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

Herausgeber: Schweizerische Vereinigung für Landesplanung

Band: 22 (1965)

Heft: 1

Artikel: Wohnungstyp-Tabellen für die Wohnquartierplanung bei Stadterweiterungen oder neuen Siedlungen

Autor: Witmer, John

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-782820

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: 08.07.2025

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

Januar / Februar 22. Jahrgang Nr. 1

Plan Landesplanung

Schweizerische Zeitschrift für Landes-, Regional- und Ortsplanung • Revue suisse d'urbanisme • Fachorgan für kommunale Bau- und Planungsfragen
Offizielles Organ der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung · Offizielles Organ der Schweizerischen Vereinigung für Gewässerschutz und Lufthygiene (VGL) · Offizielles Organ der Föderation Europäischer Gewässerschutz (FEG) Erscheint 6mal jährlich

Redaktioneller Teil der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung
Redaktion: Prof. Dr. E. Winkler, Institut f. Landesplanung an d. ETH, Zürich 6, Tel. (051) 32 73 30
Redaktions-Sekretariat: Dr. H. E. Vogel, Kürbergstrasse 19, Zürich 49, Tel. (051) 44 56 78

BD
711.58(083.5)

Wohnungstyp-Tabellen für die Wohnquartierplanung bei Stadterweiterungen oder neuen Siedlungen

Von John Witmer, Stadtarchitekt, Zug

Vorgehen in der Schweiz

In der Schweiz wird für die Siedlungsplanung meistens mit der Festlegung der AZ begonnen, die Strassen, Baulinien und Abstände festgelegt und erst anschliessend errechnet, welche Einwohnerzahl im geplanten Gebiet Aufnahme finden wird.

Vorgehen im Ausland

Anderswo wird zuerst die Einwohnerzahl ermittelt, die untergebracht werden muss, dann die Wohnhaustypen mit Geschosszahlen, Abständen und Baudichte festgelegt, anschliessend Bestrassung und Reservierung der entsprechenden Freiflächen für Schulen, Sport, Spitäler, Grünanlagen, Kultus, Verwaltung und Einkaufszentrum in bezug auf die maximale vorgesehene Bevölkerungszahl beim Vollausbau errechnet und ausgeschieden.

Die in den Tabellen aufgeführten und von der Totalfläche abgezogenen 30 % setzen sich wie folgt sammen:

Wald	4,6 %
Grünzonen	3,2 %
Strassen	13,0 %
Schulen und Kindergärten	5,6 %
Kirchen	0,6 %
Sport	2,0 %
Verwaltung	1,0 %
	30,0 %

Bevölkerungsdichte

Erhebungen zeigen, dass in reinen Wohnquartieren heute mit einer Bevölkerung von rund 350 Einwohnern pro Hektare gerechnet werden kann, die jedoch je nach Wohnbautyp auf 200 sinken oder auf 450 steigen kann, immer noch im wirtschaftlichen und unsern Lebensgewohnheiten angepassten Rahmen bleibend. Ob wir, um Land zu sparen und um niedrigere Mieten zu erreichen, nicht gezwungen sein werden, höhere Einwohnerzahlen pro Hektare zu gestatten, wird die weitere Entwicklung zeigen. (Da Hochhäuser zum Beispiel eine vergrösserte Freifläche für den Verkehr erlauben, würden sie auch eine grössere Bevölkerungsdichte ermöglichen.)

Neue Siedlungen in Italien (Prof. Dodi, Technische Hochschule Mailand) ergeben Einwohnerdichten von 350 E/ha bei reiner Bodennutzung für Wohnungsbau; polnische Siedlungen (Prof. Ostrovski, Nationalakademie, Warschau) zeigen Dichten bis zu 450 E/ha.

In den grossen Städten bemüht man sich, die Einwohnerdichten von 700 und 600 zu reduzieren, die Baudichte zu vermindern, Verkehrsfläche und Grünzonen zu schaffen.

Nimmt man AZ 1 an, 18 m² Bruttonutzfläche pro Einwohner, zieht man 30 % der Fläche für öffentliche Zwecke ab, und zieht man noch 10 % für nie erreichten Vollausbau und Vollbelegung ab, ergibt sich eine Einwohnerzahl von 350 E/ha. (Möchte man nur 200 E/ha unterbringen, bei gleichen Annahmen, ergibt dies 32 m² pro Einwohner, was bekanntlich bei den heutigen Land- und Baukosten untragbare und unbezahlbare Mietzinse ergibt.)

Da wir es uns nicht leisten können, pro Hektare nur 200 Einwohner unterzubringen, werden wir heute wohl mit 350 rechnen müssen, was sich in hygienischer Hinsicht sicher vertreten lässt. Wir sind heute auf einem hohen Standard angelangt und werden uns wohl früher, als wir es erwarten, einschränken müssen.

Einwohnerzahl oder Zahl der Wohnungen

Es kann statistisch leicht festgestellt werden, wie viele Einwohner im Mittel pro Wohnung leben. Mit welcher Einheit man dann für die Planung rechnet, spielt keine Rolle.

Die Bevölkerungszunahme in der Schweiz wird jedoch pro Kopf angegeben, weshalb mit den Einwohnern als Einheit und nicht mit der Familie gerechnet werden muss.

Es handelt sich ja auch für die Schweiz darum, wie im Ausland, auf dem gleich gross bleibenden Boden immer mehr Menschen unterzubringen, d. h. die Baudichte ohne hygienische Nachteile zu steigern, soll die Landwirtschaft nicht zugrunde gerichtet werden.

Bruttowohnfläche pro Person

Es zeigt sich, dass die Bruttowohnfläche pro Person im Abnehmen begriffen ist, dass die hohen Baukosten diese Zahl auf 18 m² herunterdrücken, wo noch vor kurzem mit 25 oder 30 m² gerechnet wurde.

In den so gerühmten fortschrittlichen Staaten hinter dem Eisernen Vorhang werden 9 m² pro Person als zu erstrebendes Ziel angesehen. Im östlichen und südlichen Teil des Mittelmeerbeckens wird mit 10 bis 12 m² gerechnet, so dass wir mit den heutigen 18 m² (bei Vollbelegung einer Wohnung) in der Schweiz und den heute von den Immobilien-Fonds erstellten Wohnungen noch ganz anständig Platz haben, ohne die Kinderbetten zweistöckig (wie in den USA) einzurichten.

Werden diese 18 m² durch Subventionen für den sozialen Wohnungsbau erhöht, so trägt die schweizerische Wirtschaft diese Kosten, und nur solange sie es kann. Die Verringerung der Bruttowohnfläche geht ja bekanntlich auf Kosten des Komforts, wie luxuriöse Badezimmer, amerikanische Küchen und Geschirrwaschmaschinen und viel Stahlblech, elektrische Einrichtungen, Rollstoren, Lifts und anderes mehr. Wie es jedoch scheint, zieht der Schweizer den Komfort grösseren Räumen vor.

Wenn bis heute noch keine gesetzlichen Grundlagen für eine minimale Bruttonutzfläche pro Person besteht, könnte dies ja geschehen; es wäre unter Tausenden ja nur ein und dazu nützliches soziales Reglement mehr.

Wie sehr der Wohntyp, Ueberbauungsfläche und Geschosszahl die Bevölkerungsdichte pro Hektare beeinflussen, zeigen folgende aus den Tabellen herausgegriffene Beispiele:

Bei einer eingeschossigen Siedlung kann man:

bei	Typ	22	305	Personen	pro	Hektare	unterbringen
»	»	20	265	»	»	»	»
»	»	14	182	»	»	»	»
»	»	12	160	»	»	»	»
»	»	8	103	»	»	»	»
»	»	4	42	»	»	»	»

und bei Typ 1 sogar nur noch 17 Personen.

Gartenstadtsiedlung

Will man möglichst viel Grünfläche erreichen, d. h. kleinste Ueberbauungsfläche, so ergibt sich:

bei Typ 1 und 2 Geschossen eine Bevölkerungsdichte von 35 Personen pro Hektare und 95 % Grünfläche (AZ 0,1) und

bei Typ 2 und 10 Geschossen eine Bevölkerungsdichte von 330 Einwohnern pro Hektare und 92,5 % Grünfläche (AZ 0,95).

Einheitliche Bevölkerungszahl

Möchte man eine einheitliche Bevölkerungszahl über ein Gebiet gleichmässig eingehalten wissen, können folgende Typen nebeneinander erstellt werden:

Typ 20 eingeschossige Tapetensiedlung
265 Einwohner pro Hektare

Typ 10 Reihenhäuser
280 Einwohner pro Hektare, 2geschossig

Typ 2 Hochhäuser
265 Einwohner pro Hektare, 8geschossig

Folgen einer fixen AZ

a) Schreibt man für eine Siedlung hauptsächlich nur die AZ fest, ergibt sich (bei einer mittleren angenommenen Bruttowohnfläche pro Person) wohl die totale Einwohnerzahl, jedoch nicht der Charakter der Anlage. Was wir doch wieder anstreben sollten, ist eine gewisse Einheitlichkeit und Ordnung und nicht Musterkarten, wo ein Berner Chalet neben einem Bündner Haus, vor einer Terrassensiedlung und hinter einem Mehrfamilien-Flachdachhaus steht.

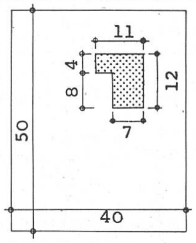
b) Wird nur die AZ festgelegt, wird es der Spekulation überlassen, die Bruttonutzfläche pro Person noch zu reduzieren, um möglichst viele Wohnungen zu erreichen, die dann so klein sind, dass man die Möbel kaum noch stellen kann und Eltern und Kinder immer im selben Wohnraum sind.

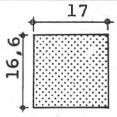
Brutto- und Netto-AZ

Nicht zu vergessen ist der Begriff der Brutto-AZ und Netto-AZ, wobei bei der Brutto-AZ noch angenommen werden muss, welche Prozentzahl des Gebietes für öffentliche Zwecke abgezogen werden muss. Speziell in bereits teilweise überbauten Quartieren herrscht oft Ungewissheit über die Anwendung der AZ.

Ebenfalls nicht zu vergessen sind die Prozente, die abgezogen werden können, da nie ein 100prozentiger Vollausbau noch Vollbelegung erreicht wird.

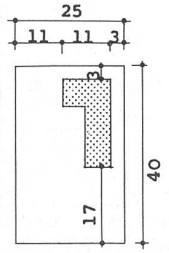
Es dürfte deshalb sehr problematisch sein, nur mit der AZ und weiteren Unbekannten zu operieren, um Einwohnerzahlen für neue Gebiete festzulegen, auch wenn sie für statistische Vergleichserhebungen und Analysen bestehender Gebiete praktische Anwendung findet.

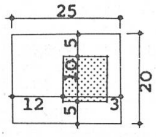
WOHN-TYP 1.	Situation 1:1000 30 % sind für alle Freiflächen abgezogen.	Ueberbaut in %	Bei 20 m2 Bruttow.fl. pro Person: bei Stockwerken: 1	AZ.	2	AZ.	Bei 25 m2 Bruttow.fl. pro Person: bei Stockwerken: 1	AZ.	2	AZ.
Villen oder Landhauszonen mit mindestens 2000m2 Bauland Offene Ueberbauung.	 Terrain 2000m2 Ueberbaute Fl. 100m2 Via Appia Antica Roma.	5%	Einw. pro ha. 17	0,05	35	0,1	14	0,05	28	0,1
			Wird die Grundstückgrösse mit min. 2000 m2 vorgeschrieben, 5% des Bodens zweigeschossig überbaut erlaubt, ergibt lockere Bauweise.							

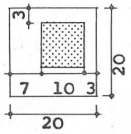
WOHN-TYP 2.	Situation 1:1000 30 % Abzug für Freiflächen	Ueberbaut in %	Bei 28 m2 Bruttow.fl. pro Person: bei Stockwerken: 8	AZ.	10	AZ.	12	AZ.	Bei 20 m2 Bruttow.fl. pro Person: bei Stockwerken: 8	AZ.	10	AZ.
Hochhaus mit 1 2-Z'w. + 2 3-Z'wohn.	 Terrain 2950m2 Ueberbaute Fl. 280m2.	9,5%	Einw. pro ha 190	0,76	235	0,95	285	1,12	265	0,76	330	0,95
			Bei 25 m2 185	0,66								

WOHN-TYP 3.	Situation 1:1000 30 % Abzug für Freiflächen	Ueberbaut in %	Bei 30 m2 Bruttow.fl. pro Person: bei Stockwerken: 10	AZ.	14	AZ.
Hochhaus mit 1 4-Z'w. + 2 2-Z'w. + 1 3-Z'wohn.	 Terrain 385m2 Ueberbaute Fl. 385m2 Friedbach Zug. Grössere Ausnützung aus Umlegung niedriger Ueberbauung.	10%	Einw. pro ha 234	1	325	1,4
			Ausführung.			

Diese Grundrissart lässt keine kleinere Aufteilung derselben Fläche zu.

WOHN-TYP 4.	Situation 1:1000 30 % Abzug für Freiflächen	Ueberbaut in %	Bei 25 m2 Bruttow.fl. pro Person: bei Stockwerken: 1	AZ.	2	AZ.	2 2/3	AZ.	Bei 30 m2 Bruttow.fl. pro Person: bei Stockwerken: 1	AZ.	2	AZ.	2 2/3	AZ.
Villenzone mit 14 m O.-W. Gebäudeabstand 20 m S.-N. Gebäudeabstand offene Bebauung.	 Terrain 1000 m2 Ueberbaute Fläche 150 m2	15%	Einw. p. ha. 42	0,15	84	0,3	112	0,4	35	0,15	70	0,3	94	0,4

WOHN-TYP 5.	Situation 1:1000 30 % Abzug für Freiflächen	Ueberbaut in %	Bei 20 m2 Bruttow.fl. pro Person: bei Stockwerken: 1	AZ.	2	AZ.	3	AZ.	Bei 25 m2 Bruttow.fl. pro Person: bei Stockwerken: 1	AZ.	2	AZ.	3	AZ.
Zone mit kleinen Einfamilienhäusern. offene Bebauung. Gebäudeabstand S.-N. = 15 m O.WW. = 10 m	 Terrain 500 m2 Ueberbaute Fläche 100 m2	20%	Einw. p. ha. 70	0,2	140	0,4	210	0,6	56	0,2	112	0,4	168	0,6

WOHN-TYP 6.	Situation 1:1000 30 % Abzug für Freiflächen	Ueberbaut in %	Bei 20 m2 Bruttow.fl. pro Person: bei Stockwerken: 1	AZ.	2	AZ.	2 2/3	AZ.	Bei 25 m2 Bruttow.fl. pro Person: bei Stockwerken: 1	AZ.	2	AZ.	2 2/3	AZ.
Zone mit Eigenheim-Klein-Häusern. offene Bebauung. Gebäudeabstand 10 m.	 Terrain 400 m2 Ueberbaute Fläche 100 m2	25%	Einw. p. ha. 88	0,25	175	0,5	225	0,65	70	0,25	140	0,5	180	0,65

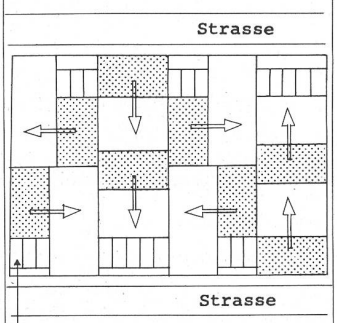
WOHN-TYP 7.

Situation 1:1000

30 % Abzug für Freiflächen

Schachbrettförmige Anordnung der 1 - 2 gesch. Bauten.

Atrium



	Ueberbaut in %	Bei 24 m2 Bruttow.fl. pro Person: bei Stockwerken: 1	AZ.	2	AZ.	Bei 20 m2 Bruttow.fl. pro Person: bei Stockwerken: 1	AZ.	2	AZ.
		Einw. pro ha.							
Terrain der Aussenhäuser 500 m2. Ueberbaute Fläche 144 m2.	29%	85	0,29	170	0,58	102	0,29	205	0,58
Terrain der Häuser mit dem Innenhof 335 m2. Ueberbaute Fläche 144 m2.	42,5%	121	0,42	242	0,85	147	0,42	295	0,85

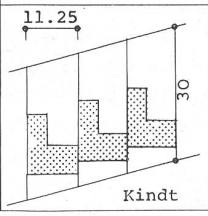
WOHN-TYP 8.

Situation 1:1000

30 % Abzug für Freiflächen

Eingeschossige gestaffelte Einfamilienhäuser.

Halb-offene Bebauung.



Terrain 337 m2.

Ueberbaute Fläche 101 m2.

	Ueberbaut in %	Bei 20 m2 Bruttow.fl. pro Person: bei Stockwerken: 1	AZ.	Bei 16,5 m2 Bruttow.fl. pro Person: bei Stockwerken: 1	AZ.
		Einw. pro ha.			
	29,5%	103	0,29	128	0,29

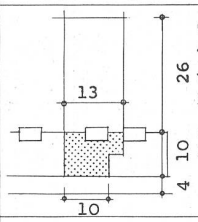
WOHN-TYP 9.

Situation 1:1000

30 % Abzug für Freiflächen

Laubenganghaus

Halb offene Bebauung



Terrain 483 m2

Ueberbaute Fl. 145 m2

inkl. Anteil Laubengang

	Ueberbaut in %	Bei 20 m2 Bruttow.fl. pro Person: bei Stockwerken: 1	AZ.	2	AZ.	3	AZ.	4	AZ.
		Einw. pro ha.							
	33%	116	0,33	232	0,66	348	0,99	464	1,32
				Bei 25 m2					
				185	0,66				

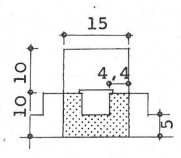
WOHN-TYP 10.

Situation 1:1000

30 % Abzug für Freiflächen

Reihenhäuser mit Loggia

Halb offene Bauweise



Terrain 300 m2

Ueberbaute Fl. 119 m2

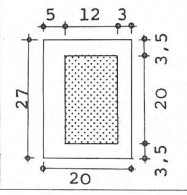
	Ueberbaut in %	Bei 20 m2 Bruttow.fl. pro Person: bei Stockwerken: 1	AZ.	2	AZ.	3	AZ.	Bei 25 m2 Bruttow.fl. pro Person: bei Stockwerken: 1	AZ.	2	AZ.	3	AZ.
		Einw. p. ha.											
	39,5%	140	0,39	280	0,78	420	1,17	110	0,39	220	0,78	330	1,17
										280	1		
										$2\frac{1}{3}$ Stockw.			

WOHN-TYP 11.

Situation 1:1000

30 % Abzug für Freiflächen

Konventionelles Mehrfamilienhaus in offener Bebauung.

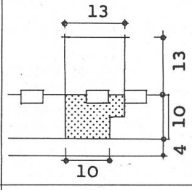


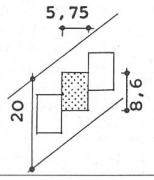
Terrain 540 m2

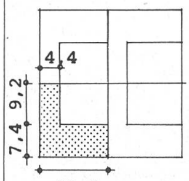
Ueberbaute Fl. 240 m2

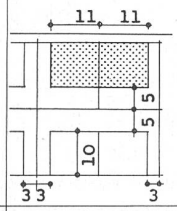
	Ueberbaut in %	Bei 20 m2 Bruttow.fl. pro Person: bei Stockwerken: 1	AZ.	2	AZ.	3	AZ.	Bei 25 m2 Bruttow.fl. pro Person: bei Stockwerken: 3	AZ.	4	AZ.	5	AZ.
		Einw. p. ha.								$3\frac{3}{4}$ Stockw.			
										462	1,70		
	44%	154	0,44	308	0,88	462	1,32	370	1,32	495	1,76	615	2,20

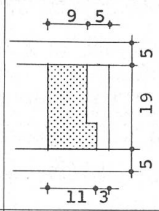
Grenzabstände bei 4 und 5 Geschossen zu klein.

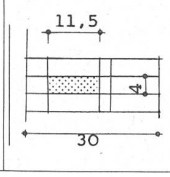
WOHN-TYP	Situation 1:1000	Ueber-baut in %	Bei 20 m2 Bruttow.fl. pro Person: bei Stockwerken:							
12.	30 % Abzug für Freiflächen		1	AZ.	2	AZ.	3	AZ.	4	AZ.
Laubengang-haus Halb offene Bebauung	 Terrain 314 m2 Ueberbaute Fl. 145 m2 inkl. Anteil Laubengang	46%	Einw. pro ha. 160	0,46	320	0,92	Die Grundstückfläche muss vergrössert werden, da sonst die Einwohnerzahl zu gross wird.			

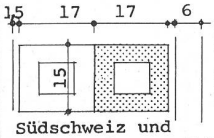
WOHN-TYP	Situation 1:1000	Ueber-baut in %	Bei 20 m2 Bruttow.fl. pro Person: bei Stockwerken:		
13.	30 % Abzug für Freiflächen		2	AZ.	
Zweigeschossige gestaffelte Einfamilien-Reihenhäuser Halb offene Bebauung	 Terrain 115 m2 Ueberbaute Fl. 60 m2 Kindt Hamburg	52%	Einw. pro ha. 350 ausgeführt	1	

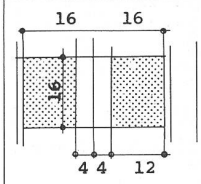
WOHN-TYP	Situation 1:1000	Ueber-baut in %	Bei 20 m2 Bruttow.fl. pro Person: bei Stockwerken:			Bei 28 m2 Bruttow.fl. pro Person: bei Stockwerken:	
14.	30 % Abzug für Freiflächen		1	AZ.		1	AZ.
Einfamilien-Reihenhäuser Tapeten-Siedlung Halb offene Bebauung	 Terrain 274 m2 Ueberbaute Fl. 142 m2 (ohne Garage) Malmö	52%	Einw. pro ha. 182	0,52		150 Bei 25 m2 185	0,52 0,66

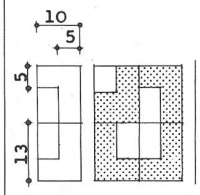
WOHN-TYP	Situation 1:1000	Ueber-baut in %	Bei 37 m2 Bruttow.fl. pro Person: bei Stockwerken:		
15.	30 % Abzug für Freiflächen		2	AZ.	
Doppel-Einfamilienhaus offene Bebauung	 Terrain 420 m2 Ueberbaute Fl. 220 m2	53%	Einw. pro ha. 200	1,06	Reichlich bemessenes Einfamilienhaus (6 Betten) auf kleiner Parzelle.

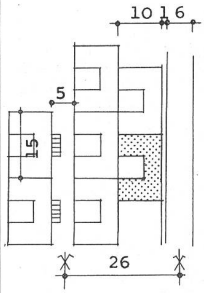
WOHN-TYP	Situation 1:1000	Ueber-baut in %	Bei 37 m2 Bruttow.fl. pro Person: bei Stockwerken:	
16.	30 % Abzug für Freiflächen		1 1/2	AZ.
Dem Hang ansteigend gestaffelte Wohnungen Terrassensiedlung Halb offene Bauweise	 Terrain 406 m2 Ueberbaute Fl. 260 m2	65%	Einw. pro ha. 190	1	

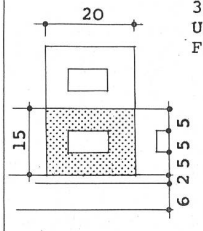
WOHN-TYP	Situation 1:1000	Ueber-baut in %	Bei 23 m2 Bruttow.fl. pro Person: bei Stockwerken:			Bei 20 m2 Bruttow.fl. pro Person: bei Stockwerken:	
17.	30 % Abzug für Freiflächen		3	AZ.		3	AZ.
Einfamilien-Reihenhaus (Hangsiedlung) Geschlossene Bebauung	 Terrain 120 m2 Ueberbaute Fl. 46 m2 Siedlung Hahlen Bern	38%	Einw. p.ha. 348 ausgeführt	1,15 Lösung auf schmalen, tiefen Grundstücken.		395	1,15

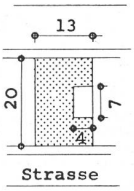
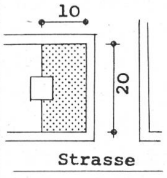
WOHN-TYP 18.	Situation 1:1000 30 % Abzug für Freiflächen	Ueberbaut in %	Bei 30 m2 Bruttow.fl. pro Person: bei Stockwerken: 1	AZ.	1 1/3	AZ.	*2	AZ.	
Tapeten-Siedlung (nach dem Innenhof gerichtete Zimmer) geschlossene Bauweise	 15 17 17 6 15 Terrain 255 m2 Ueberbaute Fl. 191 m2 Südschweiz und Südschweiz u. Mittelmeer-	75%	Einw. p. ha. 176	0,75	232	1	252	1,5	ermöglicht bei kleinem Grundstück noch einen zusammenhängenden inneren Garten.

WOHN-TYP 19.	Situation 1:1000 30 % Abzug für Freiflächen	Ueberbaut in %	Bei 30 m2 Bruttow.fl. pro Person: bei Stockwerken: 1	AZ.	1 1/3	AZ.	2	AZ.	
Reihenhaus mit schmalem Vorgarten geschlossene Bauweise	 16 16 16 4 4 12 Terrain 256 m2 Ueberbaute Fl. 192 m2	75%	Einw. p. ha. 176	0,75	232	1	252	1,5	Bei gleicher Ausnützung ergibt dieser Haustyp nur einen schmalen Gartenstreifen und gegenseitige Einsichtsmöglichkeit.

WOHN-TYP 20.	Situation 1:1000 30 % Abzug für Freiflächen	Ueberbaut in %	Bei 20 m2 Bruttow.fl. pro Person: bei Stockwerken: 1	AZ.	Bei 16,5 m2 Bruttow.fl. pro Person: bei Stockwerken: 1	AZ.
Eingeschossige Einfamilienhäuser Tapetensiedlung **geschlossene Bauweise**	 10 5 5 13 **Libere Rom** Terrain 130 m2 Ueberbaute Fl. 99 m2	**76,5%**	Einw. pro ha. 265 Bei 25 m2 265	0,76 0,94	320 ausgeführt	0,76

WOHN-TYP 21.	Situation 1:1000 45 % Abzug für Freiflächen	Ueberbaut in %	Bei 20 m2 Bruttow.fl. pro Person: bei Stockwerken: 1	AZ.	Bei 25 m2 Bruttow.fl. pro Person: bei Stockwerken: 1	AZ.	Bei 30 m2 Bruttow.fl. pro Person: bei Stockwerken: 1	AZ.
Terrassen-Siedlung am Hang Gefälle 20% geschlossene Bauweise.	 10 1 6 5 15 26 Terrain 150 m2 Ueberbaute Fl. 120 m2 Anteil Strassen, Wege 30% Schulen, öffentliche Dienste, Sport, Kultus 15%	80%	Einw. pro ha. 220	0,8	176 Nur 30 % Abzug 220	0,8 0,8	147	0,8
			Zwei Stockwerke sind nur bei einem Gefälle von mindestens 40 % möglich.					
			Je kleiner die Grundstücke, desto grösser der Prozentsatz an Strassen und Fusswegen. Einwohnerdichte berechnet unter Abzug von 45 % der Totalfläche.					

WOHN-TYP 22.	Situation 1:1000 30 % Abzug für Freiflächen	Ueberbaut in %	Bei 20 m2 Bruttow.fl. pro Person: bei Stockwerken: 1	AZ.	2	AZ.	Bei 25 m2 Bruttow.fl. pro Person: bei Stockwerken: 1	AZ.	2	AZ.
Haus mit kleinem Innenhof **geschlossene Bauweise**	 20 15 5 5 2 5 6 Terrain 300 m2 Ueberbaute Fl. 260 m2	87%	Einw. pro ha. 305 Bei 25 m2 245	0,87 0,87	610 Dieser Typ sollte nur eingeschossig gebaut werden.	1,74	240	0,87	480	1,74

WOHN-TYP 23.	Situation 1:1000 30 % Abzug für Freiflächen	Ueberbaut in %	Bei 25 m2 Bruttow.fl. pro Person: bei Stockwerken: E+1	AZ.	E+2	AZ.	ohne Einbezug des Erdgeschosses E+3	AZ.	E+4	AZ.	
Geschlossene Bauweise in Kernzonen. Gemischte Bodennutzung: Läden und Wohnungen.	 Terrain 260 m2 Ueberbaute Fl. 232 m2	90%	250	1,8	500	2,7	750	3,6	1000	4,5	In Kernzonen mit gemischter Nutzung muss der Prozentsatz von 30% an öffentlichem Grund grosse Wohndichte vermeiden.
WOHN-TYP 24.	Situation 1:1000 30 % Abzug für Freiflächen	Ueberbaut in %	Bei 30 m2 Bruttow.fl. pro Person: bei Stockwerken: E+1	AZ.	E+2	AZ.	ohne Einbezug des Erdgeschosses E+3	AZ.	E+4	AZ.	
Geschlossene Bauweise in Kernzonen. Gemischte Bodennutzung: Läden und Wohnungen.	 Terrain 200 m2 Ueberbaute Fl. 190 m2	95%	220	1,9	440	2,85	660	3,8	880	4,75	30 % der Totalfläche sind für öffentliche Zwecke berechnet.
			158	1,9	316	2,85	474	3,8	632	4,75	50 % der Totalfläche sind für öffentliche Zwecke berechnet.

Ursachen der knappen Wohnungsgrundrisse

Werden Wohnungen mit geräumigeren Zimmern, Abstellflächen, Schrankräumen usw. erstellt und damit die Bruttowohnfläche erhöht, so kann bei gleichbleibender AZ nur eine kleinere Einwohnerzahl pro Hektare untergebracht werden als bei knappen Wohnungsgrundrissen.

Siehe Typ 2 235 Einwohner bei 28 m² pro Person
gegen
330 Einwohner bei 20 m² pro Person

Legt man nur die AZ fest, verleitet man die Grundeigentümer, zu knappe Wohnungsgrössen zu bauen.

Gleichbleibende Einwohnerzahl bei variabler AZ

Legt man dagegen die Einwohnerzahl fest, so ergeben sich bei:

Typ 10 280 Einwohner, bei 20 m² pro Person
mit AZ 0,78, 2 Geschosse oder
280 Einwohner, bei 25 m² pro Person
mit AZ 1, 2⅓ Geschosse,

d. h. man kann bei gleichbleibender Einwohnerzahl die AZ ändern.

Bei diesem Vorgehen bleibt es dem Grundeigentümer überlassen, wie üppig oder wie eng er seine Wohnungen bauen will; um die sich ergebende AZ braucht man sich dann nicht mehr zu kümmern.

Rechtsgleichheit und AZ

Die AZ gibt nur die Bruttonutzfläche an, und da je nach Zone und Bodennutzung verschieden hohe AZ festgelegt werden, ergibt die AZ keine Möglichkeit auf eine allgemeine Rechtsgleichheit, sondern nur eine sehr beschränkte innerhalb eines Teils eines Quartiers.

Planen nach Wohnhaustyp

Die aus der Vielfalt herausgegriffenen und aufgezeichneten Wohnhaustypen sollen vor allem dazu helfen, auf einfache Art die verschiedenen Möglichkeiten einer Bebauung zu finden, die einer gegebenen Einwohnerzahl pro Hektare entsprechen.

Sehen wir Wohnbauten ganzer Siedlungen früherer Jahrhunderte an, wurden damals mehr gleichartige, typenmässige Wohnhauten erstellt, man war genügsamer und disziplinierter. Vorfabrizierte byzantinische Bauten des V. Jahrhunderts scheinen in der Schweiz unbekannt zu sein.

Wollen wir trotz den hohen Preisen rationell und billiger bauen, wird eine Typisierung automatisch Platz greifen. Sie wird ja bereits von freierwerbenden Architekten und Gesellschaften erprobt und durchgeführt. Es wird die Aufgabe des einzelnen Architekten sein, trotz Elementbauweise und Vorfabrikation einen Individualismus beibehalten zu können, um eine Vermassung zu verhindern.

Es scheint deshalb richtiger zu sein, vorerst die Bevölkerung, die man unterbringen muss, festzulegen, anschliessend die den Verhältnissen angemessene Bevölkerungsdichte zu bestimmen, darauf die verschiedenen Wohnhaustyen auszuwählen, die den unterzubringenden Einwohnern am besten entsprechen, als nur eine AZ festzulegen.