

# Die Siedlung : vom Gesicht der Siedlung

Autor(en): **Schmidt, Hans**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Das Werk : Architektur und Kunst = L'oeuvre : architecture et art**

Band (Jahr): **30 (1943)**

Heft 7

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-24290>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.



Photo: E. Meerkämper, Davos

Engadiner Bergdorf

## DIE SIEDLUNG

*Das Gesicht der Siedlung ist das Abbild jener Kräfte, die ihren Aufbau und ihre Form bestimmen. Ob in der menschlichen Gemeinschaft Harmonie oder Disharmonie der individuellen und kollektiven Kräfte waltet, das Gesicht der Siedlung wird immer der unverfälschte Ausdruck des jeweiligen Kräfteverhältnisses sein. Und da es Aufgabe jeder Zeitepoche, auch der unsrigen, ist, die individuellen und kollektiven Interessen in Einklang zu bringen, so gehört der Siedlungsbau mit in diese Gemeinschaftsaufgabe.*

*Wenn der Siedlungsbau heute zu neuem Leben erwacht, ist es Pflicht unserer Behörden und aller Beteiligten, die ihm zugehörigen, gesunden Grundlagen in städtebaulicher, volkswirtschaftlicher und sozialer Hinsicht sicher zu stellen. Gewisse äußere Anzeichen sprechen für ein erfolgreiches Beginnen: Das Zeitgeschehen hat uns dem wahren Sinn demokratischer Gemeinschaft näher gebracht. — Die Schweizerische Regional- und Landesplanung ist Tatsache geworden, sie bezweckt die organische Koordination aller mit dem*

*Begriff der Siedlung zusammenhängender Faktoren. — Die kommunalen, kantonalen und Bundes-Behörden gewähren dem Wohnungsbau ihre Aufmerksamkeit und finanzielle Unterstützung. — Eine verantwortungsbewußte Fachwelt ist bereit, ihren ideellen und beruflichen Beitrag zur Lösung der Aufgabe zu geben. Voraussetzung für das Gelingen ist jedoch die Eindämmung aller gegen die städtebaulichen, volkswirtschaftlichen und sozialen Gemeinschaftsinteressen gerichteten Kräfte: Die private Spekulation.*

*Die obenstehende Ansicht des Engadiner Bergdörfchens ist das Abbild eines ungestörten Kräfteverhältnisses: Vorbild in der Idee, kann es aber nicht Vorbild für die heutige räumliche und formale Lösung sein. Im Aufsatz «Vom Gesicht der Siedlung» werden grundlegende städtebauliche und architektonische Fragen erörtert. Die Siedlung «Bocksriet» weist der Bautechnik neue Wege, und die Siedlung «Gwad» interessiert ihrer neuen genossenschaftlichen und bodenrechtlichen Impulse wegen (siehe auch Faltplan). Die Redaktion*

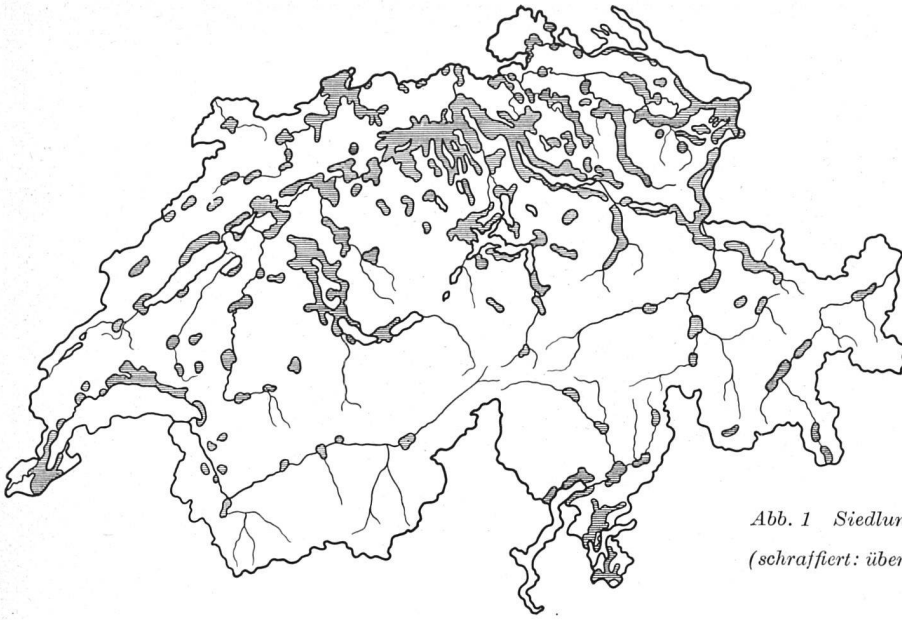


Abb. 1 Siedlungsdichte der Schweiz

(schraffiert: über 200 Einwohner pro km<sup>2</sup> produktiven Bodens)

## Vom Gesicht der Siedlung von Hans Schmidt

Die Schweiz ist mit 94 Einwohnern auf den Quadratmeter an europäischen Verhältnissen gemessen ein Land mit relativ geringer Dichte der Besiedlung (Belgien: 266 E/km<sup>2</sup>, Deutschland: 134 E/km<sup>2</sup>, Frankreich: 74 E/km<sup>2</sup>). Betrachtet man jedoch die tatsächliche Verteilung, so zeigt sich ein ganz anderes Bild. Im eigentlichen Siedlungsgebiet der Schweiz, im Mittelland zwischen Jura und Alpen, finden wir eine wesentlich dichtere Besiedlung. Zeichnet man sich diejenigen Teile heraus, wo die Besiedlung 200 E/km<sup>2</sup> erreicht oder übersteigt, so erhält man große zusammenhängende Zonen einer bereits sehr dichten Besiedlung (Abb. 1). Zweihundert Einwohner auf den Quadratkilometer – das weist eindeutig auf eine städtisch lebende, also keinen Platz mehr für eine landwirtschaftliche Nutzung lassende Bevölkerung hin.

Was das für das Bild unserer Landschaft bedeutet, erkennen wir sofort, wenn wir unser Land auf den meistbefahrenen Routen durchkreuzen. Große Gebiete unseres Mittellandes, immer mehr zusammenhängende Strecken unserer Seeufer sind zu dichten Siedlungszonen geworden. Die ursprünglich als geschlossene Kerne in der Landschaft liegenden Städte und kleineren Orte haben sich zu weit ausholenden, durch einen intensiven Pendelverkehr erschlossenen Agglomerationen entwickelt.

Wir würden heute, wo man über die Auflösung der Städte, die gegenseitige Durchdringung von Stadt und Land diskutiert, von einer positiven, begrüßenswerten Entwicklung sprechen. Sehen wir jedoch von den wirtschaftlichen, sozialen Gesichtspunkten ab und betrachten dieselbe Entwicklung rein vom Standpunkt des architektonischen Gesichtes, vom Standpunkt der Beziehung zwischen Landschaft und Siedlung, so müssen wir leider feststellen, daß wir viel weniger Anlaß zur Freude haben. Wenn wir beobachten, wie organisch klar und architektonisch ausdrucksvoll unsere noch unberührten klei-

nen Städte und Dörfer in der Landschaft liegen, wie selbst die in vielen Teilen unseres Landes übliche zerstreute Siedlungsform, die Hof-siedlung des Emmentals oder des Appenzellerlandes, eine eindruckliche Steigerung des Landschaftsbildes bedeuten, so muß uns die ungestüme Ausbreitung unserer Städte und Dörfer, der unwiderstehliche Strom von Einfamilienhäusern, der sich unsern Seeufern, Aussichtshängen und Talgründen entlang zieht, immer mehr wie eine chaotische Überschwemmung, wie ein wesensfremdes Überwuchern der Landschaft erscheinen (Abb. 2).

Woran liegt der Fehler? Woran liegt es, daß eine an sich erfreuliche und begrüßenswerte Entwicklung sich für den Beschauer und letzten Endes auch für den Bewohner in das Gegenteil zu wenden droht?

Der Fehler liegt zunächst einmal – im großen gesehen – darin, daß die Überbauung des offenen Landes sich nicht organisch, sondern in der Regel zufällig, planlos und ohne Überlegung vollzieht. Er liegt ferner darin, daß unsere heutigen Siedlungen – mit Ausnahme der sehr wenigen genossenschaftlichen Anlagen und einiger Fabriksiedlungen – im Gegensatz zu unsern alten Städten und Dörfern nicht auf Grund eines natürlichen, kollektiven Willens, sondern als rein mechanische, quantitative Häufung einzelner Bauvorhaben von sich gegenseitig fremden Baulustigen oder oft überhaupt nur von Spekulanten entstehen. Er liegt schließlich darin – als eine Folge des Vorgegangenen –, daß es der Architektur des einzelnen Hauses am kollektiven Ausdruck, konkret gesagt am Gefühl für die Einordnung und die Rücksichtnahme auf das Ganze fehlt.

Wo haben wir einzusetzen, um diesen Fehlern zu begegnen? Wir müssen – um die Antwort gleich vorauszunehmen – eigentlich in drei Ebenen ansetzen, bei der organischen Bodennutzung im großen, bei der Gestaltung der Siedlung und schließlich beim Hause selbst. Mit anderen Worten: es geht um die Frage der Landesplanung, des Städtebaus und der Architektur.

Pläne und Photo bewilligt gemäß  
Nr. 7541 BRB 3.10.39.

Die Unterlagen zu Abb. 1 und 3 ver-  
danken wir der Schweizer Lichtbild-  
anstalt Zürich

Photos: 2, 9 Wolgensinger SWB,  
Zürich

4 C. Roessiger SWB, Basel

5 H. U. Brechbühl, Zürich

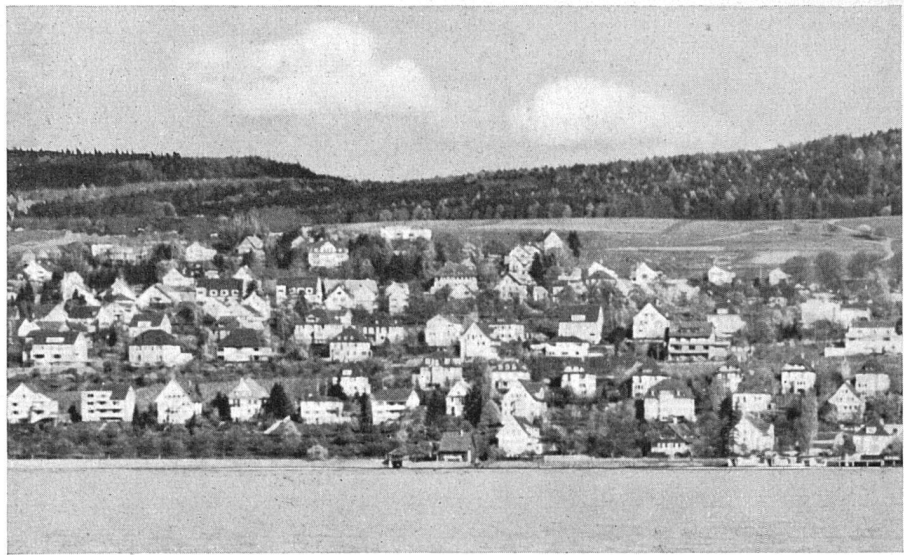


Abb. 2 Seeuferbebauung bei Zollikon

Von der Seite der Regional- und Landesplanung sucht man einem wesentlichen, übrigens nicht nur rein ästhetischen, sondern auch wirtschaftlichen und sozialen Übel zu Leibe zu gehen, der in den meisten Fällen willkürlichen Verteilung von Siedlungs- und Bauernland und der planlosen Erschließung von Baugebieten, die ebenso sehr eine kostspielige Zersplitterung der Aufwendungen für Straßen und Leitungen wie eine unheilvolle Zerstückelung des landwirtschaftlich genutzten Bodens bedeutet. Es ist leicht einzusehen, daß hier auch ein wesentlicher Grund für das unbefriedigende Aussehen unserer Siedlungsgebiete liegt. Das Ziel muß sein, der Siedlung, sei sie nun selbständig oder nur Erweiterung bestehender Kerne, planmäßig ausgewählte Zonen zuzuweisen und diese Zonen ebenso planmäßig gegen die nichtüberbaute Landschaft, das landwirtschaftlich genutzte Gebiet, den Wald oder besonders geschützte Grünzonen abzugrenzen. Planmäßigkeit bedeutet in diesem Falle nicht nur, daß die technischen Faktoren wie Bodenverhältnisse, örtliches Klima und Verkehrslage gebührend berücksichtigt sind, sondern auch, daß die Lage der Siedlung innerhalb der Landschaft und in ihrer Beziehung zum bereits überbauten Gebiet richtig gewählt sei. Die Planmäßigkeit schließt auch die Rücksicht auf das zeitliche Wachsen der Siedlung, also je nach Bedarf die Möglichkeit von kleineren Etappen ein.

Wie auf diesem Wege eine bewußte Formung der Siedlung an Stelle des unkontrollierten Wucherns erreicht werden könnte, zeigt das Beispiel der Zürichseegemeinde Meilen (Abb. 3). Statt daß, wie bisher, ein großer Teil des Gemeindebannes als geschlossenes, in Wirklichkeit aber nur sporadisch und zusammenhangslos besetztes Baugebiet freigegeben wird, schlägt die Regionalplanung die Überbauung einzelner kleinerer, dafür aber zusammengeschlossener Siedlungskerne an den landschaftlich hierfür am besten geeigneten Punkten vor. Zwischen den überbauten Partien würde das Gelände der Landwirtschaft, dem Reb- und Gartenbau erhalten oder als öffentliche Grünzone reserviert werden.

Der Gewinn für die Landschaft ist offensichtlich. An Stelle des ununterbrochenen Häuserhaufens, der die Seeufer überwuchert und die Linien der Landschaft zudeckt, tritt eine bewußte Gliederung, ein anmutiger Wechsel von bebauten Teilen und offenem Gelände. Für den Siedler, der, sofern es sich nicht um eine Genossenschaft handelt, ja eigentlich das Alleinsein in einer freien Landschaft gesucht hat, mag es zuerst eine Enttäuschung bedeuten, wenn er auf diese Weise in der Wahl des Baugeländes eingeschränkt wird. Man wird ihm aber entgegenhalten, daß es mit dem Alleinsein ohnehin binnen kurzem vorbei ist, daß er früher oder später doch im allgemeinen Häusermeer aufgeht, und zwar gerade dann, wenn die übliche Form der Überbauung bestehen bleibt. Im Gegensatz dazu sichert ihm die Anlage kleinerer, vom Grün und der offenen Landschaft umgebener Siedlungseinheiten eine viel größere Intimität. Man wird sogar sagen dürfen, daß selbst eine dichtere Bebauung, sobald sie es ermöglicht, nach ein paar Schritten die freie Landschaft zu erreichen, den unbestrittenen Vorzug vor den üblichen, ins Endlose ausgewalzten Einfamilienhausquartieren verdient.

Gewiß kann die Regional- und Landesplanung eine solche sinnvollere, menschlichere und nicht zuletzt auch wirtschaftlichere Besiedlung unseres Landes von sich aus nur *planen*. Die Durchführung, die im Wesen eine Auseinandersetzung zwischen den Interessen des einzelnen, also des Terrainbesitzers, und der Allgemeinheit, also der Gemeinde und dem ganzen Volke überhaupt, bedeutet, kann sie nicht dekretieren. Welche Wege auch dann, wenn das private Verfügungsrecht über den Grund und Boden und damit die Art seiner Nutzung bestehen bleibt, zur Erreichung des Zieles eingeschlagen werden müssen (gemeindliche Boden- und Baupolitik, Durchführung der landwirtschaftlichen Zonung mit entsprechendem Umlegungsverfahren usw.), das soll hier nicht weiter erläutert werden. Vom Willen, diese Wege einzuschlagen, hängt auf jeden Fall Entscheidendes für eine gesunde Entwicklung unserer Siedlungen ab.

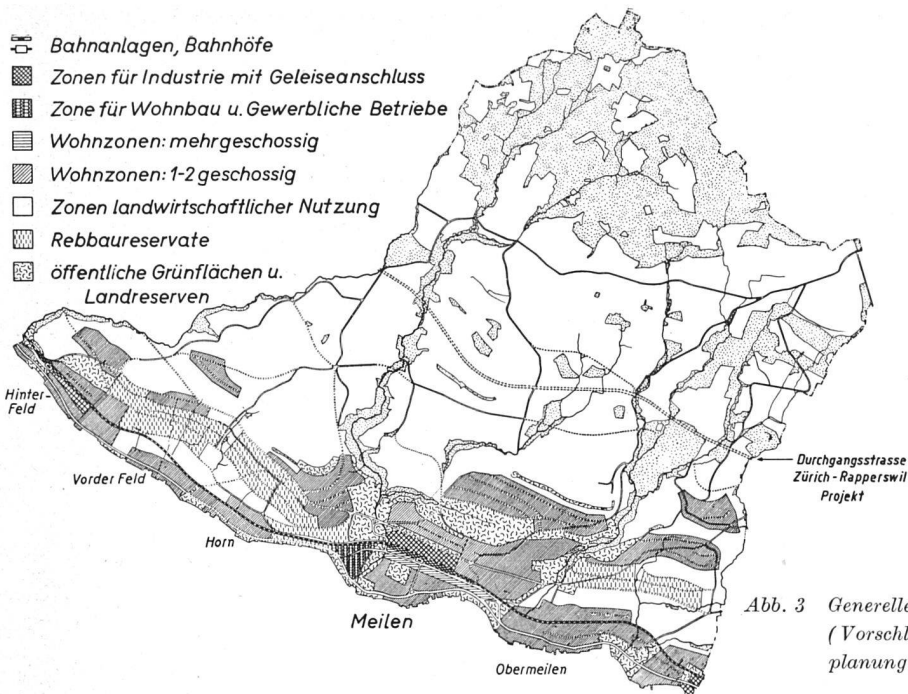


Abb. 3 Genereller Bebauungsplan der Gemeinde Meilen  
(Vorschlag nach «Schweiz. Regional- und Landesplanung», Polygraph. Verlag A.G., Zürich)

Die bewußtere Besiedlung im Großen müßte und könnte nun aber durch eine bedachtere Planung der einzelnen Siedlung selbst unterstützt werden. Der Großteil unserer Siedlungen, auch wenn sie den stolzen Namen «Gartenstadt» tragen und im einzelnen so nett und adrett wie nur denkbar sein mögen, ist nichts weiter als ein Aneinanderreihen von bebauten Parzellen ohne irgendwelche städtebauliche Gestaltung. Wir singen überall das Lob unserer alten Dörfer und Städtchen, aber wir haben noch immer nicht recht begriffen, daß der eigentliche Reiz ihrer Straßenbilder darin liegt, daß sie mehr sind als nur ein Zusammenfügen von privaten Häusern und Gärten. Was sie zusammenbindet, was sie im städtebaulichen, architektonischen Sinne formt, ist letzten Endes immer ein Stück *kollektiven* Bewußtseins, gemeinsamen Willens. Vielleicht ist es nicht viel mehr als eine gemeinsam erkannte und gemeisterte Notwendigkeit, das Regeln der Traufkanten, die Führung des Dorfbaches, die Aufstellung der Brunnen. Vielleicht ist es nicht viel mehr als das notwendige Sichzusammendrängen in der Enge der Stadtmauern oder das fast widerwillige Sichzusammenfinden der Häuser eines Dorfes. Demgegenüber sieht man es den meisten unserer Siedlungen und Gartenstadtquartiere schon von weitem an, daß jeder einzelne Besitzer eines Einfamilienhauses sich auf seinem Grundstücklein niedergelassen hat, als sei er der einzige auf der Welt, auch wenn das Grundstücklein nicht mehr als 500 m<sup>2</sup> mißt und ihm gerade erlaubt, rund um seine Villa herumzugehen. Der unglückliche Planer weiß nicht, ob er die Straßen besser gerade ziehen oder im Bogen legen soll. Weder im einen noch im andern Fall wird die Straße etwas anderes als eine ermüdende Schaustellung von immer wieder andern oder gleichen Häuschen, Einfriedigungen, Blautännchen und exotischen Büschen.

Alle die Möglichkeiten, die einem überlegten Siedlungs- und Städtebau gegeben wären, der Wechsel zwischen dem Offenen und dem Geschlossenen, der Gegensatz

zwischen der Enge einer Straße und der Weite eines Platzes oder eines unerwarteten Ausblicks, die Führung der Straße auf ein architektonisch bedeutendes Ziel oder einfach auf eine Bergsilhouette, die Brechung der Distanzen durch bestimmte Akzente, sei es auch nur eine Baumgruppe oder ein besonders hervortretendes Bauwerk – alles das, was letzten Endes die Siedlung zu einem geformten Ganzen, zu einer Architektur machen würde, fehlt bei den landläufigen Einfamilienhausquartieren völlig und kann ohne eine bedachte Planung auch gar nicht vorhanden sein.

Am besten steht es da, wo es sich um eine aus einer bewußten Hand hervorgegangene genossenschaftliche Siedlung oder allenfalls um die in neuester Zeit wieder beliebte Werksiedlung handelt. Freilich genügt es auch hier nicht, das «einheitliche Bild» davon zu erwarten, daß alle Häuser vom gleichen Typ sind. Die rein mechanische Gleichheit ist noch nicht die *geformte Einheit*, die erst die Gleichheit des Einzelnen erträglich macht. Wie durch ein bewußtes Gestalten des Kontrastes zwischen eng gestellten, niedern Hausreihen und einer breiten Durchgangsstraße eine zusammenfassende Raumwirkung erzielt wird, zeigt die Basler Siedlung im Hirzbrunnen (Abb. 4). Wie selbst die mechanische Gleichförmigkeit des offenen Zeilenbaus mit Hilfe eines durchgehend bepflanzten Sträßchens zu einer übergeordneten Einheit gebunden werden kann, beweist das Beispiel der Siedlung Neubühl bei Zürich (Abb. 5). Dabei sind das nur die bescheidensten und einfachsten Mittel aus einer reichen Skala von Möglichkeiten.

Viel schwieriger wird die Aufgabe, wenn wir es mit der typischen und die Regel bildenden privaten Einfamilienhaus-siedlung zu tun haben, deren «Planung» gewöhnlich mit dem Ziehen der Straßenlinien durch den Geometer erledigt ist. Hier wäre man schon froh, wenn wenigstens durch ein bewußtes Formen des Straßenquerschnittes eine höhere Einheit zustande käme. Es

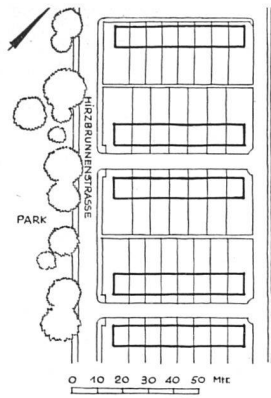


Abb. 4 Straße aus der Siedlung Hirzbrunn Basel

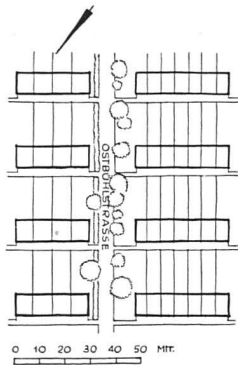


Abb. 5 Straße aus der Siedlung Neubühl Zürich



ließe sich denken, daß man durch das Zurückverlegen der Baulinie auf der einen Straßenseite die Häuser dazu zwingt, ihren Garten vor, statt hinter das Haus zu legen, womit eine Seite der Straße am Grün der Gärten entlang laufen würde (Abb. 6). Ob wir es einmal so weit bringen wie die Engländer, die in ihren Siedlungen ein öffentliches Rasenband der Straße entlang ziehen? Oder wie die Amerikaner, die in den bescheidensten Fällen überhaupt auf einen eigenen Garten verzichten und dafür auf eine breite öffentliche Grünfläche hinauswohnen (Abb. 7)?

Allerdings ist mit der vernünftigen städtebaulichen Planung unserer Siedlungen noch nicht alles getan. Dazu muß das natürliche Element des ganzen Aufbaus, das einzelne Haus, also die Architektur im engern Sinne, mit einbezogen werden. Unsere Einfamilienhauskolonien sind ja nicht nur städtebaulich gesehen nichts weiter als Häuschenplantagen; auch die einzelnen Häuschen selbst stehen gewöhnlich zum Nachbar, zur Umgebung, zum Ganzen in keiner überlegten Beziehung. Wenn auch die bekannten « Türmchen und Erkerchen » der Vergangenheit angehören, so ist doch in der Regel jedes Häuschen für sich ein individueller Modeartikel geblieben, wie es ja auch nach der Art seiner Entstehung gar nicht anders sein kann.

Alle Zeiten, die wirklich Städte zu bauen wußten, haben sich Haustypen geschaffen oder die bestehenden so gewandelt, daß sie Elemente eines Ganzen werden konnten. Vor allem ist die Architektur des 17. und 18. Jahrhunderts als letzte große allgemeuropäische, ja Weltarchitektur in einer bis dahin kaum gekannten Folgerichtigkeit dazu übergegangen, das einzelne Haus als typisch städtebauliches Element aufzufassen, und hat sich dabei nicht gescheut, den eigenwilligen lokalen Charakter des Materials, das betont Regionale – den « Heimatstil » – bewußt zurückzudrängen. Es ist kein Zufall, daß die besten Siedlungen in unserm Lande, die in den Zwanzigerjahren unseres Jahrhunderts von Architekt Hans Bernoulli und einer Reihe gleichgesinnter Architekten erbaut wurden, gerade an diese Tradition anknüpfen. Wenn man gut zusieht, so wird man entdecken, daß in einzelnen Gegenden selbst unsere Bauernhäuser diese architektonische Wandlung andeuten, daß sich aus ihr bereits der Typus eines anspruchslosen, kleinen Vorstadthauses entwickelt hat. Das « Neue Bauen » hat seinerseits – besonders unter holländischem und deutschem Einfluß – diese Tradition der städtebaulichen Gestaltung im Element des standardisierten Haustyps, der Serie und der Reihe übernommen, auch wenn sie den Impuls dafür nicht mehr in den Kompositionsprinzipien des Barocks und des

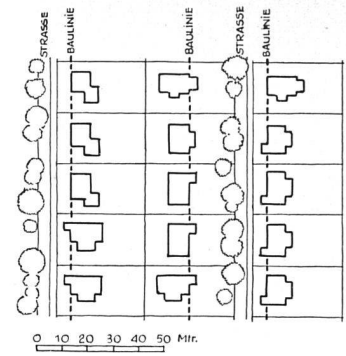
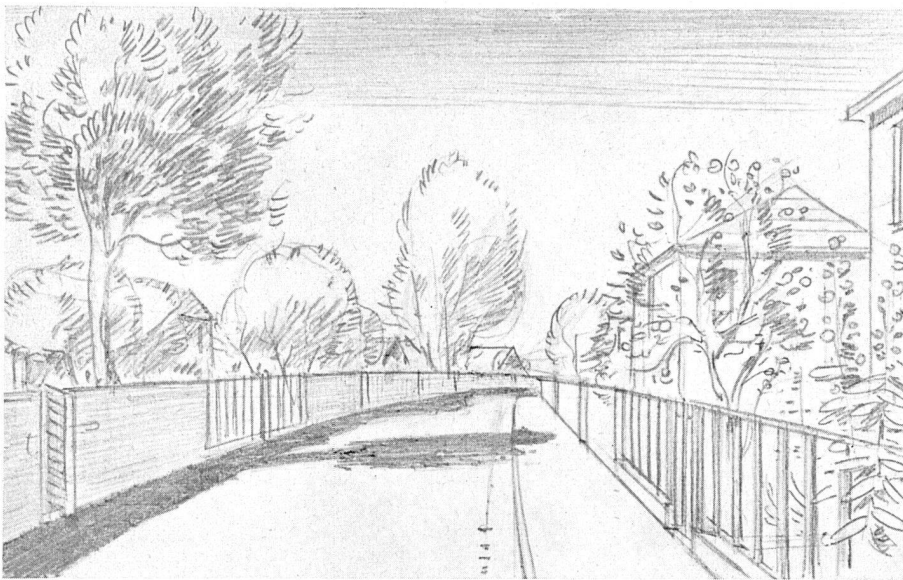


Abb. 6 Straße mit unsymmetrisch gelegten Baulinien

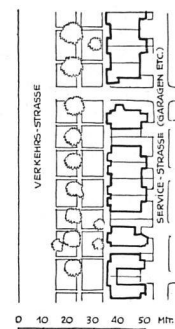
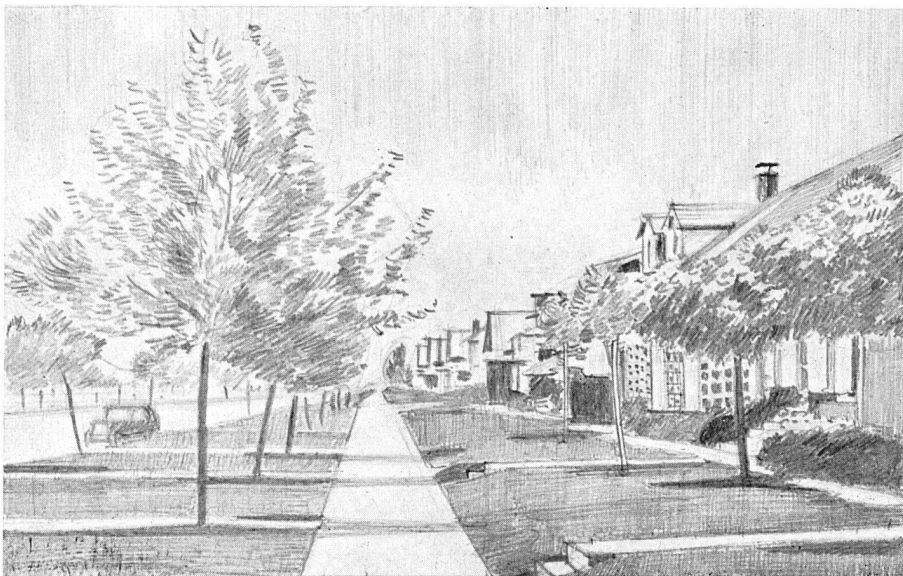


Abb. 7 Straße aus einem New-Yorker Einfamilienhausviertel

Klassizismus, sondern in Prinzipien suchte, die man sich aus der modernen Technik abgeleitet dachte.

Wir dürfen uns ruhig eingestehen, daß die Lehren dieser Tradition auch heute noch gültig sind, ja daß sie es sogar verdienten, besonders unterstrichen zu werden. Es wäre eine Illusion zu glauben, man könne nach dem Rezept des « Landi-Dörfli » Siedlungen bauen, wie wir sie heute brauchen. Im Gegensatz zum Dorf ist die Siedlung wesentlich dichter, gedrängter. Sie dient nur dem Wohnen, es fallen also alle der Wirtschaft dienenden Bauteile und Bauten weg, die dem Dorfe den weiträumigen Maßstab geben. Das Bauernhaus kann es sich darum weit eher als das Siedlungshäuschen leisten, als ein Einmaliges, wenn auch unter Gleichen, zu erscheinen. So hat man zum Beispiel geglaubt, im dem See zugekehrten Giebel des Zürichseehauses ein bodenständiges Element gefunden zu haben, das sich ohne weiteres auch für die Villa und das Siedlungshaus eigne. In Wirklichkeit betont das Dreieck des Giebels in so augenfälliger Weise gerade die Isolation, das Einzelne, daß es – so gut wie das Walmdach oder der moderne viereckige

« Kubus » – nur in jener beschränkten Zahl erträglich bleibt, die sich für das eigentliche Dorf von selbst ergibt. Die heutige Bebauung der Zürichseehänge zeigt das mit aller Deutlichkeit (Abb. 8). Ein wirkliches Sichzusammenschließen der Siedlungen zu einem Ganzen und das harmonische Aufgehen dieser Siedlungen in der Landschaft kann nur von einer Architektur erreicht werden, die dem Hause das Einmalige, nicht Wiederholbare nimmt, seine Maße nach Möglichkeit reduziert, den Kubus auflöst und dem Baumwuchs die Möglichkeit gibt, das Haus zu überschneiden (Abb. 9). Wenn man die Sache von dieser Seite aus ansieht, so wird man zugeben müssen, daß gerade die moderne Architektur – wenigstens soweit sie sich nicht mit den bekannten weißen Kubussen begnügt – auf einem richtigen Wege war. Was wir brauchen, in unserm bewegten und aussichtsreichen Lande noch mehr als anderswo, ist eine eigentliche Architektur der Siedlung. Die Aufgabe ist gewiß nicht leicht. Denn die Lösung kann auch das schönste Zürichsee- oder Walliserdorf nicht ohne weiteres bringen – sie muß vielmehr aus ihren eigenen Elementen erarbeitet werden.



Abb. 8 Bebauung der Eierbrecht Zürich

Der Situationsplan zeigt, daß die Überbauung noch nicht das ganze Gelände erfaßt hat. Trotzdem wirkt die Bebauung heute schon eng und überladen.

Durchschnittliche Ausnutzungsziffer  $A = 0.33$ .

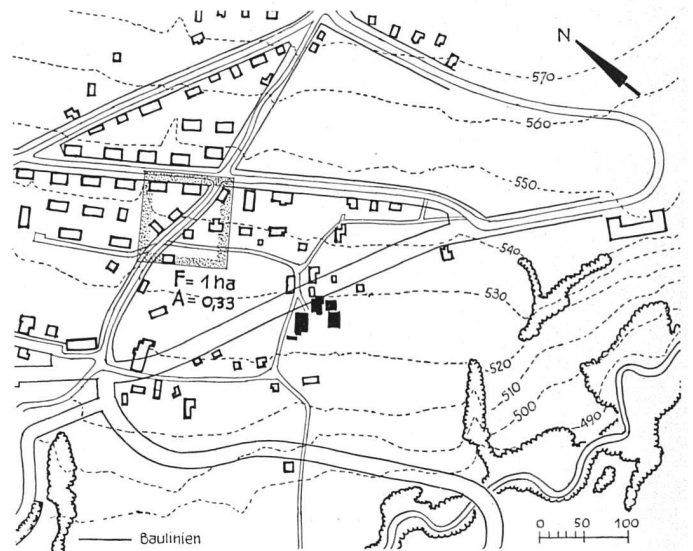


Abb. 9 Bauungsstudie für die Eierbrecht Zürich

Es sind 3 Zonen von verschiedener Dichte der Bebauung angenommen:

- Zone a: Ausnutzungsziffer  $A = 0.25$   
(Villen mit mindestens 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).
- Zone b: Ausnutzungsziffer  $A = 0.30$   
(Kleine Einfamilienhäuser).
- Zone c: Ausnutzungsziffer  $A = 0.40$   
(Einfamilienreihenhäuser, zweigeschoßige Mehrfamilienhäuser).

Ferner ist angenommen, daß die ganze Bebauung auf zwei Stockwerke beschränkt bleibt.

