Zeitschrift: Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme

Herausgeber: Schweizerische Vereinigung für Landesplanung

Band: 21 (1964)

Heft: 3

Artikel: Inventar der bestehenden Bauzonen in der Region Zürich

Autor: Maurer, Jakob / Eugster, W. / Heinze, R.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-783775

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 15.07.2025

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

Inventar der bestehenden Bauzonen in der Region Zürich

Von Jakob Maurer, W. Eugster, R. Heinze und Th. Blumenthal, Regionalplanung Zürich und Umgebung, Zürich

Das Technische Büro der Regionalplanung Zürich und Umgebung ist vom Kanton Zürich beauftragt, den Siedlungsplan für die Region Zürich zu erstellen. Eine erste Arbeit bestand darin, die Uebersicht über die heute rechtsgültig ausgeschiedenen Bauzonen zu gewinnen.

Diese Arbeit ist Teil einer Bestandesaufnahme. Der vorliegende Artikel beschränkt sich auf das Inventar der Bauzonen. Die Auswertungen und Schlüsse sind demgemäss nicht umfassend.

Unterlagen

Die heute rechtsgültigen Bauordnungen der 66 Gemeinden und der Stadt Zürich, die zusammen die Regionalplanung Zürich und Umgebung bilden, wurden gesammelt. Einige wenige Gemeinden haben keine Bauordnung. In einigen Fällen wurden nicht die heute noch rechtsgültigen Bauordnungen als Unterlagen benützt, sondern die schon voll ausgearbeiteten neuen Vorlagen.

In Abb. 1 ist auf einer Karte eingetragen, welche Art von Unterlagen wir benützten.

Im Rahmen der vorangehend erwähnten Bestandesaufnahme werden auch die noch nicht genau formulierten Absichten der Gemeinden für die Aenderung der Zonenpläne erhoben. Wir treten hier nicht näher darauf ein.

Tabelle 1 zeigt nebst allgemeinen Flächenangaben die prozentualen Anteile der Zonenflächen am Gesamtgebiet und an der Bruttofläche.

Das Inventar der Bauzonen ist ein wichtiges Indiz, gibt aber die in Wirklichkeit bestehende Lage nur ungefähr wieder. Gemäss schweizerischem Recht ist grundsätzlich alles Land Bauland. Der Erlass einer Bauordnung bedeutet nicht, dass dort, wo keine Bauzone ausgeschieden ist, nicht gebaut werden darf. Je nach den besonderen Bestimmungen der Bauordnung ist das Erstellen von Häusern im übrigen Gemeindegebiet mehr oder weniger erschwert. Wir verweisen

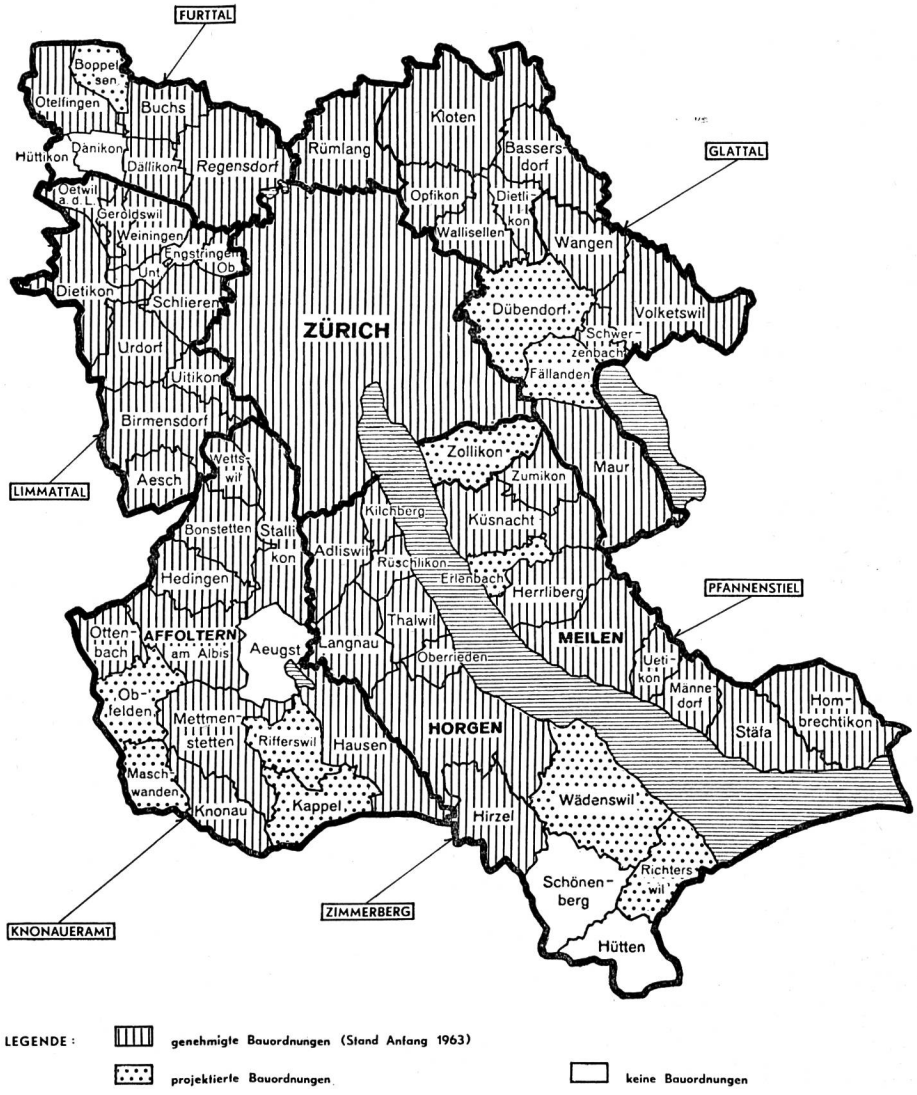

Abb. 1.

Uebersicht über die verwendeten Unterlagen.

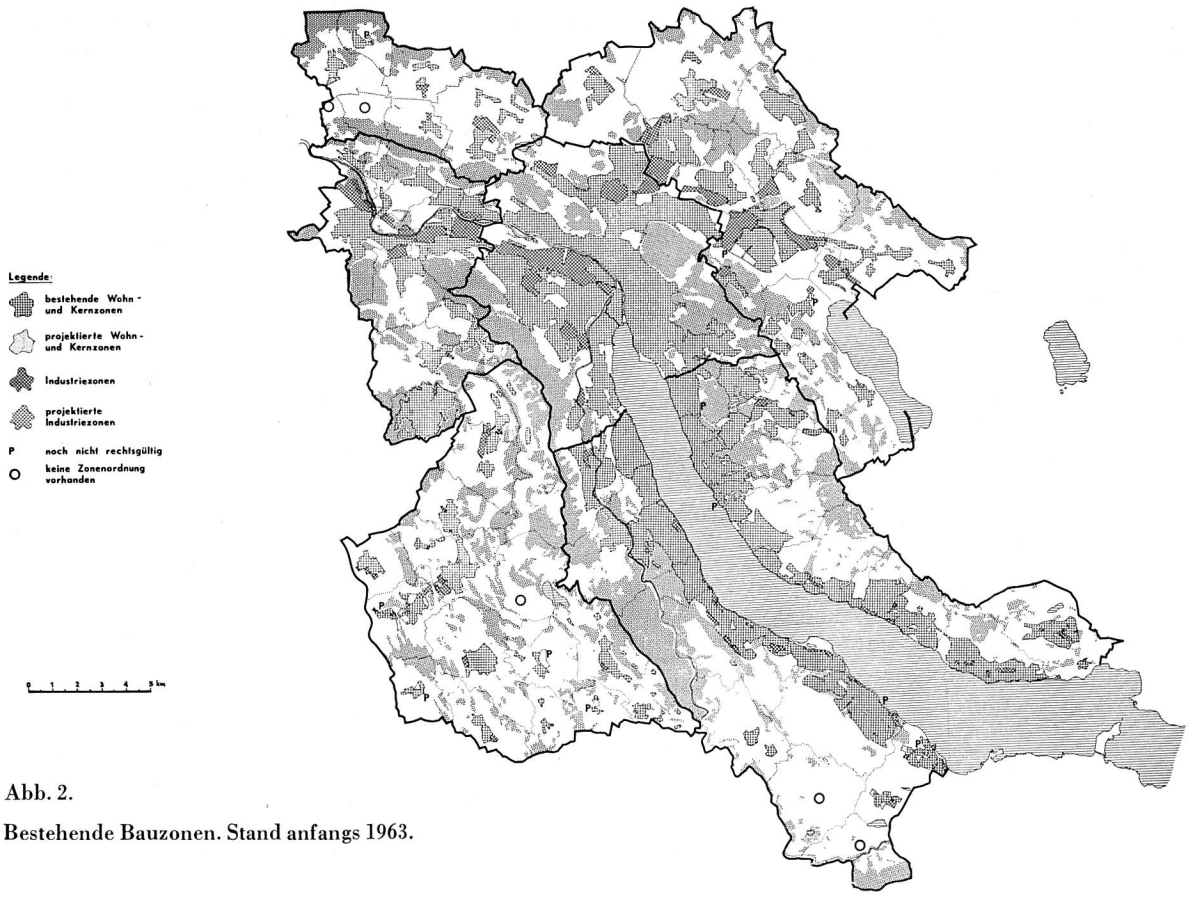

Abb. 2.

Bestehende Bauzonen. Stand anfangs 1963.

hier auf den Paragraphen 68c des kantonalen Baugesetzes, der es den Gemeinden freistellt, eine erhebliche Behinderung des Bauens im übrigen Gemeindegebiet im Rahmen ihrer Bauordnung durchzusetzen oder nicht. In Wirklichkeit sind deshalb die Bauflächen grösser als im Inventar angegeben. Vor allem trifft dies zu für die Bauzonen mit niedriger Ausnützung, weil im allgemeinen die bauliche Nutzung des Bodens im übrigen Gemeindegebiet annähernd gleich geregelt wird wie jene der Einfamilienhauszonen.

Kritisch zu beurteilen sind zudem die in den Bauordnungen ausgeschiedenen Grünzonen. Sie geben nur beschränkt Auskunft darüber, welche Freiflächen in Wirklichkeit in einer Gemeinde vorhanden oder vorgesehen sind. Oft sind in einer Bauordnung Gebiete, die im Besitz der Gemeinde und für Freiflächen vorgesehen sind, nicht als Grünzone bezeichnet. Andere Gemeinden haben Grünzonen ausgeschieden, die zum Teil aus finanziellen Gründen nicht realisiert werden können. Zudem sind die in den Bauordnungen vorgesehenen Grünzonen in der Regel das Minimum, das gesetzlich geregelt werden muss, weil eine Bebauung in unmittelbarer Zukunft droht.

Leider war es in den weitaus meisten Fällen nicht möglich, die Flächen der verschiedenen Zonen zu erhalten. Wir waren deshalb gezwungen, alle diese Zonen selbst zu planimetrieren. Die Genauigkeit dieser Arbeiten ist beschränkt. Immerhin genügt sie für unsere Zwecke. Die Zonenbezeichnungen weichen sehr voneinander ab. Wir befassten uns im einzelnen mit den Bestimmungen, die in den verschiedenen Bauordnungen für die Zonen vorgesehen waren, und berechneten die Ausnützungsziffern nach einheitlichen Grundsätzen. Wenn die Angabe der Ausnützungsziffer in der Bauordnung fehlte, so waren wir gezwungen, die effektive Auswirkung der Vorschriften auf das Nutzungsmass anhand praktischer Beispiele zu bestimmen. Wie aus den folgenden Tabellen ersichtlich ist, gliederten wir die Zonen nach Ausnützungsziffern in fünf Gruppen.

Um die folgenden Unterlagen zu verstehen, ist es notwendig, den Artikel «Flächenbedarf für Siedlungszwecke», erschienen im «Plan» Nr. 6, 1963, zu beachten. Dies gilt im besondern für die Begriffe und für die Berechnung der Einwohnerzahlen. Wir befassen uns hier nicht mehr mit jenen Sachverhalten, die im erwähnten Artikel schon behandelt wurden.

Die uns wesentlich erscheinenden Ergebnisse wurden in Tabellen zusammengestellt. Wir verzichten darauf, die Werte für die einzelnen Gemeinden anzugeben. Dies würde zu weit führen.

Tabelle 1 **Allgemeine Flächenangaben**

Gruppen	Gesamtfläche[2] Total	Gesamtfläche in % der Region	Waldanteil in % der Gesamtfläche	BF	BF in % der BF der Region	Zonenfläche Total	Zonenfläche in % der Gesamtfläche	Zonenfläche in % der BF
Furttal	4 062	7	29	2 900	6	335	8	12
Glattal	11 626	19	22	8 104[1]	18	2 441	21	30[1]
Knonaueramt	11 307	19	24	8 644	19	1 034	9	12
Limmattal	6 017	10	28	4 310	10	1 647	27	38
Zimmerberg	10 421	17	24	7 882	18	2 247	22	29
Pfannenstiel	7 838	13	21	6 215	14	2 582	33	42
Total Gruppen	51 271	85	24	38 055	85	10 286	20	27
Stadt Zürich	8 783	15	24	6 657	15	ca. 4 600	ca. 52	ca. 69[3]
Total Region	60 054	100	24	44 712	100	ca. 14 886	25	33

[1] ohne Flugplatzareal [2] laut Arealstatistik [3] mit den in der Bauzone ausgeschiedenen Freiflächen 84 % oder total 5610 ha

Tabelle 2 **Zonenflächen, Zonenarten, mittlere NAZ**

Gruppen	Zonenfläche Total	Zonenarten			Mittlere NAZ der Wohnzonen	Zonenarten in % der totalen Zonenfläche		
		Wohnzone	Industriezone	Grünzone		Wohnzone	Industriezone	Grünzone
Furttal	335	275	60	—	0,47	82	18	—
Glattal	2 441	1 810	458	173	0,49	74	19	7
Knonaueramt	1 034	825	101	108	0,49	80	10	10
Limmattal	1 647	1 187	318	142	0,51	72	19	9
Zimmerberg	2 247	1 973	139	135	0,54	88	6	6
Pfannenstiel	2 582	2 220	49	313	0,45	86	2	12
Total Gruppen	10 286	8 290	1 125	871	0,49	81	11	8
Stadt Zürich	ca. 4 600	3 854	449	297	0,93	84	10	7[1]
Total Region	ca. 14 886	12 144	1 574	1 168	0,64	82	11	8

[1] mit den in der Bauzone ausgeschiedenen Freiflächen = 23 %

Tabelle 3 **Zonentypen in % der totalen Zonenfläche**

Gruppen	Zonentypen in % der totalen Zonenfläche						
	Typ 1 NAZ bis 0,25	Typ 2 0,26 = 0,50	Typ 3 0,51 = 0,75	Typ 4 0,76–1,00	Typ 5 über 1,0	Grünzonen	Industrie
Furttal	12	24	46	—	—	—	18
Glattal	9	45	18	1,7	0,3	7	19
Knonaueramt	5	37	33	5	—	10	10
Limmattal	4	41	20	3	4	9	19
Zimmerberg	7	41	29	9	2	6	6
Pfannenstiel	15	42	23	5	1	12	2
Total Gruppen	9	42	24	4,5	1,5	8	11
Stadt Zürich	—	22	21	22	18	7[1]	10
Total Region	6	35	23	10	7	8	11

[1] mit den in der Bauzone ausgeschiedenen Freiflächen = 23 %

Tabelle 4 **Wohnzonentypen in % der totalen Wohnzonen**

Gruppen	Wohnzone Total	Wohnzonentypen in % der Wohnzonen total				
		Typ 1 NAZ bis 0,25	Typ 2 0,26–0,50	Typ 3 0,51–0,75	Typ 4 0,76–1,00	Typ 5 über 1,0
Furttal	275	14	29	57	—	—
Glattal	1 810	12	61	24	2	1
Knonaueramt	825	6	47	41	6	—
Limmattal	1 187	5	58	28	4	5
Zimmerberg	1 973	8	46	33	11	2
Pfannenstiel	2 220	18	49	27	5	1
Total Gruppen	8 290	11	51	30	6	2
Stadt Zürich	3 854	—	26	25	27	22
Total Region	12 144	8	43	29	12	8

Tabelle 5 **Bevölkerungsberechnung** (generelle Mittelwerte)

Gruppen	WV 1.1.1963	WV nach Vollausbau der bestehenden Zonen und Bruttodichten (BD)					
		NAZ 0,5[1]	BD[2]	NAZ 0,625	BD	NAZ 0,75	BD
Furttal	9 600	19 600	6,8	23 100	8,0	26 200	9,0
Glattal	65 500	142 700	17,6	168 300	20,8	190 700	23,5
Knonaueramt	19 500	60 500	7,0	71 300	8,2	80 800	9,3
Limmattal	47 000	96 300	22,3	113 600	26,4	128 700	29,9
Zimmerberg	77 500	131 400	16,7	155 000	19,7	175 500	22,3
Pfannenstiel	64 300	151 000	24,3	178 100	28,7	201 700	32,5
Total Gruppen	283 400	601 500	15,8	709 400	18,6	803 600	21,1
Stadt Zürich konst. NAZ = 1,0	440 800	450 000	67,6	450 000	67,6	450 000	67,6
Total Region	724 200	1 051 500	23,5	1 159 400	25,9	1 253 600	28,0

[1] Pro Einwohner wurde mit folgenden Werten gerechnet: 0,5 = 171 m²
0,625 = 145 m²
0,75 = 128 m²

[2] Bruttodichte bezogen auf Bruttofläche

Tabelle 6 **Kopfquoten, bezogen auf Industriezonen**

Gruppen	WV 1.1.1963	Industriekopfquoten m²/E	WV nach Vollausbau der bestehenden Zonen (Mittelwert)	Industriekopfquoten bezogen auf Vollausbau der bestehenden Zonen m²/E
Furttal	9 600	63	23 100	26
Glattal	65 500	70	168 300	27
Knonaueramt	19 500	52	71 300	14
Limmattal	47 000	68	113 600	28
Zimmerberg	77 500	18	155 000	9
Pfannenstiel	64 300	8	178 100	3
Total Gruppen	283 400	40	709 400	16
Stadt Zürich	440 800	10	450 000	10
Total Region	724 200	22	1 159 400	14

Tabelle 7 **Verhältnis Arbeitsplätze zur Wohnbevölkerung**

Gruppen	Anteil Arbeitsplätze an WV in % 1960	Industriekopfquoten bezogen auf WV 1.1.1963 m³/E
Furttal	40	63
Glattal	46	70
Knonaueramt	39	52
Limmattal	35	68
Zimmerberg	38	18
Pfannenstiel	39	8
Total Gruppen	40	40
Stadt Zürich	62	10
Total Region	54	22

Tabelle 8 **Industrieflächen mit dazugehöriger Mantelbevölkerung**

Gruppen	AV/ha 50				AV/ha 75			
	20 %		30 %		20 %		30 %	
	AV[1]	WV	AV[1]	WV	AV[1]	WV	AV[1]	WV
Furttal	3 000	30 000	3 000	20 000	4 500	45 000	4 500	30 000
Glattal	22 900	229 000	22 900	152 700	34 350	343 500	34 350	229 000
Knonaueramt	5 050	50 500	5 050	33 700	7 575	75 750	7 575	50 500
Limmattal	15 900	159 000	15 900	106 000	23 850	238 500	23 850	159 000
Zimmerberg	6 950	69 500	6 950	46 300	10 425	104 250	10 425	69 500
Pfannenstiel	2 450	24 500	2 450	16 300	3 675	36 750	3 675	24 500
Total Gruppen	56 250	562 500	56 250	375 000	84 375	843 750	84 375	562 500
Stadt Zürich	22 450	224 500	22 450	149 700	33 675	336 750	33 675	224 500
Total Region	78 700	787 000	78 700	524 700	118 050	1 180 500	118 050	787 000

[1] Anteil der in den Industriezonen vorhandenen Arbeitsplätze 20 bzw. 30 % der totalen Arbeitsplätze, bzw. 10 und 15 % der Wohnbevölkerung

Die Berechnung der Wohnbevölkerung in Tabelle 5 erfolgte gemäss den Normen im Artikel «Flächenbedarf für Siedlungszwecke» im «Plan» Nr. 6, 1963. Die Werte sind Mittelwerte, und wir verweisen auf die einzubeziehenden Schwankungen. Sie berücksichtigen zudem die eingangs erwähnten Unsicherheiten, die wegen der unterschiedlichen Bestimmungen für das übrige Gemeindegebiet entstehen.

Schlüsse

Abb. 2 zeigt in schematischer Weise das Ausmass und die Lage der bestehenden Bauzonen der Region Zürich. Beidseitig des Zürichsees zieht sich ein ununterbrochenes Band bis zur Kantonsgrenze. Die Zonen im Glattal beginnen sich zu vereinigen: es bildet sich ein kompaktes städtisches Gebilde. Die Lage im Furttal gleicht jener im Glattal etwa um das Jahr 1950. Im Limmattal hat sich auf der linken Seite ein zusammenhängendes Siedlungsgebilde entwickelt, während auf der rechten Talseite die Ortschaften nur teilweise zusammengewachsen sind. Im Knonaueramt besteht nach wie vor eine bäuerliche Grundstruktur. Mit Ausnahme des engeren Raumes Affoltern a. A. zeichnet sich noch keine Verfilzung der Siedlungsgebiete ab.

Wir treten hier nicht darauf ein, ob und wieweit die bestehende Entwicklung richtig oder falsch sei. Wir stellen fest, dass die bestehenden Zonenordnungen die zukünftige Entwicklung sehr präjudizieren. Wir

verweisen auf die Werte der Tabelle 5, die zeigen, dass im Grunde zu den heute bestehenden Zonenflächen wenig hinzugefügt werden sollte. Es fragt sich, ob die heute ausgeschiedenen Zonen in allen Fällen zweckmässig sind und ob sie innerhalb nützlicher Frist bebaut werden können. Die endgültige Beurteilung setzt voraus, dass im Detail das Ganze untersucht wird. Immerhin ergibt sich klar, dass die mit Zürich zusammenhängenden Baugebiete entlang der beiden Seeufer, im Glattal und im Limmattal zusammengewachsen sind. Es ist ein einheitliches, kompaktes Gebilde entstanden.

Bekanntlich ist es sehr schwierig, Land, das einer Bauzone zugeteilt worden ist, der Bauzone zu entreissen. In der Praxis ist dies selten möglich. Zudem sind die Zonenordnungen nicht nur Regeln auf dem Papier. Die technische Infrastruktur des Siedlungsgebietes, die heute schon besteht, und jene Werke, die projektiert sind, nehmen Bezug auf diese Zonenfläche. Mit den Bauordnungen und Bauzonen sind deshalb sehr hohe wirtschaftliche Investitionen verbunden. Auch aus diesem Grund ist eine wesentliche Aenderung nur schwer durchzuführen und muss einwandfrei begründet werden können.

In Tabelle 5 sind die Werte für die Wohnbevölkerung im Vollausbau der bestehenden Zonenflächen für verschiedene Ausnützungsziffern berechnet. Die mittlere Ausnützungsziffer der Gruppen beträgt heute rund 0,5. Die anderen Ausnützungsziffern 0,625 und 0,75 wurden zur Information verwendet. Daraus ist der langfristige Effekt einer Aenderung der Nettoausnützungsziffer ersichtlich.

Wir betonen ausdrücklich, dass die in dieser Tabelle zusammengestellten Werte grobe Mittelwerte sind. Um endgültige Schlüsse zu ziehen, sind sie nicht genügend.

In den Tabellen 2 und 3 sind die prozentualen Verhältnisse der verschiedenen Zonenarten und Zonentypen eingetragen. Wiederum bezieht sich diese Tabelle nur auf die Planungsgruppen. Die Schwankungen zwischen den einzelnen Gemeinden sind zum Teil wesentlich grösser.

Deutlich tritt hervor, dass in den Gruppen der Anteil der Wohnzonen mit Nettoausnützungsziffern unter 0,5 erheblich grösser ist als in der Stadt Zürich.

Die in den Tabellen 2, 3 und 4 dargestellten Werte entsprechen, wie früher erwähnt, nicht der vollen Wirklichkeit. In sehr vielen Gemeinden ist heute noch das übrige Gemeindegebiet mindestens zum Teil als Bauzone zu betrachten, wobei dort die Nettoausnützungsziffern zwischen etwa 0,2 und 0,3 liegen dürften. Demgemäss verschiebt sich die prozentuale Verteilung der Wohnzonen in den Gruppen noch vermehrt auf die Klassen bis 0,25 und 0,26 bis 0,50.

Die Ergebnisse zeigen, dass im Rahmen des Gesamtplanes das prozentuale Verhältnis der verschiedenen Wohnzonentypen näher untersucht werden muss. Im besonderen wird dabei zu beachten sein, dass die Klasse 0,51 bis 0,75 besser berücksichtigt wird.

Die Klasse mit Ausnützungsziffern über 1,0 betrifft vor allem Kerngebiete. Die Beurteilung dieser Werte hängt eng zusammen mit den Kernbildungen innerhalb der städtischen Agglomeration.

In den Tabellen 3 und 6 sind Zahlen, welche die Industrieflächen betreffen, aufgeführt. Die Werte sind sehr unterschiedlich. Die Anordnung von Industrieflächen hängt eng mit den Standortfaktoren zusammen. Auch wenn dies berücksichtigt wird, scheinen die Differenzen aussergewöhnlich hoch.

In der Tabelle 7 ist das Verhältnis zwischen der Zahl der Arbeitsplätze und der Wohnbevölkerung sowie die Kopfquote der Industriezonen aufgetragen. Deutlich tritt der erstaunliche Sachverhalt zutage, dass trotz den sehr unterschiedlichen Kopfquoten das Verhältnis zwischen Arbeitsplätzen und Wohnbevölkerung in den Gruppen annähernd konstant war. Gemäss diesen Zahlen scheint es, dass die Grösse der Industrieflächen keinen merkbaren Einfluss auf die Totalzahl der Arbeitsplätze ausübte. Wir treten hier nicht auf dieses Problem ein, sondern stellen nur fest, dass hier ein Tatbestand vorzuliegen scheint, der näherer Prüfung bedarf.

In der Tabelle 8 ist das Ausmass der Industrieflächen verglichen mit der dazugehörigen Mantelbevölkerung, wobei von zwei verschiedenen Arbeitsdichten und von zwei verschiedenen Prozentzahlen für die Arbeitsplätze in Industriegebieten ausgegangen worden ist. Diese grobe, überschlagsmässige Abschätzung weist darauf hin, dass heute das Ausmass der Industriezonen, verglichen mit den Wohnzonen, wahrscheinlich übertrieben ist. Zudem ist zu berücksichtigen, dass bei einer Dezentralisierung der Industrie in andere Regionen, z. B. in die Räume Bülach und Wetzikon, die Industriegebiete in der Region Zürich nicht zu ausgedehnt sein dürfen.

Ein gegenwärtig durchgeführtes Untersuchungsprogramm wird eingehende Aufschlüsse ergeben.

Zusammenfassung

Das Inventar der bestehenden Bauzonen in der Region Zürich ergab wertvolle Hinweise. Durch die weiteren Arbeiten sind im besonderen abzuklären:

1. In welchem Ausmass und wo sind die rechtlich ausgeschiedenen Bauzonen auch wirklich als Bauzonen verwendbar?
2. Ist das bestehende Verhältnis zwischen den verschiedenen Wohnzonentypen richtig?
3. Ist das Ausmass der Industriezonen, ihre Lage und ihre effektive Nutzung zweckentsprechend oder nicht?