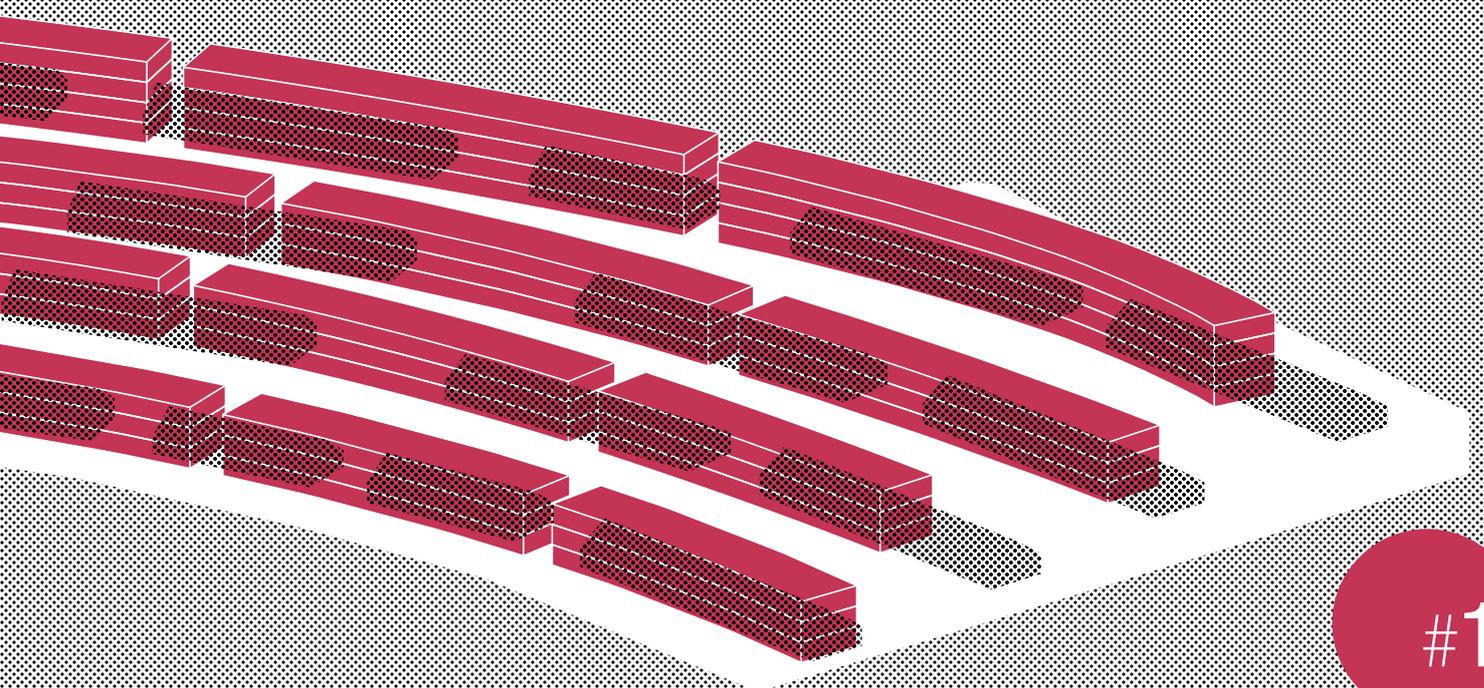
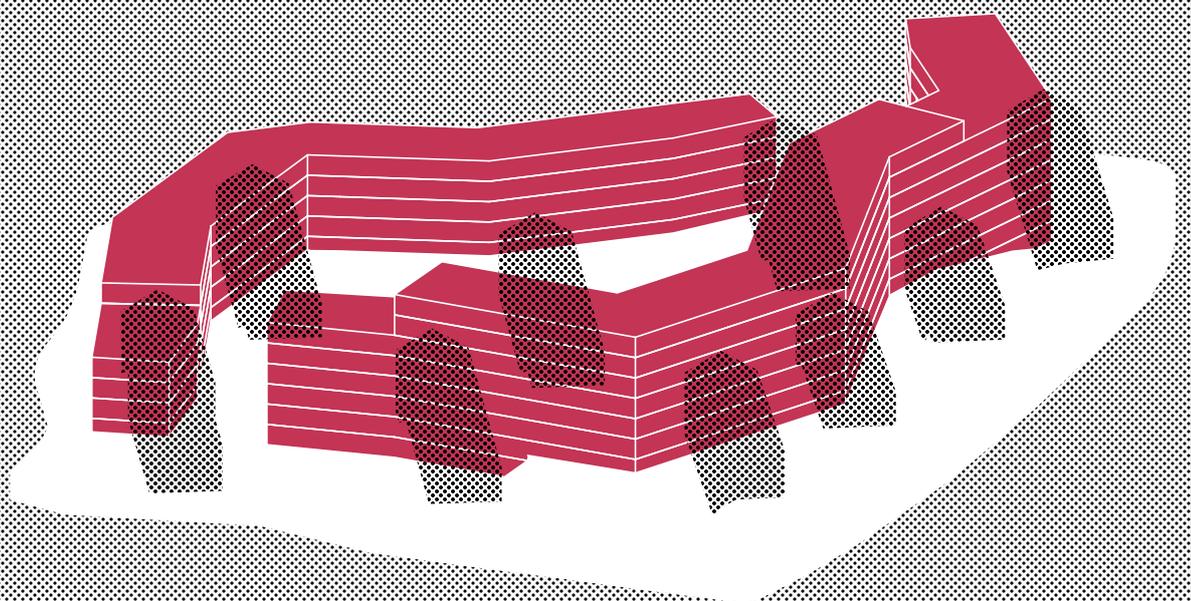


# DICHTER

Eine Dokumentation der baulichen Veränderung in Zürich – 30 Beispiele



Herausgeberin:  
Stadt Zürich  
Hochbaudepartement  
Amt für Städtebau

Konzept:  
Amt für Städtebau (AfS)  
Mit dem vorliegenden Heft «Dichter» startet das Amt für Städtebau  
der Stadt Zürich eine Publikationsreihe zu aktuellen Themen.

Projektleitung und Redaktion:  
Frank Argast und Christoph Durban, AfS

Beiträge:  
Texte AfS: Frank Argast, Christoph Durban, Patrick Gmür, Birgit Kurz  
Kurztexte Siedlungsbeispiele: Caspar Schärer, Zürich  
Text Dichte und Charakter: Susanne Frank, ETH Zürich

Mitarbeit AfS:  
Jennifer Berg, Lea Gwerder, Dominique Keulicht, Rahel Wyss  
Pläne: Manuela Baur, Carolin Brodda, David Janczak

Fotografien:  
Neue Siedlungen S.27–85: Juliet Haller, AfS 2010/2011  
Alte Siedlungen S.26–84: Baugeschichtliches Archiv der Stadt Zürich, Juliet Haller  
Alte Siedlung Living 11, S.64: R. Singer  
Quartierportraits S.18–21: Juliet Haller, AfS 2010/2011  
S.23: Michael Heinrich, München  
Visualisierungen:  
Brüggliäcker (S.31): BS + EMI Architekten AG  
Luegisland Süd (S.33): raumgleiter gmbh  
Altwiesenstrasse (S.37): Enzmann Fischer AG  
Altwiesen (S.39): Rafael Schmid  
Mattenhof (S.41): Bachelard Wagner Architekten  
Escherpark (S.61): Architron GmbH  
Living 11 (S.65): Sevenses GmbH  
Mehr als Wohnen (S.71): Carol Egger  
Les Hiboux (S.81): easyCad GmbH  
Kalkbreite (S.83): raumgleiter gmbh

Gestaltung:  
Bernet & Schönenberger, Zürich

Korrektur:  
Karin Schneuwly

Plangrundlage:  
Amtliche Vermessung Stadt Zürich

Druck:  
galledia ag, Flawil (FSC C017868)

Papier:  
Profibulk, 90 g/m<sup>2</sup>, FSC Mix

Bezugsquelle:  
Stadt Zürich  
Amt für Städtebau  
Lindenhofstrasse 19  
8021 Zürich  
Telefon 044 412 11 11  
afs@zuerich.ch  
www.stadt-zuerich.ch/hochbau

3. Auflage 2015

ISBN 978-3-905384-14-7  
© Stadt Zürich 2012

# INHALT

5	Vorwort	DR. ANDRÉ ODERMATT
7	Diskrete Urbanität – Die Seele der Stadt	PATRICK GMÜR
9	Zürich wächst	FRANK ARGAST, CHRISTOPH DURBAN, BIRGIT KURZ
16	Stadtstrukturen ähnlicher Typologie	
22	Dichte und Charakter eines Stadtraumes	SUSANNE FRANK
24	30 Siedlungsbeispiele	
26	Siedlung Katzenbach, Seebach	BAUGENOSSENSCHAFT GLATTAL ZÜRICH
28	Siedlung Burriweg, Schwamendingen	BAU- UND SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT VITASANA
30	Siedlung Brüggläcker, Schwamendingen	BAHOGE WOHNBAUGENOSSENSCHAFT
32	Siedlung Luegisland Süd, Schwamendingen	BAU- UND SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT VITASANA
34	Siedlung Kronwiesen, Schwamendingen	BAU- UND SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT VITASANA
36	Siedlung Altwiesenstrasse, Schwamendingen	BAU- UND WOHNGENOSSENSCHAFT GRAPHIS
38	Siedlung Altwiesen, Schwamendingen	IMMOSIP AG ZÜRICH C/O UBS FUND MANAGEMENT (SWITZERLAND) AG
40	Siedlung Mattenhof, Schwamendingen	SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT SUNNIGE HOF
42	Überbauung Imbisbühlstrasse, Höngg	SCHWEIZERISCHE RÜCKVERSICHERUNGS-GESELLSCHAFT AG
44	Siedlung Brunnenhof, Unterstrass	STIFTUNG WOHNUNGEN FÜR KINDERREICHE FAMILIEN
46	Siedlung Irchel, Oberstrass	STIFTUNG ALTERSWOHNUNGEN STADT ZÜRICH SAW
48	Siedlung Else-Züblin-Strasse, Albisrieden	SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT SUNNIGE HOF
50	Siedlung Leonhard-Ragaz-Weg, Sihlfeld	BAUGENOSSENSCHAFT TURICUM
52	Siedlung Triemli, Albisrieden	BAUGENOSSENSCHAFT SONNENGARTEN
54	Überbauung Paul-Clairmont-Strasse, Friesenberg	BAUGENOSSENSCHAFT ROTACH ZÜRICH
56	Siedlung Wasserschöpfli, Friesenberg/Alt-Wiedikon	HELVETIA VERSICHERUNGEN
58	Siedlung Grünmatt, Friesenberg	FAMILIENHEIM-GENOSSENSCHAFT ZÜRICH
60	Siedlung Escherpark, Enge	SIAT «ZH» IMMOBILIEN AG
62	Überbauung Papillon, Wollishofen	BALINTRA AG C/O UBS FUND MANAGEMENT (SWITZERLAND) AG
64	Siedlung Living 11, Seebach	ASIG WOHNGENOSSENSCHAFT
66	Überbauung Klee, Affoltern	BAUGENOSSENSCHAFT HAGENBRÜNNELI, GEMEINNÜTZIGE BAU- UND MIETERGENOSSENSCHAFT ZÜRICH
68	Siedlung Affoltern, Affoltern	BAUGENOSSENSCHAFT FROHHEIM
70	Siedlung Mehr als Wohnen, Seebach	BAUGENOSSENSCHAFT MEHR ALS WOHNEN
72	Siedlung Werdwies, Altstetten	STADT ZÜRICH
74	Siedlung Hausäcker/Farbhof, Altstetten	BAUGENOSSENSCHAFT GRAPHIKA
76	Überbauung 7null7, Altstetten	PETER HALTER LIEGENSCHAFTEN AG, HALTER IMMOBILIEN
78	Überbauung James, Altstetten	UBS FUND MANAGEMENT (SWITZERLAND) AG
80	Siedlung Les Hiboux, Sihlfeld	BAUGENOSSENSCHAFT IM GUT
82	Überbauung Kalkbreite, Aussersihl	GENOSSENSCHAFT KALKBREITE
84	Mehrfamilienhaus Wildbachgut, Mühlebach	LEDERMANN IMMOBILIEN AG
86	Abkürzungen, Definitionen und Berechnungen	



In der Fachwelt wird schon lange über «Verdichtung» diskutiert. Nun ist der Begriff auch bei einer breiteren Bevölkerung angekommen. Das ist zu begrüßen. Wir müssen jedoch sicherstellen, dass das Thema weder zum Schreckgespenst noch zum Allheilmittel für die Lösung aller raumplanerischen Probleme gemacht wird. Die städtische Bevölkerung wächst. Das ist gut. Der Anspruch pro Kopf steigt, das ist problematisch. Es braucht einen vernünftigen Umgang mit der Ressource «Boden», mehr denn je.

Verdichtung ist kein Selbstzweck, sondern ein sinnvoller und steuerbarer Prozess zur Bewältigung der städtebaulichen und sozialen Herausforderungen. Wenn es uns gelingt, Verdichtung als gesamtgesellschaftlichen Prozess zu diskutieren und zu verstehen, dann sind wir auch in der Lage, die Chancen zu nutzen, die sich daraus ergeben.

Mit der Quartierbevölkerung müssen wir Chancen und Risiken der Verdichtung diskutieren. Lokale Eigenheiten sind ebenso zu berücksichtigen wie quartierspezifische Entwicklungspotenziale. Ein offen geführter Dialog hilft, Ängste und Befürchtungen abzubauen. Das ist eines der Ziele des aktuellen stadträtlichen Legislatorschwerpunkts «Stadt und Quartiere gemeinsam gestalten».

Gerade bei der Diskussion von Themen mit einer hohen Komplexität braucht es Grundlagen, welche die Verständlichkeit fördern und Missverständnissen vorbeugen. Die vorliegende Publikation tut dies in vorbildlicher Art. Anhand von ausgewählten Beispielen wird gezeigt, was Verdichtung im konkreten Fall bedeutet. Was heisst das in Zahlen? Wie sind die Zahlen zu verstehen? Sie halten somit ein Werkzeug in den Händen, das dazu beitragen soll, den Prozess der Verdichtung am konkreten Objekt nachzuvollziehen.

Wir müssen Verdichtung als Chance verstehen, als Chance, um auf die grossen gesellschaftlichen und raumplanerischen Herausforderungen, die sich uns stellen, zu reagieren. Als Chance, um eine neue Qualität im Städtebau zu erreichen, etwa in der Gestaltung von Aussenräumen beim Ersatz von Siedlungen. Dichte allein garantiert keine Qualität, aber Verdichtung verunmöglicht sie auch nicht. Das ist leicht gesagt und hart zu erarbeiten. Die Stadt muss beim Planen und Bauen eine Vorreiterrolle einnehmen. Die Stadt muss zeigen, dass Verdichtung zum Wohl der Menschen möglich ist. Diese Publikation leistet dazu einen wichtigen Beitrag.



«Welche Stadt halten Sie für die lebenswerteste?», fragte das deutsche Zeit-Magazin den holländischen Architekten Rem Koolhaas im Oktober 2011. Seine Antwort: «Ach, es gibt darüber ja endlose Listen. Und es ist immer Zürich, das ganz oben genannt wird, oder Melbourne. Es ist komischerweise nie eine wirklich aufregende Stadt, sondern es sind immer eher gesittete Städte, die als lebenswert gelten.»

Interessant an dieser Äusserung ist, dass sich der Architekt auf den spezifischen Charakter der Städte bezieht. Mit «eher gesittet» meint Koolhaas das, was die Stadt Zürich in ihrer räumlichen Entwicklungsstrategie RES mit «diskreter Urbanität» beschreibt: «Zürich zeichnet sich durch seine – angesichts der grossen wirtschaftlichen Bedeutung – vergleichsweise zurückhaltende städtebauliche und architektonische Erscheinung aus. Sorgfältig angeordnete Merkmale betonen diese Qualität und fördern die räumliche Orientierung. Die weitgehende Absenz dominanter Formen des repräsentativen und inszenierten Städtebaus sowie austauschbarer globaler Architekturen geben der Stadt ein vornehm zurückhaltendes, aber klares Profil.»

Mit der Erfolgsposition «Diskrete Urbanität» – neben den vier anderen Qualitäten «Vielfältige Durchmischung», «Effiziente Vernetzung», «Erlebbare Offenheit» und «Ausgezeichnete Lage- und Umweltqualität» – will sich Zürich von vergleichbaren Städten unterscheiden. Gleichzeitig stehen diese Qualitäten für die Attraktivität und somit für den baulichen Druck auf die Stadt. In Zürich gibt es kaum Baulandreserven, die gültige Bau- und Zonenordnung erlaubt jedoch beträchtliche Spielräume bei der Ausnützung. Deshalb gilt die Verdichtung der Stadt als einziger Ansatz, das Wachstum aufzunehmen. Die Siedlungsentwicklung nach innen ist weitgehend unbestritten.

Eine städtebauliche Analyse macht unterschiedliche Siedlungs- und Quartierstrukturen sichtbar. Über die Topografie, aber auch die Geschichte des Städtebaus im 20. Jahrhundert ist der Stadtplan lesbar. Die mittelalterliche Stadt und die Blockrandbebauungen in den Kreisen 3, 4 und 5 stehen für die traditionelle dichte Stadt des 19. Jahrhunderts. Die Landschaftsräume der Sihl und Limmat sowie des Seebeckens prägen zusätzlich den kompakten Stadtkörper.

Die südorientierten und daher privilegierten Hanglagen werden durch die massigen Bauten der ETH Zürich, Universität Zürich und des Universitätsspitals dominiert. Nach dem Schleifen der obsolet gewordenen Stadtbefestigungen ergaben sich Flächen, die mit den damals neuen Institutionen bebaut wurden. Noch heute sprengen diese öffentlichen Bauten Massstab und Körnung der unmittelbaren Nachbarschaften. Zudem zeugen sie vom Mut der damaligen Entscheidungsträger. Dank ihrer gut proportionierten

Baukörper, ihrer durch das Material geprägten Farbigkeit, ihrer grosszügigen Innenräume und der Anbindung an die Stadt sind diese Bauten Teil des kollektiven Stadtbildes. Gleichzeitig haben sich deren Grösse im Laufe der Zeit im Stadtplan und damit auch im Gedächtnis der Bewohnerinnen und Bewohner Zürichs eingepreßt. Im Kontrast zu den kleinteiligen Einzelbauten der höheren Lagen entsteht ein vielfältiges und reiches Quartierbild.

Der Hangfuss des Üetlibergs zeichnet sich durch die Zeilenbauten des letzten Jahrhunderts aus. Durchgrünte Aussenräume charakterisieren diese Siedlungsstrukturen. Die Ideen der Gartencity waren die Grundlagen für die grossflächigen Planungen in den Quartieren Seebach und Schwamendingen. In diesen Gebieten sind die antiurbanen, landschaftsbezogenen Stadtbilder der damaligen Zeit spürbar.

Diese differenzierten Quartierstrukturen bestimmen nicht nur den städtebaulichen Ausdruck Zürichs, sondern prägen auch die Stadtbevölkerung. Alteingesessene Zürcher und Zürcherinnen geben sich als Bewohner/Bewohnerin ihres Quartiers zu erkennen. Eine Hönggerin ist keine Riesbächlerin und diese unterscheidet sich wesentlich von einer Leimbacherin, einem Fluntermer oder einem Schwamendinger. Ein ehemaliger Mitarbeiter der städtischen Denkmalpflege betreute fast zwanzig Jahre lang Quartiere in Zürich Nord. Vor seiner Pensionierung wechselte er zu Quartieren am Zürichberg. Erstaunt stellte er fest, dass sich nicht nur die Stadtteile, sondern auch die Bewohnerinnen und Bewohner in ihren Charakteren wesentlich voneinander unterscheiden. Die diskrete, aber unterschiedliche Urbanität prägt also neben dem Stadtbild auch die Menschen.

Zürichs Stadterweiterungen sind nur aus der politischen, ökonomischen und sozialen Geschichte zu verstehen. Sie waren nicht radikal, sondern pragmatisch. So verwundert es nicht, dass noch heute dörfliche Strukturen der alten Kerne die Stadtteile Witikon, Unteraffoltern und Albisrieden charakterisieren. Genau hier liegt eine Herausforderung für die Verdichtung nach innen: im Gleichgewicht zwischen Alt und Neu sowie im Respektieren und Weiterentwickeln der spezifischen Quartierstrukturen, welche letztlich auch den Charakter oder die Seele der Stadt ausmachen. Wenn Zürich weiterhin eine «gesittete» und damit lebenswerte Stadt ist, gibt sie auch eine Antwort auf die wesentlichen Fragen: Wie wollen wir leben, und was macht uns glücklich?



## Verdichtung als Chance für einen nachhaltigen Städtebau

In Zürich wird wieder dichter gebaut – dies ist gut und richtig! Jahrhundertlang wurde der Stadtkörper innerhalb enger Umgrenzungen umgebaut, überformt und aufgestockt. Mit der Schleifung des barocken Befestigungsringes Mitte des 19. Jahrhunderts setzte auch in der Stadt Zürich die Expansion in die Fläche ein. Die Stadt dehnte sich aus und vergrösserte durch zwei Eingemeindungen 1893 und 1934 auch ihr Territorium. Die grossflächigen Stadterweiterungen ab den 1930er Jahren folgten dem Leitbild der aufgelockerten Stadt bzw. dem Ideal der Gartenstadt. Resultat waren ausgedehnte, locker überbaute Stadtteile mit einer niedrigen baulichen Dichte und einem hohen Freiflächenanteil.

### Verdichtung ist gewünscht

Nach Jahren der Stagnation und Entleerungstendenzen der eigentlich städtischen Gebiete ab Mitte der 1960er Jahre, in denen dafür die Agglomerationen stark gewachsen sind, befindet sich die Stadt Zürich seit den 1990er Jahren wieder in einer Phase der inneren Verdichtung.

Es ist unbestritten, dass das Wachstum in der Stadt Zürich raumplanerisch richtig und gewollt ist und den übergeordneten Planungszielen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung folgt.

Was in Raumkonzepten des Bundes und des Kantons seit Jahren gefordert wird, wurde jedoch bislang kaum umgesetzt: die Konzentration des Bevölkerungswachstums und die dafür notwendige Siedlungsentwicklung im bereits überbauten Gebiet und insbesondere in den gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen urbanen Verdichtungsgebieten.

Die Weichen für die Verdichtung wurden auf verschiedenen Ebenen gestellt. Seit 1980 verlangt das schweizerische Raumplanungsgesetz die «haushälterische Nutzung des Bodens». 1995 sprachen die «Grundzüge Raumordnung Schweiz» erstmals von der «Siedlungsentwicklung nach innen» als einer Massnahme zur Vermeidung einer weiteren Ausdehnung des Siedlungsgebietes. Mit der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) 1991 wurden die Vorgaben minimaler baulicher Dichten und die Möglichkeiten zur besseren Nutzung bestehender Gebäude eingeführt. Zur gleichen Zeit wurde das Postulat in den Leitlinien zum kantonalen Richtplan verankert. Dieser verlangte von Städten und Gemeinden, «... bei Revisionen der Ortsplanungen die Zielsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen zu berücksichtigen». In der Folge wurde im regionalen Richtplan Stadt Zürich neben der Umnutzung von Industriebrachen die weitere Verdichtung des Siedlungsgebietes thematisiert. Mit den Revisionen der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Zürich wurden 1995 und 1999 diese Verdichtungsmöglichkeiten durch die Anpassung der Bauvorschriften wie auch Um- und Aufzonungen geschaffen: Ausnüt-

zungsziffern wurden eingeführt und die zusätzlich anrechenbare Nutzung von Dach- und Untergeschossen erlaubt.

Bis zur Jahrtausendwende wurden diese Reserven noch spärlich genutzt. Die Transformation der Industriebrachen hatte zwar eingesetzt, in den Wohnquartieren bewegte sich jedoch kaum etwas. Erst der Legislatorschwerpunkt «10 000 Wohnungen in 10 Jahren», der aufgestaute Erneuerungsbedarf und der zunehmende Nachfragedruck vermochten im ersten Jahrzehnt des 21. Jahrhunderts die Reserven zu mobilisieren. Damit begann die Verdichtung der Stadt des 20. Jahrhunderts. Die bauliche Veränderung vollzieht sich heute primär innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets. An den zahlreichen Ersatzneubauten, wie sie in dieser Publikation dokumentiert werden, kann diese Entwicklung abgelesen werden. Bestehende, in die Jahre gekommene Wohnbauten und -siedlungen werden abgebrochen und durch grössere Neubauten ersetzt. Auf eine abgebrochene Wohnung kommen aktuell etwa zwei neue. In den letzten zehn Jahren wurden in Zürich rund 1,5 Mio. m<sup>2</sup> Wohnfläche neu geschaffen, der überwiegende Anteil in Form von Ersatzneubauten, zu rund 60 % auf Brachflächen und rund 40 % in bestehenden Wohnquartieren.

### Stadtplanerische Herausforderung

Seit über zehn Jahren steigt die Bevölkerungszahl in der Stadt Zürich wieder. Die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner hat in dieser Zeit um 28 000 auf ca. 385 500 (Stand Ende 2011) zugenommen, allein in den letzten drei Jahren wuchs die Bevölkerung um 12 000 Personen. Drei Viertel des Wachstums sind auf Wanderungsgewinne zurückzuführen. Ein Ende des Wachstums ist aus heutiger Sicht nicht abzusehen: Bis ins Jahr 2030 wird ein weiterer Anstieg der Bevölkerung um bis zu 40 000 Personen prognostiziert. Gleichzeitig ist keine Erweiterung des Siedlungsgebietes vorgesehen. Angesichts dieser Tatsachen stellt sich also nicht mehr die Frage, ob und wie viel verdichtet werden kann. Die Herausforderung der Stadtplanung besteht vielmehr darin, Wachstum und Verdichtung in gewünschte Bahnen zu lenken und Regeln und Qualitätsstandards für den Verdichtungsprozess zu definieren.

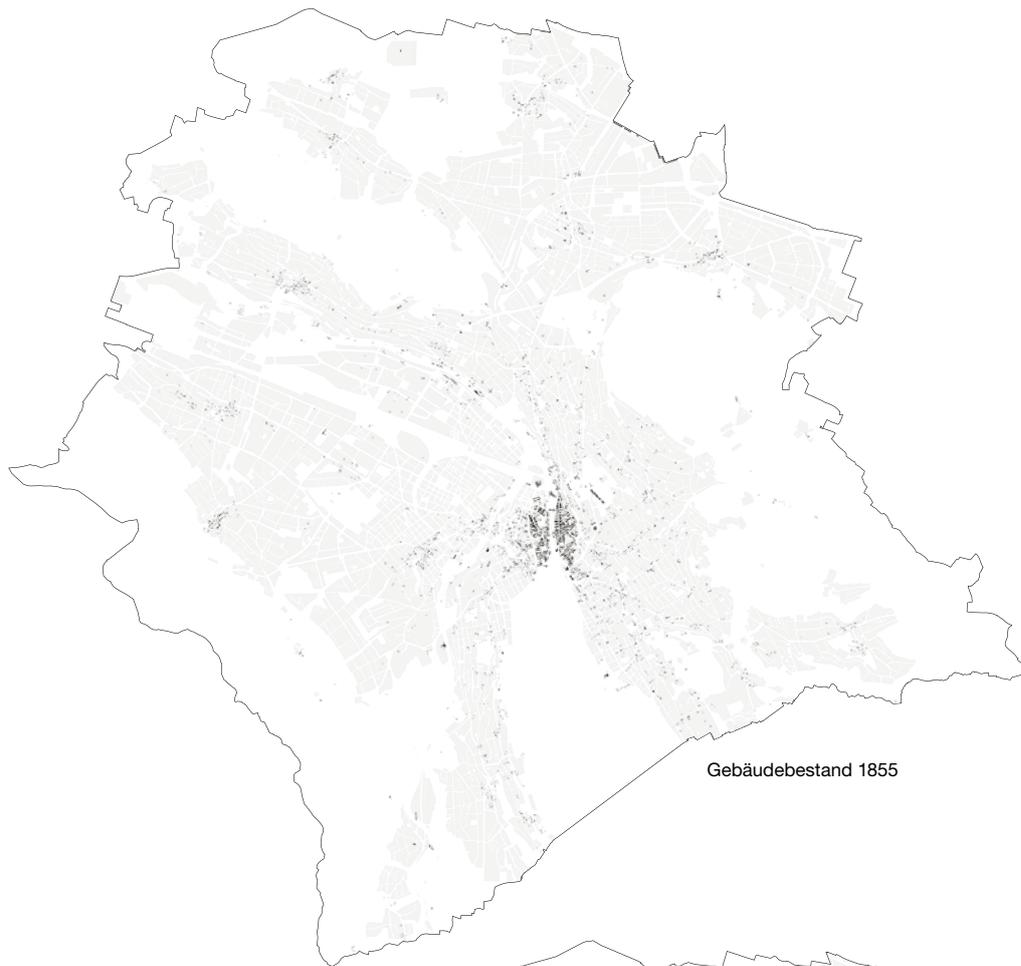
### Folgen des Wachstums und der Erneuerung

Die Folgen des Wachstums für den städtischen Wohnungsmarkt sind markant. Trotz ca. 7000 neu erstellter Wohnungen innerhalb von fünf Jahren beträgt der Leerwohnungsanteil nur 0,07 %. Verstärkt wird die Situation durch einen hohen Nettowohnflächenverbrauch, der heute bei über 40 m<sup>2</sup> pro Person liegt (1980: 32 m<sup>2</sup>). Während die Wohnungsgrössen markant zugenommen haben, nimmt die Anzahl Personen pro Wohnung nach wie vor ab. Eine

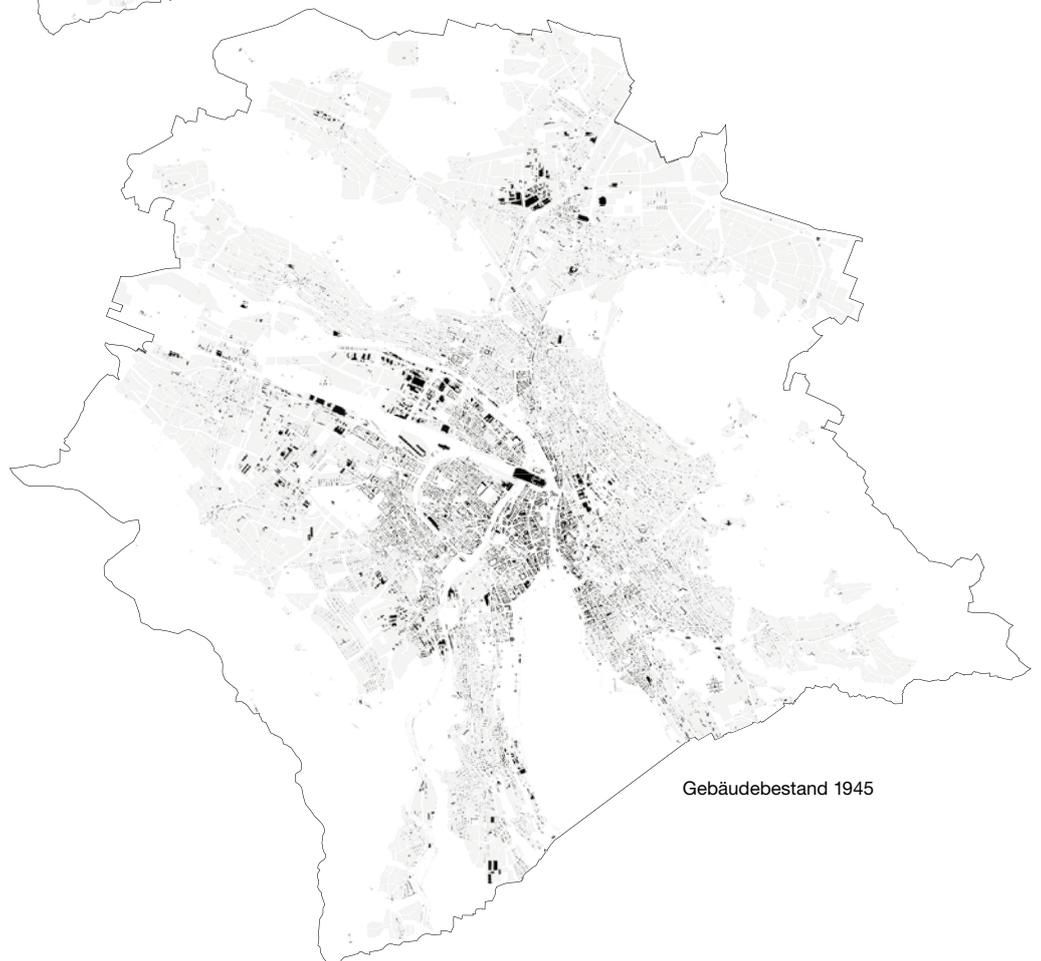
Der Wohnungsbestand hat sich 2009 um 719 Wohnungen oder um 0,35 Prozent erhöht.

Die durchschnittliche Arbeitsplatzdichte in der Stadt Zürich bezogen auf die Bauzonen beträgt ca. 96 Arbeitskräfte/Hektar.

Die Nettowohnfläche pro Kopf lag 2009 bei über 41 Quadratmetern.



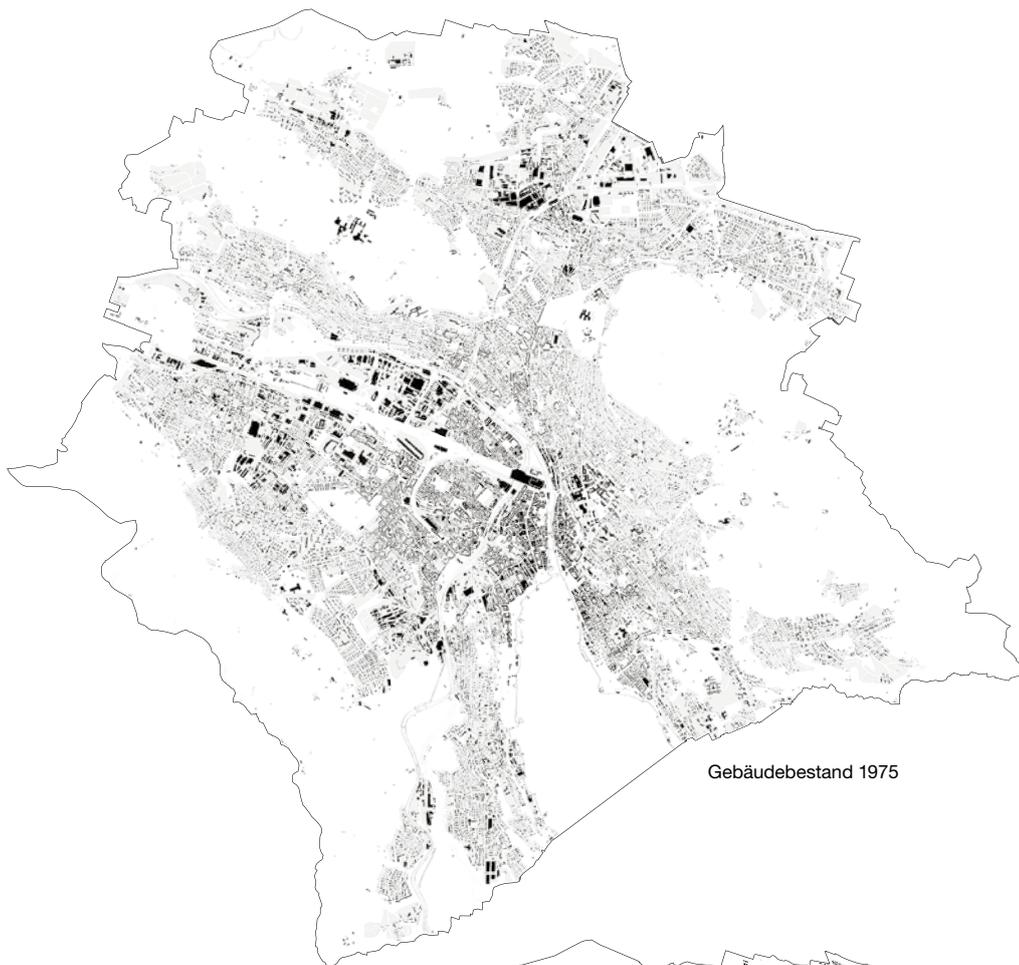
Gebäudebestand 1855



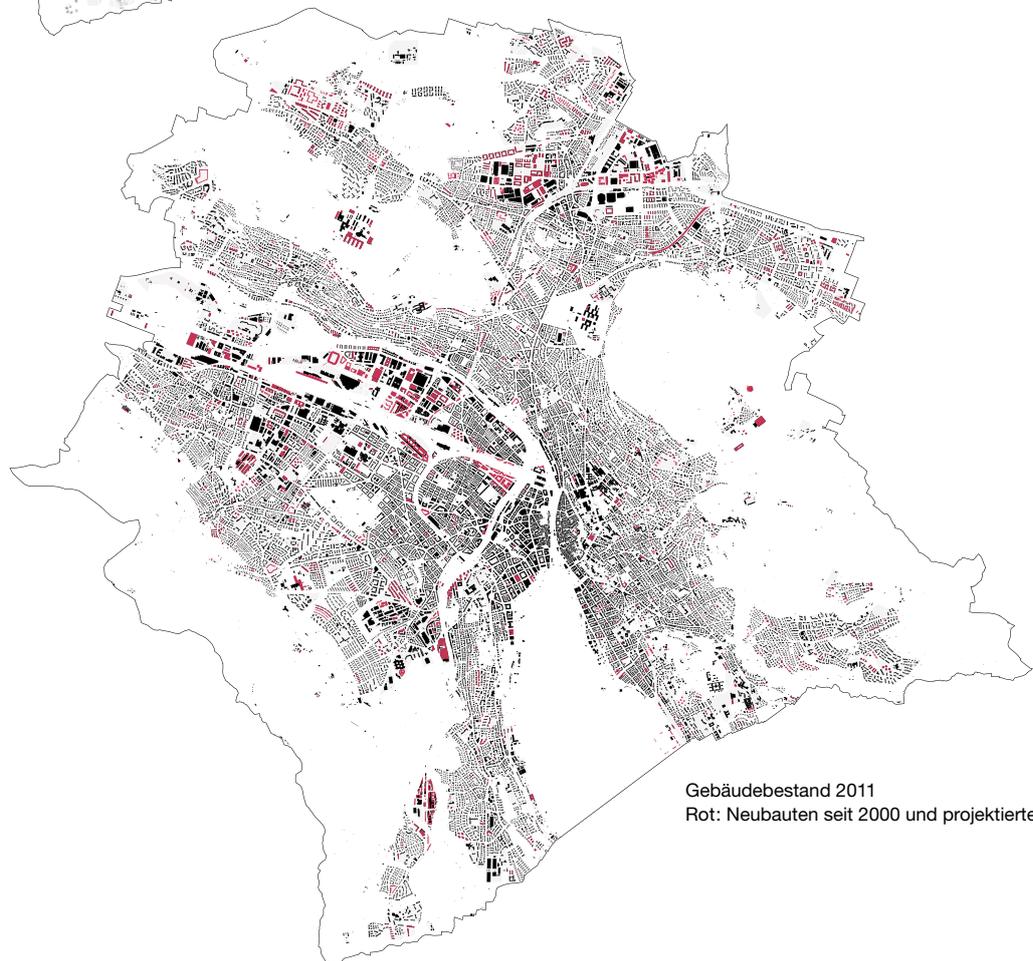
Gebäudebestand 1945

Bei Ersatzneubauten im Zeitraum zwischen 2000 und 2009 hat sich gegenüber den abgebrochenen Siedlungen die Wohnfläche durchschnittlich verdoppelt (Faktor 2,1), die Zahl der Wohnungen hat um den Faktor 1,5, die Anzahl Personen um den Faktor 1,2 zugenommen.

Zürich verfügt über 205 000 Wohnungen, verteilt auf 35 000 Gebäude.



Gebäudebestand 1975



Gebäudebestand 2011  
Rot: Neubauten seit 2000 und projektierte Gebäude

Der Anteil an Geschossflächenreserven an der möglichen Kapazität gemäss BZO beträgt über alle Bauzonen 29 %.

Der Anteil gemeinnütziger Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand beträgt ca. 25 %.

Die durchschnittliche bauliche Dichte in der Stadt Zürich bezogen auf die Bauzonen beträgt ca. 100 %.

3-Zimmer-Wohnung verfügt heute durchschnittlich über ca. 100 m<sup>2</sup>, deutlich mehr als eine 4-Zimmerwohnung vor 50 Jahren. Der Anteil an Einpersonenhaushalten liegt heute bei über 50 % – Tendenz steigend.

Betrachtet man die Veränderung des Gebäudebestands, zeigt sich eine markante Zunahme des umbauten Raumvolumens. Lohend ist dabei die Gegenüberstellung von alter und neuer Siedlung (Beispielsammlung ab S. 24): Die neuen Wohnungsgrundrisse offenbaren den grossen zusätzlichen Flächenbedarf und zeigen die sich stetig verändernden Wohnungsbedürfnisse. Der Wohnungsspiegel wird angepasst und die Anzahl der Wohnungen erhöht. Die höhere bauliche Dichte hat häufig neue Siedlungs- und Gebäudetypologien zur Folge. Es entstehen massigere und höhere Gebäudevolumen. Das Resultat ist eine markante Veränderung der siedlungsbezogenen Freiräume.

Die grosse Nachfrage und hohe Dynamik im Wohnbausektor erzeugen zunehmende Verdrängungseffekte: Die Attraktivität der Kernstadt als Wohnort, insbesondere für gut ausgebildete Zuziehende aus dem In- und Ausland, sowie die zunehmende Erneuerungstätigkeit führen zu einer Verteuerung des Wohnraumes und zur Verdrängung weniger zahlungskräftiger Bewohner. War es früher der tertiäre Sektor, der Industrie und Kleingewerbe aus der Stadt und das Wohnen aus den zentralen Lagen drängte, so ist es heute der boomende Wohnungsmarkt, welcher Druck auf Industrie, Kleingewerbe, aber auch Infrastruktureinrichtungen ausübt.

### Gemeinnütziger Wohnungsbau als Korrektiv

Korrektiv auf dem Zürcher Wohnungsmarkt ist der gemeinnützige, d. h. der genossenschaftliche und kommunale Wohnungsbau. Seit 1907 greift die Stadt aktiv und erfolgreich in den Wohnungsmarkt ein. Dies manifestiert sich heute in einem beachtlichen Anteil von 25 % am gesamten Wohnungsbestand. Der genossenschaftliche Wohnungsbau in der Stadt Zürich hat in den letzten Jahren vor allem durch Ersatzneubauten auf sich aufmerksam gemacht. Gemeinsam mit der Stadt wurden zahlreiche Konkurrenzverfahren durchgeführt. Neben der Hauptaufgabe, zahlbaren Wohnraum zu schaffen, garantiert der Leitsatz «Qualität vor Quantität» ein Mindestmass an Siedlungsqualität bei gleichzeitiger Erhöhung der baulichen Dichte. Wer dichter bauen will, muss höhere architektonische und städtebauliche Standards erfüllen und sparsam im Energie- und Ressourcenverbrauch sein. Von grosser Bedeutung in der Verdichtungsdebatte sind die Genossenschaftssiedlungen auch deshalb, weil hier ein grosses Erneuerungs- und damit auch ein hohes Verdichtungspotenzial besteht. Insbesondere in den von der Gartenstadt-Idee geprägten Quartieren an den Stadträndern wie dem Friesenberg oder in Schwamendingen stehen Siedlungen und

ganze Quartiere, meist in den 40er und 50er Jahren erbaut, zur Erneuerung an. Neben den im Vergleich zum freien Wohnungsmarkt ca. 30 % günstigeren Mietzinsen sind die Genossenschaften und die Stadt als Wohnbauträger Vorreiter für eine nachhaltige Stadtentwicklung: Die Belegungsdichten sind höher, der Wohnflächenverbrauch pro Kopf niedriger. Auch bei den Wohnungsgrössen zeichnet sich eine Trendwende hin zu bescheideneren Wohnungsgrössen ab. Und nicht zuletzt die hohen Ansprüche an energetische Gebäudestandards und die Bereitschaft, neue Wege im Energie- und Ressourcenverbrauch zu beschreiten, machen die gemeinnützigen Wohnbauträger zu wichtigen Akteuren im Prozess der Stadtverdichtung. Mit dem Volksentscheid vom 27. 11. 2011 kommt diesen Bauträgern noch mehr Bedeutung zu. Mit rund 75 % Ja-Stimmen wird der gemeinnützige Wohnungsbau und die Erhöhung des Anteils von heute 25 % auf rund 30 % bis ins Jahr 2050 neu in der Gemeindeordnung der Stadt Zürich verankert.

### Die BZO lässt noch viel zu

Innerhalb der administrativen Stadtgrenze sind die freien Baulandreserven grösstenteils aufgebraucht und die in den 1990er Jahren begonnene Umnutzung der ehemaligen Industrieareale in Zürich West, Neu-Oerlikon und Leutschenbach weit fortgeschritten bzw. abgeschlossen. Eine Überprüfung der Entwicklungsreserven innerhalb der geltenden Bau- und Zonenordnung (BZO) offenbart jedoch, dass im bestehenden Siedlungsgebiet ein theoretisches Verdichtungspotenzial von ungefähr 14 Mio. m<sup>2</sup> Geschossfläche besteht gegenüber einem Bestand von etwa 35 Mio. m<sup>2</sup> (Berechnung AfS GIS-Kompetenzzentrum 12/2011). Mit den aktuellen Wohnanteilen und Pro-Kopf-Flächenansprüchen ergäbe dies Raum für zusätzliche rund 150 000 Einwohnerinnen und Einwohner sowie etwa 200 000 Beschäftigte. Diese Reserven können in der Praxis nur über einen längeren Zeitraum und selbstverständlich nie ganz ausgeschöpft werden, da unterschiedliche Verfügbarkeiten und Erneuerungszyklen einschränkend wirken. Dennoch wird klar, dass die Bevölkerung auch nach 2020 weiter wachsen und gar wieder den Höchststand von 1962 mit rund 440 000 Personen erreichen könnte.

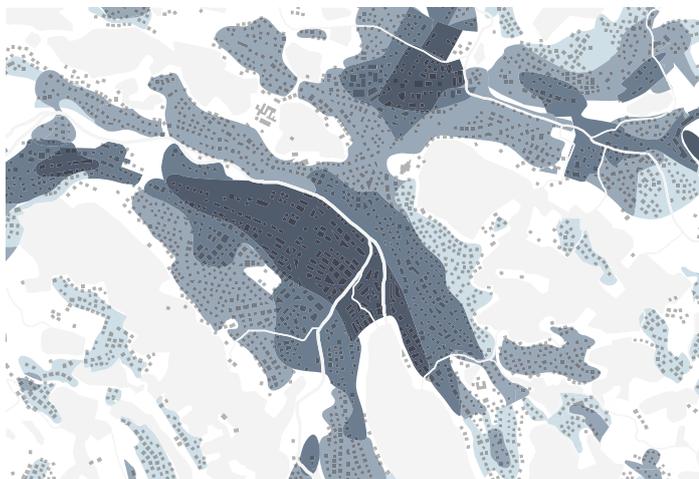
### Räumliche Entwicklungsstrategie als Wegweiser

Das Amt für Städtebau hat im Auftrag des Stadtrats gemeinsam mit den anderen planenden Ämtern der Stadt eine räumliche Entwicklungsstrategie (RES) erarbeitet. Dieses behördenverbindliche Planwerk ist auf den Entwicklungshorizont 2025 ausgerichtet und legt dar, wie mit Wachstum und baulicher Dynamik umgegangen werden soll. Die acht Teilstrategien der RES geben Antworten auf die Handlungsfelder Nutzung, bauliche Dichte und Stadtbild.

Die Motorfahrzeugdichte (Anzahl private Motorfahrzeuge pro 1000 volljährige Personen) beträgt im Langstrassenquartier unter 250, in Witikon über 400.

Von allen Haushalten sind 50 % Einpersonenhaushalte, 25 % Haushalte mit Kindern und 25 % sonstige Haushalte.

Ausgangspunkt der Strategien sind die bestehenden Qualitäten und Potenziale der unterschiedlichen Stadtquartiere. Die Entwicklungsstrategie postuliert eine differenzierte Stadtentwicklung, welche topografische und landschaftliche Gegebenheiten, Baukultur und Siedlungsidentitäten sowie unterschiedliche Bedeutungsräume und Erschliessungslagen berücksichtigt. Das Siedlungsgebiet wird in drei Kategorien mit je eigener Stossrichtung eingeteilt: Erhalten, Weiterentwickeln und Neuorientieren der städtebaulichen Strukturen. Damit verknüpft sind Aussagen zur erwünschten Verdichtung in Relation zum Bestand und zu den heutigen baurechtlichen Möglichkeiten. Die räumliche Entwicklungsstrategie bildet den Rahmen für konkrete Planungen im Stadtgebiet. Die Strategie zeigt auch auf, dass die Stadtentwicklung über die Grenzen hinweg gedacht und kooperativ angegangen werden muss.



Dem Siedlungsgebiet werden vier anzustrebende Dichtegrade zugeordnet. Gebiete mit sehr hoher und hoher Dichte bilden den «urbanen, kompakten Stadtkörper». Dieser kann noch deutlich dichter und urbaner werden (dunkle Zonen). Gebiete mit geringer und mittlerer Dichte an den Hanglagen bilden den «durchgrünerten Stadtkörper». In diesen Zonen sind der Verdichtung Grenzen gesetzt (helle Zonen). Plan: Amt für Städtebau Zürich.

Zwischen Strategie und Realität bestehen Differenzen. Nun braucht es präzisierende Schritte. Neben der laufenden Anpassung der BZO sollen im Rahmen des Legislatorschwerpunkts «Stadt und Quartiere gemeinsam gestalten» (2010–2014) Quartier-Leitbilder erarbeitet werden, die aufzeigen, wie sich die durch Verdichtung und Erneuerung betroffenen Quartiere entwickeln sollen.

### Die Verteilung der Dichte

Zürich ist flächenmässig überschaubar und im internationalen Vergleich eine kleine Stadt. Innerhalb der Schweiz ist Zürich zwar die

grösste Stadt, bezüglich der Personendichte steht sie mit 136 Einwohnerinnen und Beschäftigten pro Hektar Siedlungsfläche nach Genf (229) und Basel (155) erst an dritter Stelle (Bundesamt für Statistik, Regionalporträts, 2011). In der baulichen Dichte, mit einer durchschnittlichen Ausnützung der Grundstücke (Nutzfläche/Grundstücksfläche) von knapp 100 % innerhalb der Bauzonen, ist das Siedlungsgebiet locker bebaut. Das Stadtgefüge zeichnet sich aus durch das Nebeneinander von dichten und offenen Räumen sowie durch locker bebaute und durchgrünte Areale mit einer feinen Körnung und Massstäblichkeit. Die peripheren Naherholungsgebiete liegen in guter Erreichbarkeit. Das Netz des öffentlichen Verkehrs ist im gesamten Stadtgebiet dicht. Die Voraussetzungen für eine generelle Erhöhung der baulichen Dichte sind demzufolge gut.

Innerhalb des Stadtgebiets lassen sich heute unterschiedliche Dichteverteilungen erkennen. Bisher nimmt die bauliche Dichte tendenziell von innen nach aussen ab. Die Bandbreite zwischen der niedrigsten und der höchsten Dichte liegt zwischen 360 % in der City und 40 % in den peripheren Lagen.

Bemerkenswert ist, dass in der Zürcher Altstadt vor 100 Jahren noch ca. 25 000 Personen lebten, heute sind es nur noch ca. 6000. Gleichzeitig ist dies nach wie vor der Stadtteil mit der höchsten baulichen Dichte. Umgekehrt entstehen gegenwärtig peripher gelegene Stadtteile (beispielsweise in Unter-Affoltern), die im Vergleich zum Bestand und zu anderen peripheren Stadtgebieten hohe Dichten aufweisen.

Die Quartiere unterscheiden sich bezüglich Ausgangslage (historische Entwicklung, gegenwärtiger baulicher Bestand), Entwicklungsdynamik und Entwicklungspotenzial. Das Potenzial der Verdichtung wird durch die ungleichen Voraussetzungen im Bestand sowie durch weitere übergeordnete Entwicklungstendenzen mitbestimmt. Festzustellen bleibt: Die Stadt kann dichter werden, jedoch nicht in jedem Quartier in gleichem Mass.

Beispielhaft für die spezifischen Voraussetzungen zur baulichen Verdichtung in den Quartieren sind die meisten begrünten Hanglagen. Diese werden als grüne Flanken in der gesamtstädtischen Wirkung als besonders wichtig eingestuft und sind hinsichtlich Verdichtung empfindlicher als Gebiete in der Ebene. Auch an Stadtquartiere, welche als homogene Gesamtplanungen angelegt wurden und noch heute als solche gelesen werden können, werden erhöhte und spezifische Qualitätsansprüche bei der Weiterentwicklung und Verdichtung gestellt. Dazu gehören beispielsweise das Friesenbergquartier oder Teile Schwamendingens. Dagegen weisen die heute bezüglich Dichte, Nutzung und Freiraumstruktur heterogenen Gebiete wie beispielsweise das Letzigebiet, höhere Verdichtungspotenziale auf.

2011 leben in Zürich 385 468 Personen.  
2000 waren es 363 273,  
im Jahr 1990 waren es 356 043.

Die durchschnittliche Einwohnerdichte in  
der Stadt Zürich bezogen auf die Bauzonen beträgt  
ca. 105 Einwohner/Hektar.

2010 lag der Anteil leerer  
Wohnungen bei 0,07 %.

Nachdem die Umnutzung der ehemaligen Industrieareale weitestgehend abgeschlossen ist, wird der nächste grössere Erneuerungsschub vorwiegend die bestehenden Wohngebiete erfassen.

Die grossräumige, regionale Entwicklung findet entlang der sogenannten Entwicklungs- und Infrastrukturachsen im Limmat- und Glatttal statt. In einzelnen Gebieten im Übergang zu den Nachbargemeinden ist dieser Erneuerungs- und Verdichtungsprozess bereits deutlich sichtbar (Stettbach, Leutschenbach, Altstetten).

### Nachhaltig, durchmischt und differenziert

Die Voraussetzungen für die innere Verdichtung in der Stadt Zürich sind günstig. Im Amt für Städtebau begreifen wir die Wachstumsdynamik und die Forderung nach Verdichtung als Chance und Anstoss, die Stadt weiterzubauen: nachhaltig, durchmischt und räumlich differenziert. Wenn die Stadt Zürich dichter wird, muss sie auch urbaner werden. Damit dies möglich wird, gelten folgende städtebaulichen Zielsetzungen:

**1. Zunahme von Einwohnern.** Mit der baulichen Verdichtung müssen primär mehr Personen in der Stadt aufgenommen werden können. Dies erfordert aber auch Anpassungen oder den Ausbau der Infrastrukturen (Schulen, öffentlicher Verkehr, etc.).

Für die effiziente Nutzung von Wohnraum spielen der Flächenkonsum pro Kopf sowie die Personenzahl pro Wohnung eine zentrale Rolle. Durch eine Begrenzung des Flächenverbrauchs und durch Belegungsvorgaben werden auch die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft massgeblich unterstützt. Dass mit weniger Flächenkonsum auch weniger Kosten für den Wohnraum (Erstellung und Unterhalt) anfallen, ist eine Tatsache, die künftig wieder mehr Bedeutung gewinnen wird.

**2. Vielfalt: funktional, sozial, räumlich.** Die Erhöhung der Flächen- sowie der Personendichte muss einhergehen mit einer hohen Nutzungsdiversität (Versorgung, Freizeit, Kultur, etc.) und einer sozialen Balance, sowohl auf gesamtstädtischer Ebene als auch innerhalb der Quartiere.

Nachfrage und Wahl des Wohn- und Arbeitsortes variieren aufgrund diverser Lebensphasen, Ansprüche, Einkommensklassen, Trends, etc. Ein entsprechend breites Angebot an Raum und Nutzungen scheint deshalb selbstverständlich und notwendig.

Erst ein vielfältiges und breites Nutzungsangebot belebt ein Quartier und macht es für seine Bewohner attraktiv. Das Mass der Durchmischung kann von Quartier zu Quartier unterschiedlich sein. Empfindlichere und weniger empfindliche Nutzungen müssen aufeinander abgestimmt werden.

**3. Kurze Wege.** Die Konzentration und die Dichte unterschiedlicher Funktionen sowie die schnelle, sichere und attraktive Verbindung zwischen Wohnen, Arbeiten, Naherholungsräumen und kulturellen Einrichtungen beeinflussen die Lebensqualität in der Stadt. Erst eine hohe Nutzungsdichte ermöglicht kurze und attraktive Gehdistanzen. Je nach Quartier variieren Nutzungsmischung, deren Nähe und Verteilung in Form von Quartierzentren, Strassenachsen etc. Sind die Wege mehr als nur Verbindungen von Nutzungsschwerpunkten und sind die Wege selbst attraktiv, steigt die Urbanität. Zürich verfügt bereits mit seinem polyzentrischen, auf den öffentlichen Verkehr abgestimmten System über mehrere Haupt- und Quartierzentren und bietet damit gute Voraussetzungen, diese Zielsetzung zu erreichen.

**4. Multifunktionale, gut nutzbare Freiräume.** Ersatzneubauten erzeugen mit dem Zuwachs an Fläche und mit der Erhöhung der Personenzahl hohen Druck auf die Freiräume: Grössere Bauvolumen reduzieren und bedrängen den Freiraum, gleichzeitig steht für mehr Personen weniger Freiraum zur Verfügung. Auch die Qualität der Freiräume ändert sich. Wachsen die Bauvolumen beispielsweise von drei auf sieben Geschosse, verändern sich auch die Freiräume bezüglich ihres Charakters und Nutzbarkeit. Die Erweiterung der privaten Aussenräume durch Terrassen, Loggien und Balkone beeinflusst ebenfalls die gemeinsamen Aussenräume.

Bei der baulichen Transformation ist deshalb einer guten Nutzbarkeit und Strukturierung des halbprivaten und des öffentlichen Freiraumes besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

**5. Anpassungsfähige und flexibel nutzbare Gebäude und Areale.** Wirtschaftliche und gesellschaftliche Veränderungen erfolgen in kurzen zeitlichen Abständen. Gebaute Strukturen hingegen bestehen in der Regel langfristig. Damit diese gut und nachhaltig genutzt werden können, müssen sie vermehrt flexibel, anpassbar oder nutzungsneutral sein. Sie sollen kurz- oder langfristig umgenutzt werden können, sofern ihre ursprüngliche Zweckbestimmung obsolet wird oder sich das Nutzerprofil ändert. Ein wichtiger Aspekt ist dabei ein differenziertes Flächenangebot, das unterschiedlichsten Nutzungsansprüchen genügt. Da öffentliche und gewerbliche Erdgeschossnutzungen besonders zur Attraktivität des öffentlichen Raumes beitragen, müssen dafür entsprechende räumliche Strukturen vorgesehen werden (Raumhöhe, Fenstergrösse, etc.).

**6. Effiziente Nutzung öffentlicher und gemeinschaftlicher Infrastrukturen.** Die Erhöhung der verfügbaren Flächen sowie der Personendichte generiert einen Mehrbedarf an Ressourcen und

2009 wurden 1378 Wohnungen in 176 Gebäuden neu erstellt, abgebrochen wurden doppelt so viele. Der neu erstellte Gebäudeinhalt hat sich verdreifacht. Die Neubauten sind durchschnittlich fünf Mal so gross wie die abgebrochenen.

Zwischen 2000 und 2009 sind ca. eine Million Quadratmeter zusätzliche Wohnfläche geschaffen worden.

Infrastrukturen. Diese müssen deshalb möglichst effizient und umweltschonend eingesetzt werden. Verdichtung bedingt einerseits ein gut ausgebautes Infrastrukturnetz und trägt andererseits zu einer guten Auslastung desselben bei.

Auf dem Weg zu 2000-Watt-Quartieren stellen das Energiekonzept 2050 und der Energie-Effizienzpfad wichtige Instrumente für die strategische Planung bis zur konkreten baulichen Umsetzung dar. Hinsichtlich Energieversorgung und Energieeffizienz ist den spezifischen Potenzialen in den ungleichen Stadtgebieten und Strukturen Rechnung zu tragen. Zu den quartierspezifischen Merkmalen zählen z. B. die Dichte des öffentlichen Verkehrsnetzes oder des Fernwärmenetzes.

**7. Balance von alt und neu.** Die Akzeptanz bei der Stadtbevölkerung gegenüber baulichen Veränderungen und höheren Dichten ist abhängig von der Entwicklungsdynamik und -geschwindigkeit sowie dem Verhältnis von bestehenden und neuen Strukturen.

Es muss Ziel der Stadtentwicklung sein, zu jeder Zeit ein ausgewogenes Verhältnis von alten und neuen bzw. von langfristig gewachsenen und sich schnell verändernden Stadtstrukturen sicherzustellen. Im Sinne der jeweiligen Quartiercharakteristik gilt es, identitätsstiftende Stadtstrukturen durch Schutzmassnahmen zu sichern, aber auch neue Identitäten zu fördern.

Das Bewusstsein für die Bedeutung dieses Verhältnisses muss ein integraler Bestandteil unserer Überlegungen zur Entwicklung und Verdichtung der Stadt sein.

In Phasen, die von starken Veränderungen geprägt sind, entsteht ein erhöhter Erklärungsbedarf. Diese Publikation will dazu einen Beitrag leisten.

Statistische Angaben: Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich 2011, Statistisches Amt des Kantons Zürich

# STADTSTRUKTUREN ÄHNLICHER TYPOLOGIE

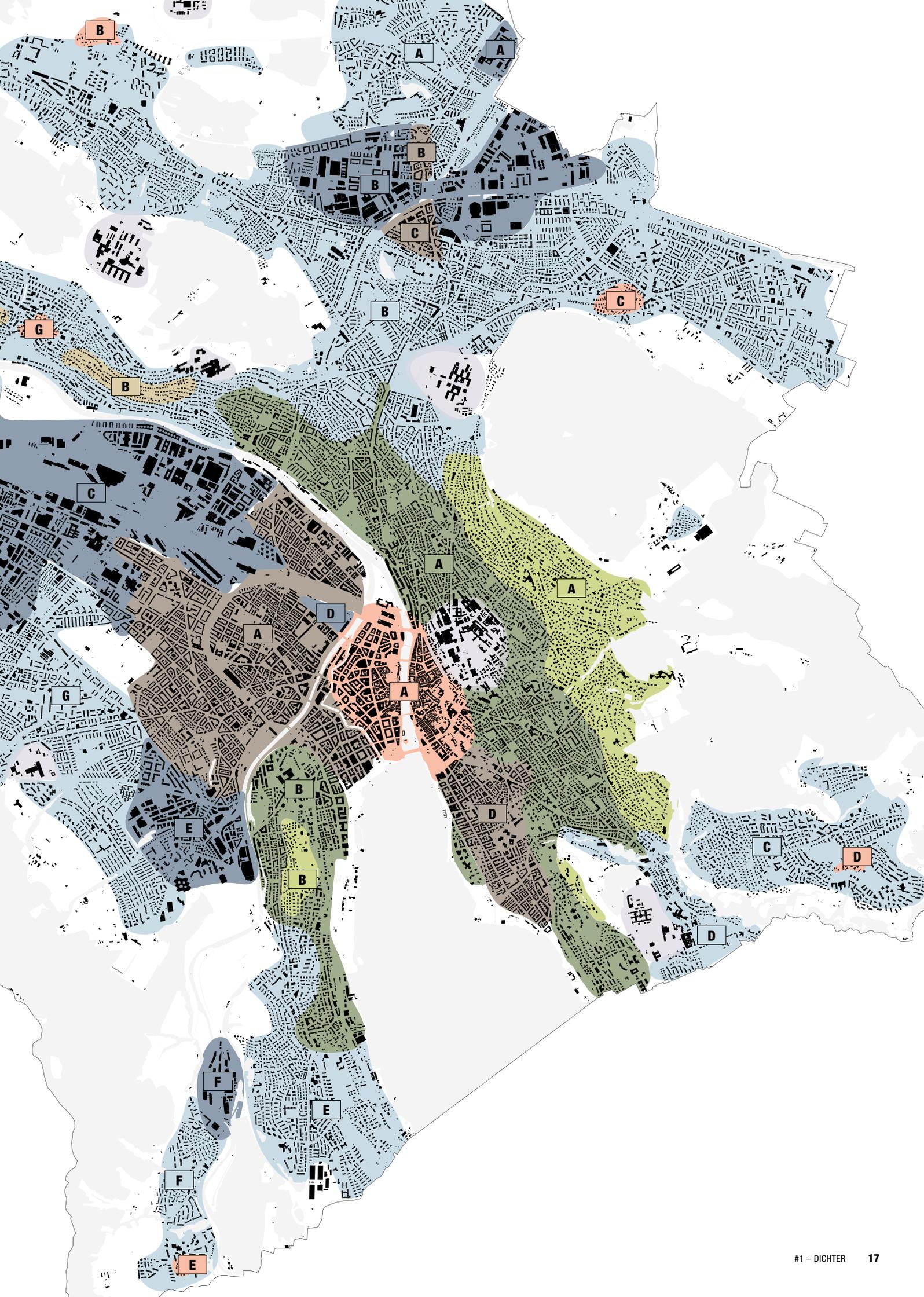
	AZ	EW/ha	AP/ha
<b>A</b> Kernstadt	360 %	62	711
<b>B</b> Ehemaliger Dorfkern Affoltern	25 %	32	4
<b>C</b> Ehemaliger Dorfkern Schwamendingen	55 %	82	50
<b>D</b> Ehemaliger Dorfkern Witikon	45 %	54	3
<b>E</b> Ehemaliger Dorfkern Leimbach	50 %	84	2
<b>F</b> Ehemaliger Dorfkern Albisrieden	50 %	79	19
<b>G</b> Ehemaliger Dorfkern Höngg	125 %	125	115
<b>A</b> Blockrandgebiet Langstrasse, Hard, Sihlfeld, Wiedikon	215 %	234	236
<b>B</b> Blockrandgebiet Seebach	180 %	289	111
<b>C</b> Blockrandgebiet Oerlikon	245 %	135	282
<b>D</b> Blockrandgebiet Seefeld	205 %	156	226
<b>A</b> Transformationsgebiet Seebach	75 %	4	67
<b>B</b> Transformationsgebiet Oerlikon/Leutschenbach	120 %	48	164
<b>C</b> Transformationsgebiet Industriequartier, Letzigebiet	105 %	47	160
<b>D</b> Transformationsgebiet Europaallee	25 %	0	211
<b>E</b> Transformationsgebiet Binz	135 %	77	229
<b>F</b> Transformationsgebiet Manegg	45 %	14	56
<b>A</b> Urbanes Wohnquartier Wipkingen bis Hirslanden	115 %	132	87
<b>B</b> Urbanes Wohnquartier Enge	130 %	95	167
<b>C</b> Urbanes Wohnquartier Altstetten	125 %	217	66
<b>A</b> Offene Baustruktur Seebach	55 %	108	21
<b>B</b> Offene Baustruktur Affoltern, Oerlikon, Schwamendingen	65 %	118	20
<b>C</b> Offene Baustruktur Witikon	55 %	80	13
<b>D</b> Offene Baustruktur Weinegg	70 %	78	79
<b>E</b> Offene Baustruktur Wollishofen	70 %	104	21
<b>F</b> Offene Baustruktur Leimbach	55 %	101	10
<b>G</b> Offene Baustruktur Altstetten, Albisrieden, Friesenberg	70 %	126	24
<b>H</b> Offene Baustruktur Grünau	105 %	144	55
<b>A</b> Ein- und Doppel-Einfamilienhäuser Höngg	55 %	84	5
<b>B</b> Ein- und Doppel-Einfamilienhäuser Waid	50 %	84	7
<b>C</b> Ein- und Doppel-Einfamilienhäuser Albisrieden	45 %	88	6
<b>D</b> Ein- und Doppel-Einfamilienhäuser Albisrieden	40 %	82	2
<b>A</b> Villen und Mehrfamilienhäuser Zürichberg	50 %	53	19
<b>B</b> Villen und Mehrfamilienhäuser Enge	65 %	84	29



Die Darstellung zeigt die bestehende Dichteverteilung. Die Abgrenzung der typologieähnlichen Stadtstrukturen basiert auf der räumlichen Entwicklungsstrategie RES der Stadt Zürich (Ausgangslage Teilstrategie 4).

Die Angaben zu Dichte und Reserven beziehen sich auf die Bauzonen gemäss Bau- und Zonenordnung, exklusive Strassen.

Plan: Amt für Städtebau Zürich; Dichte- und Reserveberechnungen: Amt für Städtebau Zürich, GIS-Kompetenzzentrum





Offene Baustruktur  
Schwamendingen

- ∅ 65 % AZ
- ∅ 118 EW/ha
- ∅ 20 AP/ha



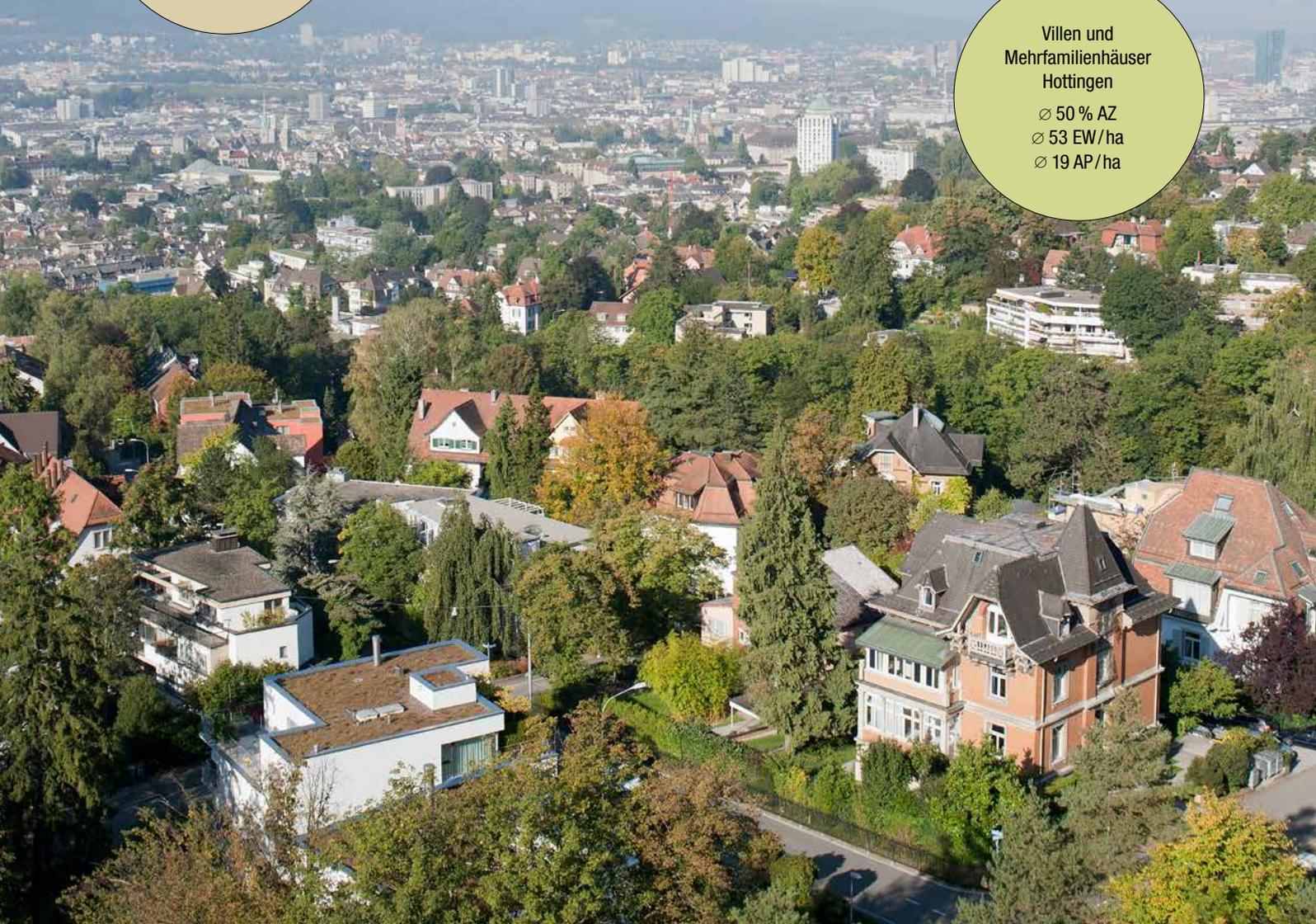
Offene Baustruktur  
Friesenberg

- ∅ 70 % AZ
- ∅ 126 EW/ha
- ∅ 24 AP/ha



Ein- und Doppel-  
Einfamilienhäuser  
Albisrieden

- ∅ 45% AZ
- ∅ 88 EW/ha
- ∅ 6 AP/ha



Villen und  
Mehrfamilienhäuser  
Hottingen

- ∅ 50% AZ
- ∅ 53 EW/ha
- ∅ 19 AP/ha



Transformationsgebiet  
Leutschenbach  
∅ 120 % AZ  
∅ 48 EW/ha  
∅ 164 AP/ha

Blockrandgebiet  
Sihlfeld  
∅ 215 % AZ  
∅ 235 EW/ha  
∅ 236 AP/ha





**Kernstadt  
Rathaus**  
Ø 360 % AZ  
Ø 62 EW/ha  
Ø 711 AP/ha

**Urbanes Wohnquartier  
Hottingen**  
Ø 115 % AZ  
Ø 132 EW/ha  
Ø 87 AP/ha



# DICHTE UND CHARAKTER EINES STADTRAUMES

Susanne Frank, Architektin, Departement Architektur, ETH Zürich

## Erkenntnisse aus dem Vergleich ausgewählter Orte in Zürich

Die bauliche Dichte prägt den Charakter eines Stadtraumes. Beispiele von neun ausgewählten Orten in Zürich zeigen, dass sich Stadträume unterschiedlicher Dichte sehr stark in ihrer baulichen Struktur und damit verbunden auch in ihren Aussenräumen, die durch die verschiedenen Bebauungsmuster erzeugt werden, unterscheiden. Das Spektrum der gewählten Orte umfasst unterschiedliche Bebauungstypologien, die sich im Laufe der Geschichte entwickelt und charakteristische Stadträume erzeugt haben. Neben der baulichen Struktur prägen auch Anteil und Qualität der privaten und öffentlichen Aussenräume das Erscheinungsbild des Stadtraumes.

In Quartieren mit geringer Dichte überwiegt der Anteil der privaten Aussenräume deutlich gegenüber dem der öffentlichen Aussenräume. In Gebieten mit hoher Dichte kehrt sich das Verhältnis zugunsten öffentlicher Aussenräume. Ebenso unterschiedlich stellen sich die Qualitäten der öffentlichen und privaten Aussenräume im Vergleich dar, die danach beurteilt werden können, inwieweit die Räume angenommen, genutzt und wertgeschätzt werden.

Der Charakter von funktionierenden Stadträumen mit hoher Dichte wird durch qualitativ hochwertige öffentliche Räume entscheidend geprägt. Von Bedeutung sind auch der Anteil öffentlicher Erdgeschossnutzungen und die raumbildende Qualität der Bebauungsstruktur. Die Beispiele der gründerzeitlichen Blockrandbebauung (196 %), der Altstadt (252 %) und der Zentrumsbebauung Bahnhofstrasse (278 %) zeigen auch, dass mit zunehmender Dichte eine grössere Vielfalt an Raumeindrücken (Raumqualitäten) und Nutzungsmöglichkeiten entsteht.

In Stadträumen mit geringer Dichte stehen die Qualitäten öffentlicher Aussenräume hinter den Qualitäten der privaten Räume zurück.

Das Erscheinungsbild eines typischen Einfamilienhaus- oder auch eines Villenquartiers wird durch die überwiegend begrünten privaten Aussenräume bestimmt, die in den öffentlichen Raum hineinwirken. Private Aussenräume scheinen als solche nur angenommen und genutzt zu werden, wenn diese geschützt, d. h. nicht frei zugänglich sind.

Ein Vergleich der Qualitäten der öffentlichen und privaten Räume zeigt, dass im städtischen Vergleich unterdurchschnittliche Dichten am Beispiel der Zeilenbebauung (61 %) oder in Form von Grosstrukturen (118 %) weder zu gut genutzten und wertgeschätzte öffentlichen noch privaten Räumen führen. Hingegen zeigen die Beispiele von höherer Dichte, zum Beispiel der aufgelöste Blockrand (128 %), die Blockrandbebauung (196 %) oder die Altstadt (252 %) hohe Qualitäten sowohl auf der Ebene der öffentlichen als auch privaten Räume.

Die Gebäudehöhe ist nicht ausschlaggebend für die Erzeugung hoher Dichten. Das Beispiel Grünau besitzt in Zürich eine deutlich überdurchschnittliche Gebäudehöhe und weist dennoch eine unterdurchschnittliche bauliche Dichte auf. Andersherum betrachtet: Hohe Dichten lassen sich auch mit – im städtischen Vergleich – durchschnittlicher Gebäudehöhe erzeugen. In Gebieten mit hoher Dichte variieren die Gebäudehöhen von 15 m (Altstadt) bis 21 m (Bereich Bahnhofstrasse, gründerzeitliche Blockrandbebauung Kanzleistrasse).

Ein Vergleich mit drei weiteren Städten (München, Wien, Berlin) zeigt, dass innerhalb einer Dichtekategorie ein Spektrum an unterschiedlichen Bebauungsmustern zu finden ist. So kann auch die Atmosphäre eines Stadtraumes bei vergleichbaren Dichten variieren.

Die angegebenen Dichten berechnen sich aus der Summe der gesamten oberirdischen Geschossfläche (inkl. nutzbarer Dachräume ab einer Höhe von 2,10 m) im definierten Perimeter im Verhältnis zu der gesamten Grundfläche des Perimeters.

### FORSCHUNGSPROJEKT DICHTE

Die in diesem Artikel dargestellten Inhalte basieren auf dem Forschungsprojekt Dichte, Prof. Dietmar Eberle, Susanne Frank, Departement Architektur, ETH Zürich. Inhalt der Forschung ist die Untersuchung des Zusammenhanges zwischen der baulichen Dichte und dem spezifischen Charakter eines Stadtraumes. Innerhalb vier europäischer Städte – Zürich, München, Wien, Berlin – werden ausgewählte Stadträume mittels quantitativer Analysen, Fotografien und atmosphärischen Beschreibungen vergleichend analysiert und bewertet. Die Ergebnisse werden in Form eines Buches publiziert, das im Springer Verlag Wien erscheint (ca. Oktober 2012).

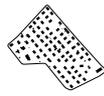
DICHTEKATEGORIEN

STRUKTUR/DICHTE

ATMOSPHÄRE

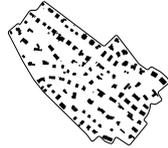
< 40 %

30 %



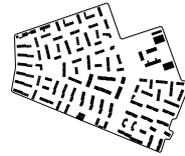
40–60 %

44 %



60–90 %

61 %



90–120 %

118 %



120–150 %

128 %



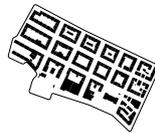
150–190 %

155 %



190–230 %

196 %



230–270 %

252 %



> 270 %

278 %



# 30 SIEDLUNGSBEISPIELE

1	Siedlung Katzenbach, Seebach
2	Siedlung Burriweg, Schwamendingen
3	Siedlung Brüggläckler, Schwamendingen
4	Siedlung Luegisland Süd, Schwamendingen
5	Siedlung Kronwiesen, Schwamendingen
6	Siedlung Altwiesenstrasse, Schwamendingen
7	Siedlung Altwiesen, Schwamendingen
8	Siedlung Mattenhof, Schwamendingen
9	Überbauung Imbisbühlstrasse, Höngg
10	Siedlung Brunnenhof, Unterstrass
11	Siedlung Irchel, Oberstrass
12	Siedlung Else-Züblin-Strasse, Albisrieden
13	Siedlung Leonhard-Ragaz-Weg, Sihlfeld
14	Siedlung Triemli, Albisrieden
15	Überbauung Paul-Clairmont-Strasse, Friesenberg
16	Siedlung Wasserschöpfli, Friesenberg/Alt-Wiedikon
17	Siedlung Grünmatt, Friesenberg
18	Siedlung Escherpark, Enge
19	Überbauung Papillon, Wollishofen
20	Siedlung Living 11, Seebach
21	Überbauung Klee, Affoltern
22	Siedlung Affoltern, Affoltern
23	Siedlung Mehr als Wohnen, Seebach
24	Siedlung Werdwies, Altstetten
25	Siedlung Hausäcker/Farbhof, Altstetten
26	Überbauung 7null7, Altstetten
27	Überbauung James, Altstetten
28	Siedlung Les Hiboux, Sihlfeld
29	Überbauung Kalkbreite, Aussersihl
30	Mehrfamilienhaus Wildbachgut, Mühlebach

## HINWEISE ZU TABELLEN UND PLÄNEN DER BEISPIELE

Das Amt für Städtebau übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der Zahlen. Die meisten Daten wurden bei den Bauträgerschaften und den Architekten eingeholt. Bei einigen Angaben, insbesondere zu den abgebrochenen Siedlungen, handelt es sich um geschätzte und gerundete Werte. «Ausnützungsziffer» und «Ausnützung gesamt» wurden auf Grundlage der angegebenen Geschossfläche errechnet.

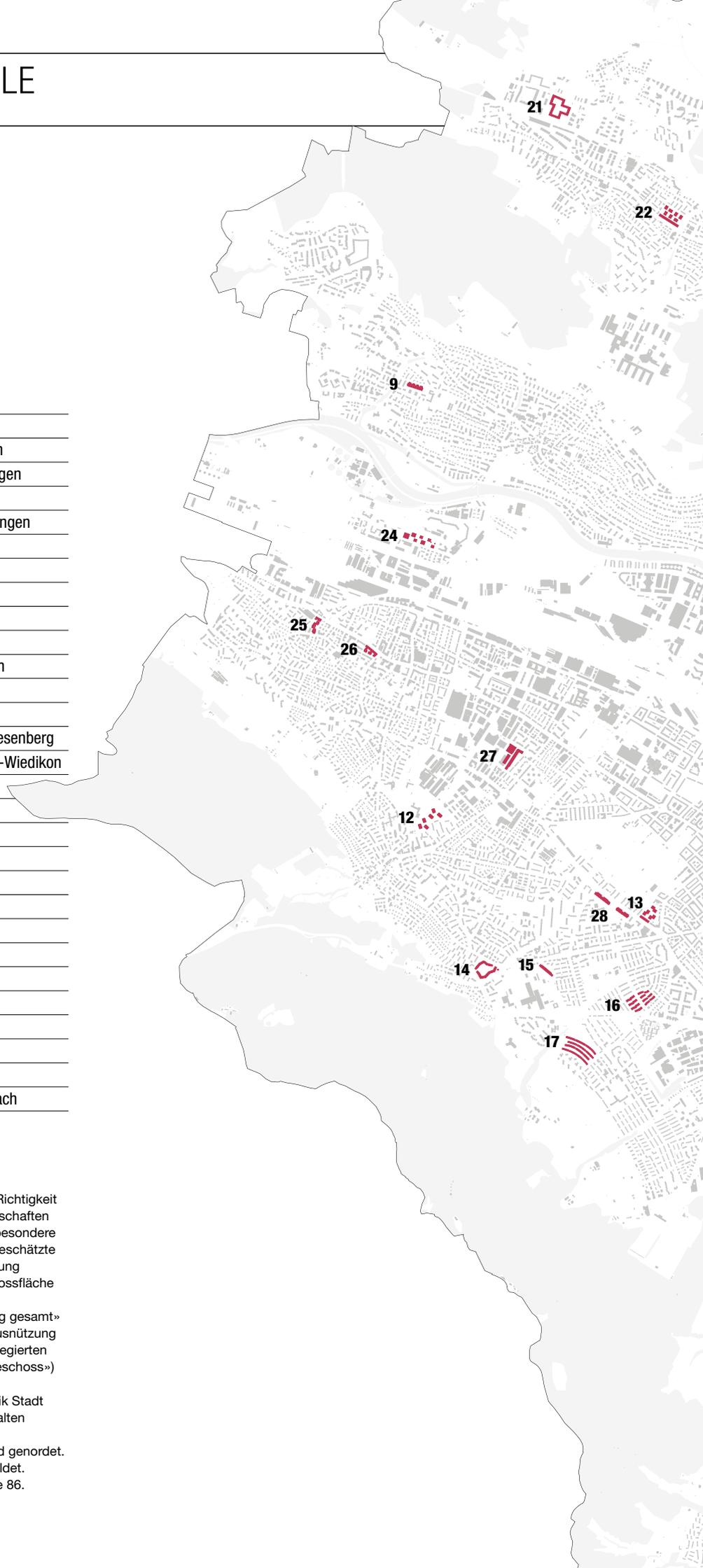
Die Angaben «Geschossfläche gesamt» und «Ausnützung gesamt» wurden erhoben, da diese Werte die effektiv realisierte Ausnützung auf einem Grundstück wiedergeben und die nutzungsprivilegierten Geschossflächen (z. B. das sogenannte «Zürcher Untergeschoss») mitberücksichtigen.

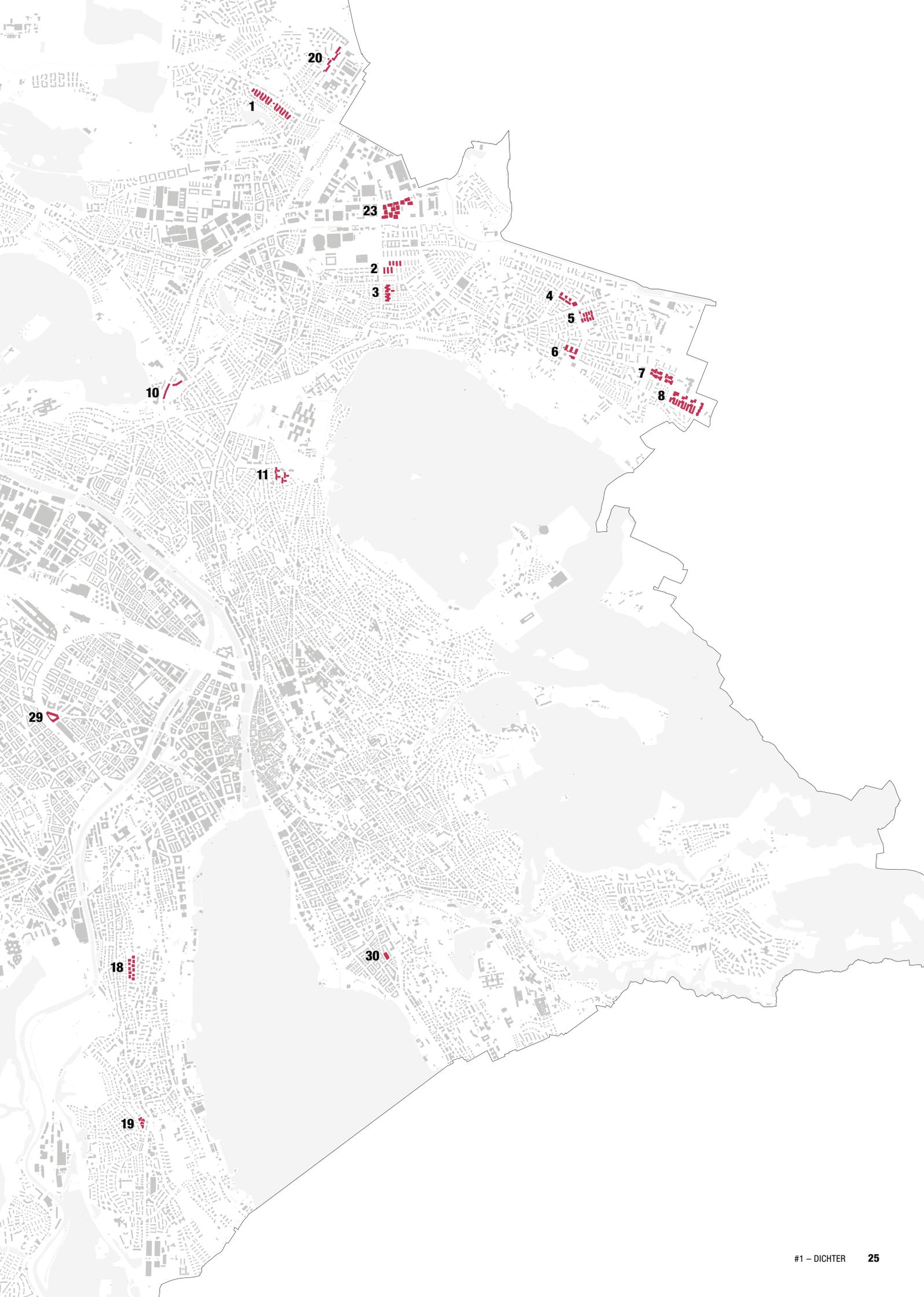
Die Angaben zu den Bewohnerzahlen wurden von Statistik Stadt Zürich errechnet. Die Werte zu den Bewohnerzahlen der alten Siedlungen beziehen sich auf den Zeitraum 1993–2000.

Alle Situationspläne haben den Massstab 1:7000 und sind genodet.

Die Wohnungsgrundrisse sind im Massstab 1:333 abgebildet.

Abkürzungen, Definitionen und Berechnungen siehe Seite 86.



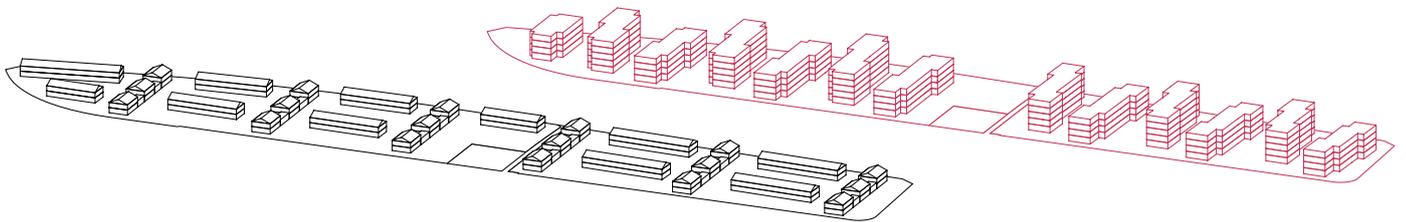


# SIEDLUNG KATZENBACH, SEEBACH

Baugenossenschaft Glattal Zürich BGZ – BZO W3, Arealüberbauung – Arealfläche 26 851 m<sup>2</sup>

1

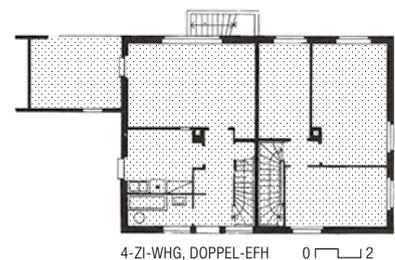
Unaufgeregt und ganz selbstverständlich fügen sich die zwölf gestuften Zeilen in das städtebauliche Muster ein. Die raffinierte Anordnung mit Versatz und Spiegelung lässt abwechslungsreiche Hofräume zwischen den Bauten entstehen.



ARCHITEKT	A. F. Sauter, A. Dirler	Zita Cotti Architekten	
BAUJAHR	1944/45	2007–2010	
WOHNEINHEITEN	105 WE (Reihen-EFH)	223 WE	<b>+ 118 WE</b> (112 %)
WOHNUNGSSPIEGEL	101 × 4-Zi	6 × Wohnatelier (69 m <sup>2</sup> )	
	4 × 5-Zi	22 × 2,5-Zi (69–75 m <sup>2</sup> )	
		77 × 3,5-Zi (85–103 m <sup>2</sup> )	
		74 × 4,5-Zi (111–116 m <sup>2</sup> )	
		6 × 4,5-Zi Attika (116–134 m <sup>2</sup> )	
		21 × 5,5-Zi (122–125 m <sup>2</sup> )	
		5 × 5,5-Zi Attika (145 m <sup>2</sup> )	
		2 × 6,5-Zi Attika (158 m <sup>2</sup> )	
		1 × Pflegewohnung (232 m <sup>2</sup> )	
		4 × Separatzimmer (17 m <sup>2</sup> )	
GRÖSSE 4 – 4,5-ZI-WHG	76 m <sup>2</sup>	107 m <sup>2</sup>	<b>+ 31 m<sup>2</sup></b> (41 %)
MIETZINS 4 – 4,5-ZI-WHG	CHF 865.–	CHF 1710.–	
ANZAHL BEWOHNER	ca. 390 Bew.	ca. 580 Bew.	<b>+ 190 Bew.</b> (49 %)
GF ANRECHENBAR	10 340 m <sup>2</sup>	28 449 m <sup>2</sup>	<b>+ 18 109 m<sup>2</sup></b> (175 %)
AUSNÜTZUNGSZIFFER	38 %	106 %	
ÜBERBAUUNGSZIFFER	21 %	28 %	
WOHNFLÄCHE PRO PERSON	ca. 29 m <sup>2</sup>	ca. 36 m <sup>2</sup>	<b>+ 7 m<sup>2</sup></b> (24 %)
ENERGIE-ZERTIFIZIERUNG		Minergie	



1945

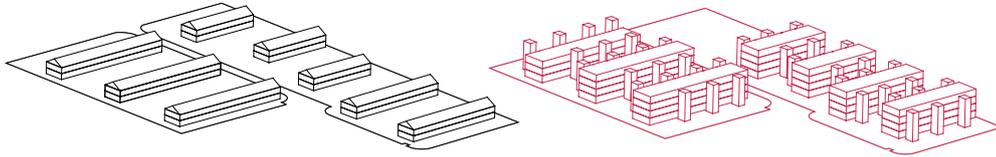




# SIEDLUNG BURRIWEG, SCHWAMENDINGEN

Bau- und Siedlungsgenossenschaft Vitasana – BZO W3, Arealüberbauung – Arealfläche 15 022 m<sup>2</sup>

Durch die Stapelung von Maisonette-Wohnungen wird das Wohnkonzept des Reihenhauses fortgeführt. An die Stelle der privaten Gärten treten tief in das einstige «Abstandsgrün» ragende Laubentürme, die wie grosse Gartenmöbel wirken.



ARCHITEKT	H. Hochuli, K. J. Grässle	Frank Zierau	
BAUJAHR	1945	2001 / 02	
WOHNEINHEITEN	61 WE (Reihen-EFH)	86 WE (Maisonetten)	<b>+ 25 WE</b> (41 %)
WOHNUNGSSPIEGEL	61 x 4-Zi (70 m <sup>2</sup> )	44 x 4,5-Zi (108 m <sup>2</sup> )	
		42 x 5,5-Zi (128 m <sup>2</sup> )	
GRÖSSE 4 – 4,5-ZI-WHG	70 m <sup>2</sup>	108 m <sup>2</sup>	<b>+ 38 m<sup>2</sup></b> (54 %)
MIETZINS 4 – 4,5-ZI-WHG	CHF 800.–	CHF 1550.–	
ANZAHL BEWOHNER	ca. 150 Bew.	ca. 330 Bew.	<b>+ 180 Bew.</b> (120 %)
GF ANRECHENBAR	5580 m <sup>2</sup>	15 260 m <sup>2</sup>	<b>+ 9680 m<sup>2</sup></b> (173 %)
AUSNÜTZUNGSZIFFER	37 %	100 %	
ÜBERBAUUNGSZIFFER	18 %	20 % (ohne überdachte Parkanlage)	
		34 % (inkl. überdachte Parkanlage)	
WOHNFLÄCHE/PERSON	22 m <sup>2</sup>	31 m <sup>2</sup>	<b>+ 11 m<sup>2</sup></b> (50 %)

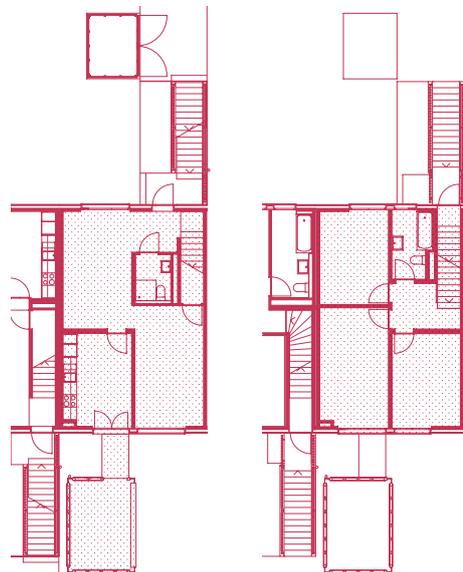


4-ZI-WHG, REIHEN-EFH, EG UND OG 0 1 2



1952



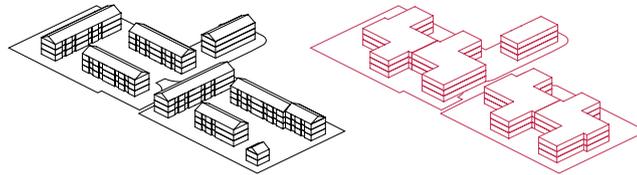


4,5-ZI-WHG MAISONNETTE, EG UND OG 0 2

# SIEDLUNG BRÜGGLIÄCKER, SCHWAMENDINGEN

BAHOGE Wohnbaugenossenschaft – BZO W2, Arealüberbauung – Arealfläche 9848 m<sup>2</sup>

Zwei grossflächige, gedrungene Gebäudevolumen machen sich auf den beiden Parzellen breit. Ihre stark gegliederte Gestalt tritt nicht in Erscheinung, vielmehr bilden sie mit ihren Vor- und Rücksprüngen einen komplexen Aussenraum.



ARCHITEKT	W. Sommer, H. Hunziker	Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekten AG, Baumberger Stegmeier AG	
BAUJAHR	1950	ab 2011	
WOHNEINHEITEN	71 WE	67 WE	- 4 WE (- 6 %)
WOHNUNGSSPIEGEL	2 × 2-Zi (45 m <sup>2</sup> ) 36 × 2,5-Zi (51–55 m <sup>2</sup> ) 32 × 3,5-Zi (66–68 m <sup>2</sup> ) 1 × 5,5-Zi (EFH m <sup>2</sup> )	4 × 2,5-Zi (72 m <sup>2</sup> ) 27 × 3,5-Zi (86 m <sup>2</sup> ) 33 × 4,5-Zi (105 m <sup>2</sup> ) 3 × 5,5-Zi (121 m <sup>2</sup> )	
GRÖSSE 3–3,5-Zi-WHG	68 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>	+ 18 m <sup>2</sup> (26 %)
ANZAHL BEWOHNER	ca. 140 Bew.		
GF ANRECHENBAR	5060 m <sup>2</sup>	7820 m <sup>2</sup>	+ 2760 m <sup>2</sup> (55 %)
AUSNÜTZUNGSZIFFER	51 %	79 %	
ÜBERBAUUNGSZIFFER	22 %	39 %	
WOHNFLÄCHE PRO PERSON	ca. 22 m <sup>2</sup>	ca. 39 m <sup>2</sup>	+ 17 m <sup>2</sup> (77 %)
ENERGIE-ZERTIFIZIERUNG		Minergie-Eco	

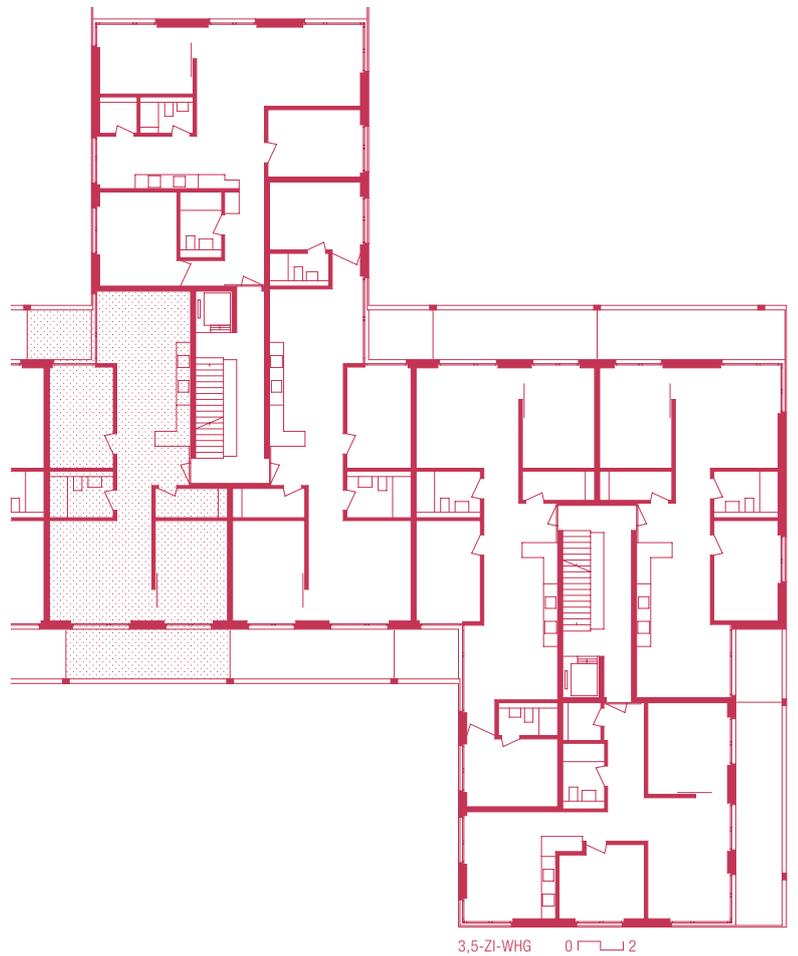


3,5-Zi-WHG 0 2

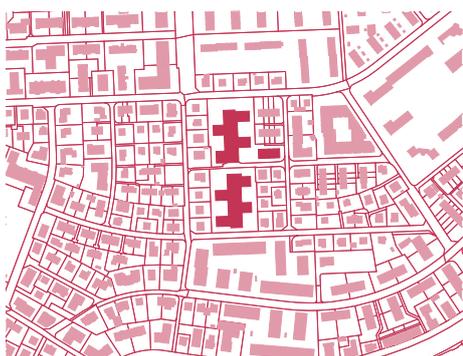




VISUALISIERUNG



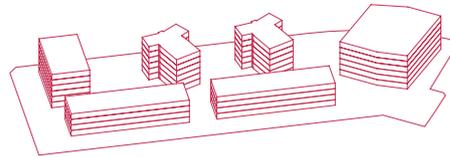
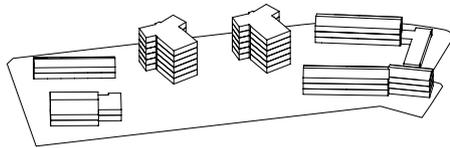
3,5-ZI-WHG 0 2



# SIEDLUNG LUEGISLAND SÜD, SCHWAMENDINGEN

Bau- und Siedlungsgenossenschaft Vitasana – BZO W3, Arealüberbauung – Arealfläche 12 620 m<sup>2</sup>

Die Wohntürme mit dem Y-Grundriss bleiben erhalten, um sie herum entsteht eine neue Siedlung mit kompakten Zeilenbauten. An der Winterthurerstrasse wird ein markanter, siebengeschossiger Kopfbau ausgebildet.



ARCHITEKT	H. Hochuli, C. Winteler, W. Tittel, H. Witsch, P. Kündig	Galli Rudolf Architekten AG	
BAUJAHR	1949	2009–2013	
WOHNEINHEITEN	84 WE	154 WE	<b>+ 70 WE</b> (83 %)
WOHNUNGSSPIEGEL	30 × 4,5-Zi (70 m <sup>2</sup> )	30 × 2,5-Zi (55–105 m <sup>2</sup> )	
	6 × 4,5-Zi Reihen-EFH (80 m <sup>2</sup> )	58 × 3,5-Zi (90–107 m <sup>2</sup> )	
	48 × 3,5-Zi (60 m <sup>2</sup> , Hochhäuser)	10 × 4,5-Zi (112–114 m <sup>2</sup> )	
		6 × Attikawohnungen (106–155 m <sup>2</sup> )	
		2 × 5,5-Zi (betreute Wohngruppe)	
		48 × 3,5-Zi (60 m <sup>2</sup> , Hochhäuser bestehend)	
GRÖSSE 4 – 4,5-ZI-WHG	70 m <sup>2</sup>	113 m <sup>2</sup>	<b>+ 43 m<sup>2</sup></b> (61 %)
MIETZINS 4 – 4,5-ZI-WHG	CHF 900.–	CHF 2030.–	
ANZAHL BEWOHNER	ca. 200 Bew.	ca. 260 Bew.	<b>+ 60 Bew.</b> (30 %)
GF ANRECHENBAR	ca. 6700 m <sup>2</sup>	16 050 m <sup>2</sup>	<b>+ 9350 m<sup>2</sup></b> (140 %)
AUSNÜTZUNGSZIFFER	54 %	127 %	
ÜBERBAUUNGSZIFFER	ca. 20 %	28 %	
WOHNFLÄCHE PRO PERSON	ca. 35 m <sup>2</sup>	ca. 48 m <sup>2</sup>	<b>+ 13 m<sup>2</sup></b> (37 %)
ENERGIE-ZERTIFIZIERUNG		Minergie-P	



2011





VISUALISIERUNG



3,5-ZI-WHG REGELGESCHOSS KOPFBAU 0 1 2

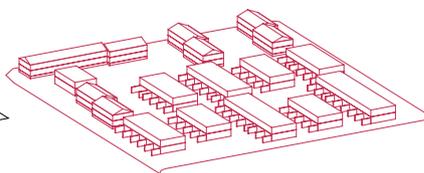
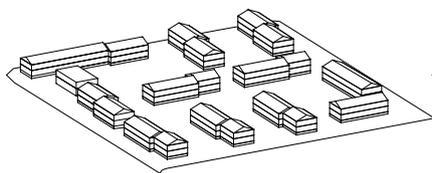


# SIEDLUNG KRONWIESEN, SCHWAMENDINGEN

Bau- und Siedlungsgenossenschaft Vitasana – BZO W3, Arealüberbauung – Arealfläche 17 563 m<sup>2</sup>

5

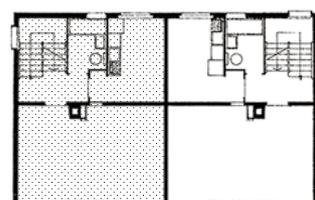
Der Fluglärm plant mit: Die neuen Reiheneinfamilienhäuser am Kronwiesenweg liegen direkt in der Anflugroute zum Flughafen und sind deshalb exakt so angeordnet, dass sich der Schall von oben nicht an den Gebäuden brechen kann.



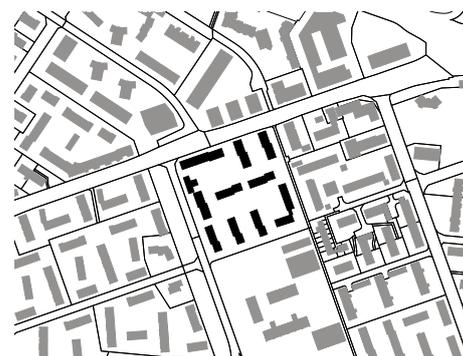
ARCHITEKT	H. Hochuli	Beat Rothen	
BAUJAHR	1949	2007–2009	
WOHNEINHEITEN	94 WE	97 WE	<b>+ 3 WE</b> (3 %)
WOHNUNGSSPIEGEL	54 × 3-Zi/4-Zi 40 × 4-Zi Reihen-EFH (73 m <sup>2</sup> )	54 × Geschosswohnungen bestehend 23 × 4,5-Zi Reihen-EFH neu (107 m <sup>2</sup> ) 20 × 5,5-Zi Reihen-EFH neu (124 m <sup>2</sup> )	
GRÖSSE 4 – 4,5-ZI-WHG	73 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	<b>+ 27 m<sup>2</sup></b> (37 %)
MIETZINS 4 – 4,5-ZI-WHG	CHF 900.–	CHF 1800.–	
ANZAHL BEWOHNER	ca. 170 Bew.	ca. 200 Bew.	<b>+ 30 Bew.</b> (18 %)
GF ANRECHENBAR	7480 m <sup>2</sup>	9170 m <sup>2</sup>	<b>+ 1690 m<sup>2</sup></b> (23 %)
AUSNÜTZUNGSZIFFER	43 %	52 %	
ÜBERBAUUNGSZIFFER	21 %	35 %	
WOHNFLÄCHE PRO PERSON	21 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>	<b>+ 8 m<sup>2</sup></b> (38 %)
ENERGIE-ZERTIFIZIERUNG		Minergie	



2005



4-ZI-REIHEN-EFH, EG 0 1 2



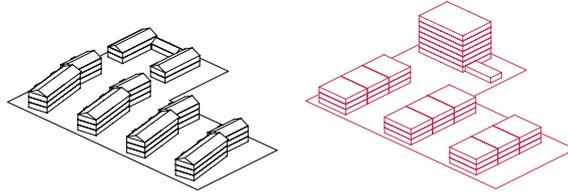


# SIEDLUNG ALTWIESENSTRASSE, SCHWAMENDINGEN

6

Bau- und Wohngenossenschaft Graphis – BZO W3, Arealüberbauung – Arealfläche 10 006 m<sup>2</sup>

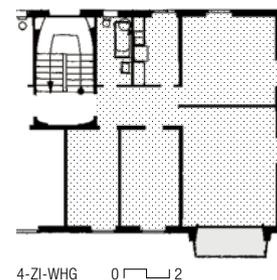
Weiterentwicklung des Zeilenbaus: Der Typ wird übernommen, die Baukörper werden breiter, und doch bleiben die Proportionen der Freiräume bestehen. Den städtebau-lichen Akzent setzt ein kräftiges Gebäude an der Dübendorferstrasse.



ARCHITEKT	Fritz Jenni, Werner Stücheli	Enzmann Fischer AG	
BAUJAHR	1952	2012–2014	
WOHNEINHEITEN	77 WE	108 WE (48 × Maisonette, 4 × Splitlevel, 56 Geschosswohnungen)	+ 31 WE (40 %)
WOHNUNGSSPIEGEL	1 × 1-Zi 3 × 2-Zi (ca. 40 m <sup>2</sup> ) 44 × 3-Zi (ca. 66 m <sup>2</sup> ) 22 × 4-Zi (ca. 75 m <sup>2</sup> ) 7 × 4,5-Zi (ca. 90 m <sup>2</sup> )	1 × 1,5-Zi (55 m <sup>2</sup> ) 25 × 2,5-Zi (61–65 m <sup>2</sup> ) 41 × 3,5-Zi (83–90 m <sup>2</sup> ) 28 × 4,5-Zi (107 m <sup>2</sup> ) 13 × 5,5-Zi (122–133 m <sup>2</sup> )	
GRÖSSE 4 – 4,5-ZI-WHG	ca. 75 m <sup>2</sup>	2 × Kita 107 m <sup>2</sup>	+ 32 m <sup>2</sup> (43 %)
MIETZINS 4 – 4,5-ZI-WHG	CHF 800.–		
ANZAHL BEWOHNER	ca. 170 Bew.	ca. 240 Bew.	+ 70 Bew. (41 %)
GF ANRECHENBAR	9240 m <sup>2</sup>	11 360 m <sup>2</sup>	+ 2120 m <sup>2</sup> (23 %)
AUSNÜTZUNGSZIFFER	92 %	113 %	
GF GESAMT		14 040 m <sup>2</sup>	
AUSNÜTZUNG GESAMT		140 %	
ÜBERBAUUNGSZIFFER	22 %	34 %	
WOHNFLÄCHE PRO PERSON	ca. 24 m <sup>2</sup>	ca. 44 m <sup>2</sup>	+ 20 m <sup>2</sup> (83 %)
ENERGIE-ZERTIFIZIERUNG		Minergie-P-Eco	



2011

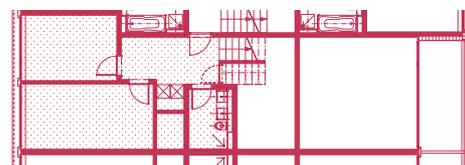
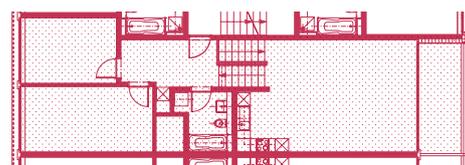


4-ZI-WHG 0 1 2





VISUALISIERUNG

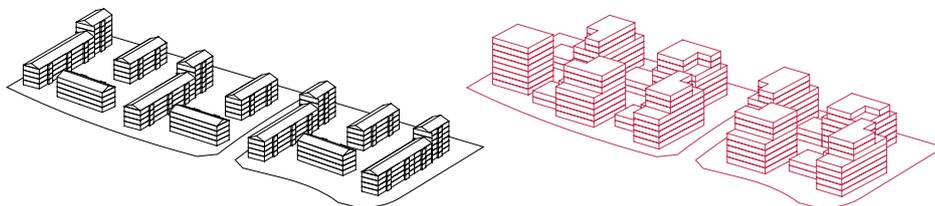


5,5-ZI-WHG, SPLITLEVEL 0 1 2

# SIEDLUNG ALTWIESEN, SCHWAMENDINGEN

Immosip AG Zürich c/o UBS Fund Management (Switzerland) AG – BZO W4, Arealüberbauung – Arealfläche 18 382 m<sup>2</sup>

An die Stelle einer typischen Zeilensiedlung tritt eine neue Überbauung mit bis zu achtgeschossigen Bauten. Das Herzstück der Anlage bildet ein Verbund zweier Plätze, an die alle Haus- und Wohnungseingänge angeschlossen sind.



ARCHITEKT	A. F. Sauter, A. Dirlir	Patrick Gmür Architekten AG, Gmür & Geschwentner Architekten AG	
BAUJAHR	1953–55	2012–2017	
WOHNEINHEITEN	200 WE	283 WE	<b>+ 83 WE (42%)</b>
WOHNUNGSSPIEGEL	13 × 2-Zi	10 × Atelierwohnungen	
	134 × 3-Zi (ca. 60 m <sup>2</sup> )	86 × 2.5 Zi (53–79 m <sup>2</sup> )	
	53 × 4-Zi	111 × 3.5 Zi (78–106 m <sup>2</sup> )	
		68 × 4.5 Zi (98–113 m <sup>2</sup> )	
		8 × 5.5 Zi (147–165 m <sup>2</sup> )	
		1 × Gemeinschaftsraum	
		1 × Kinderkrippe	
		ca. 100 m <sup>2</sup>	
GRÖSSE 4 – 4,5-ZI-WHG			
ANZAHL BEWOHNER	ca. 420 Bew.		
GF ANRECHENBAR	12 760 m <sup>2</sup>	26 652 m <sup>2</sup>	<b>+ 13 892 (109%)</b>
AUSNÜTZUNGSZIFFER	69 %	145 %	
GF GESAMT		28 294 m <sup>2</sup>	
AUSNÜTZUNG GESAMT		154 %	
ÜBERBAUUNGSZIFFER	26 %	35 %	



2010

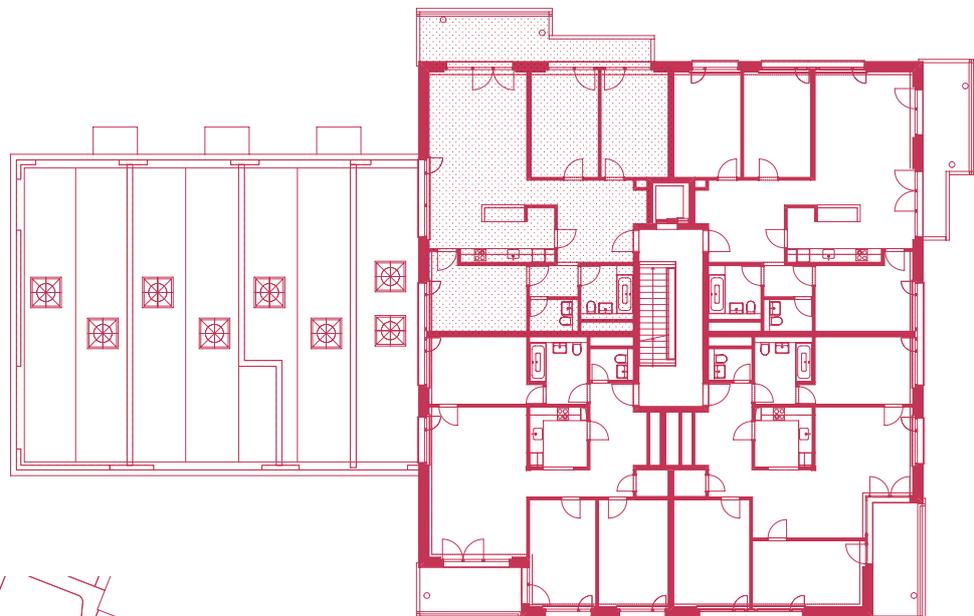


3-ZI-WHG 0 1 2





VISUALISIERUNG



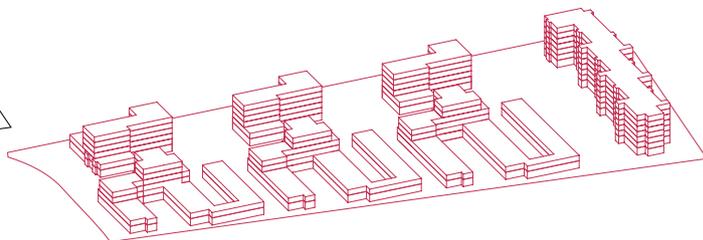
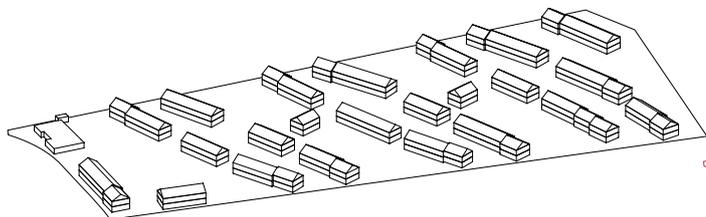
4,5-ZI-WHG PUNKTHAUS 2.OG 0 1 2



# SIEDLUNG MATTENHOF, SCHWAMENDINGEN

Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof – BZO W4, Arealüberbauung – Arealfläche 38 292m<sup>2</sup>

Die komplexe Bebauung mit drei verschiedenen städtebaulichen Mustern führt eine neue Hauptachse im Inneren der Siedlung ein. An der Abfolge von Wegen und Plätzen liegen alle öffentlichen und gemeinschaftlichen Einrichtungen.

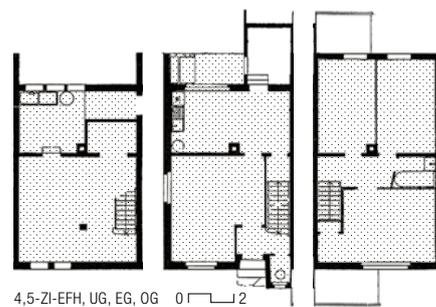


ARCHITEKT	O. Becherer, W. Frey, O. Dürr, K. Kündig
BAUJAHR	1946/47
WOHNEINHEITEN	138 WE
WOHNUNGSSPIEGEL	138 × 4-Zi Reihen-EFH (91 m <sup>2</sup> ) 1 Kindergarten
GRÖSSE 4 – 4,5-ZI-WHG	91 m <sup>2</sup>
ANZAHL BEWOHNER	ca. 440 Bew.
GF ANRECHENBAR	ca. 11 500 m <sup>2</sup>
AUSNÜTZUNGSZIFFER	ca. 34 %
ÜBERBAUUNGSZIFFER	15 %
WOHNFLÄCHE PRO PERSON	ca. 27 m <sup>2</sup>

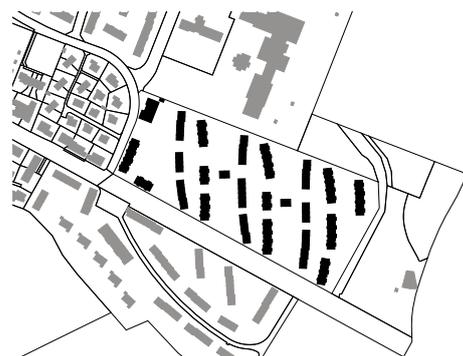
Bachelard Wagner Architekten	
in Planung	
377 WE (davon 60 Reihen-EFH)	<b>+ 239 WE</b> (173 %)
79 × 2,5-Zi (70 m <sup>2</sup> )	
189 × 3,5-Zi (90 m <sup>2</sup> )	
49 × 4,5-Zi (112 m <sup>2</sup> )	
49 × 4,5-Zi Reihen-EFH (115 m <sup>2</sup> )	
11 × 5,5-Zi Reihen-EFH (132 m <sup>2</sup> )	
112 m <sup>2</sup>	<b>+ 21 m<sup>2</sup></b> (23 %)
ca. 50 000 m <sup>2</sup>	<b>+ 38 500 m<sup>2</sup></b> (334 %)
ca. 130 %	
28 %	
ca. 35 m <sup>2</sup>	<b>+ 8 m<sup>2</sup></b> (30 %)



2010

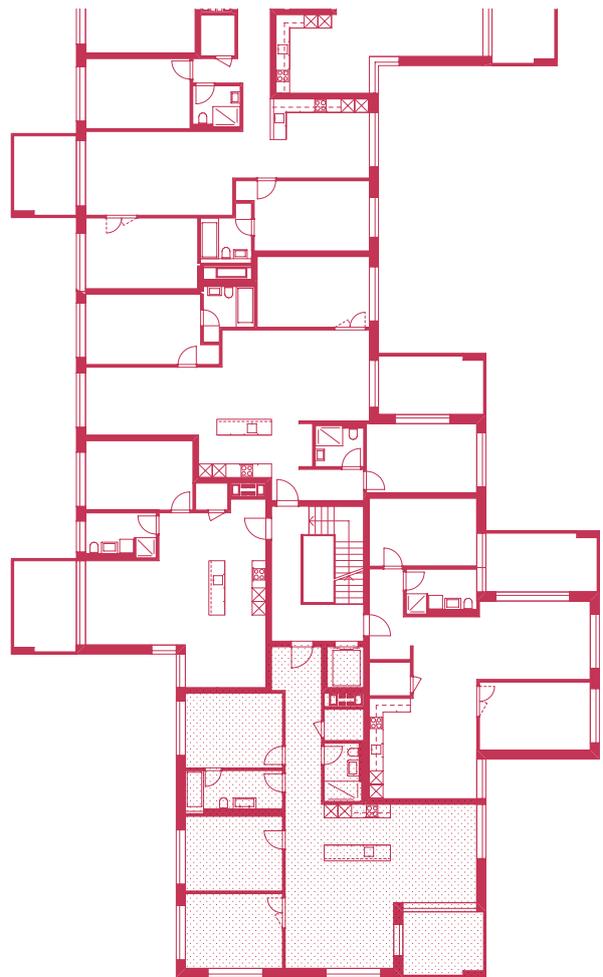


4,5-Zi-EFH, UG, EG, OG 0 1 2





VISUALISIERUNG



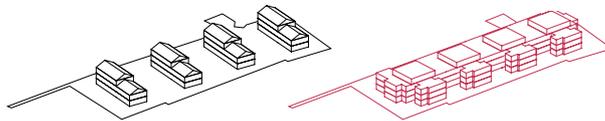
4,5-ZI-WHG, 7-GESCHOSSIGE WOHNZEILE 0 1 2



# ÜBERBAUUNG IMBISBÜHLSTRASSE, HÖNGG

Schweizerische Rückversicherungs-Gesellschaft AG – BZO W3 – Arealfläche 6944 m<sup>2</sup>

Komprimiert auf das Maximum: Ein einziger, dreigeschossiger Komplex ersetzt gleich vier Mehrfamilienhäuser. Ausstülpungen aus dem Volumen an der Nordfassade erweitern die Gebäudetiefe, die stellenweise 30 Meter erreicht.

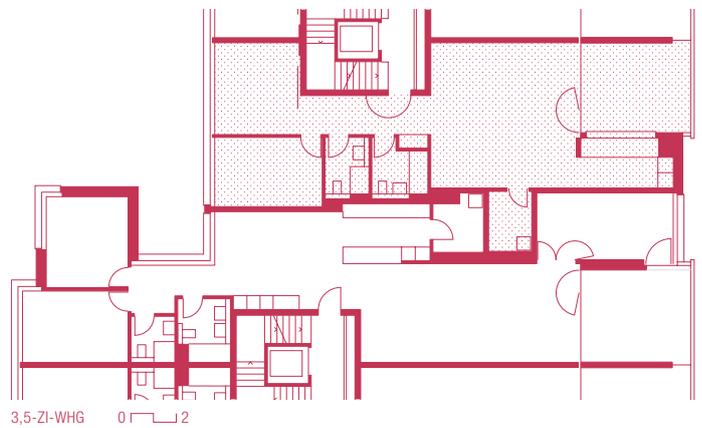


ARCHITEKT	René Noser, Max Kollbrunner	Patrick Gmür, Jakob Steib	
BAUJAHR	1954	2007/08	
WOHNEINHEITEN	52 WE	49 WE	<b>- 3 WE</b> (- 6%)
WOHNUNGSSPIEGEL	12 × 1-Zi (30 m <sup>2</sup> )	3 × 1,5-Zi (52–56 m <sup>2</sup> )	
	8 × 1,5-Zi (40 m <sup>2</sup> )	7 × 2,5-Zi (68–77 m <sup>2</sup> )	
	12 × 2,5-Zi (60 m <sup>2</sup> )	10 × 3,5-Zi (121–137 m <sup>2</sup> )	
	20 × 3-Zi (62 m <sup>2</sup> )	15 × 4,5-Zi (123–146 m <sup>2</sup> )	
		6 × 5,5-Zi (143 m <sup>2</sup> )	
		Attika:	
		6 × 3,5-Zi (137 m <sup>2</sup> )	
		2 × 4,5-Zi (155–162 m <sup>2</sup> )	
GRÖSSE 3 – 3,5-ZI-WHG	62 m <sup>2</sup>	129 m <sup>2</sup>	<b>+ 67 m<sup>2</sup></b> (108 %)
ANZAHL BEWOHNER	ca. 70 Bew.	ca. 100 Bew.	<b>+ 30 Bew.</b> (43 %)
GF ANRECHENBAR	2620 m <sup>2</sup>	6150 m <sup>2</sup>	<b>+ 3530 m<sup>2</sup></b> (135 %)
AUSNÜTZUNGSZIFFER	43 %	89 %	
GF GESAMT		7260 m <sup>2</sup>	
AUSNÜTZUNG GESAMT		105 %	
ÜBERBAUUNGSZIFFER	18 %	39 %	
ENERGIE-ZERTIFIZIERUNG		Minergie	



2004



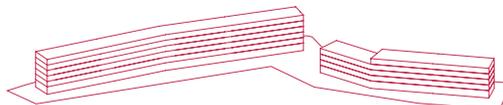
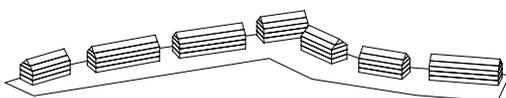


# SIEDLUNG BRUNNENHOF, UNTERSTRASS

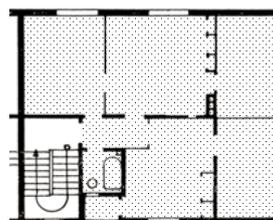
Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien – BZO W3, Arealüberbauung – Arealfläche 8519 m<sup>2</sup>

10

Auf der einen Seite die stark befahrene Strasse, auf der anderen der Park und dazwischen die bunte Mauer: Das schlanke, über 100 Meter lange Gebäude ist die folgerichtige Antwort auf die extreme Doppelnatur des Grundstücks.



ARCHITEKT	Hermann Herter	Gigon/Guyer Architekten	
BAUJAHR	1931	2007	
WOHNEINHEITEN	51 WE	72 WE	<b>+ 21 WE</b> (41 %)
WOHNUNGSSPIEGEL	51 × 4-Zi (ca. 95 m <sup>2</sup> )	7 × 4,5-Zi (110–118 m <sup>2</sup> )	
		43 × 5,5-Zi (129–153 m <sup>2</sup> )	
		22 × 6,5-Zi (145–157 m <sup>2</sup> )	
GRÖSSE 4 – 4,5-ZI-WHG	ca. 95 m <sup>2</sup>	ca. 114 m <sup>2</sup>	<b>+ 19 m<sup>2</sup></b> (20 %)
MIETZINS 4 – 4,5-ZI-WHG	CHF 810.–	CHF 1640.–	
ANZAHL BEWOHNER	ca. 150 Bew.	ca. 400 Bew.	<b>+ 250 Bew.</b> (167 %)
GF ANRECHENBAR	ca. 5000 m <sup>2</sup>	11 070 m <sup>2</sup>	<b>+ 6070 m<sup>2</sup></b> (121 %)
AUSNÜTZUNGSZIFFER	59 %	130 %	
ÜBERBAUUNGSZIFFER	25 %	30 %	
WOHNFLÄCHE PRO PERSON	ca. 21 m <sup>2</sup>	ca. 28 m <sup>2</sup>	<b>+ 7 m<sup>2</sup></b> (33 %)
ENERGIE-ZERTIFIZIERUNG		Minergie-Eco	

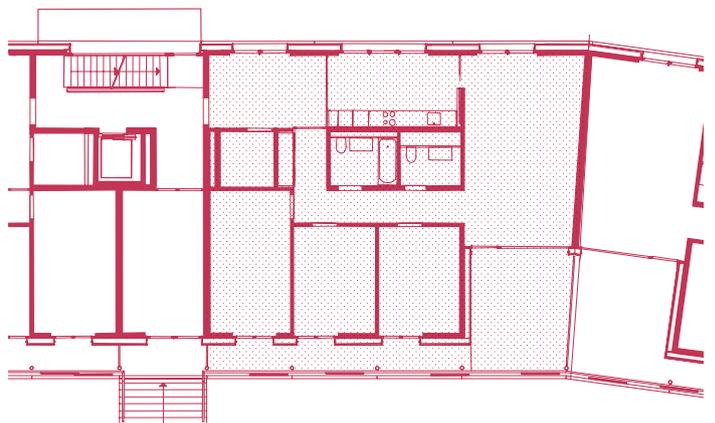


4-ZI-WHG, OG 0 1 2



1933





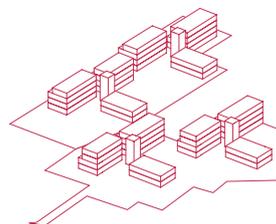
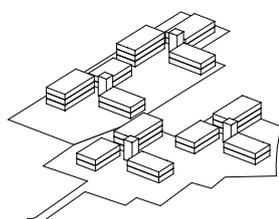
4,5-ZI-WHG, REGELGESCHOSS 0 1 2

# SIEDLUNG IRCHEL, OBERSTRASS

Stiftung Alterswohnungen Stadt Zürich SAW – BZO W2, Arealüberbauung – Arealfläche 12 271 m<sup>2</sup>

11

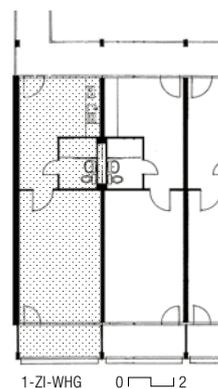
Durch die Aufstockung um bis zu zwei Geschosse werden die zuvor unterschiedlichen Gebäudehöhen auf dem leicht geneigten Areal ausgeglichen. Die Aufbauten setzen sich in Material und Konstruktion deutlich vom Bestand ab.

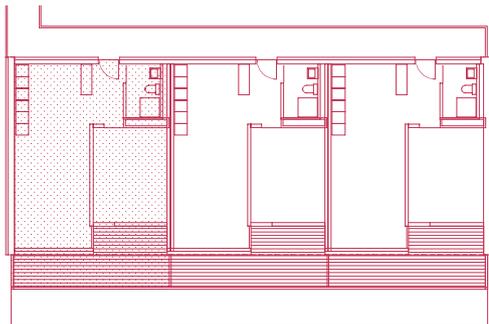


ARCHITEKT	Adolf Wasserfallen	Straub + Kleffel	
BAUJAHR	1971/72	2004–2007	
WOHNEINHEITEN	138 WE	140 WE	<b>+ 2 WE</b> (1 %)
WOHNUNGSSPIEGEL	105 × 1-Zi	2 × 1-Zi (ca. 35 m <sup>2</sup> )	
	32 × 2-Zi	72 × 2-Zi (52 m <sup>2</sup> )	
	1 × 4-Zi	51 × 2,5-Zi (60–71 m <sup>2</sup> )	
		12 × 3,5-Zi (78 m <sup>2</sup> )	
GRÖSSE 3,5-ZI-WHG		78 m <sup>2</sup>	
MIETZINS 3,5-ZI-WHG		CHF 1696.–	
ANZAHL BEWOHNER	ca. 155 Bew.	ca. 163 Bew.	
GF ANRECHENBAR	7340 m <sup>2</sup>	10 800 m <sup>2</sup>	<b>+ 3460 m<sup>2</sup></b> (47 %)
AUSNÜTZUNGSZIFFER	60 %	88 %	
ÜBERBAUUNGSZIFFER	24 %	24 %	
WOHNFLÄCHE PRO PERSON	ca. 35 m <sup>2</sup>	49 m <sup>2</sup>	<b>+ 14 m<sup>2</sup></b> (40 %)



1973





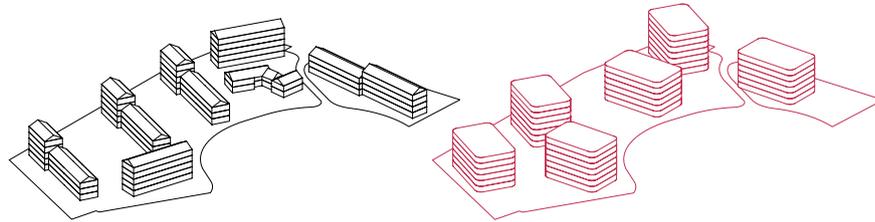
2-ZI-WHG (ZUSAMMENLEGUNG) 0 2



# SIEDLUNG ELSE-ZÜBLIN-STRASSE, ALBISRIEDEN

Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof – BZO W3, Arealüberbauung – Arealfläche 15 023 m<sup>2</sup>

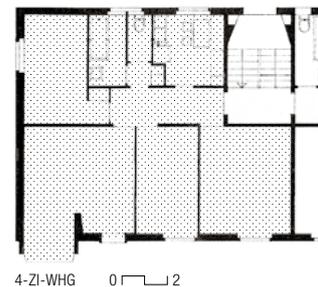
Die sechs fast identischen Häuser wirken nur so, als wären sie frei und locker über das Gelände verstreut. Sie folgen einer klaren Ordnung und übernehmen Haupt-richtungen, die bereits in der alten Siedlung angelegt waren.



ARCHITEKT	Sauter und Dirlir, C. Lippert, A. von Waldkirch, Casetti und Rohrer	Burkhalter Sumi Architekten	
BAUJAHR	1950–1952	2009–2012	
WOHNEINHEITEN	134 WE	149 WE	<b>+ 15 WE</b> (11 %)
WOHNUNGSSPIEGEL	4 × 2- und 2,5-Zi (50 m <sup>2</sup> ) 105 × 3- und 3,5-Zi (60 m <sup>2</sup> ) 25 × 4-Zi (72 m <sup>2</sup> )	9 × 2,5-Zi (76 m <sup>2</sup> ) 63 × 3,5-Zi (63 m <sup>2</sup> ) 67 × 4,5-Zi (109 m <sup>2</sup> ) 10 × 5,5-Zi (130 m <sup>2</sup> ) 14 × Zusatzzimmer (1-Zi 18 m <sup>2</sup> ) 1 Pflegewohnung (für ca. 8 Personen) 2 Kindergärten	
GRÖSSE 4 – 4,5-ZI-WHG	72 m <sup>2</sup>	109 m <sup>2</sup>	<b>+ 37 m<sup>2</sup></b> (51 %)
MIETZINS 4 – 4,5-ZI-WHG	CHF 745.–	CHF 1960.–	
ANZAHL BEWOHNER	ca. 290 Bew.	ca. 400 Bew.	<b>+ 110 Bew.</b> (38 %)
GF ANRECHENBAR	ca. 10 900 m <sup>2</sup>	19 190 m <sup>2</sup>	<b>+ 8290 m<sup>2</sup></b> (76 %)
AUSNÜTZUNGSZIFFER	73 %	128 %	
ÜBERBAUUNGSZIFFER	20 %	24 %	
WOHNFLÄCHE PRO PERSON	ca. 24 m <sup>2</sup>	ca. 41 m <sup>2</sup>	<b>+ 17 m<sup>2</sup></b> (71 %)
ENERGIE-ZERTIFIZIERUNG		Minergie-Standard, nicht zertifiziert	

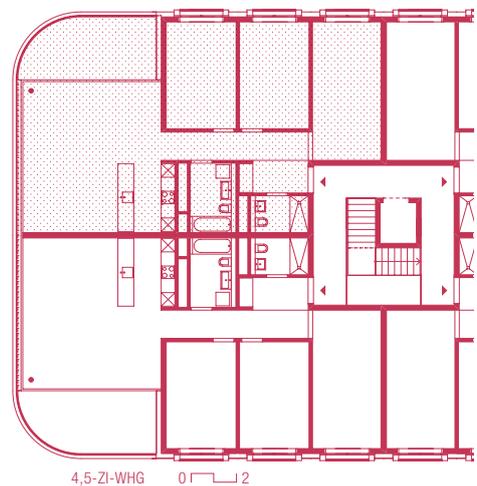


1952



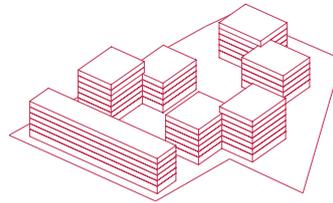
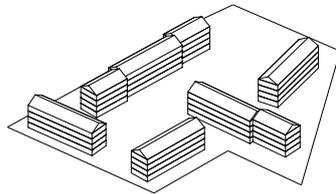
4-ZI-WHG 0 2



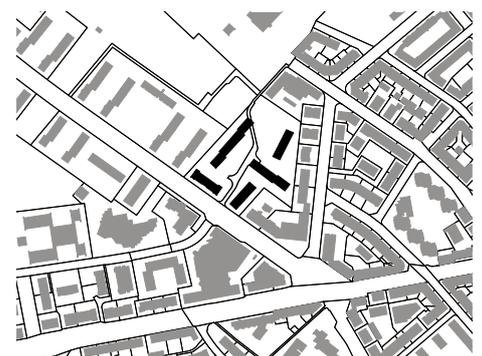
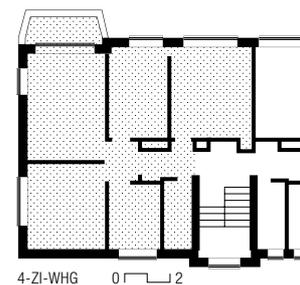


4,5-ZI-WHG 0 2

Die Schnittstelle: Am Übergang von der Blockrand-Stadt zum locker bebauten Siedlungsraum spannen die paarweise und versetzt aneinandergereihten Neubauten unterschiedlich dimensionierte Aussenräume mit Gartenstadtatmosphäre auf.



ARCHITEKT	Fred A. Widmer	Harder Haas Partner AG	
BAUJAHR	1951	2009 – 2011	
WOHNEINHEITEN	121 WE	165 WE	<b>+ 44 WE</b> (36 %)
WOHNUNGSSPIEGEL	13 × 2-Zi (46–52 m <sup>2</sup> )	43 × 2,5-Zi (64–77 m <sup>2</sup> )	
	5 × 2,5 (62 m <sup>2</sup> )	38 × 3,5-Zi (83–86 m <sup>2</sup> )	
	51 × 3 (65–75 m <sup>2</sup> )	78 × 4,5-Zi (102–107 m <sup>2</sup> )	
	49 × 4-Zi (75 m <sup>2</sup> )	6 × 5,5-Zi (125 m <sup>2</sup> )	
	1 × 4,5-Zi (108 m <sup>2</sup> )	7 Gewerbeeinheiten (84–97 m <sup>2</sup> )	
	2 × 5-Zi (90 m <sup>2</sup> )		
GRÖSSE 4 – 4,5-ZI-WHG	92 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>	<b>+ 13 m<sup>2</sup></b> (14 %)
MIETZINS 4 – 4,5-ZI-WHG	CHF 1200.–	CHF 2000.–	
ANZAHL BEWOHNER	ca. 220 Bew.	ca. 540 Bew.	<b>+ 320 Bew.</b> (145 %)
GF ANRECHENBAR	9480 m <sup>2</sup>	18 430 m <sup>2</sup>	<b>+ 8950 m<sup>2</sup></b> (94 %)
AUSNÜTZUNGSZIFFER	82 %	160 %	
GF GESAMT		18 750 m <sup>2</sup>	
AUSNÜTZUNG GESAMT		163 %	
ÜBERBAUUNGSZIFFER	23 %	30 %	
WOHNFLÄCHE PRO PERSON	21 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>	<b>+ 7 m<sup>2</sup></b> (33 %)



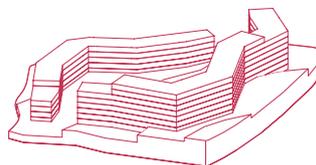
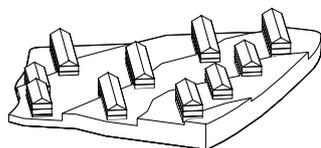


# SIEDLUNG TRIEMLI, ALBISRIEDEN

Baugenossenschaft Sonnengarten – BZO W3, Arealüberbauung – Arealfläche 18 611 m<sup>2</sup>

14

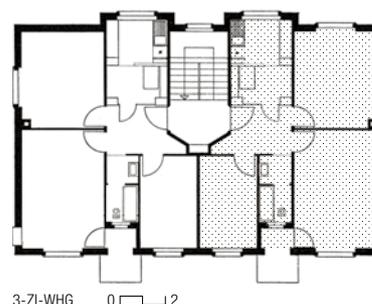
Die Wohnschlangen am Stadtrand: Zwei mehrfach geknickte und in der Höhe gestaffelte Baukörper bilden zusammen eine städtebauliche Grossform. Das höhere der beiden Gebäude schützt den grossen Hof im Zentrum vor dem Strasselärm.

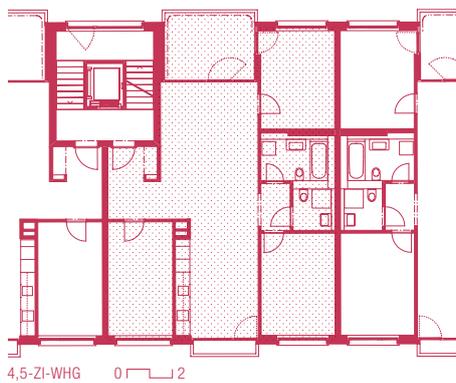


ARCHITEKT	Karl Egender, Wilhelm Müller	von Ballmoos Krucker Architekten AG	
BAUJAHR	1945	2011	
WOHNEINHEITEN	144 WE	192 WE	<b>+ 48 WE</b> (33 %)
WOHNUNGSSPIEGEL	12 × 2-Zi (46 m <sup>2</sup> )	8 × 1,5-Zi (41–58 m <sup>2</sup> )	
	120 × 3-Zi (55 m <sup>2</sup> )	41 × 2,5-Zi (65–76 m <sup>2</sup> )	
	12 × 4-Zi (79 m <sup>2</sup> )	42 × 3,5-Zi (88–98 m <sup>2</sup> )	
		69 × 4,5-Zi (104–116 m <sup>2</sup> )	
		32 × 5,5-Zi (127–138 m <sup>2</sup> )	
		Pflegewohnung mit 9 Plätzen	
		Horträumlichkeiten, Atelier, Gemeinschaftsraum	
GRÖSSE 4 – 4,5-ZI-WHG	79 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	<b>+ 31 m<sup>2</sup></b> (39 %)
MIETZINS 4 – 4,5-ZI-WHG	CHF 750.–	CHF 2100.–	
ANZAHL BEWOHNER	ca. 330 Bew.	ca. 500 Bew.	<b>+ 170 Bew.</b> (52 %)
GF ANRECHENBAR	8110 m <sup>2</sup>	24 020 m <sup>2</sup>	<b>+ 15 910 m<sup>2</sup></b> (196 %)
AUSNÜTZUNGSZIFFER	44 %	129 %	
ÜBERBAUUNGSZIFFER	19 %	26 %	
ENERGIE-ZERTIFIZIERUNG		Minergie	



1947





Am Anfang war der Balkon: Die 3,70 Meter tiefe Aussenraumschicht mit den versetzt übereinandergestapelten Balkonen an der Südwestfassade prägt sowohl die äussere Erscheinung wie auch die Wohnungen in der 120 Meter langen Zeile.



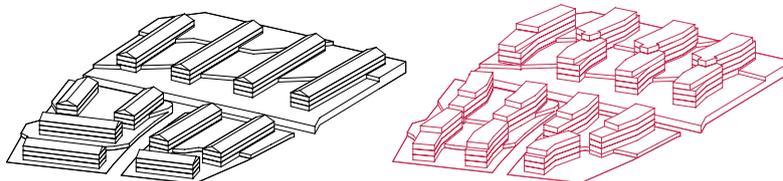
ARCHITEKT	Patrick Gmür, Jakob Steib
BAUJAHR	2006
WOHNEINHEITEN	55 WE
WOHNUNGSSPIEGEL	6 × 1,5-Zi (57 m <sup>2</sup> ) 23 × 4,5-Zi (115 m <sup>2</sup> ) 20 × 5,5-Zi (135 m <sup>2</sup> ) 6 × 6,5-Zi (170 m <sup>2</sup> )
GRÖSSE 4 – 4,5-ZI-WHG	115 m <sup>2</sup>
MIETZINS 4 – 4,5-ZI-WHG	CHF 2200–2400.–
ANZAHL BEWOHNER	ca. 160 Bew.
GF ANRECHENBAR	8857 m <sup>2</sup>
AUSNÜTZUNGSZIFFER	136 % (6 % Nutzungstransfer)
ÜBERBAUUNGSZIFFER	27 %



4,5-ZI-WHG, REGELGESCHOSS 0 1 2



Die neue Überbauung übernimmt präzise das bereits bestehende Bebauungsmuster und integriert sich so hervorragend ins Quartier. In der Höhenstaffelung der Baukörper bildet sich subtil das sanft geneigte Terrain ab.



ARCHITEKT	Ernst Göhner AG	Althammer Hochuli Architekten	
BAUJAHR	1946	2009–2011	
WOHNEINHEITEN	222 WE	154 WE	<b>– 68 WE</b> (– 31 %)
WOHNUNGSSPIEGEL	45 × 1-Zi (36 m <sup>2</sup> )	3 × 1-Zi (44–69 m <sup>2</sup> )	
	42 × 2-Zi (52–56 m <sup>2</sup> )	27 × 2,5-Zi (47–82 m <sup>2</sup> )	
	38 × 2,5-Zi (60–69 m <sup>2</sup> )	24 × 3,5-Zi (88–109 m <sup>2</sup> )	
	33 × 3-Zi (70 m <sup>2</sup> )	74 × 4,5-Zi (107–128 m <sup>2</sup> )	
	52 × 3,5-Zi (80–87 m <sup>2</sup> )	25 × 5,5-Zi (131–137 m <sup>2</sup> )	
	2 × 4-Zi (105 m <sup>2</sup> )	1 × 6,5-Zi (178 m <sup>2</sup> )	
	9 × 4,5-Zi (97 m <sup>2</sup> )		
	1 × 5,5-Zi (130 m <sup>2</sup> )		
GRÖSSE 4 – 4,5-ZI-WHG	97 m <sup>2</sup>	ca. 115 m <sup>2</sup>	<b>+ 18 m<sup>2</sup></b> (19 %)
MIETZINS 4 – 4,5-ZI-WHG	ab ca. CHF 1480.–	ab ca. CHF 2290.–	
ANZAHL BEWOHNER	ca. 340 Bew.	ca. 240 Bew.	<b>– 100 Bew.</b> (– 30 %)
GF ANRECHENBAR	13 820 m <sup>2</sup>	19 620 m <sup>2</sup>	<b>+ 5800 m<sup>2</sup></b> (42 %)
AUSNÜTZUNGSZIFFER	72 %	102 %	
ÜBERBAUUNGSZIFFER	28 %	26 %	

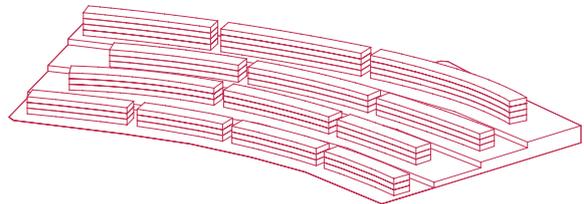
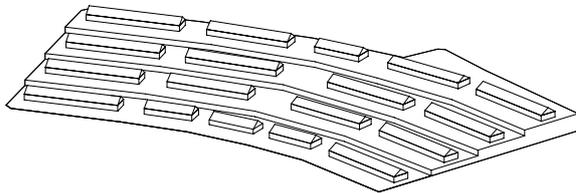


1969





Gartenstadt bleibt Gartenstadt: Leicht gebogene Zeilen ersetzen in der gleichen städtebaulichen Struktur Reiheneinfamilienhäuser. Die zuvor mehrheitlich privaten Aussenräume im Erdgeschoss werden zu gemeinschaftlichen Flächen.



ARCHITEKT	Kessler und Peter	Graber Pulver Architetken	
BAUJAHR	1929	2010–2012	
WOHNEINHEITEN	64 WE (Reihen-EFH)	155 WE (96 Geschosswohnungen, 59 Reihen-EFH)	<b>+ 91 WE</b> (142 %)
WOHNUNGSSPIEGEL	16 × 3-Zi (72 m <sup>2</sup> )	18 × 2,5-Zi (65 m <sup>2</sup> )	
	48 × 4-Zi (82 m <sup>2</sup> )	40 × 3,5-Zi (86 m <sup>2</sup> )	
		4 × 3,5-Zi Reihen-EFH (88 m <sup>2</sup> )	
		23 × 4,5-Zi (103 m <sup>2</sup> )	
		40 × 4,5-Zi Reihen-EFH (119 m <sup>2</sup> )	
		15 × 5,5-Zi (119–127 m <sup>2</sup> )	
		15 × 5,5-Zi Reihen-EFH (137 m <sup>2</sup> )	
		3 × Atelier	
		18 × Individualzimmer (13–27 m <sup>2</sup> )	
		2 × Gästezimmer (27 m <sup>2</sup> )	
		1 × Pflegewohnung (280 m <sup>2</sup> )	
		Kindergarten, Kinderhort, Gemeinschaftsraum	
GRÖSSE 4 – 4,5-ZI-WHG	82 m <sup>2</sup>	103 m <sup>2</sup>	<b>+ 21 m<sup>2</sup></b> (25 %)
MIETZINS 4 – 4,5-ZI-WHG	CHF 1270.–	CHF 2050.–	
ANZAHL BEWOHNER	ca. 220 Bew.	ca. 430 Bew.	<b>+ 210 Bew.</b> (95 %)
GF ANRECHENBAR	9000 m <sup>2</sup>	19 890 m <sup>2</sup>	<b>+ 10 890 m<sup>2</sup></b> (121 %)
AUSNÜTZUNGSZIFFER	30 %	68 %	
ÜBERBAUUNGSZIFFER	23 %	28 %	
WOHNFLÄCHE PRO PERSON	31 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>	<b>+ 5 m<sup>2</sup></b> (16 %)
ENERGIE-ZERTIFIZIERUNG		Minergie	

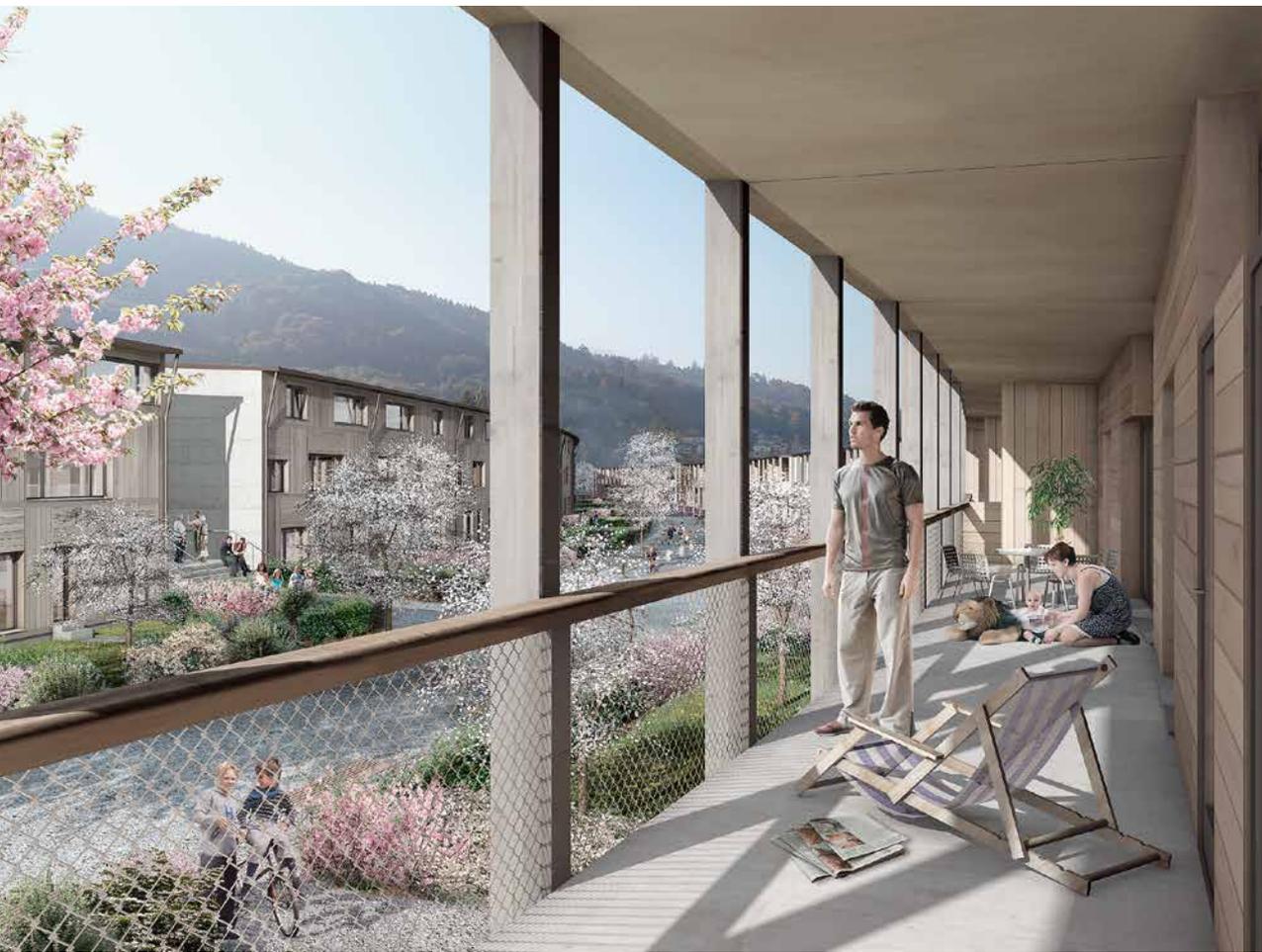


UM 1930

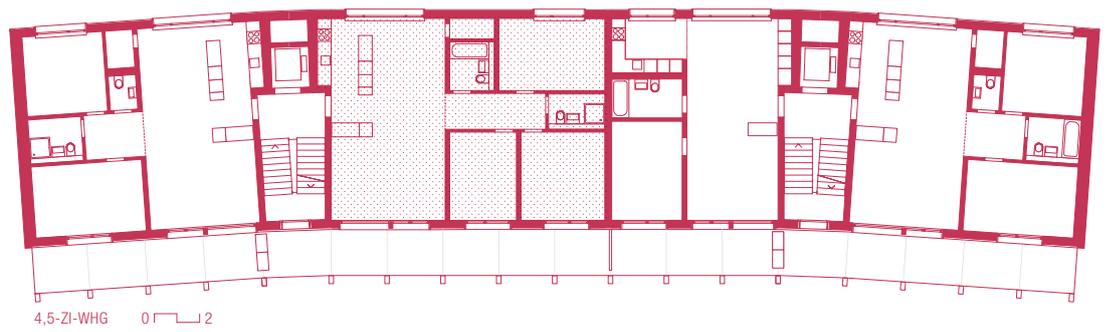


4-ZI-REIHEN-EFH 0 1 2





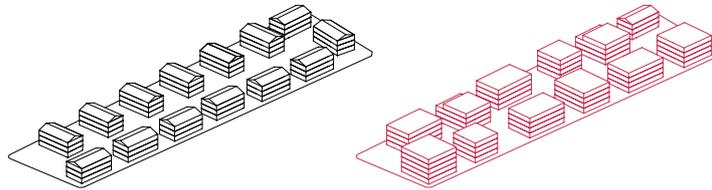
VISUALISIERUNG



# SIEDLUNG ESCHERPARK, ENGE

SIAT «ZH» Immobilien AG – BZO W3, Arealüberbauung – Arealfläche 13 230 m<sup>2</sup>

Elf kompakte Baukörper ersetzen eine Serie dreigeschossiger Zeilen. Das städtebauliche Muster wird zwar im Grundsatz weitergeführt, die Grünräume sind aber durch unterschiedliche Bauvolumen in ihren Proportionen stärker variiert.



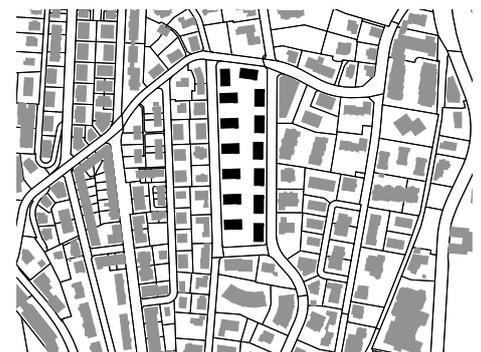
ARCHITEKT	William Dunkel	e2a eckert eckert architekten	
BAUJAHR	1943	2012–2015	
WOHNEINHEITEN	75 WE	127 WE	<b>+ 52 WE</b> (69%)
WOHNUNGSSPIEGEL	31 × 3-Zi	29 × 2,5-Zi (70 m <sup>2</sup> )	
	37 × 4-Zi	61 × 3,5-Zi (90 m <sup>2</sup> )	
	2 × 5-Zi	34 × 4,5-Zi (120 m <sup>2</sup> )	
	5 × 6-Zi	3 × 5,5-Zi (150 m <sup>2</sup> )	
GRÖSSE 4 – 4,5-ZI-WHG	108 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	<b>+ 12 m<sup>2</sup></b> (11%)
ANZAHL BEWOHNER	ca. 160 Bew.		
GF ANRECHENBAR	9820 m <sup>2</sup>	14 800 m <sup>2</sup>	<b>+ 4980 m<sup>2</sup></b> (51%)
AUSNÜTZUNGSZIFFER	74 %	112 %	
GF GESAMT		16 630 m <sup>2</sup>	
AUSNÜTZUNG GESAMT		126 %	
ÜBERBAUUNGSZIFFER	26 %	32 %	
ENERGIE-ZERTIFIZIERUNG		Minergie-Eco	



UM 1960

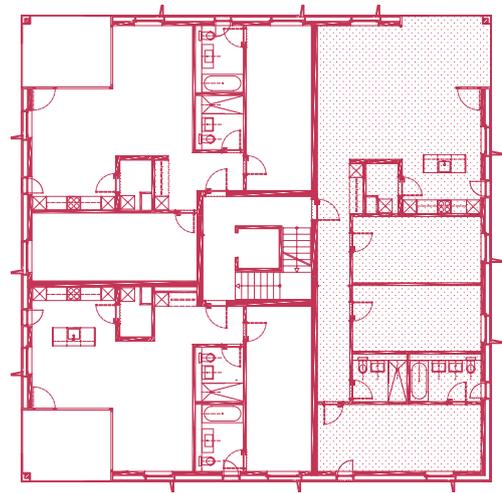


4-ZI-WHG 0 2

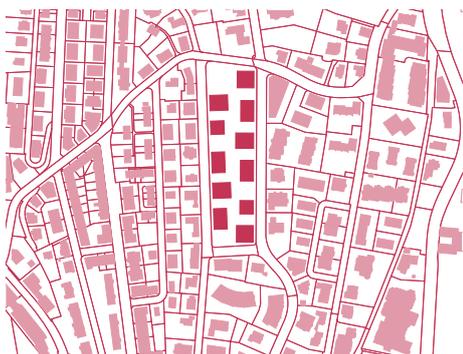




VISUALISIERUNG



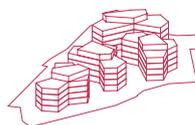
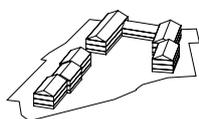
4,5-ZI-WHG 0 1 2



# ÜBERBAUUNG PAPILLON, WOLLISHOFEN

Balintra AG c/o UBS Fund Management (Switzerland) AG – BZO W3 – Arealfäche 5747 m<sup>2</sup>

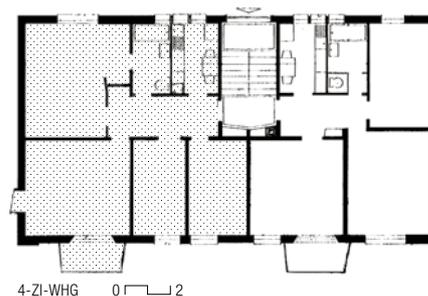
Vier mehrfach geknickte Bauvolumen sind in freier Staffelung in den Hang gestellt. Die stark gegliederte Gebäudeform ermöglicht die Anordnung von jeweils in drei Richtungen orientierte Wohnungen.

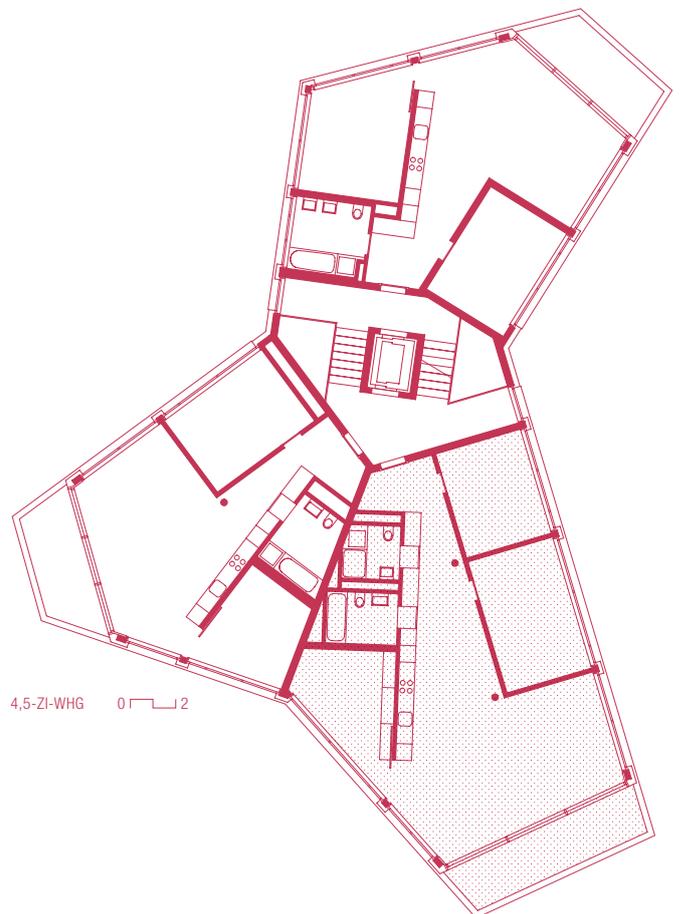


ARCHITEKT	Fedor Altherr, Theo Hotz Architekten	Guagliardi Ruoss Architekten	
BAUJAHR	1950	2009/10	
WOHNEINHEITEN	41 WE	45 WE	<b>+ 4 WE</b> (10 %)
WOHNUNGSSPIEGEL	27 × 3–3,5-Zi (66–77 m <sup>2</sup> )	25 × 3,5-Zi (79–85 m <sup>2</sup> )	
	12 × 4–4,5-Zi (80–96 m <sup>2</sup> )	12 × 4,5-Zi (118–122 m <sup>2</sup> )	
	2 × 5,5-Zi (122 m <sup>2</sup> )	4 × 5,5-Zi (142 m <sup>2</sup> )	
		4 × Attika 3,5-Zi (96–138 m <sup>2</sup> )	
GRÖSSE 4 – 4,5-ZI-WHG	ca. 85 m <sup>2</sup>	ca. 120 m <sup>2</sup>	<b>+ 35 m<sup>2</sup></b> (41 %)
ANZAHL BEWOHNER	ca. 70 Bew.	ca. 100 Bew.	<b>+ 30 Bew.</b> (43 %)
GF ANRECHENBAR	3780 m <sup>2</sup>	4380 m <sup>2</sup>	<b>+ 600 m<sup>2</sup></b> (16 %)
AUSNÜTZUNGSZIFFER	52 %	76 %	
GF GESAMT		5570 m <sup>2</sup>	
AUSNÜTZUNG GESAMT		97 %	
ÜBERBAUUNGSZIFFER	23 %	28 %	



2007

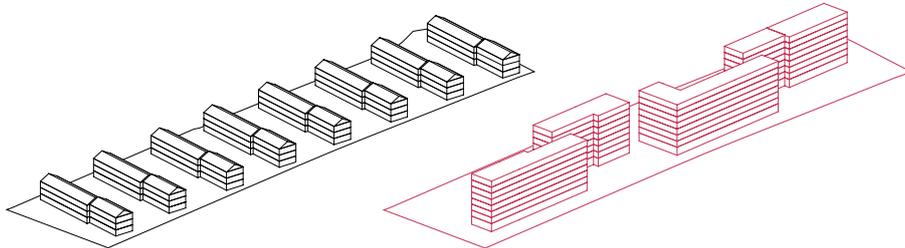




# SIEDLUNG LIVING 11, SEEBACH

ASIG Wohngenossenschaft – BZO W3, Arealüberbauung – Arealfläche 17 281 m<sup>2</sup>

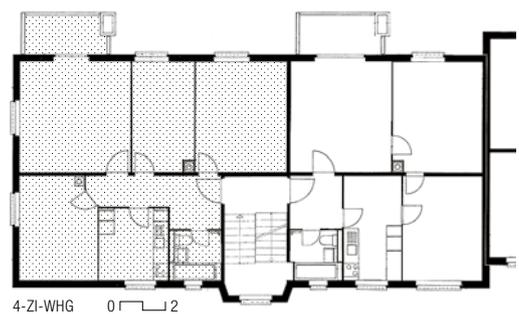
Zwei Seiten: Vier schlanke, versetzt zueinander angeordnete Neubauten schaffen eine deutliche Trennung zwischen dem Strassenraum und einem langgezogenen gemeinsamen Grünraum, der wiederum nahtlos in das Quartier übergeht.



ARCHITEKT	Leuenberger und Flückiger	Bünzli & Courvoisier	
BAUJAHR	1948	2010–2013	
WOHNEINHEITEN	150 WE	156 WE	<b>+ 6 WE</b> (4 %)
WOHNUNGSSPIEGEL	18 × 2-Zi (45–50 m <sup>2</sup> )	28 × 2,5-Zi (64 m <sup>2</sup> )	
	114 × 3-Zi (64–66 m <sup>2</sup> )	63 × 3,5-Zi (85–90 m <sup>2</sup> )	
	18 × 4-Zi (77–80 m <sup>2</sup> )	49 × 4,5-Zi (105–117 m <sup>2</sup> )	
		16 × 5,5-Zi (125 m <sup>2</sup> )	
		Zusatzzimmer, Atelier- und Gemeinschaftsräume	
GRÖSSE 4 – 4,5-ZI-WHG	80 m <sup>2</sup>	116 m <sup>2</sup>	<b>+ 36 m<sup>2</sup></b> (45 %)
MIETZINS 4 – 4,5-ZI-WHG	CHF 768.–	CHF 2075.–	
ANZAHL BEWOHNER	ca. 300 Bew.	ca. 380 Bew.	<b>+ 80 Bew.</b> (27 %)
GF ANRECHENBAR	11 320 m <sup>2</sup>	17 520 m <sup>2</sup>	<b>+ 6200 m<sup>2</sup></b> (55 %)
AUSNÜTZUNGSZIFFER	65 %	101 %	
GF GESAMT		19 520 m <sup>2</sup>	
AUSNÜTZUNG GESAMT		113 %	
ÜBERBAUUNGSZIFFER	24 %	19 %	
WOHNFLÄCHE PRO PERSON	ca. 35 m <sup>2</sup>	ca. 40 m <sup>2</sup>	<b>+ 5 m<sup>2</sup></b> (14 %)
ENERGIE-ZERTIFIZIERUNG		Minergie	



2009





VISUALISIERUNG



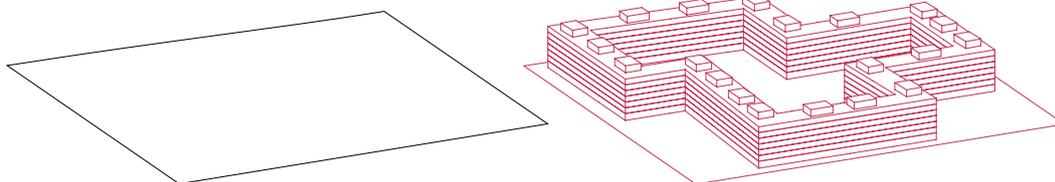
4,5-ZI-WHG 0 1 2



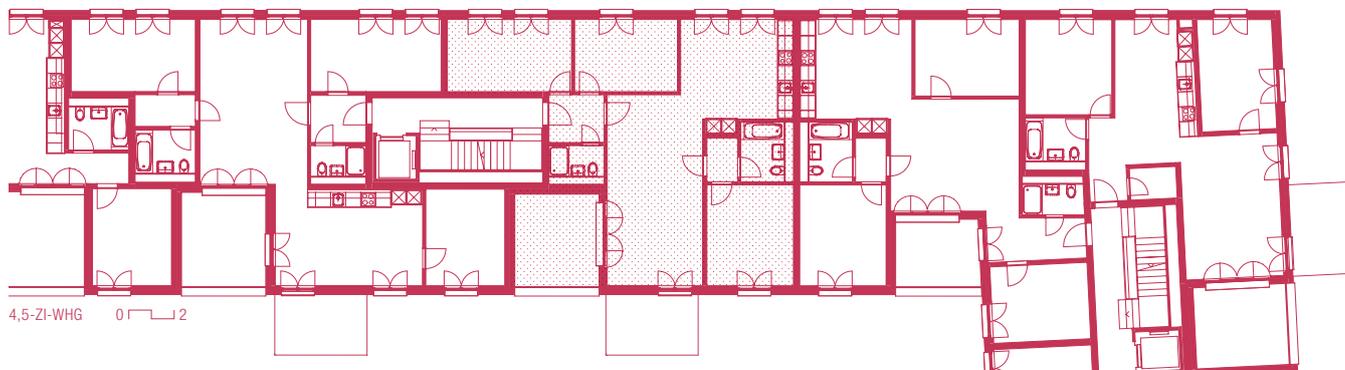
# ÜBERBAUUNG KLEE, AFFOLTERN

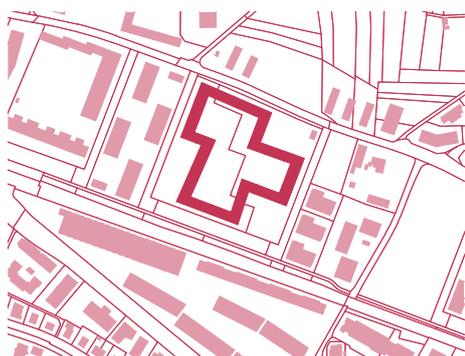
Genossenschaften BGH und GBMZ – BZO W3, Arealüberbauung – Arealfläche 29 083 m<sup>2</sup>

Wahrzeichen an der Nordküste: Die mächtige Grossform orientiert sich am Typus des Blockrandes und umschliesst drei ineinander verschränkte Innenhöfe. Der gemeinsame Hof ist das städtebauliche Pendant zum Genossenschaftsgedanken.



ARCHITEKT	Knapkiewicz & Fickert Architekten
BAUJAHR	2008–2010
WOHNEINHEITEN	340 WE (173 WE Baugenossenschaft Hagenbrünneli BGH, 167 WE Gemeinnützige Bau- und Mieter- genossenschaft Zürich GBMZ)
WOHNUNGSSPIEGEL	50 × 2,5-Zi (60–65 m <sup>2</sup> ) 130 × 3,5-Zi (80–95 m <sup>2</sup> ) 129 × 4,5-Zi (100–109 m <sup>2</sup> ) 31 × 5,5-Zi (110–140 m <sup>2</sup> )
GRÖSSE 4 – 4,5-ZI-WHG	ca. 107 m <sup>2</sup> (BGH), ca. 103 (GBMZ)
MIETZINS 4 – 4,5-ZI-WHG	CHF 2210.– (BGH), CHF 2074.– (GBMZ)
ANZAHL BEWOHNER	ca. 980 Bew.
GF ANRECHENBAR	37 780 m <sup>2</sup>
AUSNÜTZUNGSZIFFER	130 %
GF GESAMT	ca. 45 880 m <sup>2</sup>
AUSNÜTZUNG GESAMT	ca. 160 %
ÜBERBAUUNGSZIFFER	23 %
WOHNFLÄCHE PRO PERSON	ca. 42 m <sup>2</sup> (BGH)/ca. 36 m <sup>2</sup> (GBMZ)
ENERGIE-ZERTIFIZIERUNG	GBMZ: Minergie, BGH: keine Zertifizierung



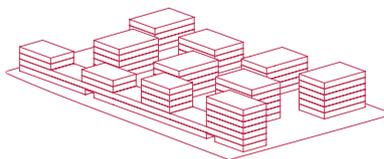
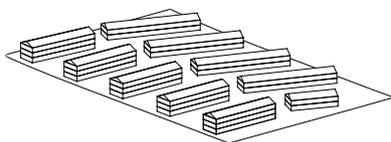


# SIEDLUNG AFFOLTERN, AFFOLTERN

Baugenossenschaft Frohheim – BZO W3, Arealüberbauung – Arealfläche 16 914 m<sup>2</sup>

22

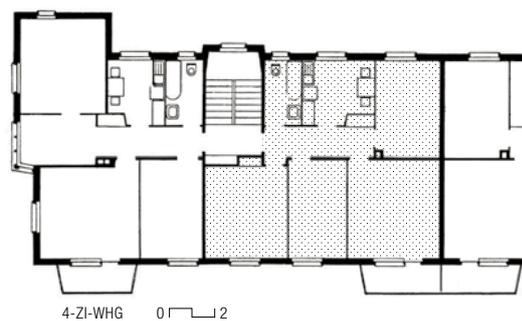
Aus einem zweigeschossigen Längsriegel entlang der Wehntalerstrasse wachsen vier Wohntürme, alle von farbenfrohen Bändern umschlungen. Der Riegel schützt die restliche Siedlung mit sieben weiteren Punktbauten vor dem Strassenlärm.



ARCHITEKT	Robert Winkler, H. Mannhart & E. Simmler	EM2N Mathias Müller Daniel Niggli, Müller Sigrist Architekten	
BAUJAHR	1945/46	2008 – 2012	
WOHNEINHEITEN	96 WE	132 WE	<b>+ 36 WE</b> (38 %)
WOHNUNGSSPIEGEL	1 × 2-Zi (48 m <sup>2</sup> )	21 × 2,5-Zi (60–90 m <sup>2</sup> )	
	14 × 3-Zi (60 m <sup>2</sup> )	27 × 3,5-Zi (86–98 m <sup>2</sup> )	
	15 × 3,5-Zi (66 m <sup>2</sup> )	58 × 4,5-Zi (113–138 m <sup>2</sup> )	
	56 × 4-Zi (75–87 m <sup>2</sup> )	26 × 5,5-Zi (127–158 m <sup>2</sup> )	
	10 × 5-Zi (87–99 m <sup>2</sup> )	Büro-, Gewerbe- und Krippenflächen	
GRÖSSE 4 – 4,5-ZI-WHG	81 m <sup>2</sup>	115–120 m <sup>2</sup>	<b>+ 37 m<sup>2</sup></b> (45 %)
MIETZINS 4 – 4,5-ZI-WHG	CHF 793–945.–	CHF 2200.–	
ANZAHL BEWOHNER	ca. 320 Bew.	ca. 420 Bew.	<b>+ 100 Bew.</b> (31 %)
GF ANRECHENBAR	7 950 m <sup>2</sup>	18 370 m <sup>2</sup>	<b>+ 10 420</b> (131 %)
AUSNÜTZUNGSZIFFER	47 %	109 %	
ÜBERBAUUNGSZIFFER	21 %	32 %	
WOHNFLÄCHE PRO PERSON	ca. 24 m <sup>2</sup>	ca. 35 m <sup>2</sup>	<b>+ 11 m<sup>2</sup></b> (46 %)
ENERGIE-ZERTIFIZIERUNG		Minergie	

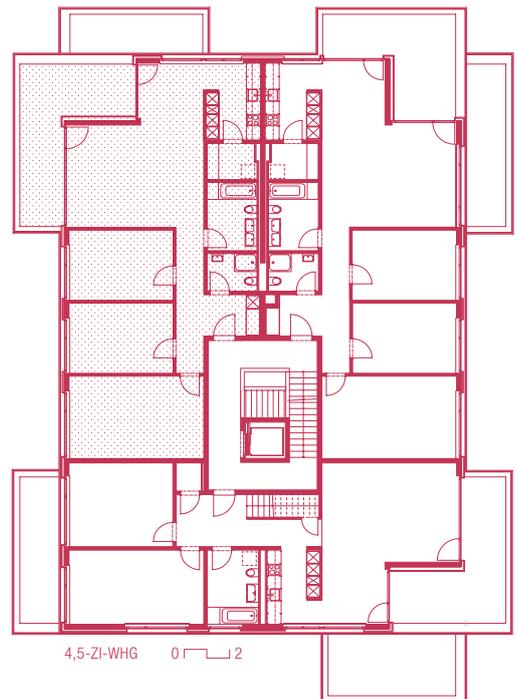
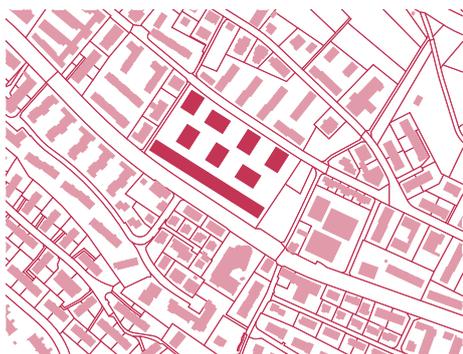


2007



4-ZI-WHG 0 1 2

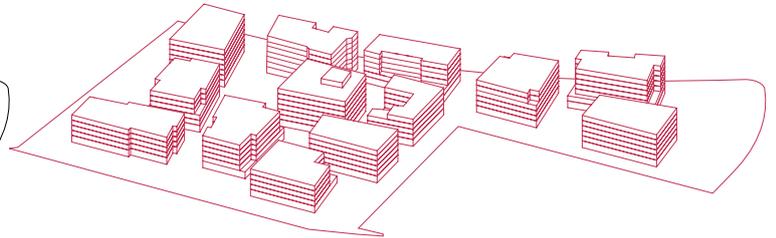
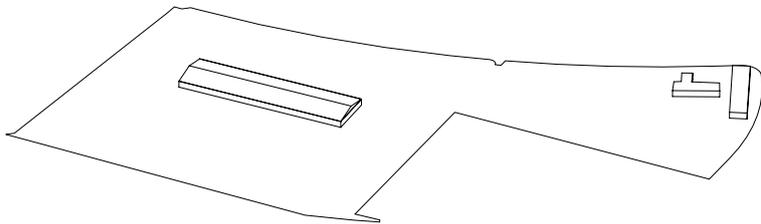




# SIEDLUNG MEHR ALS WOHNEN, SEEBACH

Baugenossenschaft Mehr als Wohnen – BZO W4, Arealüberbauung – Arealfläche 40 170 m<sup>2</sup>

Das Leuchtturmprojekt der Zürcher Wohnbaugenossenschaften bildet ein eigenes Stadtquartier in Zürich-Nord. Die 13 Bauvolumen begrenzen ein dichtes, städtisches und zugleich offenes Freiraumsystem mit Gassen, Strassen und Plätzen.



ARCHITEKT

Futurafrosch, Duplex Architekten,  
Müller Sigrist Architekten, Miroslav Šik,  
pool Architekten  
Gesamtplanung / Städtebauliches Konzept:  
Arge Futurafrosch / Duplex Architekten  
ab 2012, Bezug ab 2014

BAUJAHR

WOHNEINHEITEN

WOHNUNGSSPIEGEL

406 WE  
31 × 2- und 2,5-Zi  
93 × 3- und 3,5-Zi  
138 × 4,5-Zi (95–105 m<sup>2</sup>)  
48 × 5,5-Zi  
12 × 6,5-Zi  
11 × Satellitenwohnung A (ca. 400 m<sup>2</sup>)  
11 × Satellitenwohnung B  
3 × 10-Zi (WG, ca. 320 m<sup>2</sup>)  
6 × 7- und 8-Zi (WG)  
1 × Wohnatelier, 6 × Loft, 37 × Zusatzzimmer  
18 × Studio, Gewerbe- und Büroräume

GRÖSSE 4 – 4,5-ZI-WHG

GF ANRECHENBAR

AUSNÜTZUNGSZIFFER

ÜBERBAUUNGSZIFFER

WOHNFLÄCHE PRO PERSON

ENERGIE-ZERTIFIZIERUNG

95–105 m<sup>2</sup>  
59 163 m<sup>2</sup>  
147 %  
32 %  
ca. 35 m<sup>2</sup>  
Minergie-P Eco (nicht zertifiziert)



2009





VISUALISIERUNG

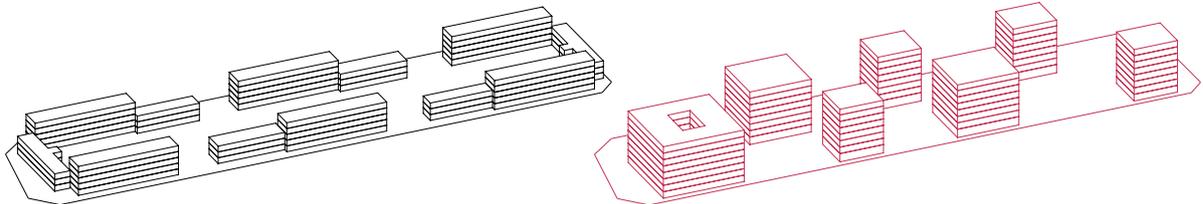


4,5-ZI-WHG, GEBÄUDE AM PLATZ (POOL ARCHITEKTEN) 0 1 2

# SIEDLUNG WERDWIES, ALTSTETTEN

Stadt Zürich – BZO W3, Arealüberbauung – Arealfläche 15 353 m<sup>2</sup>

Vom introvertierten Hof zum offenen Grosstadtquartier: Durch das Aufbrechen der städtebaulichen Struktur mit kompakten, achtgeschossigen Punktbauten entsteht ein fließender, mit der Umgebung besser vernetzter Siedlungsraum.



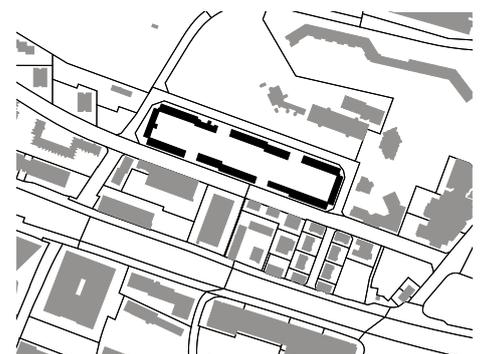
ARCHITEKT	A. F. Sauter, A. Dirler	Adrian Streich Architekten AG	
BAUJAHR	1959	2006/07	
WOHNEINHEITEN	252 WE	152 WE	<b>- 100 WE (-40%)</b>
WOHNUNGSSPIEGEL	24 × 1-Zi (28 m <sup>2</sup> )	16 × 2,5-Zi (66 m <sup>2</sup> )	
	39 × 2-Zi (41 m <sup>2</sup> )	14 × 3,5-Zi (87 m <sup>2</sup> )	
	123 × 3-Zi (52 m <sup>2</sup> )	96 × 4,5-Zi (106–112 m <sup>2</sup> )	
	61 × 4-Zi (63 m <sup>2</sup> )	18 × 5,5-Zi (133 m <sup>2</sup> )	
	5 × 5-Zi (81 m <sup>2</sup> )	8 × 6,5-Zi (154 m <sup>2</sup> )	
GRÖSSE 4 – 4,5-ZI-WHG	63 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	<b>+ 47 m<sup>2</sup> (74%)</b>
MIETZINS 4 – 4,5-ZI-WHG	ca. CHF 550.–	CHF 1790.–	
ANZAHL BEWOHNER	ca. 650 Bew.	ca. 530 Bew.	<b>- 120 Bew. (-18%)</b>
GF ANRECHENBAR	ca. 14 000 m <sup>2</sup>	19 940 m <sup>2</sup>	<b>+ 5940 m<sup>2</sup> (42%)</b>
AUSNÜTZUNGSZIFFER	91 %	130 %	
GF GESAMT		22 400 m <sup>2</sup>	
AUSNÜTZUNG GESAMT		146 %	
ÜBERBAUUNGSZIFFER	29 %	32 %	
WOHNFLÄCHE PRO PERSON	ca. 20 m <sup>2</sup>	ca. 34 m <sup>2</sup>	<b>+ 14 m<sup>2</sup> (70%)</b>
ENERGIE-ZERTIFIZIERUNG		Minergie	

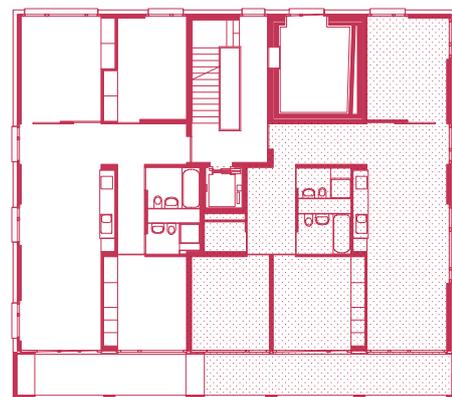


2004



4-ZI-WHG 0 2



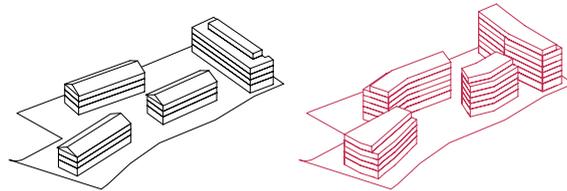


4,5-ZI-WHG 0 1 2

# SIEDLUNG HAUSÄCKER/FARBHOF, ALTSTETTEN

Baugenossenschaft Graphika – BZO W3, W4; Arealüberbauung – Arealfläche 6635 m<sup>2</sup>

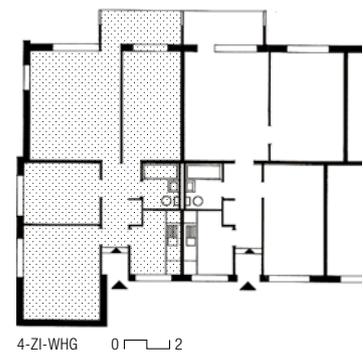
Gleiche Lage, höhere Dichte: Die Neubauten übernehmen präzise die bestehende Bebauungsstruktur, bilden aber wegen der grösseren Gebäudetiefe anders fließende, sich verengende und wieder aufweitende Aussenräume.

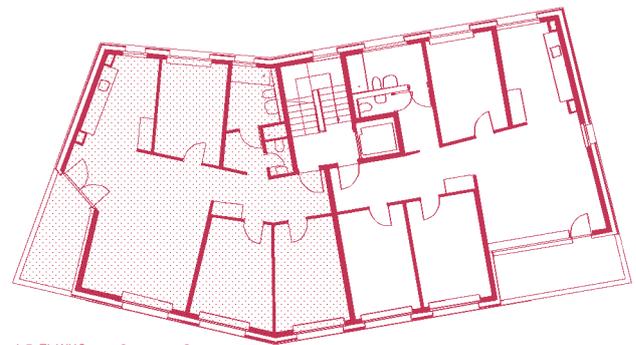


ARCHITEKT	F. Jenny (1950), F. Hodler und E. Nüesch (1958), H.-R. Bommer (1976)	Hauenstein La Roche Schedler hls Architekten	
BAUJAHR	1950, 1958, 1976	2007 – 2010	
WOHNEINHEITEN	76 WE	81 WE (davon 6 Bestand)	<b>+ 5 WE</b> (7 %)
WOHNUNGSSPIEGEL	7 × 1-Zi (37 m <sup>2</sup> )	12 × 2,5-Zi (61 m <sup>2</sup> )	
	23 × 2-Zi 48 m <sup>2</sup> )	20 × 3,5-Zi (83 m <sup>2</sup> )	
	36 × 3-Zi (60 m <sup>2</sup> )	36 × 4,5-Zi (105 m <sup>2</sup> )	
	10 × 4-Zi 83 m <sup>2</sup> )	7 × 5,5-Zi (123 m <sup>2</sup> )	
		1 × Pflegewohngruppe (340 m <sup>2</sup> )	
GRÖSSE 4 – 4,5-ZI-WHG	83 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>	<b>+ 22 m<sup>2</sup></b> (27 %)
MIETZINS 4 – 4,5-ZI-WHG	CHF 831.–	CHF 1978.–	
ANZAHL BEWOHNER	ca. 110 Bew.	ca. 270 Bew.	<b>+ 160 Bew.</b> (45 %)
GF ANRECHENBAR	ca. 5000 m <sup>2</sup>	9260 m <sup>2</sup>	<b>+ 4260 m<sup>2</sup></b> (85 %)
AUSNÜTZUNGSZIFFER	75 %	140 %	
ÜBERBAUUNGSZIFFER	28 %	33 %	



UM 1955



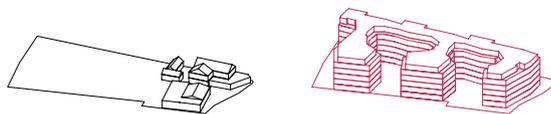


4,5-ZI-WHG 0 1 2

# ÜBERBAUUNG 7NULL7, ALTSTETTEN

Peter Halter Liegenschaften AG, Halter Immobilien – BZO W4 erhöhte Ausnützung – Arealfläche 4787 m<sup>2</sup>

Die städtebauliche Figur beschreibt einen «unvollendeten Blockrand» – eine Zeile entlang der verkehrsbelasteten Badenerstrasse mit drei sich verjüngenden und verdickenden Ausweitungen, die nach Süden offene Innenhöfe begrenzen.

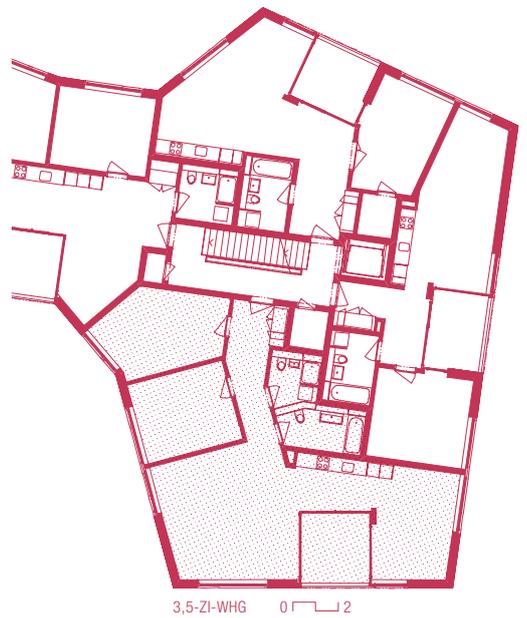


ARCHITEKT	von Ballmoos Krucker Architekten AG
BAUJAHR	2009 – 2011
WOHNEINHEITEN	110 WE
WOHNUNGSSPIEGEL	2 × 1,5-Zi Wohnatelier (81 – 104 m <sup>2</sup> )
	4 × 2,5-Zi Wohnatelier (81 – 104 m <sup>2</sup> )
	7 × 1,5-Zi (37 – 39 m <sup>2</sup> )
	46 × 2,5-Zi (55 – 83 m <sup>2</sup> )
	35 × 3,5-Zi (75 – 111 m <sup>2</sup> )
	16 × 4,5-Zi (108 – 129 m <sup>2</sup> )
	4 Gewerbeeinheiten
GRÖSSE 4 – 4,5-ZI-WHG	118 m <sup>2</sup>
GF ANRECHENBAR	8283 m <sup>2</sup>
AUSNÜTZUNGSZIFFER	173 %
GF GESAMT	13 164 m <sup>2</sup>
AUSNÜTZUNG GESAMT	275 %
ÜBERBAUUNGSZIFFER	52 %
ENERGIE-ZERTIFIZIERUNG	Minergie



1946



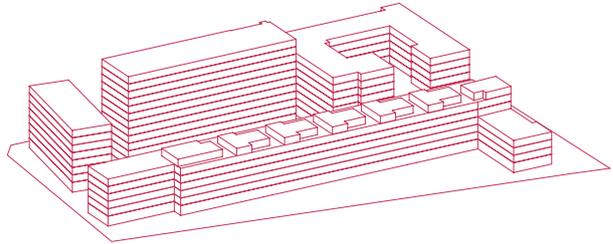
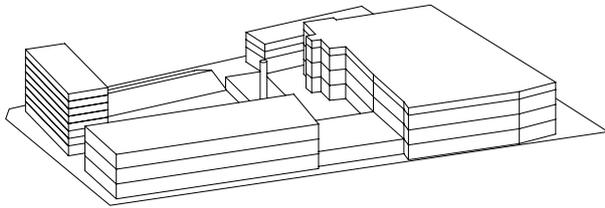


3,5-ZI-WHG 0 1 2

# ÜBERBAUUNG JAMES, ALTSTETTEN

UBS Fund Management (Switzerland) AG – BZO Z 5, Arealüberbauung – Arealfläche 22 565 m<sup>2</sup>

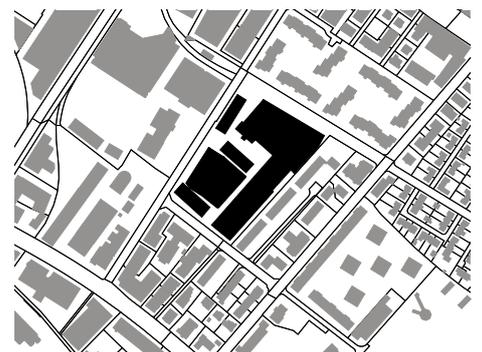
Ein Riegel in L-Form, ein kompakter Hofbau und eine Hochhausscheibe bilden ein dichtes städtebauliches Ensemble. Die Aussenräume haben betont städtischen Charakter, sind durchlässig und verknüpfen die Siedlung mit dem Quartier.

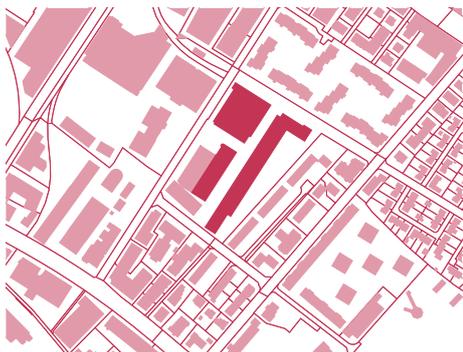


ARCHITEKT	Patrick Gmür Architekten AG
BAUJAHR	2007
WOHNEINHEITEN	283 WE (107 WE Langhaus, 100 WE Eckhaus, 76 WE Hochhaus)
WOHNUNGSSPIEGEL	4 × 1,5-Zi (30–35 m <sup>2</sup> ) 73 × 2,5-Zi (55–95 m <sup>2</sup> ) 77 × 3,5-Zi (70–135 m <sup>2</sup> ) 110 × 4,5-Zi (99–155 m <sup>2</sup> ) 13 × 5,5-Zi (138–180 m <sup>2</sup> ) 1 × 6,5-Zi (186 m <sup>2</sup> ) 5 × Atelierwohnung (77–135 m <sup>2</sup> ) kommerzielle Flächen (7618 m <sup>2</sup> )
GRÖSSE 4 – 4,5-ZI-WHG	ca. 140 m <sup>2</sup>
ANZAHL BEWOHNER	ca. 400 Bew.
GF ANRECHENBAR	48 217 m <sup>2</sup>
AUSNÜTZUNGSZIFFER	214 %
GF GESAMT	ca. 54 000 m <sup>2</sup> (inklusive bestehende Halle)
AUSNÜTZUNG GESAMT	ca. 240 %
ÜBERBAUUNGSZIFFER	33 %



2002



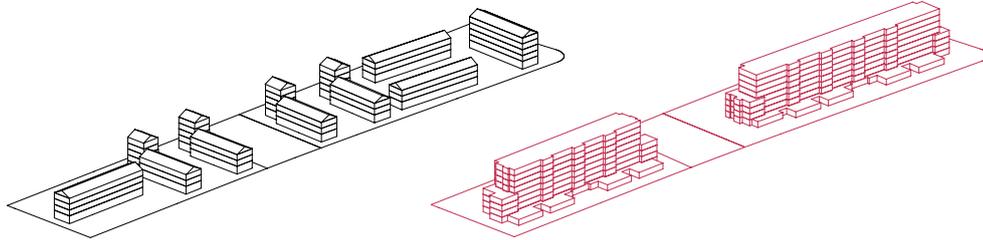


4,5-ZI-WHG, HOCHHAUS 4.0G 0 2

# SIEDLUNG LES HIBOUX, SIHLFELD

Baugenossenschaft Im Gut – BZO W3, Arealüberbauung – Arealfläche 15 954 m<sup>2</sup>

Zwei lang gezogene achtgeschossige Bauten führen einen neuen, grossstädtischen Massstab ein. Die beiden mächtigen Gebäude stehen parallel zur Strasse und grenzen den städtischen Strassenraum deutlich vom grünen Parkraum ab.



ARCHITEKT	Karl Egender, Wilhelm Müller	Peter Märkli Architekten	
BAUJAHR	1949–1955	2010–2014	
WOHNEINHEITEN	142 WE	145 WE	<b>+ 3 WE</b> (2 %)
WOHNUNGSSPIEGEL	94 × 3-Zi (58–66 m <sup>2</sup> ) 48 × 4-Zi (74 m <sup>2</sup> )	31 × 3,5-Zi (80–82 m <sup>2</sup> ) 105 × 4,5-Zi (102–119 m <sup>2</sup> ) 9 × 5,5-Zi (126 m <sup>2</sup> )	
GRÖSSE 4 – 4,5-ZI-WHG	74 m <sup>2</sup>	102 m <sup>2</sup>	<b>+ 28 m<sup>2</sup></b> (38 %)
MIETZINS 4 – 4,5-ZI-WHG	ca. CHF 1000.–	CHF 1930.–	
ANZAHL BEWOHNER	ca. 350 Bew.	ca. 410 Bew.	<b>+ 60 Bew.</b> (17 %)
GF ANRECHENBAR	ca. 11 200 m <sup>2</sup>	17 700 m <sup>2</sup>	<b>+ 6500 m<sup>2</sup></b> (58 %)
AUSNÜTZUNGSZIFFER	ca. 70 %	111 %	
GF GESAMT		24 680 m <sup>2</sup> (inkl. Parkierung im EG und Nebenräume)	
AUSNÜTZUNG GESAMT		154 %	
ÜBERBAUUNGSZIFFER	22 %	29 %	



2009

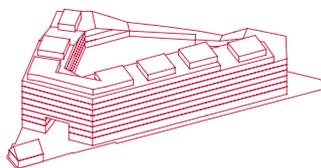
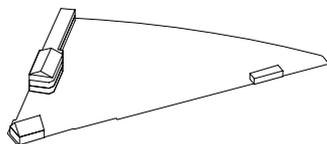




VISUALISIERUNG



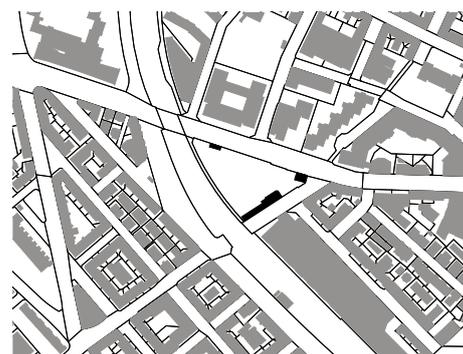
Ein innerstädtisches Grundstück wird integral von einer gegen Süden in der Höhe abgestaffelten Blockrandstruktur überbaut. Herzstück der Genossenschaftssiedlung wird die Terrasse auf dem Dach der bestehenden Tramabstellanlage.



ARCHITEKT	Müller Sigrist Architekten
BAUJAHR	2011–2014
WOHNEINHEITEN	88 WE
WOHNUNGSSPIEGEL	32 × 1- und 1,5-Zi (27–45 m <sup>2</sup> ) 6 × 2,5-Zi (ca. 60 m <sup>2</sup> , Maisonette ca. 90 m <sup>2</sup> ) 16 × 3-Zi (ca. 65 m <sup>2</sup> ), 3,5-Zi (ca. 70 m <sup>2</sup> ) 14 × 4,5-Zi (ca. 100 m <sup>2</sup> ) 8 × 5,5-Zi (ca. 125 m <sup>2</sup> ) 7 × 6,5-Zi (ca. 150 m <sup>2</sup> ) 2 × 7,5-Zi (ca. 176 m <sup>2</sup> ) 2 × 8,5-Zi (ca. 210 m <sup>2</sup> ) 1 × 9,5-Zi (ca. 287 m <sup>2</sup> ) 10 × Jokerzimmer (23–26 m <sup>2</sup> ) Gewerbe- und Büroflächen (4944 m <sup>2</sup> )
GRÖSSE 4 – 4,5-ZI-WHG	103 m <sup>2</sup>
MIETZINS 4 – 4,5-ZI-WHG	CHF 2060.–
ANZAHL BEWOHNER	ca. 230 Bew.
GF ANRECHENBAR	17 881 m <sup>2</sup> (ohne Tramhalle)
AUSNÜTZUNGSZIFFER	282 %
GF GESAMT	23 517 m <sup>2</sup> (inkl. Tramhalle)
AUSNÜTZUNG GESAMT	371 % (inkl. Tramhalle)
ÜBERBAUUNGSZIFFER	88 % (77 % ohne Tramhalle)
WOHNFLÄCHE PRO PERSON	34 m <sup>2</sup>
ENERGIE-ZERTIFIZIERUNG	Minergie-P-Eco



2009

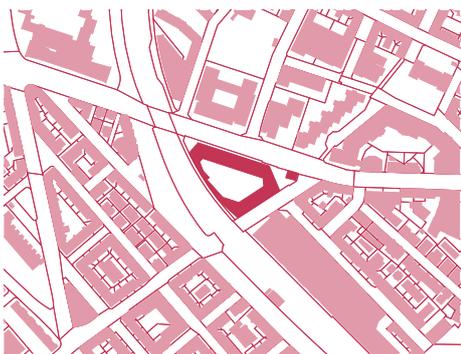




VISUALISIERUNG



4,5-ZI-WHG, 4.OG 0 1 2

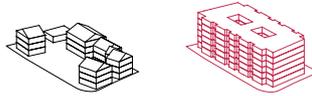


# MEHRFAMILIENHAUS WILDBACHGUT, MÜHLEBACH

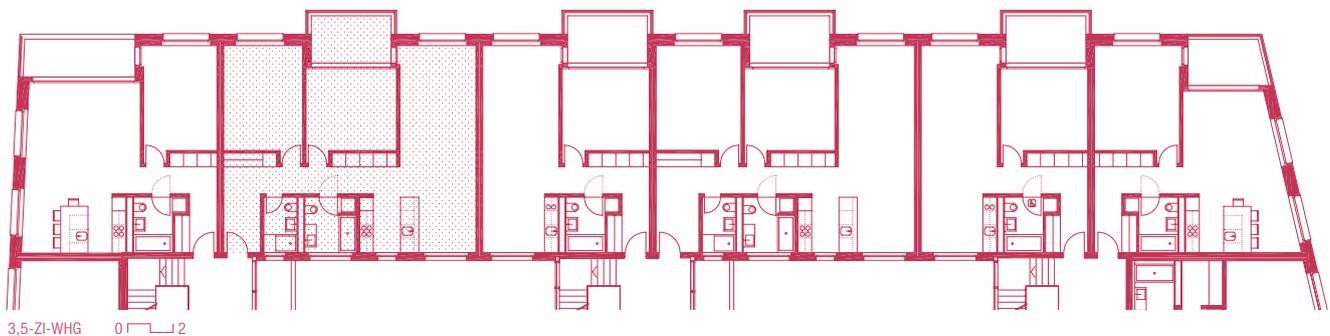
30

Ledermann Immobilien AG – BZO Q1 – Arealfläche 2290 m<sup>2</sup>

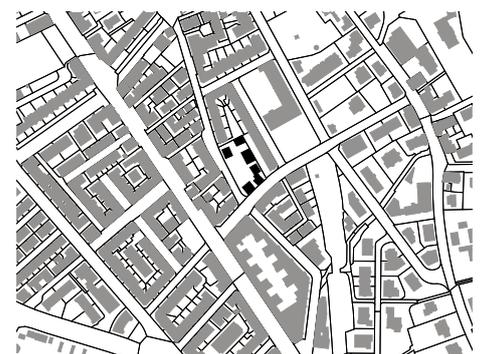
Hamburger Flair in Zürich: Dunkelroter Klinker aus Norddeutschland prägt die Fassade der sechsgeschossigen Blockbebauung. Das städtebauliche Muster ist auf dieser Parzelle neu, im Seefeld-Quartier jedoch weit verbreitet.



ARCHITEKT	moser wegenstein architekturbüro
BAUJAHR	2009
WOHNEINHEITEN	64 Wohneinheiten
WOHNUNGSSPIEGEL	32 × 2,5-Zi (63–70 m <sup>2</sup> ) 25 × 3,5-Zi (98–120 m <sup>2</sup> ) 6 × 4,5-Zi (140 m <sup>2</sup> ) 1 × 8,5-Zi (325 m <sup>2</sup> )
GRÖSSE 4 – 4,5-ZI-WHG	140 m <sup>2</sup>
MIETZINS 4 – 4,5-ZI-WHG	CHF 5900.–
ANZAHL BEWOHNER	ca. 80 Bew.
GF ANRECHENBAR	6773 m <sup>2</sup>
AUSNÜTZUNGSZIFFER	296 %
ÜBERBAUUNGSZIFFER	55 %
ENERGIE-ZERTIFIZIERUNG	Minergie

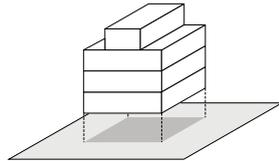


3,5-ZI-WHG 0 1 2





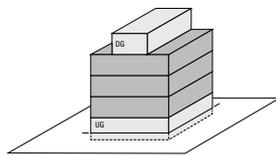
# ABKÜRZUNGEN, DEFINITIONEN UND BERECHNUNGEN



## ÜBERBAUUNGSZIFFER (ÜZ)

- maßgebliche Grundstücksfläche (mGF)
- überbaute Fläche

$$\text{Überbauungsziffer} = \text{mGF} / \text{überbaute Fläche}$$



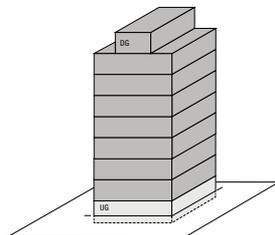
## AUSNÜTZUNG REGELBEBAUUNG (Beispiel BZO W3)

- maßgebliche Grundstücksfläche (mGF)
- anrechenbare Geschossfläche (GF)
- nicht anrechenbare nutzungsprivilegierte GF in DG und UG

$$\text{Ausnützungsziffer} = \text{anrechenbare GF} / \text{mGF}$$

$$\text{Geschossfläche gesamt} = \text{anrechenbare GF} + \text{nicht anrechenbare GF}$$

$$\text{Ausnützung gesamt} = \text{GF gesamt} / \text{mGF}$$



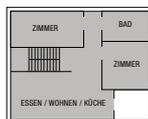
## AUSNÜTZUNG AREALÜBERBAUUNG (Beispiel BZO W3)

- maßgebliche Grundstücksfläche (mGF)
- anrechenbare Geschossfläche (GF)
- nicht anrechenbare nutzungsprivilegierte GF in UG

$$\text{Ausnützungsziffer} = \text{anrechenbare GF} / \text{mGF}$$

$$\text{Geschossfläche gesamt} = \text{anrechenbare GF} + \text{nicht anrechenbare GF}$$

$$\text{Ausnützung gesamt} = \text{GF gesamt} / \text{mGF}$$



## VOLLGESCHOSS (VG)

- der Ausnützungsziffer anrechenbare Fläche eines VG
- nicht anrechenbare Fläche

#### NUTZUNGSPRIVILEGIERTE FLÄCHEN

Der Ausnützungsziffer nicht anrechenbare, dem Wohnen oder Arbeiten dienende Geschossfläche in Unter- und Dachgeschossen

#### GESCHOSSFLÄCHE GESAMT

Anrechenbare Geschossfläche + nicht anrechenbare Geschossfläche (nutzungsprivilegierte Geschossfläche in Unter- und Dachgeschossen, Flächen für Nebennutzungen wie Waschräume, Veloabstellräume, etc., sofern diese in Erd- oder Obergeschossen oder dem «Zürcher Untergeschoss» zu liegen kommen)

#### ABKÜRZUNGEN

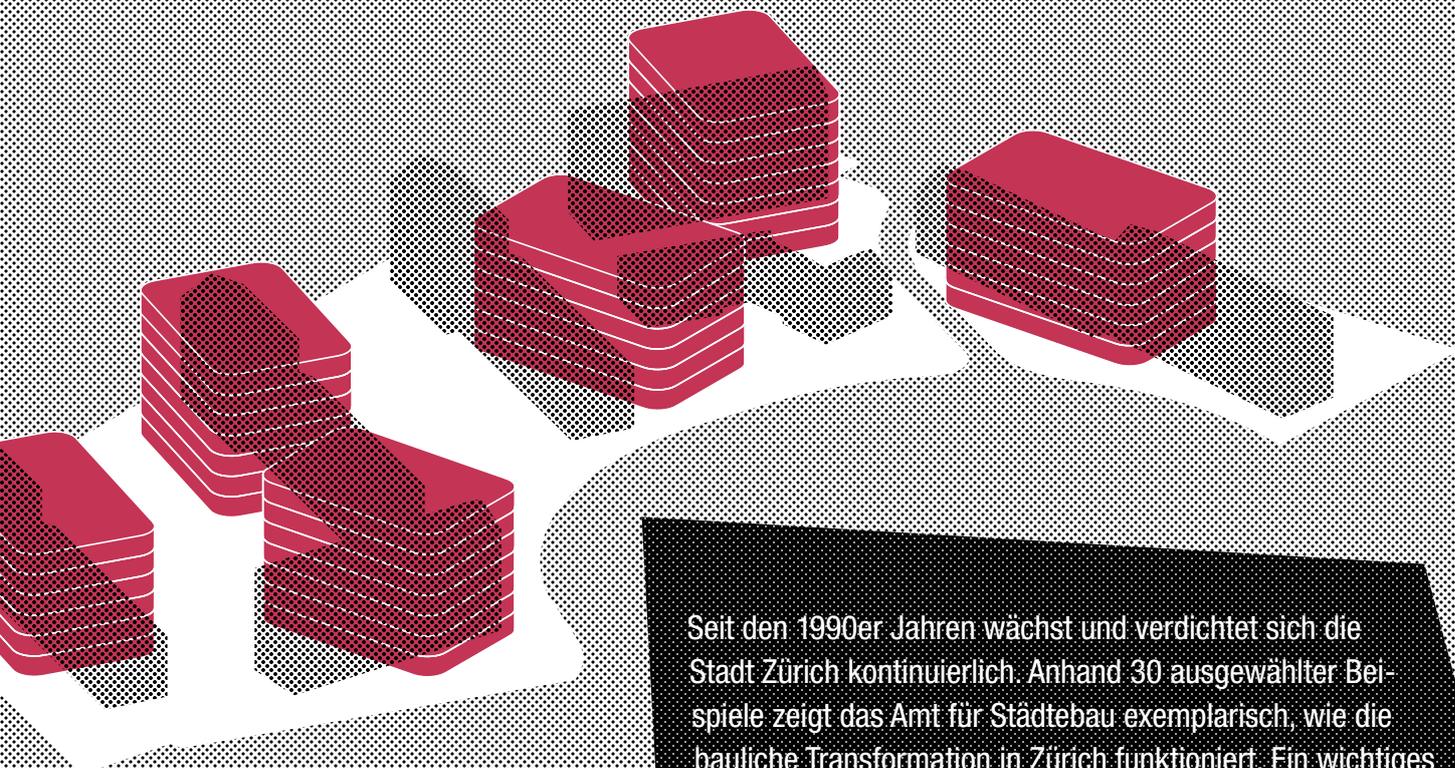
AZ	Ausnützungsziffer
AP	Arbeitsplätze
BZO	Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich
DG	Dachgeschoss
EFH	Einfamilienhaus
EW	Einwohner
GF	Geschossfläche
mGF	massgebliche Grundstücksfläche / Arealfläche
REFH	Reihen-Einfamilienhaus
UG	Untergeschoss
ÜZ	Überbauungsziffer
VG	Vollgeschoss
WE	Wohneinheiten
WHG	Wohnung

#### ZULÄSSIGE AUSNÜTZUNG UND GESCHOSSIGKEIT IN WOHNZONEN GEMÄSS GELTENDER BZO (1999)

Wohnzonen		W2	W3	W4	W5
max. Ausnützungsziffer Regelbebauung	(zuzüglich nutzungsprivilegierte Flächen in Dach- und UG)	60 %	90 %	130 %	170 %
max. Ausnützungsziffer Arealüberbauung	(max. anrechenbare Fläche in Voll- und Dachgeschossen + max. nutzungsprivilegierte Fläche in UG)	100 %	130 %	172,5 %	214 %
		35 %	33,33 %	35 %	36 %
max. Geschossigkeit Regelbebauung		2	3	4	5
max. Geschossigkeit Arealüberbauung		3	7	7	7







Seit den 1990er Jahren wächst und verdichtet sich die Stadt Zürich kontinuierlich. Anhand 30 ausgewählter Beispiele zeigt das Amt für Städtebau exemplarisch, wie die bauliche Transformation in Zürich funktioniert. Ein wichtiges Kriterium bei der Auswahl war die typologische und architektonische Vielfalt. Dokumentiert sind vor allem Ersatzneubauten grösserer Wohnsiedlungen, aber auch Beispiele auf ehemaligen Industriearealen und bisher nicht überbauten Parzellen sowie Einzelobjekte in innerstädtischer Lage. Die Sammlung deckt unterschiedliche Wohnzonen ab und zeigt eindrücklich die Transformation von Gebäude- und Wohntypologien, aber auch die Veränderung von Nutzungsziffern, Wohnungsspiegel und Bevölkerung. Es werden Beispiele im kompakten ebenso wie im durchgrünten Stadtkörper präsentiert.

