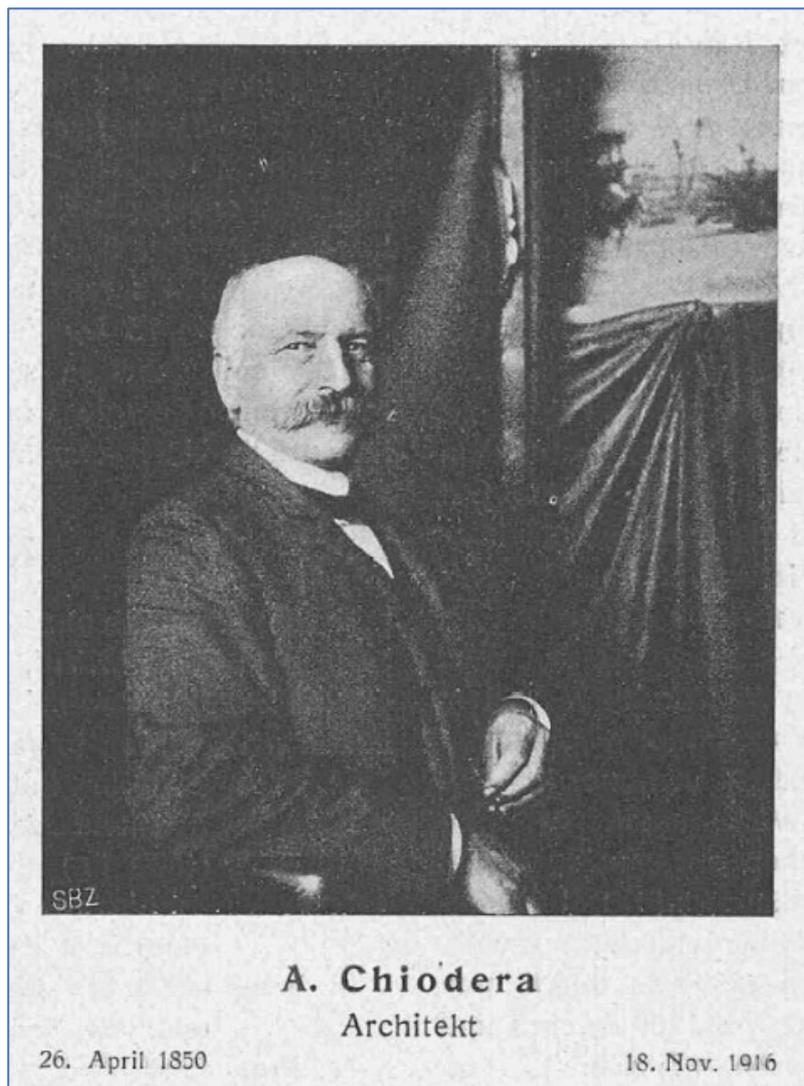
---

<sup>2</sup> Details zur Vita siehe unter Punkt 12.1 im Anhang.

<sup>3</sup> NZZ, 10. März 1899, S. 2

Ingenieur- und Architektenverein SIA (Sektion Zürich)<sup>4</sup>, als Milizoffizier und als Staatsbürger in der Politik<sup>5</sup>. Zudem war er ein unterhaltsamer Referent<sup>6</sup>. Ausserhalb Zürichs war er auch als (wenn auch erfolgloser) Pionier der Luftschiffahrt bekannt. Innerhalb der Partnerschaft war Chiodera der Kreative und Künstler, ein begabter Maler, der allegorische Sujets bevorzugte.<sup>7</sup>

Theophil Tschudy wird als der technische Kopf des Büros beschrieben. Sein Metier waren Planung und Konstruktion. Öffentliche Auftritte lagen ihm wohl nicht, denn er war ausschliesslich für seine Tätigkeit im Architekturbüro bekannt. Die lange Zusammenarbeit der beiden ist vermutlich auf ihre hohe Komplementarität zurückzuführen. Jeder hatte seinen angestammten Wirkungskreis und tat das, was ihm behagte und worin er gut war. Chiodera wirkte nach aussen, während Tschudy die kaufmännischen und



*Abbildung 3: Portrait von Alfred Chiodera anlässlich seines Nekrologs in der Schweizer Bauzeitung, Band 67/68, Nr. 23, S. 268 f., 2. Dezember 1916.*

<sup>4</sup> NZZ, 24. März 1892, S. 2

<sup>5</sup> NZZ, 28. Februar 1880, S. 2f.

<sup>6</sup> NZZ, 25. Dezember 1884, S. 5

<sup>7</sup> Schweizer Bauzeitung, Band 67/68, Nr. 23, S. 268 f., 2. Dezember 1916

technischen Belange betreute. Die Unterschiedlichkeit der beiden manifestiert sich auch darin, dass der Nekrolog für Chiodera in der Schweizerischen Bauzeitung viermal so lang war wie der für Tschudy.

Die rasche Bekanntheit des Architekturbüros in Zürich nach dessen Gründung war daher nicht allein ihrem beruflichen Erfolg geschuldet. Vielmehr dürfte Alfred Chioderas breites para- und ausserberufliches Engagement die Reputation des Büros massgeblich verstärkt haben. So wurde Alfred Chiodera bereits 1880, im Alter von gerade dreissig Jahren, in der NZZ im Zusammenhang mit der Abstimmung über die Seeuferanlagen ausführlich zitiert und als Galionsfigur des SIA sowie als führender Architekt hervorgehoben.<sup>8</sup>

### 3.2 Das Œuvre von Chiodera & Tschudy

Die von Chiodera & Tschudy entworfenen und realisierten Bauten lassen sich primär in drei Typen einteilen:

- Privatvillen: Hierzu zählt die wohl bekannteste, die Villa Patumbah in Zürich (1883–1885). Auch die 1897 erbaute, an der Rämistrasse gelegene Villa Chiodera, in der Alfred Chiodera selbst wohnte, gehört zu dieser Gruppe.
- Hotelbauten: Bedeutende Projekte in diesem Segment sind das Hotel Palace in St. Moritz (1892–1896) und das Hotel Schweizerhof in Zürich (1897/1898).
- Öffentliche Bauten: Herausragende Beispiele sind die Synagoge an der Löwenstrasse in Zürich (1884) und das Schauspielhaus Zürich (1901).

Das hier relevante Gebäudeensemble am Bleicherweg fällt in keine dieser Kategorien, was seine besondere Bedeutung für Chiodera & Tschudy unterstreicht.

### 3.3 Der lange Schatten des Heinrich Ernst

Alfred Chiodera und Theophil Tschudy lernten sich nicht nur in Heinrich Ernsts Architekturbüro kennen; Ernst dürfte sie auch zum Konzept des Bleicherweg-Ensembles inspiriert haben. Ernst verstand sich ausgeprägt als Unternehmer und realisierte Projekte häufig auf eigenem Grund und Boden. Dies maximierte die Rendite der Bauten, die er anschliessend gewinnbringend verkaufen oder als langfristige Kapitalanlage nutzen konnte. Er agierte zudem als Entwickler und Promotor, indem er Konsortien zur Landbeschaffung bildete, für die er dann selbst baute – ein Beispiel hierfür ist das Rote Schloss am Alpenquai (heute General-Guisan-Quai), das sich in unmittelbarer Nähe des Bleicherwegs befindet.<sup>9</sup>

Allerdings zeigten sich bei Heinrich Ernst bereits 1897, als die ersten Gebäude des Bleicherweg-Ensembles fertiggestellt waren, die Schattenseiten dieses Vorgehens. Er übernahm sich bei einem Warenhausprojekt nahe des Hauptbahnhofs, musste Konkurs anmelden und sein Büro an seinen ehemaligen Mitarbeiter Jürg Pflughard übergeben.<sup>10</sup>

---

<sup>8</sup> NZZ, 28. Februar 1880, S. 2f.

<sup>9</sup> Bideau, 2025, S. 8

<sup>10</sup> Schär, 2007, S. 162

Dennoch war im damaligen Zürich das Geschäftsmodell des Eigentümer-Architekten keineswegs einzigartig. Ähnlich wie Ernst oder Chiodera & Tschudy verfuhr einige Jahre zuvor auch der Architekt Jakob Friedrich Wanner. Nach seinen erfolgreichen und wohl auch ertragreichen Projekten für den Hauptbahnhof und die Kreditanstalt erwarb er 1872 ein grosses Areal südöstlich des Löwenplatzes. Dieses bebaute er von 1878 bis 1882 mit zwölf Wohn- und Geschäftshäusern.<sup>11</sup>

### **3.4 Die wirtschaftliche Logik der Eigentümer-Architekten**

Es ist kaum verwunderlich, dass Architekten in der Vergangenheit erwirtschaftete Mittel oft in Immobilien investierten. Ihre profunde Marktkenntnis – insbesondere die Fähigkeit, Potenziale und Chancen frühzeitig zu erkennen – sowie ihr detailliertes Wissen über Besitzverhältnisse und die Finanzierungsmechanismen des Immobilienmarktes verschafften ihnen hierbei einen entscheidenden Vorteil. Diese Investitionen lagen somit innerhalb ihrer fachlichen Kernkompetenz. In einer Epoche, die durch mangelnden Anlegerschutz und wiederkehrende Finanzskandale geprägt war, stellte dies zweifellos einen erheblichen Vorteil dar. Durch Verkauf der Liegenschaften im richtigen Zeitpunkt konnten günstig Mittel für weitere Projekte beschafft werden, oder aber die Liegenschaften verblieben im Eigentum der Architekten und sorgten für regelmässige Mieteinnahmen.

Darüber hinaus konnten Architekturbüros durch die betriebsinterne Abwicklung von Projektentwicklung, Entwurf und Realisierung ihre Baukosten signifikant senken – insbesondere die oft aufwändige Abstimmung zwischen Bauherr und Architekt fiel weg; es fielen keine externen Ausgaben für Architektur und Bauleitung an. Eigenprojekte dienten zudem als wertvolle Arbeitsreserve, die zur Stabilisierung der Büroauslastung beitrug. Die Geschäftspraktiken von Chiodera & Tschudy legen nahe, dass sie diese Vorteile erkannt und systematisch genutzt haben.

### **3.5 Der konservativere Ansatz von Chiodera & Tschudy**

Im Gegensatz zu Akteuren wie Heinrich Ernst, die sich primär als Immobilienunternehmer verstanden und auch mit Fremdkapital oder in Konsortien spekulierten, verfolgten Chiodera & Tschudy einen deutlich konservativeren Ansatz. Sie blieben ihrer Identität als Architekten treu, deren Haupteinnahmequelle die Planung und Bauleitung war. Das erwirtschaftete Kapital legten sie in den Wohn- und Geschäftshäusern an, die sie sukzessive auf fünf benachbarten Grundstücken am Bleicherweg entwickelten und zum grössten Teil rasch weiterverkauften. Dabei war die massvolle Aufnahme von Fremdkapital in Form von Hypotheken auf den jeweiligen Objekten notwendig, um die Projekte zu realisieren. Dies erklärt auch die über ein Jahrzehnt andauernde Bauphase der Häuserzeile.

---

<sup>11</sup> Huber, Architekturführer, 2022, S. 181

## 4 Die Stadtentwicklung in der Belle-Époque

### 4.1 Zürich entwickelt sich rasant

Lange hinter Basel und Genf liegend, entwickelte sich Zürich in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts zum Wirtschaftszentrum des Landes. Dies beruhte nicht auf einem einzelnen Faktor, sondern entstand aufgrund des Zusammenwirkens mehrerer Entwicklungen. Der Eisenbahnbau bedingte hohe Investitionen und förderte das Bankwesen. Gleichzeitig wuchs auch der Maschinenbau durch die Nachfrage der Bahnindustrie. Die bereits starke Textilindustrie bildete ein stabiles Fundament. So entstanden enge Verbindungen zwischen verschiedenen Branchen, die sich gegenseitig stärkten und das Wachstum der Stadt vorantrieben. Darüber hinaus profitierte die Stadt von einer gut ausgebauten Infrastruktur und einer zentralen Lage, die sie zu einem bedeutenden Verkehrsknotenpunkt machte. Zu einer besonderen Dynamik führte die Aktivität der «Eigentümer-Architekten», welche in Basel und Genf weniger verbreitet waren.



*Abbildung 4: Die Stadt am Fluss ist zur Stadt am See geworden. Ganz rechts in der Mitte ist das Bleicherweg-Ensemble noch ohne das Gublerhaus zu sehen (Luftbild von Eduard Spelterini, 1905, Baugeschichtliches Archiv der Stadt Zürich).*

Der Entwicklungsprozess verlief jedoch keineswegs linear. Wie so oft in ausgeprägten Boomphasen kam es auch hier zu zyklischen Verwerfungen. Die Eingemeindung von 1893 löste in den zentrumsnahen Quartieren eine enorme Spekulationswelle aus. Diese befeuerte sich selbst, bis die daraus entstandene Blase schliesslich platzte.

Die Folgen waren gravierend: Im Jahr 1901 standen in Zürich rund 1'600 Wohnungen leer, was 5,5% des gesamten Bestandes entsprach. Dies führte dazu, dass der Wohnungsbau praktisch vollständig zum Erliegen kam.<sup>12</sup> Auf die spezifischen Auswirkungen dieser Marktentwicklung auf die Baugeschichte der Häuserzeile am Bleicherweg wird noch einzugehen sein.

## 4.2 Die Enge im Brennpunkt

Eine wichtige strategische Massnahme in der Stadtentwicklung Zürichs war 1893 die Eingemeindung von elf umliegenden Gemeinden (darunter die Enge). Mit einem Schlag vervierfachte sich die Stadtbevölkerung von rund 30'000 auf 120'000 Personen. Damit wurde nicht nur die politische Steuerung der urbanen Entwicklung deutlich erleichtert, sondern auch die drastischen sozialen Unterschiede gemildert, indem arme Quartiere vom gewachsenen Steuersubstrat der Stadt profitierten, zu der reiche Gemeinden wie die Enge nun beitrugen.

Als Chiodera & Tschudy Ende der achtziger Jahre beschlossen, ein Areal zu erwerben, um darauf auf eigene Rechnung Wohn- und Geschäftshäuser zu bauen, war die Enge formell noch eine selbstständige Gemeinde.<sup>13</sup> Doch schon zuvor war die Enge längst wirtschaftlich und bevölkerungsmässig aufs Engste mit der Stadt verflochten.

Der 1875 erbaute Bahnhof Enge war denn auch deutlich grösser dimensioniert, als es einzig für die aktuellen Bedürfnisse der Gemeinde notwendig gewesen wäre. 1886 war Enge die wohlhabendste Gemeinde des Kantons, das steuerbare Vermögen lag höher als in der Kernstadt Zürich – und 16-mal (!) höher als in der Gemeinde Aussersihl.<sup>14</sup>

Bereits Ende der 1860er Jahre gab es Bestrebungen in den Gemeinden Enge, Riesbach und Zürich, gemeinsam mittels Aufschüttungen Seeuferanlagen zu errichten.<sup>15</sup> Nach langen Diskussionen stimmten die drei Gemeinden 1881 für dieses Generationenprojekt, das bis 1887 realisiert wurde. Damit wurde Zürich von der Stadt am Fluss zur Stadt am See. Von dieser Aufwertung profitierte die Enge enorm. Die Bautätigkeit nahm stark zu, zahlreiche Grundeigentümer und Spekulanten fuhren hohe Gewinne ein. So baute zum Beispiel der bereits erwähnte Architekt-Entwickler Heinrich Ernst am Alpenquai mit einem Konsortium das Rote Schloss.<sup>16</sup>

Chiodera & Tschudy bauten in der Enge zwischen 1879 und 1902 eine ganze Reihe von Unternehmervillen, allerdings nicht am See, da diese Lage aus ökonomischen Gründen nur für Grossprojekte (wie das Rote Schloss) geeignet war, die ausserhalb der Reichweite dieses Architekturbüros lagen.

---

<sup>12</sup> Fröhlich, 1975, S. 16

<sup>13</sup> So wurden denn auch die Baubewilligungen für die ersten zwei Gebäude von Chiodera & Tschudy noch von der Gemeinde Enge erteilt, die späteren von der Stadt Zürich.

<sup>14</sup> Kurz, 2022, S. 31

<sup>15</sup> Escher, 1918, S. 53

<sup>16</sup> Bideau, 2025, S. 7

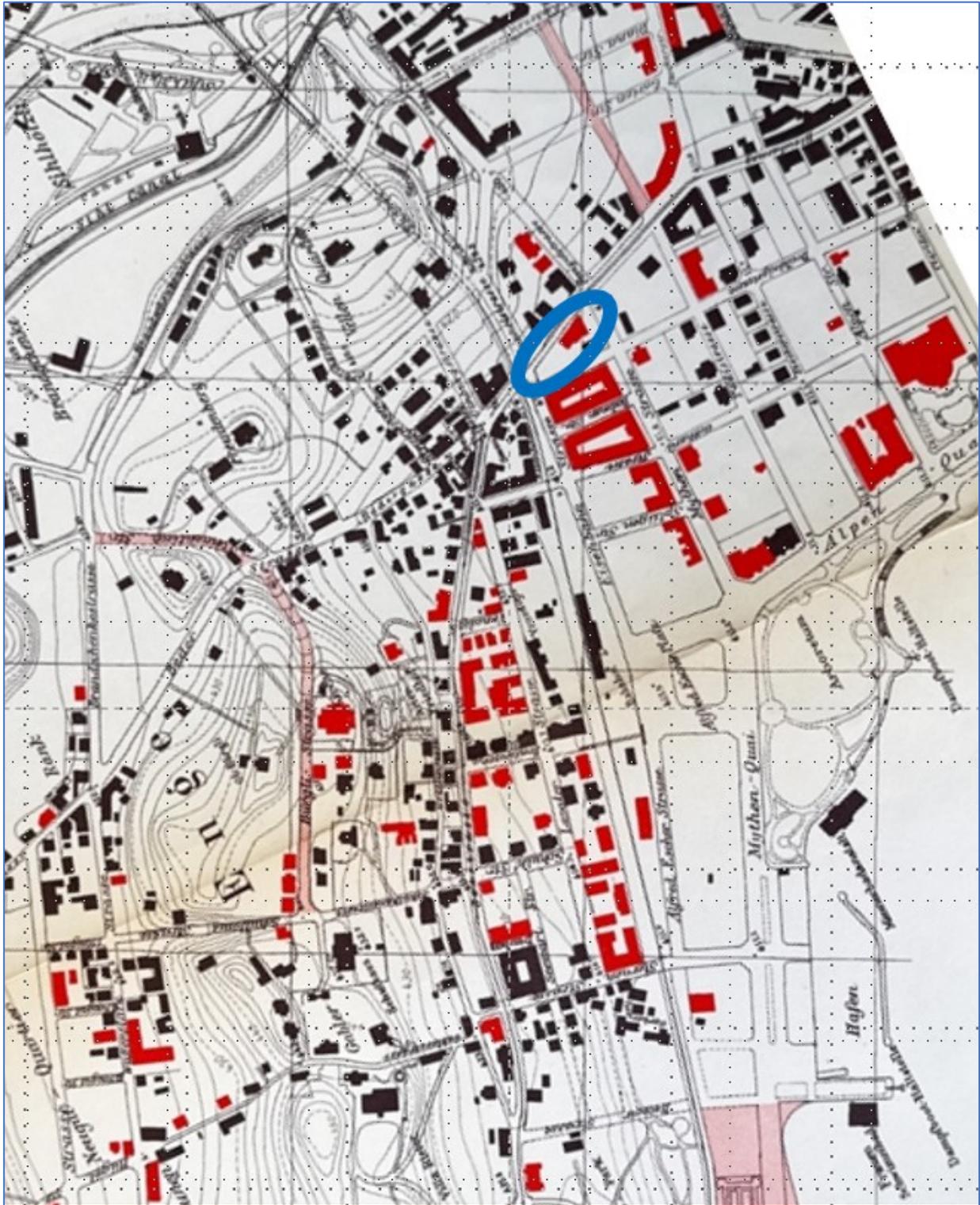


Abbildung 5: Nach Hürlimann, 1962, Plan 8, in Rot die zwischen 1891 und 1896 neu erstellten Gebäude, blau umkreist das Areal des Bleicherweg-Ensembles.

Die Bautätigkeit in der Enge zwischen 1860 und 1930 erfuhr ab den 1870er-Jahren einen massiven Aufschwung, der in den 1890er-Jahren seinen markanten Höhepunkt erreichte. Nach der Jahrhundertwende kam es jedoch auch in der Enge zu einem drastischen Rückgang der Neubauten um zwei Drittel. Eine Erholung vor dem Ersten Weltkrieg blieb aus, und mit Kriegsbeginn kam die Bautätigkeit vollständig zum Erliegen. Die

Auswirkungen von Spekulationszyklen und Liegenschaftskrisen manifestierten sich in der Enge noch deutlicher als im übrigen Stadtgebiet Zürichs.<sup>17</sup>

### 4.3 Der Bleicherweg – eine wichtige Verkehrsachse

Chiodera & Tschudy kannten die Enge sehr gut, da sich seit 1890 ihr Büro schon am Bleicherweg befand. Die Wahl des Bleicherwegs für den Bau von Wohn- und Geschäftshäusern zeugt von einer guten Einschätzung des entsprechenden wirtschaftlichen Potenzials. Durch den Bleicherweg verlief die Strasse von Zürich nicht nur nach Enge, sondern auch zu allen Gemeinden des linken Seeufers und darüber hinaus ins Glarner- und ins Bündnerland. Das Areal lag nur ein paar Dutzend Meter vom Bahnhof Enge entfernt, dessen Bedeutung in den folgenden Jahrzehnten noch stark zunehmen sollte. Gleichzeitig führte auch schon die Pferdestrassenbahn («Rösslitrām») durch den Bleicherweg (siehe Abb. 6). Insgesamt konnte man sich also bezüglich Passantenfrequenzen kaum einen besseren Standort für ein Geschäftshaus wünschen, auch wenn man berücksichtigt, dass es sich um eine Durchgangsstrasse und nicht um eine Flaniermeile handelte.

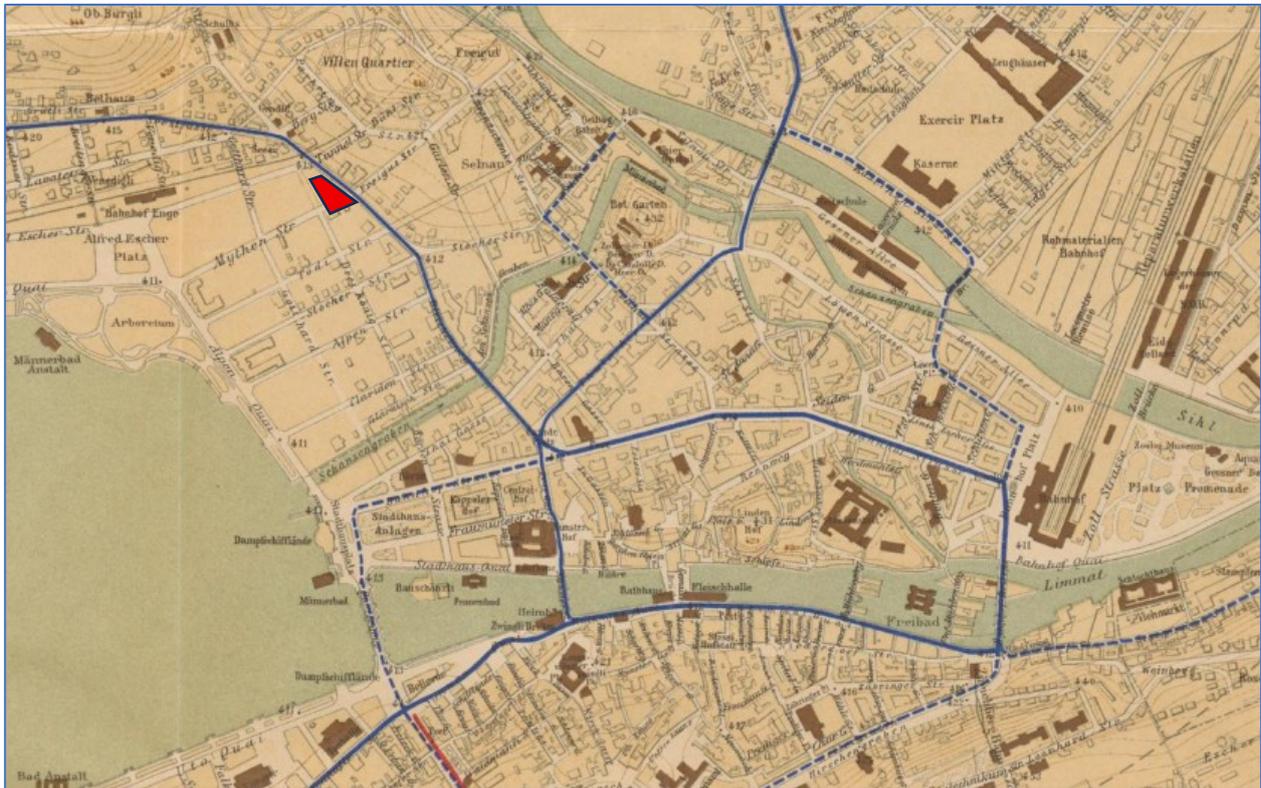


Abbildung 6: Netz des Rösslitrām 1892 (rot: das Grundstück von Chiodera & Tschudy, gestrichelt die geplanten Linien). Quelle: ETH-Bibliothek, John E. Brüstlein, E. Riggenbach: Bericht betreffend Zürcher Strassenbahnen. Hofer & Burger. Zürich, 1892.

<sup>17</sup> Siehe Grafik im Anhang unter 12.3.9

Auch als Wohnlage war der Bleicherweg durchaus attraktiv, zwar nicht für die Oberklasse, welche Privatvillen oder Apartments am Alpenquai bevorzugte, aber zweifellos für den unteren bis gehobenen Mittelstand.<sup>18</sup>

#### 4.4 Am Schnittpunkt zwischen Bestand und Entwicklungsgebiet

Das Ensemble befindet sich auf einer Parzelle auf einer Fläche von 2'300 m<sup>2</sup> ungefähr in Form eines rechtwinkligen Dreiecks, das vom Bleicherweg als Hypotenuse und von der Genfer- und der Drei-Königs-Strasse begrenzt ist.<sup>19</sup> Die Genferstrasse entstand erst in den siebziger, die Drei-Königs-Strasse erst in den achtziger Jahren des 19. Jahrhunderts, letztere im Zusammenhang mit dem Bau der Seeuferanlagen. Bei diesem Prozess wurde das für den Seeuferbereich bestimmte Land in rechtwinklige Areale geteilt, womit Strassen im Schachbrettmuster entstanden. Wo dieser Raster auf die bereits bestehenden Strassen und Grundstücke stiess, entstanden «Restgrundstücke» in unterschiedlicher Gestalt.

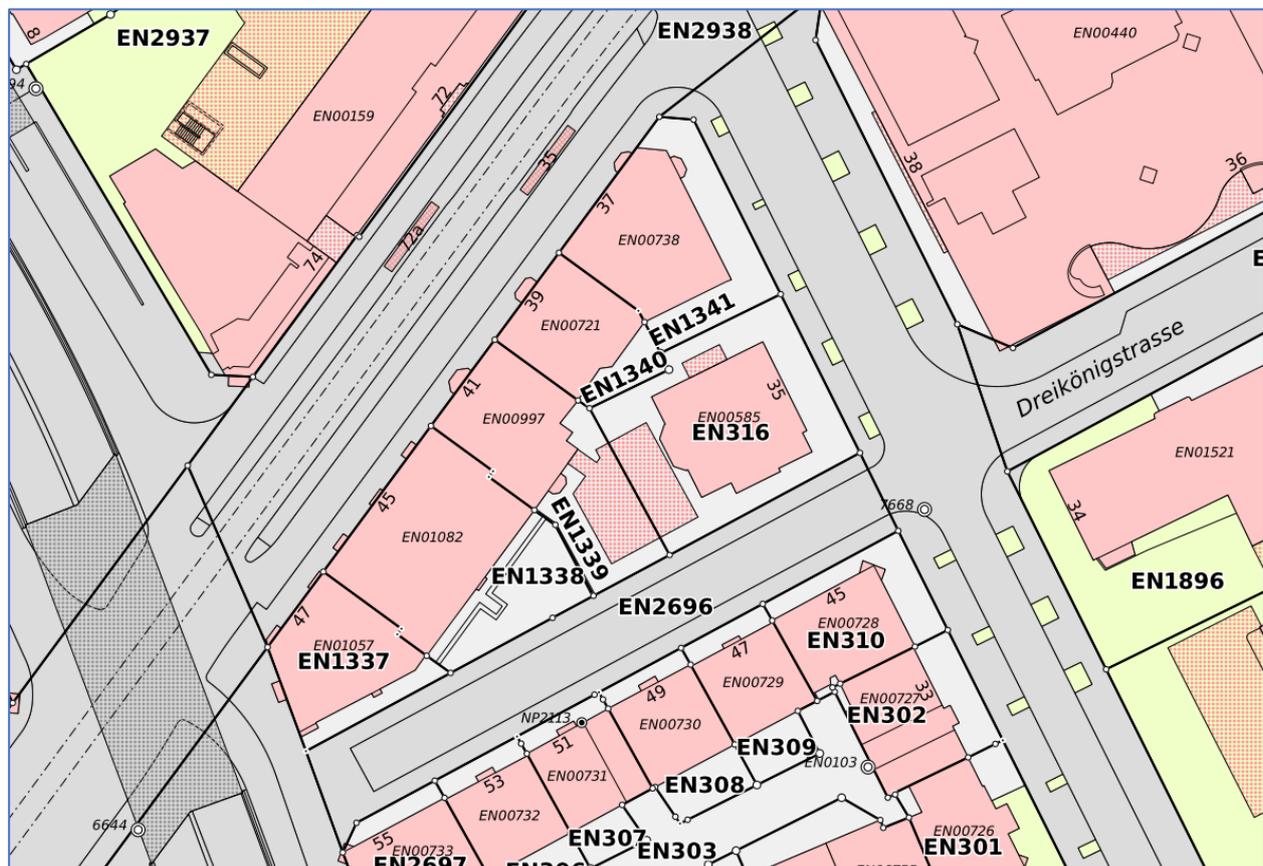


Abbildung 7: Die amtliche Vermessung ist gegenüber dem historischen Zustand weitgehend unverändert. Sie zeigt die fünf Bauten des Ensembles am Bleicherweg sowie davon abgesetzt die Villa Mythenstein (Quelle: GIS-Browser Kanton Zürich, konsultierte am 2.6.25).

Das Bleicherweg-Ensemble steht auf einem solchen Areal, was vermutlich erklärt, weshalb Chiodera & Tschudy überhaupt in der Lage waren, das Grundstück zu erwerben: Für

<sup>18</sup> Immerhin hielt sich auf dem Grundstück nebenan stadteinwärts bis 1956 die Villa zur Palme, welche dem Hochhaus zur Palme weichen musste.

<sup>19</sup> Um ganz genau zu sein müsste man noch erwähnen, dass das Areal auch rund 12 Meter an der Alfred-Escher-Strasse (vormals Eisenbahnstrasse) angrenzt.

die Bauspekulanten im Stil eines Heinrich Ernst war es wohl zu wenig attraktiv und konnte zu wenig effizient überbaut werden.

Aufgrund der Grösse und der dreieckigen Form der Parzelle konnte nicht das ganze Areal von der Bleicherweg-Seite her bebaut werden, da dies zu grosse Gebäudetiefen ergeben hätte. Der frei gebliebene Raum an der Ecke Drei-Königs-/Genferstrasse wurde daher mit einer Privatvilla für den Bauherrn Dr. Konstantin Kaufmann überbaut. Die von Chiodera & Tschudy entworfene Villa Mythenstein entstand 1890, also vor dem Bleicherweg-Ensemble.

#### **4.5 Zur Typologie**

Angesichts der heutigen Dominanz von reinen Geschäftshäusern am Bleicherweg stellt sich die Frage nach den Beweggründen für die Entscheidung von Chiodera & Tschudy, eine Mischnutzung aus Wohn- und Geschäftsflächen zu realisieren. Dies war allerdings im ausgehenden 19. Jahrhundert gängige Praxis, wie zum Beispiel an der Zürcher Bahnhofstrasse, in den Grand Boulevards von Paris oder auch an der Wiener Ringstrasse beobachtet werden kann. Zeitgenössische Beispiele eines reinen Geschäftshauses, wie Heinrich Ernsts Geschäftshaus Metropol an der Börsenstrasse, das gänzlich auf Wohnnutzung verzichtete, stiessen auf deutliches Unverständnis und Spott.<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> Schär, 2007, S. 160

## 5 Die Baugeschichte

### 5.1 Bleicherweg 37 und 39

Zwischen 1893 und 1895 wurden fast zeitgleich die nebeneinander gelegenen Häuser Bleicherweg 37 und 39 errichtet. Die Baugenehmigung hierfür hatte der Gemeinderat der Gemeinde Enge bereits am 13. August 1891 erteilt. Unklar ist, ob die Diskrepanz zwischen Genehmigungsdatum und Baubeginn auf die nahende Eingemeindung oder auf Finanzierungsprobleme zurückzuführen ist. Die Gebäude sind einheitlich strukturiert: Jedes verfügt über ein Untergeschoss, ein Erdgeschoss für Geschäftsnutzung, zwei Obergeschosse mit je einer Wohnungseinheit sowie ein Dachgeschoss.

Das Eckgebäude Bleicherweg 37 bildet den markanten Kopfbau des Ensembles in Richtung Stadtzentrum. Seine durch die dreieckige Parzellenform bedingte spitzwinklige Ausbildung ist gestalterisch prägend. Beide Gebäude präsentieren sich mit Fassaden aus Savonnières-Kalkstein. Die detailreiche Gestaltung mit Erkern und Ornamenten erstreckt sich auch auf die Fassade zur Genferstrasse, da der Haupteingang zu den Geschäftsräumen strategisch im Schnittpunkt beider Strassen positioniert wurde.



*Abbildung 8: Der in den sechziger Jahren aufgehobene Eingang zum Geschäftsbereich am Kopfbau wurde im Zuge einer Sanierung in den Nullerjahren wiederhergestellt (Bearbeitetes Bild des Verfassers vom 7. Juni 2025).*

Die Häuser sind im historisierenden Stil, unter Einsatz von Motiven der Neorenaissance und des Neobarocks, ausgeführt. Die nach aussen gerichtete Repräsentation findet ihre Entsprechung in der aufwendigen Innenraumgestaltung mit Stuckdecken und

Wandtäfelungen.<sup>21</sup> Auffallend ist die wesentlich schlichtere Ausführung der Rückseiten, trotz ihrer guten Sichtbarkeit von der Drei-Königs-Strasse.

Als Zwischenlösung bis zur Fertigstellung des Bleicherwegs 41 diente der Bleicherweg 39 als Geschäftssitz und Büro von Chiodera & Tschudy.

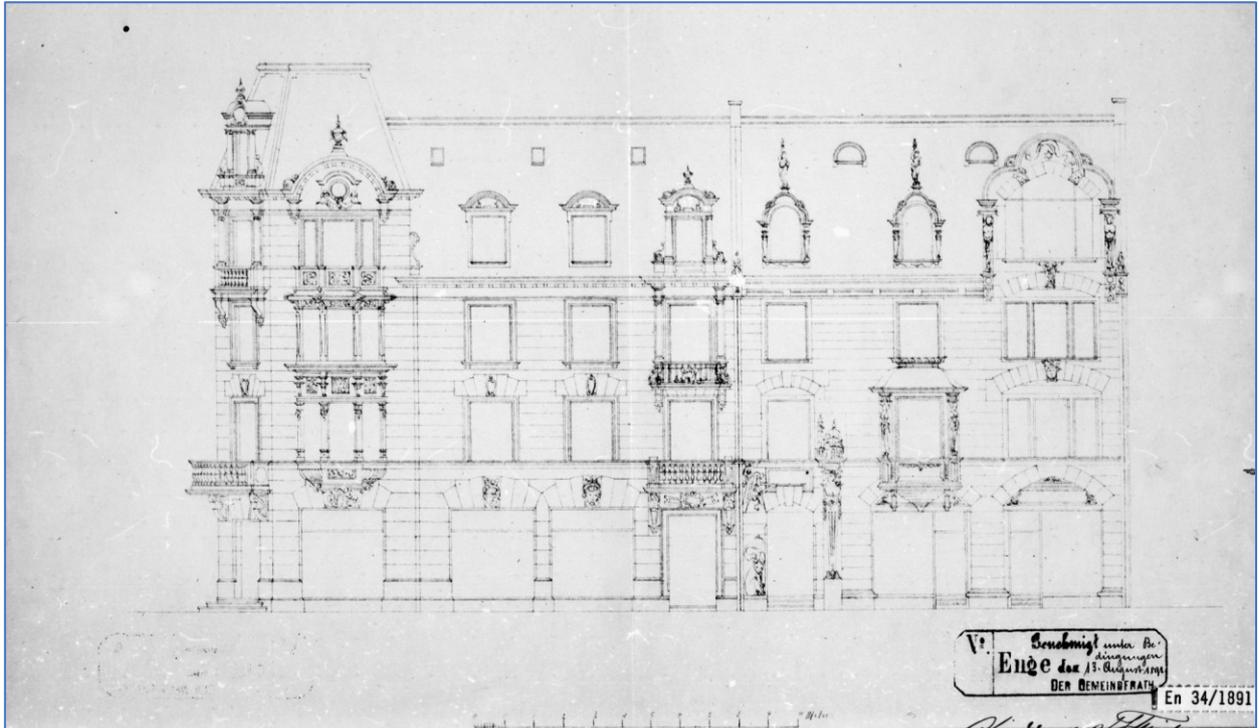


Abbildung 9: Die reich verzierte Fassade zum Bleicherweg (Quelle: Baubewilligung von 1891)



Abbildung 10: Aussen und innen repräsentativ: Erkerrelief (Ermordung von Jürg Jenatsch) und Geländer im Treppenhaus Bleichweg 37 (Quelle: Gutachten IGA Konservierung GmbH von 2009)

---

<sup>21</sup> Quelle: Entscheid der Bausektion der Stadt Zürich vom 13. März 1998 (Geschäfts-Nr. B00221-98) betr. Umbauten.

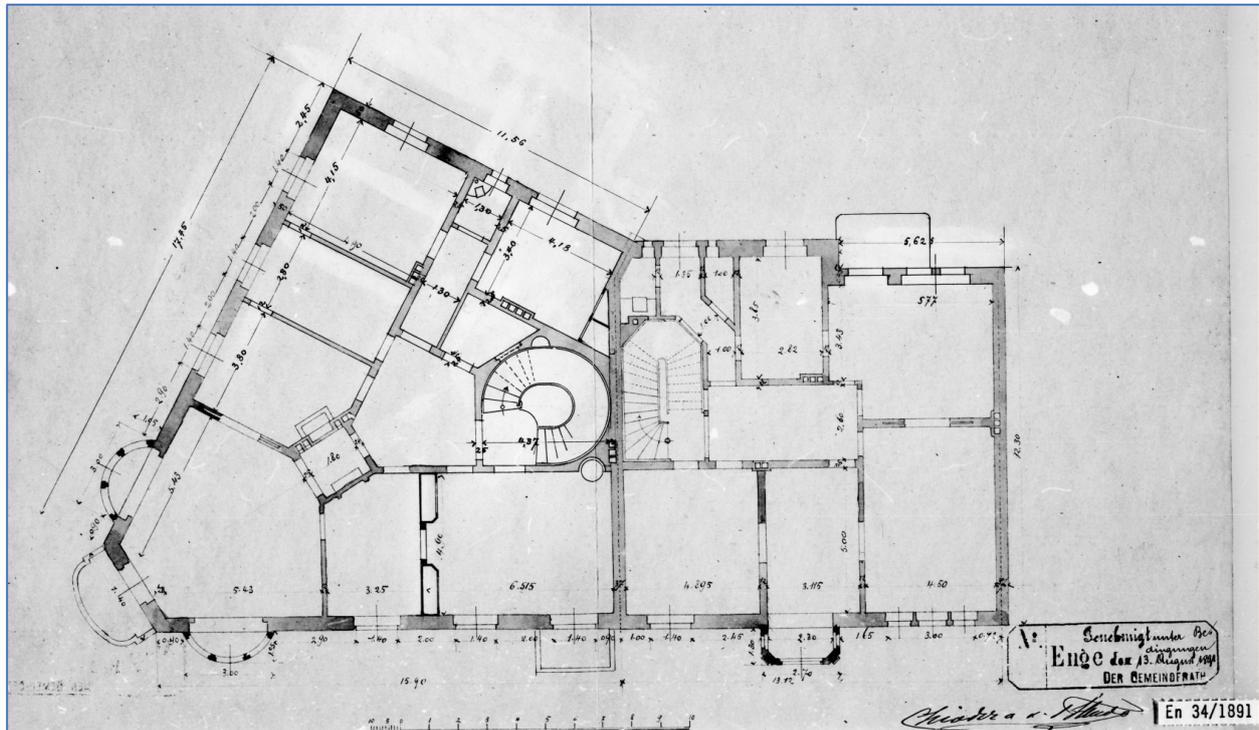


Abbildung 11: Grundriss des ersten und des zweiten Stockwerks des Bleicherwegs 37 und 39 gemäss Baubewilligung. In den letzten Jahrzehnten wurden einzelne Wände entfernt, um eine effizientere Büronutzung zu ermöglichen.

## 5.2 Bleicherweg 41

Im Jahr 1899 wurde das Haus Nr. 41 als dritter Baukörper des Ensembles fertiggestellt. Es zeichnet sich zwar durch eine stärkere Verankerung im Historismus aus, ersichtlich an der strengen Axialsymmetrie und der Einbindung neogotischer Details. Gleichwohl finden sich hier schon typische Jugendstilelemente wie die Ornamente über den Drillingsfenstern im ersten Obergeschoss, sowie einen mit allegorischen Malereien kunstvoll verzierten Eingangsbereich, was das Gebäude insgesamt moderner als seine Vorgängerbauten erscheinen lässt.<sup>22</sup> Die Eingangshalle wurde von Antonio de Grada bemalt. Die Geschossstruktur ist identisch wie bei den ersten beiden Gebäuden.

Das Gebäude diente als Geschäftssitz von Chiodera & Tschudy, was durch die lateinischen Inschriften «De gustibus non est disputandum» und «Artem non odi nisi ignarus» an der Fassade subtil vermittelt wird.<sup>23</sup> In späteren Jahren wurde es auch von der Witwe Chioderas sowie der Tochter von Theophil Tschudy bewohnt.

<sup>22</sup> Zürcher Denkmalpflege der Stadt Zürich, Bericht, 1993/94, S. 185 f.

<sup>23</sup> «Über Geschmack lässt sich nicht streiten» und «Nur ein Ignorant kann Kunst hassen».



Abbildung 12: Fassade des Bleicherwegs 41 mit Jugendstil-Details im rechten Fenster des Piano Nobile inkl. lateinischer Sentenz (Bilder des Verfassers vom 5. März und vom 7. Juni 2025)

### 5.3 Das «Chachelihuus»: Bleicherweg 47

Das sogenannte «Chachelihuus» (Haus Nr. 47), zwischen 1902 und 1904 als vierter Bau in der Reihe errichtet, prägt die Häuserzeile massgeblich und verleiht ihr einen hohen Wiedererkennungswert. Seine Gestaltung markiert eine signifikante Abkehr vom Historismus. Diese stilistische Divergenz ist keineswegs selbstverständlich und lässt sich mutmasslich durch die zeitliche Verzögerung des Baubeginns infolge der damaligen Liegenschaftskrise erklären.<sup>24</sup> Denn noch am 5. Juli 1900 hatte die Bausektion Pläne genehmigt, die eine Fortsetzung der Häuserzeile im Historismus vorsahen.<sup>25</sup>

Seine herausragende Position verdankt der Bau einem bewussten Abweichen von der etablierten Formensprache: Die Mauern des eigenwillig gestalteten Gebäudes sind vollflächig mit weissen sowie alternierend grünen, gelben und blauen Kacheln verkleidet. Dieser gewollte Bruch war offensichtlich nicht die einzige Motivation für die Wahl dieses Materials: «Der Architekt (...), voller Einfälle und Beweglichkeit, wollte die Dauerhaftigkeit einer solchen Verkleidung erproben: sie hat sich durch sechzig, siebenzig Jahre bewährt.»

<sup>26</sup> Da Chiodera & Tschudy dieses Projekt auf eigene Rechnung realisierten, konnten sie hier ein höheres Mass an gestalterischer Experimentierfreude umsetzen, als dies bei Kundenaufträgen der Fall gewesen wäre.

Das Gebäude erhebt sich über vier Obergeschosse. Seine damalige unmittelbare Lage an der Bahnlinie sicherte eine maximale Sichtbarkeit. Zugleich musste es in die anspruchsvolle, spitzwinklige Parzelle zwischen dem Bleicherweg und der damaligen

<sup>24</sup> Siehe oben unter 4.1

<sup>25</sup> Huber, 1978, S. 2

<sup>26</sup> Hanspeter Rebsamen, Dokumentation der städtischen Denkmalpflege zu Chiodera & Tschudy Architekten, im Stadtarchiv Zürich, 1969-1974

Eisenbahnstrasse (heute Alfred-Escher-Strasse) eingepasst werden. Bemerkenswert ist, dass das Gebäude einen Stock höher konzipiert war als die vorhergehenden Bauten der Zeile. Im Dachgeschoss befand sich zudem das Atelier von Alfred Chiodera, dessen grosses Fenster die zur Bahnlinie gerichtete Fassade prägt. Es diente nicht dem Architekturbüro, sondern war für die künstlerischen Aktivitäten Chioderas bestimmt.



Abbildung 13: Der Bleicherweg 47 als prominenter Solitär. Man beachte links die Baulücke und rechts den Kontrast zur Neurenaissance-Blockrandbebauung des Bodmerhofs von 1893 des Architekten Johann Jakob Weidmann (Bild: Adolf Moser, Baugeschichtliches Archiv der Stadt Zürich, 1904)

Der Bau fiel bei seiner Fertigstellung besonders ins Auge, da das Nachbargebäude Bleicherweg 45 noch nicht errichtet war und das «Chachelihuus» somit nicht als Kopfbau, sondern vielmehr als Solitär wahrgenommen wurde. Es kann vermutet werden, dass Alfred Chiodera den Bau dieses Gebäudes zeitlich vorzog, um sich noch vor der weiteren Bebauung der Zeile sein optimal besonntes und belichtetes Atelier zu sichern.

Obwohl das Gebäude heute in jedem Architekturführer Zürichs prominent vertreten ist, erfuhr es in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts eine kritische Rezeption, die es als unzeitgemäss oder sogar als ästhetisch fragwürdig einstufte: «Das Haus (...) ist auf eine so skurrile Art hässlich, dass man auf den Gedanken kommen könnte, der Architekt (...) habe diesen Effekt beabsichtigt.» So urteilte 1965 ein prominenter Lokaljournalist der NZZ, Walter Schiesser, der das Gebäude als negatives Gegenstück zum nahegelegenen Hochhaus zur Palme darstellte.<sup>27</sup>

#### 5.4 Das Gublerhaus: Bleicherweg 45

Als letztes Gebäude der Häuserzeile, 1906 fertiggestellt, vollendet das Gublerhaus nicht nur das Ensemble, sondern besiegelt auch den definitiven Übergang vom Historismus zum Jugendstil innerhalb der Reihe. Ursprünglich als Doppelhaus konzipiert, wurde es noch während des Baus zu einem einzigen Wohn- und Geschäftshaus vereint, was die fehlende Hausnummer 43 am Bleicherweg erklärt.

---

<sup>27</sup> Walter Schiesser: Architektonischer Kontrast, in NZZ vom 1. März 1965, S. 6, Morgenausgabe



Abbildung 14: Aktuelle Vorderansicht des Gublerhauses (Bild des Verfassers vom 5. März 2025).

Das Gebäude umfasst über dem für Geschäfte und Werkstätten vorgesehenen Erdgeschoss drei Voll- und zwei Dachgeschosse. Trotz seiner perfekten Axialsymmetrie zeigt sich hier der Jugendstil in seiner vollen Ausprägung: Es präsentiert eine «Vielfalt an Materialien und dekorativen Elementen: farbige Verandaverglasungen, figürliche und nichtfigürliche Reliefs, Vollplastiken, farbige Keramik, Gitter, Schrifttafeln mit Sinnsprüchen.»<sup>28</sup>. Besonders markant ist die Dominanz der Erker, die je nach Sonnenstand ein lebhaftes Schattenspiel auf der Fassade erzeugen. Das Erdgeschoss mit seinen für den Jugendstil typischen runden Ladeneingängen und der Eingangstür ist bis heute erhalten geblieben.

Besonders auffällig sind die allegorischen Wandmalereien von Antonio de Grada (1858–1938), die die vier Tageszeiten durch vier Frauengestalten symbolisieren. Aufgrund ihrer Gestaltung ist eine starke Inspiration durch den damals stilprägenden tschechischen Jugendstilmaler Alfons Mucha (1860–1939) anzunehmen.<sup>29</sup> Antonio de Grada war bei verschiedenen Bauten von Chiodera & Tschudy tätig, so auch in der Eingangshalle des Bleicherwegs 41.

<sup>28</sup> Hanspeter Rebsamen: Restaurierung des Hauses Bleicherweg 45, Zürich-Enge, in: Das Werk: Architektur und Kunst, Band 58 (1971), S. 511

<sup>29</sup> Seidel, 2006, S. 25

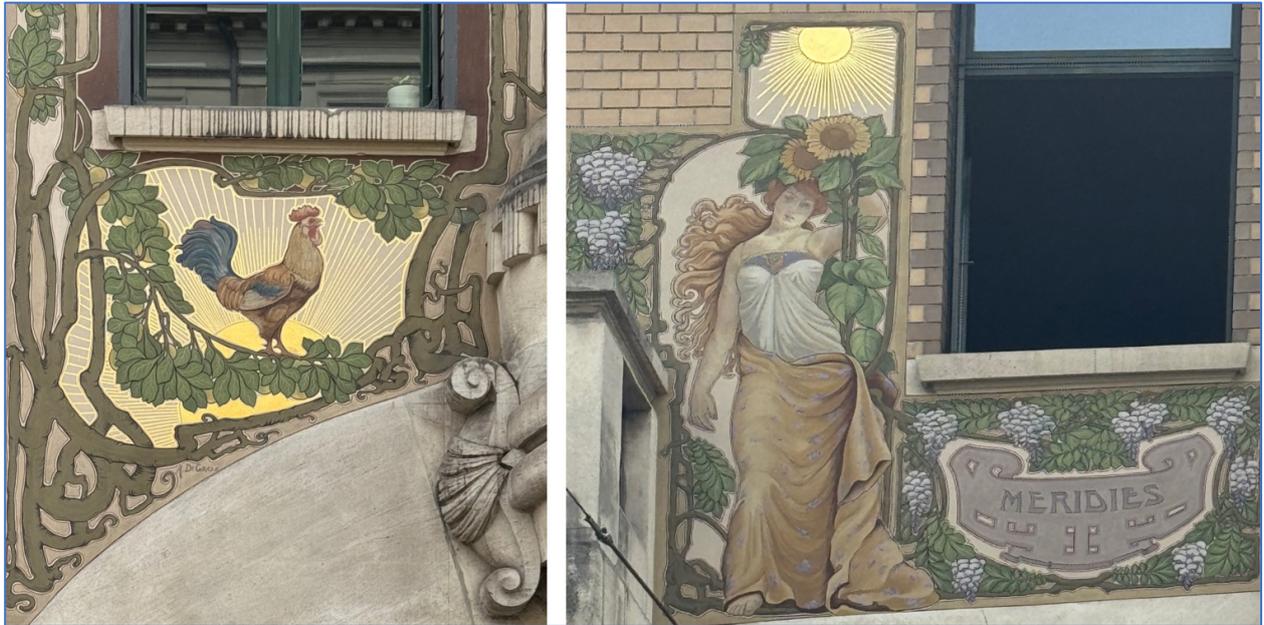


Abbildung 15: Zwei Details der Wandmalereien von Antonio de Grada (Bild des Verfassers vom 4. Juni 2025).

Das Gublerhaus fungiert als Schlussstein des Ensembles, indem es einen Übergang zwischen den stärker historistischen Bauten zur Linken und dem extravaganten Chachelihaus zur Rechten schafft. Erst durch seine Fertigstellung wird die Häuserreihe von einer blossen Strassenzeile zu einem kohärenten Ensemble.



Abbildung 16: Die Rückseite des Gublerhauses von der Drei-Königs-Strasse aus gesehen: Deutlich weniger ausgeschmückt als die Vorderfassade und doch sorgfältig gestaltet (Bild des Verfassers vom 5. März 2025).

## 6 Eigentumsverhältnisse und Finanzierung

Die gesamte Häuserzeile am Bleicherweg wurde von Chiodera & Tschudy auf eigene Rechnung errichtet, wobei sich die Eigentumsverhältnisse im Zeitverlauf unterschiedlich entwickelten.<sup>30</sup> Vermutlich in den 1880er Jahren erwarben Chiodera & Tschudy zehn Aren an der damaligen Mythenstrasse (heute Genferstrasse). Auf 560 m<sup>2</sup> dieser Fläche errichteten sie bis 1890 die Villa Mythenstein für Dr. Konstantin Kaufmann. Dieser erwarb die Villa samt Grundstück am 31. Juli 1890 für CHF 27'000, wobei die Zahlung offenbar bar erfolgte (d.h. ohne Schuldbrief).<sup>31</sup> Die dadurch freigesetzten Mittel wurden umgehend reinvestiert<sup>32</sup>: Sie dienten dem Erwerb des restlichen Teils des Gevierts (rund 13 Aren) von Caspar Bodmer.<sup>33</sup> Vom Kaufpreis von CHF 65'525 wurden CHF 20'025 in bar entrichtet, der Restbetrag wurde durch einen Kaufschuldbrief gesichert. Dieser Schuldbrief sah eine halbjährliche Verzinsung von 3.75 % vor und war ebenfalls halbjährlich kündbar. Seine Ablösung erfolgte am 1. Januar 1934.<sup>34</sup>

Diese frühen Transaktionen belegen das strategische Interesse von Chiodera & Tschudy, den Bleicherweg von Beginn an mit eigenen Bauten zu prägen. Das Grundstück für die Villa Mythenstein war somit nicht primäres Ziel, sondern diente quasi als „Hebel“ zur Finanzierung der eigentlichen Strassenzeile. Der Quadratmeterpreis bei dieser Transaktion lag bei CHF 50. 1892 verkauften Chiodera & Tschudy Dr. Kaufmann zusätzlich eine Kleinparzelle von 39 m<sup>2</sup> zu einem Preis von CHF 56/m<sup>2</sup>, was wohl der Arrondierung des Grundstückes der Villa diente.<sup>35</sup>

### 6.1 Veräusserung und Verbleib der Gebäude

Zwei Gebäude wurden schon kurz nach ihrer Fertigstellung verkauft: Der Bleicherweg 37 ging 1895 an Hans Ulrich Hagenbuch-Leuthold<sup>36</sup> und der Bleicherweg 39 für CHF 120'000 an Samuel Dreifuss-Greif<sup>37</sup>.

Im Jahr 1905 veräusserten Chiodera & Tschudy die Parzellen für das spätere Gublerhaus an Wilhelm Paalzow aus Berlin für CHF 120'000.<sup>38</sup> Der spätere Bau dieses Gebäudes durch Chiodera & Tschudy war nicht Teil dieses Geschäfts. Angesichts der damaligen Gepflogenheiten ist davon auszugehen, dass der Käufer das Haus ab Plan erwarb. Bereits 1907 wechselte das Gebäude den Besitzer und ging samt dem Grundstück von 620

---

<sup>30</sup> Hanspeter Rebsamen: Dossier «Inventar der Zürcher Architektur des 19. Jahrhunderts, Chiodera & Tschudy», 1969-1974

<sup>31</sup> Grundprotokoll Enge, Band 6, S. 385ff., 31. Juli 1890

<sup>32</sup> Die Reihenfolge der Grundbucheinträge ist allerdings umgekehrt, zuerst wurde das Grundstück von Caspar Bodmer gekauft, bevor die Villa Mythenstein verkauft wurde. Die zeitliche Distanz von weniger als zwei Wochen legt jedoch nahe, dass der geschilderte Zusammenhang zwischen beiden Transaktionen bestand und diese Abfolge rein administrative oder banktechnische Ursachen hatte.

<sup>33</sup> Grundprotokoll Enge, Band 6, S. 381ff, 18. Juli 1890

<sup>34</sup> Der Löschungstermin im Grundbuch sagt allerdings nichts über die effektive Tilgung, da Schuldbriefe aus praktischen Gründen oft nicht sofort gelöscht werden, um sie ohne Errichtungsspesen neu vergeben zu können.

<sup>35</sup> Grundprotokoll Enge, Band 7, S. 426 f., 11. Juli 1892

<sup>36</sup> Grundprotokoll Enge, Band 9, S. 16 ff., 18. Oktober 1894

<sup>37</sup> Grundprotokoll Enge, Band 9, S. 148 ff., 28. Januar 1895

<sup>38</sup> Grundprotokoll Enge, Band 10, S. 379 ff., 11. Mai 1905

m<sup>2</sup> für CHF 360'000 an Rechtsanwalt Emil Hahnloser über.<sup>39</sup> Vier Jahre später wurde es an Ing. Emil Gubler weiterverkauft, weshalb es seit 1911 als Gublerhaus bezeichnet wird. Die Häuser Bleicherweg 41 und 47 blieben zunächst im Besitz des Büros. Sie wurden 1906 auf Alfred Chiodera übertragen<sup>40</sup> und gingen 1925, vermutlich im Rahmen einer Erbteilung, an dessen Erben über. Sie wurden wohl deshalb nicht an Dritte verkauft, weil sich hier der Geschäftssitz des Architekturbüros sowie Chioderas Atelier befanden.

## 6.2 Finanzierung und Hypotheken

Die im Eigentum von Chiodera & Tschudy verbliebenen Gebäude waren mit Grundpfandrechten in Höhe von bis zu CHF 150'000 belastet. In der Anfangsphase fungierte Caspar Bodmer, der Verkäufer des Baugrundes am Bleicherweg, als Hauptkreditgeber. Später übernahmen vor allem die Leihkasse der Stadt Zürich und die Zürcher Kantonalbank die Rolle als Hypothekargläubiger. Der Land- und Gebäudewert überstieg jedoch stets deutlich die Belastungen. Dies lässt darauf schliessen, dass die Hypotheken nicht aus wirtschaftlicher Not bestehen blieben, sondern weil ein Einsatz des Kapitals in anderen Bereichen als die Rückzahlung der Hypotheken lukrativer war.

## 6.3 Zwischenfazit

Eine gesamthafte Analyse der aus den Grundbuchdaten ersichtlichen Transaktionen von Chiodera & Tschudy offenbart, dass das Büro kein primäres Interesse am langfristigen Halten umfassenden Grundbesitzes verfolgte. Eine aggressive Expansionsstrategie durch Bildung von Konsortien oder erhöhte Verschuldung, die durchaus möglich gewesen wäre, wurde nicht umgesetzt. Stattdessen verblieben lediglich jene Liegenschaften über einen längeren Zeitraum im Besitz der Architekten, die für deren Geschäftstätigkeit oder persönliche Nutzung von strategischer Bedeutung waren: der Bleicherweg 41 als Bürositz und der Bleicherweg 45, wo sich Alfred Chioderas Atelier befand.

Dieser Befund stützt die These, dass es Chiodera & Tschudy zwar wesentlich war, die gesamte Häuserzeile am Bleicherweg zu bebauen, jedoch nicht ihr primäres Interesse war, diese Liegenschaften langfristig zu besitzen. Folglich kann die in Kapitel 2.2 formulierte Hypothese, wonach die Häuser am Bleicherweg primär der Kapitalanlage und Alterssicherung dienen sollten, in dieser Form nicht aufrechterhalten werden.

Es ist denkbar, dass diese Entwicklung auch durch ein sich abzeichnendes Auseinanderleben der beiden Architekten beeinflusst wurde. Fast zeitgleich mit der Fertigstellung der Häuserzeile übernahm Chiodera den verbleibenden Immobilienbestand des Büros, und die Partnerschaft wurde 1908 offiziell aufgelöst.

Mit diesen Ausführungen ist allerdings noch nicht abschliessend geklärt, ob die These Bestand hat, dass die Architekten die Bauten tatsächlich als eine Art Katalog ihrer Leistungen verstanden. Dieser Fragestellung wird im folgenden Kapitel vertieft nachgegangen.

---

<sup>39</sup> Grundprotokoll Enge, Band 11, S. 211 ff., 3. April 1907

<sup>40</sup> Grundprotokoll Enge, Band 15, S. 82 ff., 25. September 1906

## 7 Erkenntnisse aufgrund der Sozialstruktur der Mietenden

Die Analyse der Berufe von Mieterinnen und Mietern ermöglicht eine fundierte Beurteilung von Liegenschaften, da die zugrundeliegende Sozialstruktur Rückschlüsse auf das Mietpreinsniveau und den Statuswert der Wohnlage zulässt. Um diese Zusammenhänge zu untersuchen, wurde der Mieterspiegel des Bleicherweg-Ensembles für den Zeitraum von 1898 bis 1900 anhand des Orell-Füssli Adressbuchs rekonstruiert. Dieser Zeitraum wurde gewählt, da die ersten drei Häuser am Bleicherweg zu diesem Zeitpunkt bereits seit mindestens drei Jahren auf dem Markt waren und somit von einer stabilisierten Mieterschaft ausgegangen werden kann. Gleichzeitig war die Liegenschaftskrise von 1901 noch nicht ausgebrochen. Ein Quervergleich mit dem ebenfalls rekonstruierten Mieterspiegel des Roten Schlosses (Alpenquai 30-36) soll signifikante Unterschiede in der Mieterstruktur aufzeigen.

### 7.1 Nutzung und Mieterstruktur am Bleicherweg

Am Bleicherweg zeigt sich eine ausgeprägte gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss. Die dort ansässigen Geschäfte boten gehobenen, jedoch keinen exklusiven Luxusbedarf an,



Abbildung 17: Werbung eines Velogeschäftes im Bleicherweg 41 (Quelle: Adressbuch der Stadt Zürich von 1900, Orell-Füssli).

darunter Kolonialwaren, Schirme, Uhren, Zigarren und Fahrräder. Neben dem Architekturbüro von Chiodera & Tschudy waren ein Kaufmann, ein Ingenieur und ein Advokaturbüro verzeichnet. Die weiteren Mieter umfassten eine Lehrerin, eine Kunstmalerin, eine Arbeitsschulinspektorin und eine Witwe. Dies bestätigt die bereits geäußerte Vermutung<sup>41</sup>, dass das Ensemble am Bleicherweg den oberen Mittelstand ansprach.

## **7.2 Kontrast zum Roten Schloss, einer Wohnanlage der Oberklasse**

Der Unterschied zum Roten Schloss ist frappierend: Dort waren neben einem halben Dutzend Kaufleuten (ohne weitere Spezifizierung) ein Seidenfabrikant und ein Seidenstoff-Fabrikant, ein Arzt, ein Ingenieur, eine Verlagshandlung und ein Architekturbüro verzeichnet. Auch ein halbes Dutzend «Partikularinnen» sind aufgeführt, wobei es sich hierbei mutmasslich um Witwen handelte. Auffällig ist zudem, dass aufgrund des anderen Nutzungskonzepts und der abweichenden Lage die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss und Werkstätten im Keller gänzlich fehlten. Dies deutet klar auf eine Anlage für sehr wohlhabende Bewohnerinnen und Bewohner hin.

## **7.3 Diskrepanz zwischen Anspruch und Ästhetik am Bleicherweg**

Die Gesamtbetrachtung zeigt, dass das Ensemble am Bleicherweg keineswegs auf besonders reiche Nutzerinnen und Nutzer abzielte und somit preislich als relativ erschwinglich einzuschätzen war. Dieser Befund steht in starkem Kontrast zur aufwendigen äusseren und teilweise inneren Gestaltung der Gebäude, die durch detailreiche Dekorationen, Erker und grossformatige Wandmalereien gekennzeichnet waren. Auch die sehr spezifische Formensprache, die bei jedem Gebäude (selbst bei den nahezu zeitgleich errichteten Bleicherweg 37 und 39) gewählt wurde, war planerisch und bautechnisch anspruchsvoller als bei zeittypischen «Standardbauten».

Diese scheinbare Diskrepanz lässt sich nur dadurch erklären, dass die Architekten hier nicht primär ein ökonomisches Kalkül zur Renditemaximierung verfolgten. Vielmehr ist davon auszugehen, dass sie diese Häuser auch als Leistungsausweis und «Katalog» für die Bauten betrachteten, die sie üblicherweise in ihrem Portfolio führten.<sup>42</sup> Bei diesen Projekten war eine aufwändige und individualisierte Ausgestaltung von zentraler Bedeutung.

Dies ist nicht anders zu erklären, als dass Chiodera & Tschudy die Häuserzeile (auch) als «Schaustück» für zukünftige Auftraggebende gestaltet haben. Damit kann dieser Teil der Hypothese unter 2.2 als bestätigt betrachtet werden.

---

<sup>41</sup> Siehe Punkt 4.4

<sup>42</sup> Siehe 3.2

## 8 Spätere Entwicklungen und Schutz

Die gesamte Häuserzeile wurde 2012 ins Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz aufgenommen. Sie wird dort als «bedeutendes Einzelelement» dem Erhaltungsziel A (Substanzerhalt) unterstellt: «Bauten mit reich instrumentierten Schaufassaden gegen den Bleicherweg, 1893–1903 (sic!); gehören zu den besten Beispielen der Jugendstilarchitektur in Zürich»<sup>43</sup>.

Der **Bleicherweg 37** wurde 1970 für die Banca della Svizzera Italiana umgebaut. Dabei wurde die wohl um 1900 erstellte Veranda über drei Stockwerke gegen die Genferstrasse mit Gittern und Verglasungen in bewegten Jugendstilformen entfernt.<sup>44</sup>



Abbildung 18: Die dreistöckige Veranda von 1900, offenbar 1972 entfernt (Bilder der Denkmalpflege) im Vergleich zur aktuellen Situation (Bild des Verfassers vom 5. März 2025).

Beim **Bleicherweg 39** erfolgte 1964 der Umbau des Dachgeschosses zu einer Zahnarztpraxis.<sup>45</sup>

Der **Bleicherweg 41** wurde 1960 gravierend verändert, um im Erdgeschoss die Ladenutzung zu verbessern. 1975 wurde das Dachgeschoss umgebaut, um einen Lift einzubauen und das zweite Dachgeschoss in eine Wohnung umzuwandeln. Dies erfolgte ohne Beeinträchtigung der bestehenden Dachform. Als 1994 die Bauherrschaft finanzielle Unterstützung für eine aufwendige Sanierung beantragte, wurde dies an die Zustimmung zur Unterschutzstellung und an eine denkmalgerechte Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes im Erdgeschoss gekoppelt.<sup>46</sup>

---

<sup>43</sup> EDI: Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS, Kanton Zürich, Band 6.1, Stadt Zürich, Kreise 1–6, S. 100, 2012.

<sup>44</sup> Hanspeter Rebsamen: Dossier «Inventar der Zürcher Architektur des 19. Jahrhunderts, Chiodera & Tschudy», 1969–1974.

<sup>45</sup> Ebd.

<sup>46</sup> Ebd.



Abbildung 19: Die Umbauten im Erdgeschoss von 1960 wurden 1994 rückgängig gemacht. Quelle: Zürcher Denkmalpflege der Stadt Zürich, Bericht, 1993/94, S. 185 f.

Der **Bleicherweg 45** wurde 1971 im Zuge einer Aussenrenovation unter Denkmalschutz gestellt. 1982 erfolgten Beiträge der Denkmalpflege an die Dachsanierung und 1987 an eine erneute Fassadenrenovation.<sup>47</sup>

Beim **Bleicherweg 47** wurde 1930 ein Lift eingebaut und 1950 im Zuge des Einbaus eines Gastwirtschaftsbetriebs die Fassadengliederung im Erdgeschoss massiv verändert. 1979 wurde eine aufwändige Renovation durchgeführt. Der Hauseigentümer liess das Gebäude unter Denkmalschutz stellen, um Beiträge an die Sanierung zu erhalten.<sup>48</sup>

---

<sup>47</sup> Ebd.

<sup>48</sup> Ebd.

## 9 Schlussfolgerungen

Die vorliegende Untersuchung des Architektenensembles von Chiodera & Tschudy am Bleicherweg im Zürich der Belle Époque hat die im Titel und der Hypothese aufgeworfenen Fragestellungen beleuchtet und eine differenzierte Antwort ermöglicht.

Die Bautätigkeit in der Enge war zwischen 1860 und 1930 durch Phasen intensiven Wachstums und markanter Rückgänge geprägt, insbesondere während der Liegenchaftskrise von 1901 und des Ersten Weltkriegs. Die Enge erwies sich dabei als ein Stadtteil mit spezifischen Dynamiken, wo die Auswirkungen von Spekulationszyklen noch deutlicher spürbar waren als in der Stadt Zürich generell. Dies unterstreicht die Notwendigkeit, architektonische Projekte stets in ihrem spezifischen wirtschaftlichen und städtebaulichen Kontext zu analysieren.

Das Architekturbüro Chiodera & Tschudy trat nicht nur als Auftragnehmer, sondern auch als Bauherr und Investor auf. Die Rekonstruktion der Eigentumsverhältnisse am Bleicherweg belegt, dass die Architekten die Gebäude auf eigene Rechnung errichteten und die Villa Mythenstein strategisch als finanziellen Hebel nutzten, um den Grunderwerb für die eigentliche Häuserzeile zu ermöglichen. Die anfängliche Finanzierung durch den Engemer Grundeigentümer Caspar Bodmer, gefolgt von den Banken am Platz, sowie die beobachtete Beibehaltung von Hypotheken deutet darauf hin, dass Kapitalumschichtung eine bewusste Anlagestrategie des Büros darstellte und nicht primär auf wirtschaftliche Not hindeutete.

Die Untersuchung der architektonischen Gestaltung und die Ausstattung der Bleicherweg-Häuser hat die aussergewöhnliche Reichhaltigkeit und Individualisierung der Fassaden und teils auch der Innenräume beschrieben. Diese gestalterische Diversität und Detailfreude, die über den damaligen Standard hinausging, steht in einem scheinbaren Kontrast zum festgestellten Mieterspiegel. Die Analyse der Mieterstruktur, insbesondere im Vergleich mit dem Roten Schloss, bestätigte die Vermutung, dass das Ensemble am Bleicherweg primär den oberen Mittelstand ansprach und preislich relativ erschwinglich war, während das Rote Schloss klar der Oberklasse zuzuordnen ist.

Dieser Befund stützt die zentrale Hypothese, dass Chiodera & Tschudy die Gebäude am Bleicherweg gezielt als Referenzobjekte nutzten. Die aufwändige und individualisierte Gestaltung diente nicht primär der Adressierung einer besonders reichen Klientel vor Ort, sondern der Selbstinszenierung des Architekturbüros. Die Häuser fungierten als sichtbarer «Katalog» ihres Könnens und ihrer Formensprache bis hin zur Materialisierung, um potenzielle Bauherren für zukünftige prestigeträchtigere Projekte zu akquirieren. Die Investition in diese «Musterbauten» war somit eine Form der Marktpräsenzstärkung und ein Beleg für ihre Fähigkeiten im Segment anspruchsvoller und individualisierter Bauten, die sie üblicherweise in ihrem Portfolio führten. Dem gegenüber steht die Bedeutung der Häuserzeile als Kapitalanlage zur Alterssicherung eher im Hintergrund.

## 10 Fazit und Ausblick

Die vorliegende Arbeit hat exemplarisch am Beispiel des Architektenensembles von Chiodera & Tschudy am Bleicherweg in Zürich gezeigt, wie die Architektur der Belle Époque über rein ästhetische und funktionale Aspekte hinaus auch als strategisches Instrument im Kontext von Kapitalanlage, Selbstinszenierung und Marktpositionierung von Architekturbüros fungieren konnte. Die detaillierte Verknüpfung von Bau-, Wirtschafts- und Sozialgeschichte ermöglichte eine mehrschichtige Interpretation, die über die reine Zuschreibung von Stilmerkmalen hinausgeht.

Die Ergebnisse unterstreichen, dass die gestalterische Qualität eines Gebäudes nicht immer direkt proportional zu den finanziellen Möglichkeiten der primären Nutzer steht, sondern auch als «Visitenkarte» der Architekturschaffenden im Wettbewerb verstanden werden kann. Chiodera & Tschudy setzten mit dem Bleicherweg ein Statement, das ihre Expertise in der Realisierung ästhetisch anspruchsvoller und individualisierter Bauvorhaben unterstrich, auch wenn diese zunächst nicht für die allerhöchsten Einkommenschichten konzipiert waren. Dieses Vorgehen könnte ein charakteristisches Merkmal einer Zeit gewesen sein, in der der Architektenberuf zunehmend professionalisiert wurde und die Akquise von Aufträgen eine strategischere Dimension erhielt.

Für weiterführende Forschung wäre es interessant, ähnliche Projekte anderer Zürcher Architekturbüros der Belle Époque auf vergleichbare Strategien hin zu untersuchen. Ein vergleichender Blick auf die ökonomischen Praktiken und die Marketingstrategien von Architekten in anderen europäischen Grossstädten jener Zeit könnte zudem die gewonnenen Erkenntnisse kontextualisieren und vertiefen. Des Weiteren böte sich eine detailliertere Analyse der langfristigen Wertentwicklung dieser Immobilien im Vergleich zu anderen Segmenten des Zürcher Immobilienmarktes an, um die ökonomischen Entscheidungen der Architekten noch präziser zu quantifizieren.

Die Arbeit trägt dazu bei, das Verständnis für die komplexen Interdependenzen zwischen architektonischem Schaffen, wirtschaftlichem Kalkül und gesellschaftlichen Entwicklungen im späten 19. und frühen 20. Jahrhundert zu schärfen.

## 11 Bibliografie und Quellen

### 11.1 Dokumente

Adressbücher der Stadt Zürich 1893 – 1911, Orell Füssli, in: Zurich Open Platform, online: <https://zop.zb.uzh.ch/search?spc.page=1&query=adressbuch&f.dateIssued.min=1893&f.dateIssued.max=1911> (konsultiert am 12. März 2025)

Gemeinde Enge: Vom Gemeinderat bewilligte Baupläne für die Häuser Bleicherweg 37 und 39<sup>49</sup>

Notariatskreis Aussersihl: Grundprotokolle Enge 1878 bis 1908, Staatsarchiv des Kantons Zürich

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz: Ortsbilder von nationaler Bedeutung, Kanton Zürich, Band 6.1, Stadt Zürich, Kreise 1-6, Herausgeber: Eidgenössisches Departement des Innern, Bundesamt für Kultur, Bern 2016

Neue Zürcher Zeitung, Archiv, Zürich, 1878 – 1916

### 11.2 Literatur

André Bideau: Making Ground for Speculation and Circulation, Zurich and its Evolving Lakefront Landscape, in: ISUP Papers, Institute of Urban and Landscape Studies, Academy of Architecture, Mendrisio, 2025, online: <https://www.isuppapers.ch/articles/a-territory-of-speculation-and-circulation-zurich-and-its-evolving-lakefront-landscape> (konsultiert am 13. März 2025)

Conrad Escher: Chronik der ehemaligen Gemeinde Enge, Zürich, Verlag Orell Füssli, 1918

Claudia Fischer-Karrer: Chiodera und Tschudy, in: Isabelle Rucki und Dorothee Huber (Hrsg.), Architektenlexikon der Schweiz 19./20. Jahrhundert, S. 127 f., Birkhäuser, Basel, 1998

Bruno Fritzsche et al.: Baukultur in Zürich: Enge, Wollishofen, Leimbach, herausgegeben vom Hochbaudepartement der Stadt Zürich, Amt für Städtebau, NZZ Fretz AG, Schlieren, 2006

Martin Fröhlich, Martin Steinmann: Imaginäres Zürich, die Stadt, die nicht gebaut wurde, Verlag Huber&Co. AG, Frauenfeld, 1975

Paul Guyer: Die Geschichte der Enge, Zürich, Verlag Orell Füssli, 1980

---

<sup>49</sup> Für die weiteren Häuser liegen die Baupläne beim Hochbaudepartement der Stadt Zürich, dass in den nächsten Monaten (infolge Systemumstellung) nicht in der Lage ist, Zugang zu diesen Unterlagen einzuräumen.

- Meinrad Huber: Das Jugendstilhaus am Bleicherweg 45, Monographie im SS 78 an der Universität Zürich bei Prof. Adolf Reinle, 1978
- Werner Huber: Architekturführer Zürich; Gebäude, Freiraum, Infrastruktur, Edition Hochparterre, Zürich, 2022
- Hans Hürlimann: Die Geschichte der baulichen Entwicklung der ehemaligen Gemeinde Enge, Quartierverein Enge, 1962
- C.J.: A. Chiodera (Nekrolog), in Schweizerische Bauzeitung, Band 67/68, Nr. 23, S. 268 f., 2. Dezember 1916
- Daniel Kurz: Die Disziplinierung der Stadt, Moderner Städtebau in Zürich 1900 bis 1940, gta Verlag, Zürich, 2022
- Ernst Leisi, Werner Stutz: Zürcher Fassaden, 60 kommentierte Porträts, Zürich, Verlag Neue Zürcher Zeitung, 1987
- Sylvain Malfroy: «Jugendstil», in: *Historisches Lexikon der Schweiz (HLS)*, Version vom 30.10.2014, übersetzt aus dem Französischen. Online: <https://hls-dhs-dss.ch/de/articles/011187/2014-10-30/>, konsultiert am 28.02.2025.
- André Meyer: «Historismus (Kunst)», in: *Historisches Lexikon der Schweiz (HLS)*, Version vom 19.02.2015. Online: <https://hls-dhs-dss.ch/de/articles/011185/2015-02-19/>, konsultiert am 17.02.2025.
- Hanspeter Rebsamen, Bausteine zu einem Inventar, in Archithese, Heft 3/1972, S. 46 ff.
- Hanspeter Rebsamen et al.: Zürich, in Band 10 des Inventars der neueren Schweizer Architektur INSA, herausgegeben von der Gesellschaft für Schweizerische Kunstgeschichte, Orell Füssli AG, Zürich, 1992
- Thilo Richter: Raum und Form, Ornament und Material, Jugendstilarchitektur in der Schweiz, in Kunst + Architektur in der Schweiz, Gesellschaft für Schweizerische Kunstgeschichte (Hrsg.), Band 72 (2021), Heft 2, S. 44 ff.
- G. Risch: Restaurierter Jugendstil in Zürich Enge, in Schweizerische Bauzeitung, Band 89, Heft 34, S. 841 f., 26. August 1971
- Sigi Schär: Der Architekt Heinrich Ernst (1846-1916) in Nicolas Bärlocher et al.: Metropol Zürich: ein Geschäftshaus von Clariden Leu, NZZ Verlag, Zürich, 2007
- Marc Philip Seidel: Die vier Jahreszeiten, Die Jugendstilmalereien in Zürich-Enge von Antonio de Grada (1858-1938), dreamis Verlag, Zürich, 2006
- Unsigniert: Th. Tschudy (Nekrolog) in Schweizerische Bauzeitung, Band 57/58, Nr. 21, S. 277, 18. November 1911

### 11.3 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Das Ensemble Bleicherweg 37 - 47. Collage des Verfassers, Fotos vom 9. Juni 2025. Bearbeitung: Theresa Hensch.	1
Abbildung 2: Deckblatt des Dossiers über Chiodera & Tschudy im Zürcher Stadtarchiv.	8
Abbildung 3: Portrait von Alfred Chiodera anlässlich seines Nekrologs in der Schweizer Bauzeitung, Band 67/68, Nr. 23, S. 268 f., 2. Dezember 1916.	9
Abbildung 4: Die Stadt am Fluss ist zur Stadt am See geworden. Ganz rechts in der Mitte ist das Bleicherweg-Ensemble noch ohne das Gublerhaus zu sehen (Luftbild von Eduard Spelterini, 1905, Baugeschichtliches Archiv der Stadt Zürich).	12
Abbildung 5: Nach Hürlimann, 1962, Plan 8, in rot die zwischen 1891 und 1896 neu erstellten Gebäude, in blau das Areal des Bleicherweg-Ensembles.	14
Abbildung 6: Netz des Rösslitrans 1892 (rot: das Grundstück von Chiodera & Tschudy, gestrichelt die geplanten Linien). Quelle: ETH-Bibliothek, John E. Brüstlein, E. Riggenbach: Bericht betreffend Zürcher Strassenbahnen. Hofer & Burger. Zürich, 1892.	15
Abbildung 7: Die amtliche Vermessung ist gegenüber dem historischen Zustand weitgehend unverändert. Sie zeigt die fünf Bauten des Ensembles am Bleicherweg sowie davon abgesetzt die Villa Mythenstein (Quelle: GIS-Browser Kanton Zürich, konsultierte am 2.6.25).	16
Abbildung 8: Der in den sechziger Jahren aufgehobene Eingang zum Geschäftsbereich am Kopfende wurde im Zuge einer Sanierung in den Nullerjahren wiederhergestellt (Bild des Verfassers vom 7. Juni 2025).	18
Abbildung 9: Die reich verzierte Fassade zum Bleicherweg (Quelle: Baubewilligung von 1891)	19
Abbildung 10: Aussen und innen repräsentativ: Erkerrelief (Ermordung von Jürg Jenatsch) und Geländer im Treppenhaus Bleichweg 37 (Quelle: Gutachten IGA Konservierung GmbH von 2009)	19
Abbildung 11: Grundriss des ersten und des zweiten Stockwerks des Bleicherwegs 37 und 39 gemäss Baubewilligung. In den letzten Jahrzehnten wurden einzelne Wände entfernt, um eine effizientere Büronutzung zu ermöglichen.	20
Abbildung 12: Fassade des Bleicherwegs 41 mit Jugendstil-Details im rechten Fenster des Piano Nobile inkl. lateinischer Sentenz (Bilder des Verfassers vom 5. März und vom 7. Juni 2025)	21
Abbildung 13: Der Bleicherweg 47 als prominenter Solitär. Man beachte die Baulücke links und rechts den Kontrast zur Neurenaissance-Blockrandbebauung des Bodmerhofs von 1893 des Architekten Johann	

Jakob Weidmann (Bild: Adolf Moser, Baugeschichtliches Archiv der Stadt Zürich, 1904)	22
Abbildung 14: Aktuelle Vorderansicht des Gublerhauses (Bild des Verfassers vom 5. März 2025).	23
Abbildung 15: Zwei Details der Wandmalereien von Antonio de Grada (Bild des Verfassers vom 4. Juni 2025).	24
Abbildung 16: Die Rückseite des Gublerhauses von der Drei-Königs-Strasse aus gesehen: Deutlich weniger ausgeschmückt als die Vorderfassade und doch sorgfältig gestaltet (Bild des Verfassers vom 5. März 2025).	24
Abbildung 17: Werbung eines Velogeschäftes im Bleicherweg 41 (Quelle: Adressbuch der Stadt Zürich von 1900, Orell-Füssli.	27
Abbildung 18: Die dreistöckige Veranda von 1900, offenbar 1972 entfernt (Bilder der Denkmalpflege) im Vergleich zur aktuellen Situation (Bild des Verfassers vom 5. März 2025).	29
Abbildung 19: Die Umbauten im Erdgeschoss von 1960 wurden 1994 rückgängig gemacht. Quelle: Zürcher Denkmalpflege der Stadt Zürich, Bericht, 1993/94, S. 185 f.	30
Abbildung 20: Bauten von Chiodera & Tschudy in der Enge, Darstellung des Verfassers	39
Abbildung 21: Die Enge von 1861 bis 1870: Es stehen noch wenige Villen (Belvoir, Wesendonk, Freudenberg, Palme) mit grossem Umschwung. Die Bürgliterrasse ist ein beliebtes Ausflugslokal. Unmittelbar an der Grenze entsteht in der Altstadt eine Blockrandbebauung. Die Brauerei Hürlimann zieht an die Sihl, die für das Flössen von Eis aus den Bergen genutzt wird (in rot: in dieser Periode neu erstellte Gebäude).	40
Abbildung 22: Die Enge von 1871 bis 1880: Es entstehen entlang den bestehenden Strassenachsen zahlreiche Wohn- und Gewerbehäuser. Neben wenigen herrschaftlichen Villen werden am neu erschlossenen Parkring und in den ehemaligen Bleichen kompaktere Einfamilienvillen gebaut. (in rot: in dieser Periode neu erstellte Gebäude).	41
Abbildung 23: Die Enge von 1881-1890: Die Entwicklung konzentriert sich auf die Parzellen nördlich des Bleicherwegs und an der neu erstellten Lavaterstrasse. Dabei handelt es sich vorzugsweise um Mehrfamilienhäuser höheren Standards und Einfamilienvillen. (in rot: in dieser Periode neu erstellte Gebäude).	42
Abbildung 24: Die Enge von 1891-1896: Die Entwicklung konzentriert sich auf die Parzellen zwischen Bahnlinie und Seestrasse sowie an der neu gebauten Bürglistrasse. Unmittelbar südlich der Parzelle von Chiodera & Tschudy am Bleicherweg entstehen wuchtige Blockrandbebauungen. Die Seeaufschüttung wird nach Süden fortgesetzt. (in rot: in dieser Periode neu erstellte Gebäude).	43

- Abbildung 25: Die Enge von 1896-1908: Die Entwicklung verlangsamt sich und führt vor allem zum Auffüllen von Lücken zwischen bebauten Parzellen. Der Typus der Blockrandbebauung breitet sich weiter aus, so insbesondere unmittelbar südlich der Parzelle von Chiodera & Tschudy (in rot: in dieser Periode neu erstellte Gebäude). 44
- Abbildung 26: Die Enge von 1909-1913: Scheideggstrasse und Steinhaldenstrasse werden angelegt, letztere mit einem Ensemble im Mittelalter-Look. Wirtschaftlich relevant ist die Erweiterung der «Versicherungsmeile» durch den Sitz der heutigen SwissRe. (in rot: in dieser Periode neu erstellte Gebäude). 45
- Abbildung 27: Die Enge von 1914-1921: In dieser Periode wird nur gerade ein einziges Gebäude erstellt (in rot: in dieser Periode neu erstellte Gebäude)! 46
- Abbildung 28: Die Enge von 1921-1930: In dieser Periode konzentriert sich die Entwicklung der Wohnbauten auf die Ostseite des Quartiers. Das reformierte Kirchengemeindehaus an der Bederstrasse wird gebaut. Die Versicherungsmeile wird erweitert. Verschiedene Ruderclubs bauen gemeinsam ein Club-Gebäude am See (in rot: in dieser Periode neu erstellte Gebäude)! 47
- Abbildung 29: In blau die Intensität der Bautätigkeit in der Enge zwischen 1861 und 1930 (ausgezählt nach Hürlimann, 1962). In rot der Zeitpunkt des Baus der Wohn- und Geschäftshäuser am Bleicherweg durch Chiodera & Tschudy. 48

## 12 Anhang

### 12.1 Die Vita von Chiodera und Tschudy im Quervergleich

Die Karrieren von Alfred Chiodera und Theophil Tschudy verliefen im chronologischen Vergleich sehr parallel<sup>50</sup>:

<b>Alfred Chiodera</b>	<b>Jahr</b>	<b>Theophil Tschudy</b>
	1847	Geboren in Mumpf AG
Geboren in Mailand	1850	
Umzug nach Rapperswil SG	1859	
Kantonsschule St. Gallen		Kantonsschule Aarau
	1867	ETH-Studium (Gottfried Semper)
Technische Hochschule Stuttgart	1868	
	1870	Bei Johann Friedrich Würth, Davos
	1872	Bei Rudolf Ludwig Ray, Budapest
Bei Adolf Gnauth, Stuttgart	1873	
Bei Heinrich Ernst, Zürich	1874	Bei Giuseppe Mengoni, Bologna
	1875	Bei Heinrich Ernst, Zürich
	1876	Selbstständig in Zürich
Chiodera&Tschudy, Zürich	1878	Chiodera&Tschudy, Zürich
Liquidierung Chiodera&Tschudy	1908	Liquidierung Chiodera&Tschudy
Pionier der Luftschiffahrt, Malerei		Privatarchitekt
	1911	Verstorben
Verstorben	1916	

---

<sup>50</sup> Eigene Darstellung, basierend auf: SBZ, 1911, S.287; SBZ, 1916, S. 268f.; Architektenlexikon, 1998, S. 127f.

## 12.2 Bauten von Chiodera & Tschudy in der Enge

Bauherrschaft	Bau	Adresse	Bezeichnung	Gattung	Bemerkung
Ludwig Kann	1879	Parkring 50		Privatvilla mit Observatorium	Erweiterungen 1894/1907 - 1934 abgerissen
Ludwig Kann	1880	Parkring 52		Gärtnerhaus	Erweiterungen 1894/1907
Chiodera & Tschudy	1893	Bleicherweg 37		Wohn- und Geschäftshaus	
Chiodera & Tschudy	1893	Bleicherweg 39		Wohn- und Geschäftshaus	
Ludwig Kann	1894	Parkring 60		Ökonomie- und Stallgebäude mit Reithalle	Erweiterungen 1894/1907
Dr. Konstantin Kaufmann	1895	Genferstrasse 35	Zum Mythenstein	Privatvilla	
Maria Koch	1897	Freigutstrasse 9	Villa Maria	Privatvilla	
Chiodera & Tschudy	1898	Bleicherweg 41		Wohn- und Geschäftshaus	
Dr. Adolf Friedrich Hommel-van Wyk	1902	Parkring 30	Villa Dem Schönen	Museumsflügel zu Privatvilla	Ursprünglicher Bau 1989 von Friedrich Kühn
Chiodera & Tschudy	1902	Bleicherweg 47	Chachelihuus	Wohn- und Geschäftshaus	
Chiodera & Tschudy	1905	Bleicherweg 45	Gublerhaus	Wohn- und Geschäftshaus	
Reformierte Kirchgemeinde Enge	1893	Bürglistrasse 15		Reformierte Kirche	Wettbewerbentwurf von Chiodera & Tschudy
Tonhallegesellschaft	1893	Claridenstrasse 7		Konzertgebäude	Wettbewerbentwurf von Chiodera & Tschudy



Abbildung 20: Bauten von Chiodera & Tschudy in der Enge, Darstellung des Verfassers

## 12.3 Bau- und Siedlungsgeschichte der inneren Enge ab 1861

### 12.3.1 1861-1870

In den sechziger Jahren ist die Gemeinde Enge wie im Mittelalter noch weitgehend ein Weinbaudorf entlang Bleicherweg, Beder- und Seestrasse. Neue Strassen südlich des Bleicherwegs zeugen davon, dass das Gelände nicht mehr für das Bleichen benötigt wird und dank Stadtnähe für eine Bebauung attraktiv wird. Die Parzelle am Bleicherweg ist noch nicht überbaut.

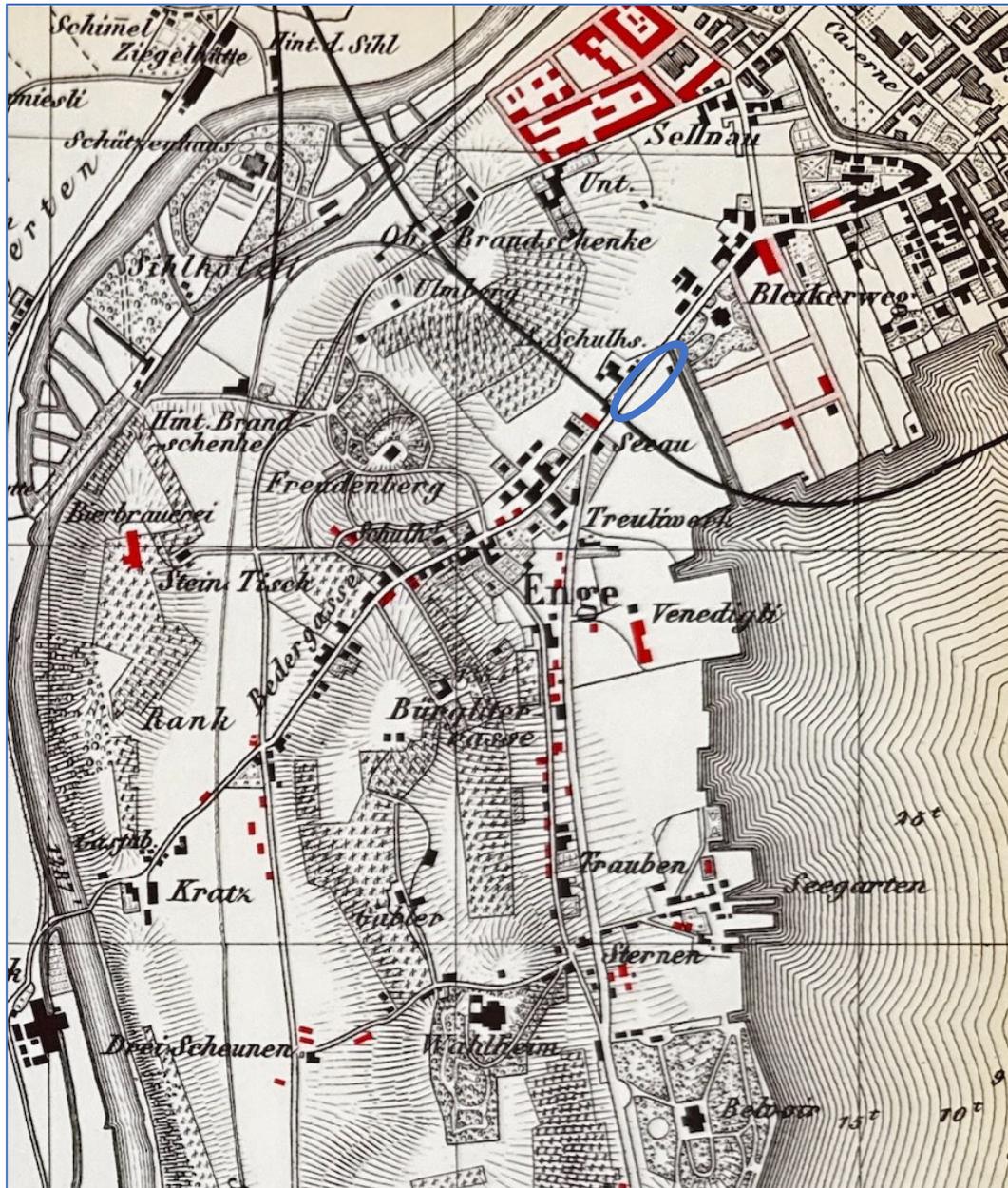


Abbildung 21: Die Enge von 1861 bis 1870: Es stehen noch wenige Villen (Belvoir, Wesendonk, Freudenberg, Palme) mit grossem Umschwung. Die Bürglerterrasse ist ein beliebtes Ausflugslokal. Unmittelbar an der Grenze entsteht in der Altstadt eine Blockrandbebauung. Die Brauerei Hürlimann zieht an die Sihl, die für das Flößen von Eis aus den Bergen genutzt wird (in Rot: in dieser Periode neu erstellte Gebäude).<sup>51</sup>

<sup>51</sup> Hürlimann, 1962, Plan 5

### 12.3.2 1871 – 1880

In den siebziger Jahren entwickelt sich die Gemeinde rasant. Der Bau des Bahnhofs Enge 1875 darf dabei als Meilenstein gelten. Die ehemaligen Bleichfelder werden überbaut. Der Ausbau der Brauerei und der Gasfabrik sowie der Bau von zwei Schulhäusern zeugen von beträchtlicher Dynamik. Die Parzelle am Bleicherweg ist noch nicht überbaut.



Abbildung 22: Die Enge von 1871 bis 1880: Es entstehen entlang den bestehenden Strassenachsen zahlreiche Wohn- und Gewerbehäuser. Neben wenigen herrschaftlichen Villen werden am neu erschlossenen Parkring und in den ehemaligen Bleichen kompaktere Einfamilienvillen gebaut. (in Rot: in dieser Periode neu erstellte Gebäude).<sup>52</sup>

<sup>52</sup> Hürlimann, 1962, Plan 6

### 12.3.3 1881-1890

Prägendes Ereignis in dieser Zeitperiode ist die Erstellung der Seeuferanlagen als Gemeinschaftswerk der Gemeinden Enge, Riesbach und Zürich ab 1881. Das neu geschaffene Land wird jedoch noch nicht überbaut, wenn man von zwei Badeanstalten absieht. Zur Quartierentwicklung bei trägt die Einführung der Pferdestrassenbahn. Noch immer ist die Parzelle am Bleicherweg unüberbaut. Allerdings wird deren Erschliessung durch den Bau der Drei-Königs- und der Eisenbahnstrasse verbessert. An der Kreuzung Drei-Königs-/Mythenstrasse ist die Villa Mythenstein von Chiodera & Tschudy zu erkennen.



Abbildung 23: Die Enge von 1881-1890: Die Entwicklung konzentriert sich auf die Parzellen nördlich des Bleicherwegs und an der neu erstellten Lavaterstrasse. Dabei handelt es sich vorzugsweise um Mehrfamilienhäuser höheren Standards und Einfamilienvillen. (in Rot: in dieser Periode neu erstellte Gebäude).<sup>53</sup>

<sup>53</sup> Hürlimann, 1962, Plan 7

### 12.3.4 1891-1896

In die Zeit der Eingemeindung (1893) fallen gewichtige öffentliche Bauten wie die Tonhalle und die Kirche Enge. Das durch die Aufschüttung erschlossene Land unmittelbar an den Seeuferanlagen wird vorerst durch luxuriöse Apartmenthäuser am Alpenquai (heute General-Guisan-Quai) erschlossen. Auf der Parzelle am Bleicherweg entstehen die ersten Wohn- und Gewerbehäuser von Chiodera & Tschudy.



Abbildung 24: Die Enge von 1891-1896: Die Entwicklung konzentriert sich auf die Parzellen zwischen Bahnlinie und Seestrasse sowie an der neu gebauten Bürglistrasse. Unmittelbar südlich der Parzelle von Chiodera & Tschudy am Bleicherweg entstehen wuchtige Blockrandbebauungen. Die Seeaufschüttung wird nach Süden fortgesetzt. (in Rot: in dieser Periode neu erstellte Gebäude).<sup>54</sup>

<sup>54</sup> Hürlimann, 1962, Plan 8

### 12.3.5 1897-1908

Die bauliche Verdichtung des Quartiers schreitet voran, vor allem im Bereich Brand-  
schenke- und Gartenstrasse. Chiodera & Tschudy vollenden die Strassenzeile am Blei-  
cherweg 37-47. Die «Versicherungsmeile» am Seeufer entwickelt sich.



Abbildung 25: Die Enge von 1896-1908: Die Entwicklung verlangsamt sich und führt vor allem zum Auffüllen von Lücken zwischen bebauten Parzellen. Der Typus der Blockrandbebauung breitet sich weiter aus, so insbesondere unmittelbar südlich der Parzelle von Chiodera & Tschudy (in Rot: in dieser Periode neu erstellte Gebäude).<sup>55</sup>

<sup>55</sup> Hürlimann, 1962, Plan 9

### 12.3.6 1909-1913

Schon lange vor den Kriegsjahren kommt die bauliche Entwicklung der inneren Enge weitgehend zum Erliegen. Der Bleicherweg ist mittlerweile weitgehend zu einer urbanen Verbindungsstrasse geworden, bei der die Wohn- und Geschäftshäuser unmittelbar an die Strasse angrenzen. Als Ausnahme verbleibt östlich vom Bleicherweg-Ensemble die Villa zur Palme.



Abbildung 26: Die Enge von 1909-1913: Scheideggstrasse und Steinhaltenstrasse werden angelegt, letztere mit einem Ensemble in mittelalterlicher Anmutung. Wirtschaftlich relevant ist die Erweiterung der «Versicherungsmeile» durch den Sitz der heutigen SwissRe. (in Rot: in dieser Periode neu erstellte Gebäude).<sup>56</sup>

<sup>56</sup> Hürlimann, 1962, Plan 10

### 12.3.7 1914-1921

Diese Periode ist geprägt vom ersten Weltkrieg, der anschliessenden sozialen Unrast (Generalstreik von 1918) und der schweren Influenza-Epidemie («spanische Grippe»). Die Bautätigkeit kommt (auch) in der Enge zum Erliegen.



Abbildung 27: Die Enge von 1914-1921: In dieser Periode wird nur gerade ein einziges Gebäude erstellt (in Rot; in dieser Periode neu erstellte Gebäude).<sup>57</sup>

<sup>57</sup> Hürlimann, 1962, Plan 11

### 12.3.8 1922-1930

In den «Roaring Twenties» erfindet sich das Quartierzentrum neu, indem die Bahnlinie nach Westen verschoben wird und das markante Bahnhofsgebäude am Tessinerplatz von 1927 den bisherigen Bau an der Alfred-Escher-Strasse ersetzt.

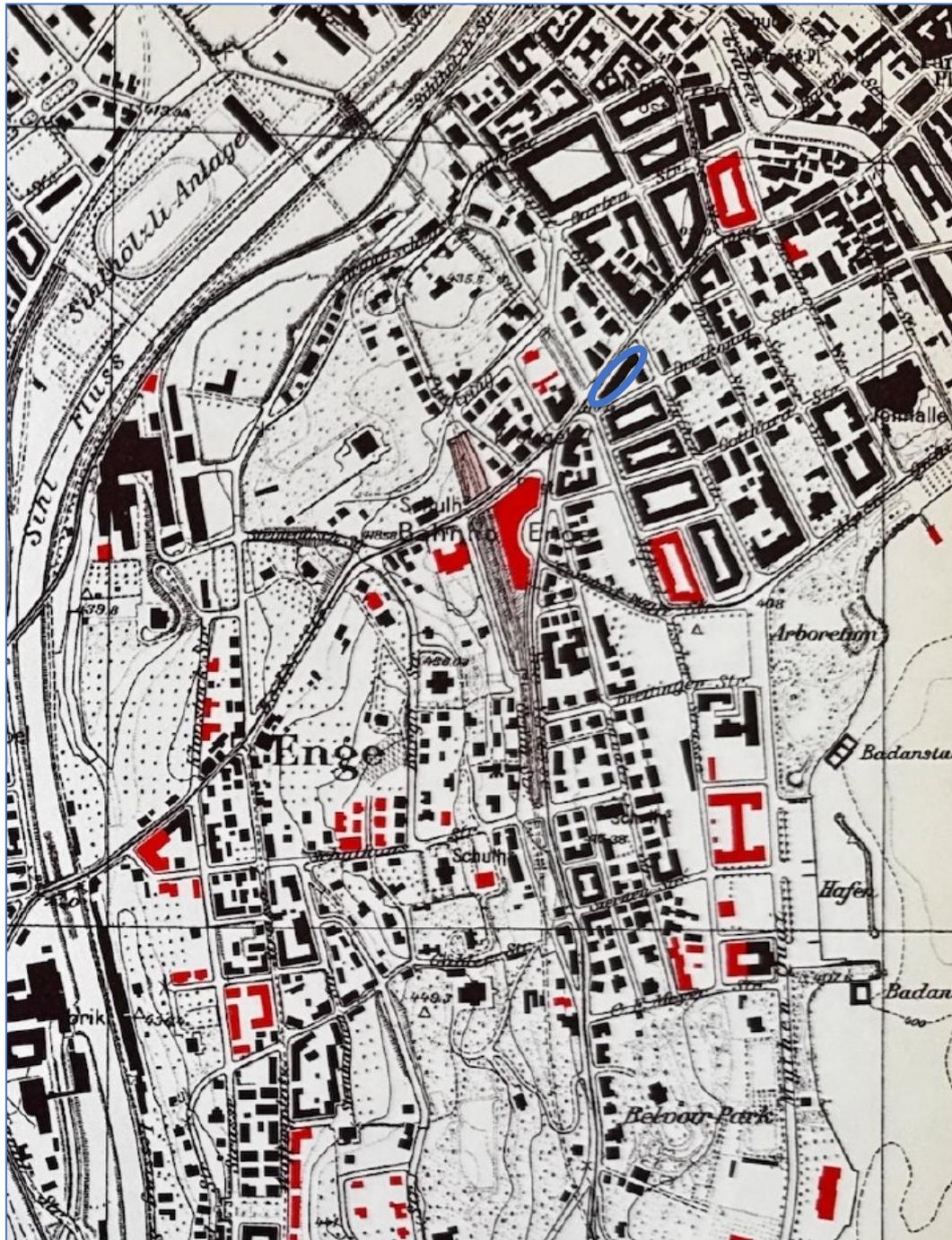


Abbildung 28: Die Enge von 1921-1930: In dieser Periode konzentriert sich die Entwicklung der Wohnbauten auf die Ostseite des Quartiers. Das reformierte Kirchgemeindehaus an der Bederstrasse wird gebaut. Die Versicherungsmeile wird erweitert. Verschiedene Ruderclubs bauen gemeinsam ein Club-Gebäude am See (in Rot: in dieser Periode neu erstellte Gebäude).<sup>58</sup>

<sup>58</sup> Hürlimann, 1962, Plan 12

### 12.3.9 Bautätigkeit in der Enge 1860 – 1930

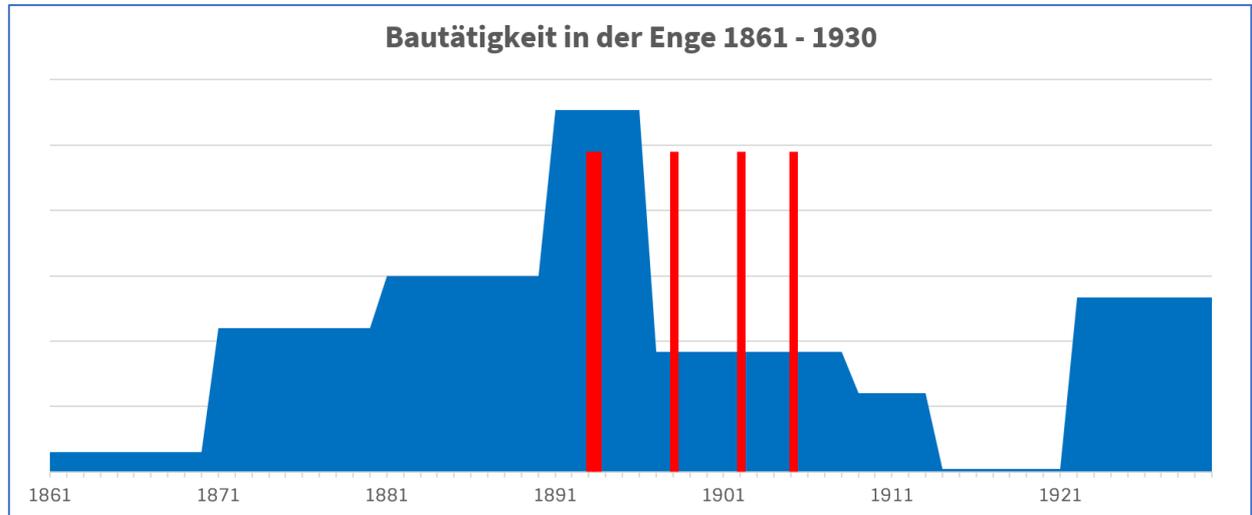


Abbildung 29: In blau die Intensität der Bautätigkeit in der Enge zwischen 1861 und 1930 (ermittelt auf Basis der Anzahl neu erstellter Gebäude in den einzelnen Perioden nach Hürlimann, 1962). In Rot der Zeitpunkt des Baus der Wohn- und Geschäftshäuser am Bleicherweg durch Chiodera & Tschudy.<sup>59</sup>

<sup>59</sup> Eigene Darstellung