

Areal und Gebäude in der Stadt Zürich 1970 — Grundlagen für die Stadtforschung 3. Teil¹

Vorbemerkungen

Die vorliegende Arbeit ist der abschliessende Teil einer dreiteiligen Aufsatzfolge zum Thema Areal und Gebäude in der Stadt Zürich. Im ersten Teil wurden vor allem die Entstehung, Begriffe, Quellen und die Methodik der Areal-, Gebäude- und Geschossstatistik sowie zwei Hauptmerkmale der Arealstatistik, Nutzungs- und Zonenarten, behandelt. Anhand von diesen wurden ebenfalls die tatsächliche Bodennutzung wie auch die rechtlich bestimmte Zonenordnung des Zürcher Stadtgebietes aufgezeigt und analysiert. Der zweite Teil befasste sich mit der Verflechtung der Nutzungs- und Zonenarten, d.h. mit der effektiven Nutzung der Zonenartenflächen, mit den Eigentumsverhältnissen nach Nutzungs- und Zonenarten sowie mit den Verschiebungen der Eigentumsverhältnisse zwischen 1936 und 1970.

Im vorliegenden dritten Teil wird der Zürcher Gebäudebestand nach siedlungsplanerischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Gesichtspunkten analysiert. Da sich bei der Bearbeitung gezeigt hat, dass nur eine Untersuchung im Zusammenhang mit dem Rauminhalt ein vollständiges Bild bietet, wurde dieser zusammen mit dem Gebäudebestand dargelegt. Die ursprünglich vorgesehene Behandlung von Bruttogeschossflächen soll einer speziellen Untersuchung vorbehalten bleiben. Die Numerierung der einzelnen Abschnitte und der Anhangtabellen des vorliegenden Aufsatzes knüpft an diejenige der Teile 1 und 2 an.

11. Bestand und Rauminhalt der Gebäude nach Gebäudearten

Die eigentliche Nutzungsstruktur eines Gemeindegebietes ergibt sich aus der Art der vorhandenen Bauten. Die Zonen- und Bauordnung bestimmt den Charakter der zu erstellenden Gebäude weitgehend. Weitere Faktoren, wie die historische Entwicklung, der momentane Bedarf an infrastrukturellen Einrichtungen, die wirtschaftliche Lage, die zeitgenössische Architektur usw. prägen das städtebauliche Bild eines Siedlungsgebietes mit. Diese optisch erfassbare Gebäudestruktur lässt sich statistisch mit dem Merkmal Gebäudeart am besten darstellen.

Die Zürcher Gebäudestatistik mit 137 Merkmalen erlaubt eine sehr differenzierte Durchleuchtung des gesamten Gebäudebestandes: Erstellungsjahr, Lage (Zonenart, Quartier), Geschosszahl, Ausstattung, Zweckbestimmung (Wohnbau, Schule, Fabrik usw.), Eigentumsverhältnisse, Rauminhalt der Gebäude und ähnliches werden erhoben. Für Auswertungen werden die Merkmale jedoch zu Gruppen zusammengefasst: Für diesen Aufsatz wurden 14 Hauptgruppen gebildet. Da auch die Gebäude der gleichen Nutzungsart sehr unterschiedliche Grössen aufweisen können, hauptsächlich aber, weil

¹ 1. und 2. Teil erschienen in den «Zürcher Statistischen Nachrichten» Heft 3/1973 bzw. 3/1975

die Intensität der Bodennutzung mit dem Gebäudevolumen besser gemessen werden kann, wird in den folgenden Ausführungen nebst der Gebäudezahl auch der Rauminhalt analysiert. Als Grundlage für die Erfassung der Kubatur dienen die Angaben der kantonalen Gebäudeversicherung.

Ende 1970 befanden sich auf Zürcher Stadtgebiet 45 156 Gebäude mit einem Gesamtrauminhalt von rund 110 Mio. m³. Die durchschnittliche Gebäudegrösse betrug somit 2432 m³. Die Anhangtabellen 12.1 und 12.2 geben Auskunft über die Gliederung des Gebäudebestandes und der Kubatur nach Gebäudearten und Stadtquartieren.

11.1 Einfamilienhäuser

Als Einfamilienhäuser gelten nur Wohnbauten, die im inneren Ausbau nur eine einzige Wohnung aufweisen und ausschliesslich dem Wohnzweck dienen. Die Einfamilienhäuser gehören zwar nicht zu den verbreitetsten Wohnbauten einer Grossstadt, dennoch stellt Zürich als grösste Schweizer Stadt, gemessen an der Zahl der Einfamilienhäuser, auch die grösste «Gartenstadt» der Schweiz dar: Die Zahl der Einfamilienhäuser beziffert sich auf 10 317 oder 22,8 Prozent aller stadtzürcherischen Gebäude (Basel rund 6000, Bern rund 9000 und Genf rund 1000). Gemessen am Rauminhalt fällt ihr Anteil allerdings viel bescheidener aus: 6,82 Mio. m³ oder 6,2 Prozent des gesamten Gebäudekubiks. Die mittlere Kubatur eines Einfamilienhauses beläuft sich auf rund 660 m³.

Mehr als die Hälfte (53 Prozent) aller Einfamilienhäuser (5452 Einheiten) entfällt auf Stadtquartiere mit mehr als 500 solchen Bauten: Friesenberg (1112 Einheiten mit 443 000 m³), Saatlen (882 mit 345 000 m³), Affoltern (659 mit 311 000 m³), Hirzenbach (600 mit 240 000 m³), Wollishofen (582 mit 392 000 m³), Altstetten (544 mit 291 000 m³), Unterstrass (543 mit 344 000 m³) und Höngg (539 mit 383 000 m³). Wie aus Kap. 9.2¹ ersichtlich ist, sind diese Stadtquartiere ungefähr die gleichen, für die auch die grössten absoluten und relativen baugenossenschaftlichen Flächen ausgewiesen wurden. Daraus kann gefolgert werden, dass ein Grossteil der Einfamilienhäuser in diesen Stadtteilen durch die Baugenossenschaften erstellt worden ist. Dass in einigen Quartieren nebst auf die Baugenossenschaften auch auf die natürlichen Personen ein ansehnlicher Anteil der Einfamilienhäuser entfällt, lässt sich aus dem durchschnittlichen Rauminhalt dieser Bauobjekte ablesen. Während dieser in den Quartieren Friesenberg, Saatlen und Hirzenbach – die, wie statistisch erwiesen, baugenossenschaftliche Schwerpunkte sind – lediglich rund 400 m³ ausmacht, beziffert er sich in den Stadtquartieren Unterstrass, Wollishofen und Höngg auf 633, 673 bzw. 711 m³. In weiteren drei, sich an den Zürich- bzw. Adlisberg anlehnenden Quartieren mit ebenfalls hohen Beständen an Einfamilienhäusern, nämlich den Quartieren Oberstrass (366 Einheiten), Fluntern (412) und Hottingen (350), steigt der mittlere Rauminhalt eines Einfamilienhauses auf 1056, 1432 bzw. 1545 m³. Anhand dieser Zahlen lässt sich die allgemein verbreitete Meinung bestätigen, dass diese Stadtteile Zürichs «Villenquartiere» sind. Diese hohen Werte sind neben der grosszügigeren baulichen Gestaltung vor allem auf

¹ des 2. Teils, Seite 219

eine höhere Zimmerzahl zurückzuführen, die dagegen in den baugenossenschaftlichen Siedlungen bekanntlich niedrig ist. Wie stark die Einfamilienhäuser das städtebauliche, d.h. das Ortsbild eines Stadtquartiers prägen, lässt sich weniger an ihrer absoluten Zahl – da die Quartiere flächenmässig unterschiedlich sind –, sondern vielmehr an ihrem Anteil am gesamten Gebäudebestand, und zum Teil auch an der totalen Kubatur des Quartiers, feststellen.

Stadtquartiere mit überdurchschnittlichen Einfamilienhausanteilen

Stadtquartiere	Prozentanteil der Einfamilienhäuser	
	an der Gebäudezahl des Quartiers	an der Kubatur des Quartiers
Saatlen	74,3	32,0
Friesenberg	68,2	25,6
Leimbach	55,9	27,0
Hirzenbach	48,0	14,8
Affoltern	33,6	10,4
Seebach	33,0	7,9
Witikon	31,4	17,3

In den oben aufgeführten Stadtquartieren entfallen 31 Prozent und mehr des Gebäudebestandes auf Einfamilienhäuser. Mit Ausnahme des Quartiers Leimbach gehören sie zu jenen Stadtgebieten, die im Jahre 1934 eingemeindet worden sind: Sie liegen ausnahmslos am Stadtrand.

Einzig für das kleine innerstädtische Quartier Werd wird kein Einfamilienhaus ausgewiesen. Weniger als 10 gibt es in folgenden Quartieren: Langstrasse (1), City (2), Lindenhof (3), Hard (4), Hochschulen (7) und Sihlfeld (8).

11.2 Mehrfamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser sind reine Wohngebäude mit zwei oder mehr Wohnungen. Sie stellen die wichtigste Wohngebäudeart dar. Auf sie entfallen 16 021 Gebäude mit 35,3 Mio. m³, d.h. 35,5 Prozent aller Hochbauten bzw. 32,1 Prozent der Gesamtkubatur auf Stadtgebiet. Der durchschnittliche Rauminhalt der Mehrfamilienhäuser beträgt rund 2200 m³ und ist damit fast dreieinhalbmal grösser als jener der Einfamilienhäuser.

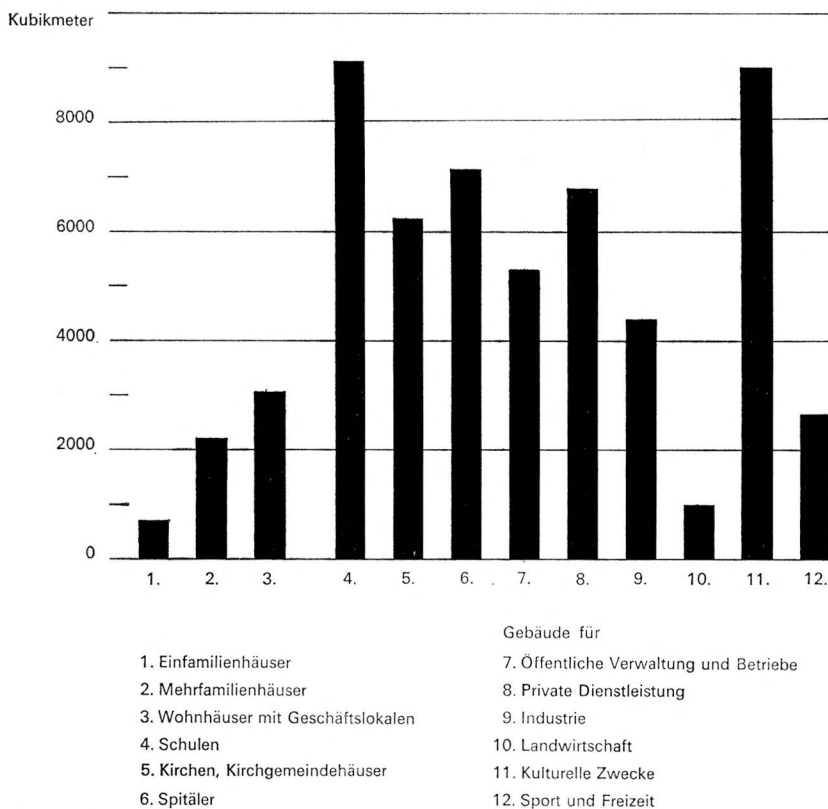
Stadtquartiere mit überdurchschnittlichen Mehrfamilienhausanteilen

Stadtquartiere	Prozentanteil der Mehrfamilienhäuser	
	an der Gebäudezahl des Quartiers	an der Kubatur des Quartiers
Wipkingen	55,9	53,8
Schwamendingen-Mitte	52,1	58,3
Sihlfeld	49,2	42,5
Hard	47,7	33,7
Albisrieden	45,8	44,3
Höngg	45,3	58,5
Unterstrass	44,8	44,3
Hirslanden	42,3	46,1
Wollishofen	42,2	45,1
Alt-Wiedikon	40,8	28,7
Witikon	40,8	59,8

Die grösste Zahl von Mehrfamilienhäusern wurde mit 1153 für das Stadtquartier Unterstrass ermittelt, gefolgt von den Quartieren Altstetten mit 1114 und Höngg mit 986. In bezug auf den Rauminhalt sieht das Bild ähnlich aus: an erster Stelle steht ebenfalls das Stadtquartier Unterstrass mit 2,51 Mio. m³, gefolgt von den Quartieren Altstetten mit 2,31 Mio. m³, Sihlfeld mit 2,02 Mio. m³ und Höngg mit 1,91 Mio. m³. Die Bedeutung der Mehrfamilienhäuser in den einzelnen Stadtquartieren kann an ihren Prozentanteilen am Gebäudebestand und an der Kubatur am besten ausgedrückt werden, wie das der Texttabelle auf Seite 159 zu entnehmen ist.

Sowohl am Gebäudebestand wie auch an der Gesamtkubatur ist das Gewicht der Mehrfamilienhäuser im allgemeinen in den sog. Arbeitsquartieren sehr unbedeutend, wie in den Quartieren Lindenhof (0,3 Prozent an der gesamten Quartierkubatur), Hochschulen (1,6 Prozent), City (0,9 Prozent), Escher-Wyss (1,6 Prozent), Rathaus (2,9 Prozent) und Werd (11,7 Prozent).

Mittlerer Gebäuderauminhalt nach Gebäudearten in m³ 1970



11.3 Wohnhäuser mit Geschäftslokalen

Gebäude, die schon bei ihrer Erstellung oder im Laufe ihrer Benützung neben dem Hauptzweck Wohnen auch noch anderen Zwecken dienen, werden in der Zürcher Gebäudestatistik als Wohnhäuser mit Geschäftslokalen bezeichnet. Die Nicht-Wohnnutzung (Laden, Büro, Praxis, Werkstatt usw.) darf in diesen Häusern nicht überwiegen. Auf diese Gebäudegruppe entfallen in der Stadt Zürich 6570 Einheiten oder 14,5 Prozent des Gebäudebestandes; ihre Kubatur beziffert sich auf 20,44 Mio. m³ oder 18,7 Prozent des Totals. Der mittlere Rauminhalt dieser Gebäudekategorie beträgt 3110 m³. Die Wohnhäuser mit Geschäftslokalen sind vor allem in Stadtquartieren mit cityähnlichem Charakter stark vertreten.

Stadtquartiere mit hohen Anteilen an Wohnhäusern mit Geschäftslokalen 1970

Stadtquartiere	Prozentanteil der Wohnhäuser mit Geschäftslokalen	
	an der Gebäudezahl des Quartiers	an der Kubatur des Quartiers
Werd	46,0	47,7
Langstrasse	45,7	41,6
Rathaus	43,6	40,1
Gewerbeschule	37,2	31,6
Sihlfeld	30,2	32,5
Seefeld	27,9	33,9

11.4 Zürichs Wohngebäude allgemein

Für die Beantwortung der Frage, welche Stadtquartiere Zürichs als eigentliche Wohnquartiere gelten, können die Kubaturanteile aller Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie der Wohnhäuser mit Geschäftslokalen beigezogen werden.

Stadtquartiere mit überdurchschnittlichen Wohnkubaturanteilen – Anteile in Prozent

Stadtquartiere	Einfamilien- häuser	Mehrfamilien- häuser	Wohnhäuser mit Geschäftslokalen	Wohnanteil insgesamt
Hirslanden	12,4	46,1	25,1	83,6
Witikon	17,3	59,8	6,1	83,2
Hirzenbach	14,8	62,0	5,5	82,3
Höngg	11,8	58,5	10,0	80,3
Schwamendingen-Mitte	4,9	58,3	14,8	78,0
Unterstrass	6,1	44,3	27,6	78,0
Wipkingen	3,0	53,8	20,6	77,4
Leimbach	27,0	37,6	12,7	77,3
Sihlfeld	0,1	42,5	32,5	75,1
Ganze Stadt	6,2	32,1	18,7	57,0

Bei einem städtischen Mittel von 57,0 Prozent beträgt der Wohnanteil der Gebäudekubatur in den neun genannten Quartieren drei Viertel oder mehr. Die Quote der Wohnhäuser mit Geschäftslokalen in den Quartieren Sihlfeld, Unterstrass, Hirslanden und Wipkingen ist allerdings recht hoch. Im Falle einer Bereinigung (rund ein Drittel des Rauminhaltes dieser Häuser dürfte

für Geschäftsnutzung verwendet werden) würden sie den hohen Wohnkubaturanteil von 75 Prozent kaum erreichen. Ferner weisen weitere, in der Texttafel nicht ausgewiesene Stadtquartiere, mit einem geringen Rauminhaltsanteil der Wohnhäuser mit Geschäftslokalen, ebenfalls gewichtige Wohnquoten auf, wie die Quartiere Friesenberg (74,4 Prozent), Saatlen (69,6 Prozent) und Affoltern (68,8 Prozent): Somit können auch diese als ausgesprochene Wohnquartiere bezeichnet werden.

Sehr gering ist die Wohnkubatur in den eigentlichen Arbeitsquartieren, wie dies in Kombination mit den wichtigsten Wirtschaftsfunktionen in den folgenden drei Kapiteln zum Ausdruck kommt.

11.5 Gebäude für private Dienstleistungen

Die privaten Dienstleistungen werden in den verschiedensten Gebäuden ausgeübt, wie in Büro-, Waren- und Geschäftshäusern, Bank-, Versicherungs- und Ladengebäuden, in Ateliers, Hotels, Pensionen, Restaurants, Cafés und in ähnlichen Hochbauobjekten. Der Wohnzweck, z.B. als Dienst- und Abwartwohnung, bleibt Nebensache. Auf diese Art von Nutzbauten entfallen in der Stadt Zürich 2662 Einheiten oder 5,9 Prozent der Gebäude und 17,9 Mio. m³ oder 16,4 Prozent des Rauminhalts. Der mittlere Rauminhalt der genannten Gebäudearten beträgt 6740 m³, d.h. er ist rund dreimal bzw. zehnmal grösser als der entsprechende Wert für die Mehr- bzw. Einfamilienhäuser. Dass solche Gebäudetypen das architektonische und städtebauliche Bild eines Quartiers stark bestimmen, ist offensichtlich.

In zwei Zürcher Stadtquartieren macht der Rauminhalt der Gebäude der privaten Dienstleistung mehr als die Hälfte aus, nämlich in den Quartieren City (73,0 Prozent) und Lindenhof (59,5 Prozent). Mehr als ein Viertel beträgt der Anteil ferner in den Stadtquartieren Rathaus (38,8 Prozent), Alt-Wiedikon (33,9 Prozent), Escher-Wyss (33,1 Prozent), Enge (31,3 Prozent) und Werd (27,8 Prozent). Zum Vergleich seien einige Wohnquartiere aufgeführt, in denen der private Dienstleistungssektor am Total der Quartierkubatur weniger als drei Prozent ausmacht: Höngg (1,8 Prozent), Hirzenbach (2,1 Prozent) und Affoltern (2,6 Prozent).

11.6 Gebäude der öffentlichen Verwaltung und der öffentlichen Betriebe

In dieser Gebäudegruppe werden zusammengefasst: Amtshäuser, Verwaltungsgebäude (einschl. jener der Polizei und der Justiz), Betriebs- und Werkgebäude der PTT, der SBB, der öffentlichen Versorgung (Wasser, Gas, Elektrizität, Verkehr), die Militär- und Luftschutzbauten sowie ähnliches. Die Anzahl dieser Gebäude beläuft sich auf 946 oder 2,1 Prozent des Stadttotals, ihre Kubatur beträgt 4,99 Mio. m³ oder 4,5 Prozent des gesamten Rauminhalts. Die durchschnittliche Kubatur dieser recht heterogenen Gebäudegruppe wird mit 5273 m³ ausgewiesen.

Im Vergleich mit dem städtischen Mittel ist der Kubaturanteil der öffentlichen Verwaltung und Betriebe in den folgenden Stadtquartieren überdurchschnittlich hoch: Hard 27,3 Prozent (Schlachthof, Güterbahnhof, VBZ-Werkstatt), Lindenhof 19,1 Prozent (Amtshäuser), Langstrasse 14,4 Prozent (Kaserne, Bezirksgebäude, Verwaltungshaus Helvetiaplatz), City 12,7 Prozent (Hauptbahnhof), Saatlén 11,9 Prozent (Kehrichtverbrennungsanlage Hagenholz) und Hochschulenquartier 10,4 Prozent (kantonale Verwaltung). Demgegenüber macht die entsprechende Quote in den folgenden sechs Stadtquartieren weniger als ein halbes Prozent aus: Hirzenbach (0,1 Prozent), Witikon (0,2 Prozent), Mühlebach (0,4 Prozent), Leimbach, Affoltern und Schwamendingen-Mitte (je 0,5 Prozent).

11.7 Die übrigen öffentlichen Gebäude

Die Stadt Zürich zählt insgesamt 516 Schulgebäude (einschliesslich Turnhallen, Kindergärten, Horte und Tagesheime) mit einem Rauminhalt von 4,68 Mio. m³, was einem Kubaturanteil von 4,3 Prozent entspricht. Der höchste Kubaturanteil von Schulen ergibt sich mit 35,5 Prozent für das Quartier Hochschulen, der nebst der Kantons- und der Töcherschule vor allem durch die beiden Hochschulen (ETH, Universität) bedingt ist. Somit trägt dieses Quartier mit Recht den Namen «Hochschulen». Die Kubaturquote der Schulgebäude ist mit 13,7 Prozent im Quartier Oberstrass ebenfalls relativ hoch. Die Stadtquartiere Lindenhof und Escher-Wyss besitzen kein Schulhaus, Seefeld nur eines (mit 0,1 Prozent Kubikanteil) und Werd zwei (mit 0,4 Prozent Kubikanteil).

Unter die Gebäudeart Spitäler fallen alle öffentlichen und privaten Spitäler, Kliniken, Krankenhäuser, Sanatorien, Spitalverwaltungen, Schwesternhäuser, Heilanstalten und Anstalten sowie Ärztegebäude. Auf sie entfallen 349 Gebäude mit 2,47 Mio. m³ oder 2,2 Prozent der Kubatur aller Gebäude in der Stadt Zürich. Im Quartier Weinegg beträgt ihre Kubaturquote 24,7 Prozent (kantonale Heilanstalt Burghölzli und die Kliniken Balgrist und Hirslanden) und im Stadtquartier Fluntern 19,4 Prozent (Kantonsspital), womit diese beiden die höchsten relativen Werte aufweisen. In zwei Stadtquartieren (Alt-Wiedikon und Affoltern) befindet sich kein Spital, und in fünf weiteren (Werd, Gewerbeschule, Escher-Wyss, Altstetten und Seebach) beträgt der entsprechende Kubaturanteil nur 0,1 Prozent.

Obwohl unter den Kulturbauten solch heterogene Gebäudearten zusammengefasst werden wie Theater, Museen, Versammlungs-, Bibliothek- und Zoobauten sowie auch Gebäude für Radio und Fernsehen, beläuft sich ihre Zahl in der ganzen Stadt lediglich auf 89. Die Kubatur beträgt 0,80 Mio. m³ oder 0,7 Prozent des gesamten Rauminhaltes. Erwähnenswerte Anteile weisen nur die Stadtquartiere Hochschulen (7,6 Prozent) und Rathaus (4,8 Prozent) auf, während in 13 Quartieren kein Gebäude für Kulturzwecke ermittelt wurde.

Für die 33 protestantischen und 22 römisch-katholischen Kirchgemeinden sowie die übrigen Religions- und Kultusgemeinschaften sind insgesamt 177 kirchliche Bauten ausgewiesen. Eingeschlossen sind nicht nur Sakralbauten, sondern auch Kirchgemeinde-, Kultus-, Vereins- und Gemeinschaftshäuser. Ihre Kubatur beläuft sich auf 1,10 Mio. m³ oder 1,0 Prozent der

gesamten Gebäudekubatur auf Stadtgebiet. Der mittlere Rauminhalt eines kirchlichen Gebäudes beträgt 6222 m³. Da die Kirchgemeinden nicht mit den Stadtquartieren identisch sind, würde die quartierweise Verteilung des Rauminhalts von kirchlichen Bauten nur wenig aussagen.

Unter Gebäude für Sport und Freizeit fallen Tribünen und Garderobegebäude, Hallen und ähnliches. Die 267 Bauten für Sport und Freizeit enthalten 0,70 Mio. m³, was einem Anteil von 0,6 Prozent am Total gleichkommt. Nur die Stadtquartiere Friesenberg (5,4 Prozent) und Oerlikon (3,5 Prozent) zeigen erwähnenswerte Kubaturanteile.

11.8 Gebäude für Industrie und Landwirtschaft

Als Industriebauten gelten Fabriken, Lager-, Labor-, Werkstatt- und Servicegebäude, Montagehallen, Silos und ähnliches, d.h. Hochbauten, die der industriellen Produktion, Forschung und Lagerung sowie dem Service (Wartung, Reparatur) dienen. Verwaltungsgebäude werden als Bürohäuser in der Gruppe «Gebäude der privaten Dienstleistungen» (Kap. 11.5) erfasst. Wie eine verwaltungsinterne Untersuchung¹ aus dem Jahre 1971 zeigt, verrichten 28,6 Prozent aller Beschäftigten der Industriebetriebe eine nichtmanuelle Arbeit. Die Tatsache, dass die Verwaltungsgebäude der Industriebetriebe nicht in der Gebäudegruppe Industriebauten erfasst werden, führt zwangsweise zur Reduktion der Industriekubatur. Die Verringerung dürfte schätzungsweise rund ein Fünftel betragen. Trotzdem verfügt die Industrie in der Stadt Zürich über 2761 Gebäude (6,1 Prozent des Totals) mit 12,13 Mio. m³, was einem Rauminhaltsanteil von 11,0 Prozent entspricht. Der mittlere Rauminhalt der Industriegebäude beträgt 4392 m³.

Die höchsten Quoten der Industriekubatur ergaben sich im grossen und ganzen in jenen Stadtquartieren, die zugleich, wie im Kap. 7.3² beschrieben, auch die grössten absoluten oder relativen Industrie- und Gewerbezonflächen aufweisen. An der Spitze steht das Quartier Escher-Wyss mit einem Industriekubaturanteil von 51,2 Prozent, gefolgt von den Stadtquartieren Oerlikon (31,2 Prozent), Altstetten (21,9 Prozent), Alt-Wiedikon (22,8 Prozent), Albisrieden und Seebach (je rund 20 Prozent). Da die Bau- und Zonenordnung, wenn auch in beschränktem Masse, Industrietätigkeit auch ausserhalb der Industriezonen zulässt, weist jedes Stadtquartier Industriekubatur auf. Die niedrigsten Anteile ergaben sich in den folgenden Quartieren: Witikon (0,3 Prozent), Friesenberg (0,4 Prozent), Hochschulen (0,7 Prozent), Fluntern (0,8 Prozent) und City (0,9 Prozent).

Der Umstand, dass auf Stadtgebiet 660 der Landwirtschaft und der Gärtnerei dienende Gebäude registriert wurden, hängt damit zusammen, dass in Zürich gemäss Volkszählung 1970 immer noch 1313 Personen im primären, vorwiegend landwirtschaftlichen Sektor tätig waren. Der auf diese Gebäudetyp entfallene Rauminhalt ist jedoch mit 0,64 Mio. m³ sehr bescheiden; er entspricht lediglich einem Anteil von 0,6 Prozent des Totals. Es gibt nur vier Quartiere mit einer landwirtschaftlichen Kubaturquote von zwei Prozent und mehr, nämlich Leimbach (13,8 Prozent), Affoltern (3,0 Prozent), Höngg (2,2 Prozent) und Witikon (2,0 Prozent). Da der Rauminhalt der Landwirt-

¹ Statistisches Amt und Hochbauamt: Untersuchung der Industriebetriebe in Zürich, 1971

² des 1. Teils, Seite 160

schafts- und Gärtnergebäude im Durchschnitt mit 973 m³ von geringer Bedeutung ist, prägen sie nur noch in einzelnen Teilen der erwähnten Stadtquartiere das Ortsbild.

11.9 Sonstige Gebäude

Unter den sonstigen Gebäudearten werden ausgewiesen: Garagen, Einstellhallen, Parkhäuser, Klub-, Garten- und Weekendhäuser, Unterstände und ähnliches. Die Zahl solcher Gebäude ist mit 3821 Einheiten oder 8,5 Prozent des gesamten Bestandes recht hoch; die entsprechende Kubatur von 1,83 Mio. m³ oder 1,7 Prozent des totalen Rauminhalts in der Stadt Zürich ist dagegen niedrig. Da es sich bei den sonstigen Gebäuden im allgemeinen um Hinterhofbauten handelt, nehmen sie auf das Ortsbild kaum Einfluss. Auf eine quartierweise Beschreibung kann verzichtet werden.

12. Bestand und Rauminhalt der Gebäude nach Zonenarten

Die Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich schreibt nicht nur vor, was, wo und wie gebaut bzw. nicht gebaut werden darf, sondern auch den Grad der Nutzung. Zur Kontrolle der zulässigen Arealnutzung dienen die Ausnutzungsziffer (Art. 28 und 33 der Zürcher Bauordnung) in den Wohnzonen und die Baumassenziffer (Art. 46 der BO) in den Industrie- und Gewerbebezonen. In folgendem wird die Verteilung des Gebäuderauminhalts auf die einzelnen Zonenarten beschrieben. Auf die rechtliche und technische Beschreibung der einzelnen Zonenarten (Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung) wird hier nicht näher eingetreten; dies erfolgte bereits in den Kapiteln 7.1–7.7¹. Die Ergebnisse über Gebäude und Rauminhalt nach Zonenarten und Stadtquartieren sind den Anhangtabellen 13.1 und 13.2 zu entnehmen.

Verteilung des Gebäudebestandes und des Rauminhalts in der Stadt Zürich nach Zonenarten 1970

Zonenarten	Gebäude Anzahl	Prozent- anteil	Rauminhalt in 1000 m ³	Prozent- anteil	Mittlere Gebäude- kubatur in m ³
Wohnzone A	1 691	3,7	5 261,1	4,8	3 111
Wohnzone B	5 256	11,7	15 727,5	14,3	2 992
Wohnzone C	13 012	28,8	26 196,6	23,8	2 013
Wohnzone D	13 069	28,9	17 047,0	15,5	1 304
Wohnzone E	2 019	4,5	1 822,8	1,7	904
Wohnzonen zusammen	35 047	77,6	66 049,9	60,1	1 884
Kernzone	6 565	14,5	27 311,6	24,9	4 160
Industrie- und Gewerbezone J I	1 337	3,0	8 820,5	8,1	6 597
Industrie- und Gewerbezone J II	855	1,9	5 293,4	4,8	6 191
Industrie- u. Gewerbebezonen zusammen	2 192	4,9	14 113,9	12,9	6 439
Bauzonen zusammen	43 804	97,0	107 475,4	97,9	2 454
Freihaltezone	1 084	2,4	1 821,4	1,6	1 680
Ausgesparte Gebiete	138	0,3	396,2	0,4	2 871
Wald- und Gewässerzonen	130	0,3	142,1	0,1	1 093
Alle Zonenarten	45 156	100,0	109 835,2	100,0	2 432

¹ des 1. Teils, Seiten 156–165

12.1 Wohnzonen

In den Wohnzonen befinden sich mehr als drei Viertel (77,6 Prozent) der Gebäude und rund drei Fünftel (60,1 Prozent) der Gebäudekubatur auf Stadtgebiet. Die regulative Wirkung der Bauordnung (Geschosszahl, Ausnutzungsziffer) geht daher aus den nachstehenden Zahlen deutlich hervor.

Vergleich zwischen Areal- und Kubaturanteilen nach Wohnzonen

Wohnzone	Geschosszahl ¹	Ausnutzungsziffer (AZ ²)	Arealanteil am Stadtgebiet in Prozent	Kubaturanteil am Stadttotal in Prozent	Index der Gebäudekubaturintensität ³ , wenn Arealanteil = 100
Wohnzone A	5	1,5	1,3	4,8	369
Wohnzone B	4	1,25	4,5	14,3	318
Wohnzone C	3	1,0	14,9	23,8	160
Wohnzone D	2-3	0,75	15,1	15,5	103
Wohnzone E	2 max.	0,5	2,9	1,7	59
Alle Wohnzonen	–	–	38,7	60,1	155

¹ Gemäss Bauordnung

² $AZ = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$

³ $\frac{\text{Kubaturanteil}}{\text{Arealanteil}} \times 100$

Anhand dieser Zahlen lässt sich das Stadtbild, d.h. ob die Wohnzonen durch eine dichte oder lockere Bauweise gekennzeichnet sind, klar erkennen. Die mittlere Gebäudekubatur in den einzelnen Zonenarten (Texttabelle auf S. 165) entspricht genau jener hierarchischen Flächennutzungsordnung, die durch die zugelassene Geschosszahl und Ausnutzungsziffer vorgegeben ist. Der Index, der das Verhältnis zwischen Areal- und Kubaturanteil angibt, entspricht ebenfalls der zugelassenen Nutzungshierarchie: 369 Indexpunkte in der Wohnzone A und 59 in der Wohnzone E.

Die Wirksamkeit der Bauordnungsbestimmungen zeigt sich ebenfalls am Beispiel der Wohnzonen C und D: Die Arealfläche ist bei den beiden ungefähr gleich gross (1367,9 bzw. 1389,4 ha), die Kubatur der auf ihnen erstellten Gebäude differiert jedoch stark (26,19 Mio. zu 17,05 Mio. m³).

In den Wohnzonen von neun folgenden Stadtquartieren ist gegenüber den übrigen Zonenarten eine äusserst hohe Konzentration des Gebäuderauminhalts festzustellen: Hirslanden (99,6 Prozent der Gebäudekubatur auf 36,2 Prozent Wohnzonenflächen), Schwamendingen-Mitte (98,9 auf 38,2 Prozent), Oberstrass (98,6 auf 44,5 Prozent), Fluntern (98,6 auf 55,5 Prozent), Hottingen (98,4 auf 35,8 Prozent), Witikon (98,1 auf 34,3 Prozent), Höngg (97,0 auf 47,1 Prozent), Hirzenbach (96,4 auf 52,7 Prozent) und Leimbach (90,6 auf 20,1 Prozent). Quartiere, die den niedrigsten Wohnzonenanteil am Quartierareal aufweisen, stehen auch mit der entsprechenden Rauminhaltsquote auf den letzten Plätzen, wie dies in den Stadtquartieren City mit 0,1 Prozent (Wohnzonenanteil am Quartiergebiet 0,5 Prozent), Escher-Wyss mit 1,1 Prozent (3,0 Prozent) und Werd mit 1,2 Prozent (2,7 Prozent) der Fall ist.

12.2 Kernzone

In der Kernzone, deren Anteil an der Stadtfläche nur 4,9 Prozent ausmacht, befinden sich 6565 Gebäude mit 27,3 Mio. m³ Rauminhalt oder 14,5 Prozent des Gebäudebestandes und 24,9 Prozent der gesamten Gebäudekubatur auf

Stadtgebiet. Damit ergibt sich im Gebiet der Kernzone eine auffallende Kubaturkonzentration.

In den innerstädtischen Quartieren, wo die Kernzone im allgemeinen ein starkes Übergewicht hat (Kap. 7.2)¹, werden auch die relativ höchsten Kubaturanteile für diese Zonenart ausgewiesen, wie in den Stadtquartieren Lindenhof mit 99,6 Prozent, City mit 99,5 Prozent, Werd mit 98,8 Prozent und Rathaus mit 97,1 Prozent.

12.3 Industrie- und Gewerbebezonen

Auf die Industrie- und Gewerbebezonen JI und JII entfallen insgesamt 2192 Gebäude mit 14,1 Mio. m³ Rauminhalt. Dies entspricht einem Anteil von 4,9 Prozent bei den Gebäuden und 12,9 Prozent bei der Kubatur auf Stadtgebiet. Da aber die Bauordnung für die Zonenart JI eine um ein Viertel höhere Nutzung zulässt als für die Zonenart JII, lohnt es sich zu prüfen, ob die ermittelten Zahlen dem entsprechen.

Vergleich der Areal-, Gebäude- und Rauminhaltsanteile nach Industriezonenarten J I und J II 1970

Zonenart	Arealanteile		Gebäudeanteile		Rauminhaltsanteile	
	am Stadt- gebiet	nach Industrie- zonen	am Gesamt- bestand	nach Industrie- zonen	am Stadt- total	nach Industrie- zonen
Industriezone J I	4,9	65,4	3,0	61,0	8,1	62,5
Industriezone J II	2,6	34,6	1,9	39,0	4,8	37,5
Industriezonen zusammen	7,5	100,0	4,9	100,0	12,9	100,0

Die obige Zusammenstellung zeigt, dass die zwei Industriezonen eine ungefähr gleichmässige Überbauung aufweisen: Auf die Zonenart JI entfallen 65,4 Prozent des Areals und 62,5 Prozent des Gebäuderauminhalts. Die gleichmässige Arealnutzung beider Industriezonenarten tritt bei den Kubaturdichten (Kap. 12.5) noch deutlicher hervor.

Im Quartier Escher-Wyss, wo rund 91 Prozent des Quartiergebietes in der Industriezone JI liegen, entfallen 95,6 Prozent der Gebäudekubatur auf diese Zonenart. Somit trägt dieses Quartier auch die Bezeichnung «Industriequartier» mit Recht. In den folgenden Stadtquartieren ist die Quote der Industriekubatur ebenfalls relativ hoch: Alt-Wiedikon (42,9 Prozent), Altstetten (33,5 Prozent) und Oerlikon (30,8 Prozent).

12.4 Die übrigen Zonenarten

Die übrigen Zonenarten, d.h. die Freihaltezone, die sog. ausgesparten Gebiete sowie die Wald- und Gewässerzonen, weisen an der Gesamtkubatur der Stadt Zürich insgesamt einen Anteil von 2,1 Prozent auf, obwohl sie rund die Hälfte des Stadtgebietes (48,8 Prozent) ausmachen. Mit anderen Worten: 97,9 Prozent des gesamtstädtischen Rauminhalts entfallen auf die Bauzonen, die 51,2 Prozent der Stadfläche bilden. Von allen Gebäuden befinden

¹ des 1. Teils, Seiten 159/160

sich 97,0 Prozent ebenfalls in den Bauzonen, d.h. sie verteilen sich – logischerweise – ähnlich auf die Zonenarten wie die Kubatur. Die geringfügigen Abweichungen rühren von den unterschiedlichen Gebäudegrößen her. Dieses Nutzungsverhältnis entspricht global der städtebaulichen Vorstellung, die als Leitbild der Bau- und Zonenordnung zugrunde liegt.

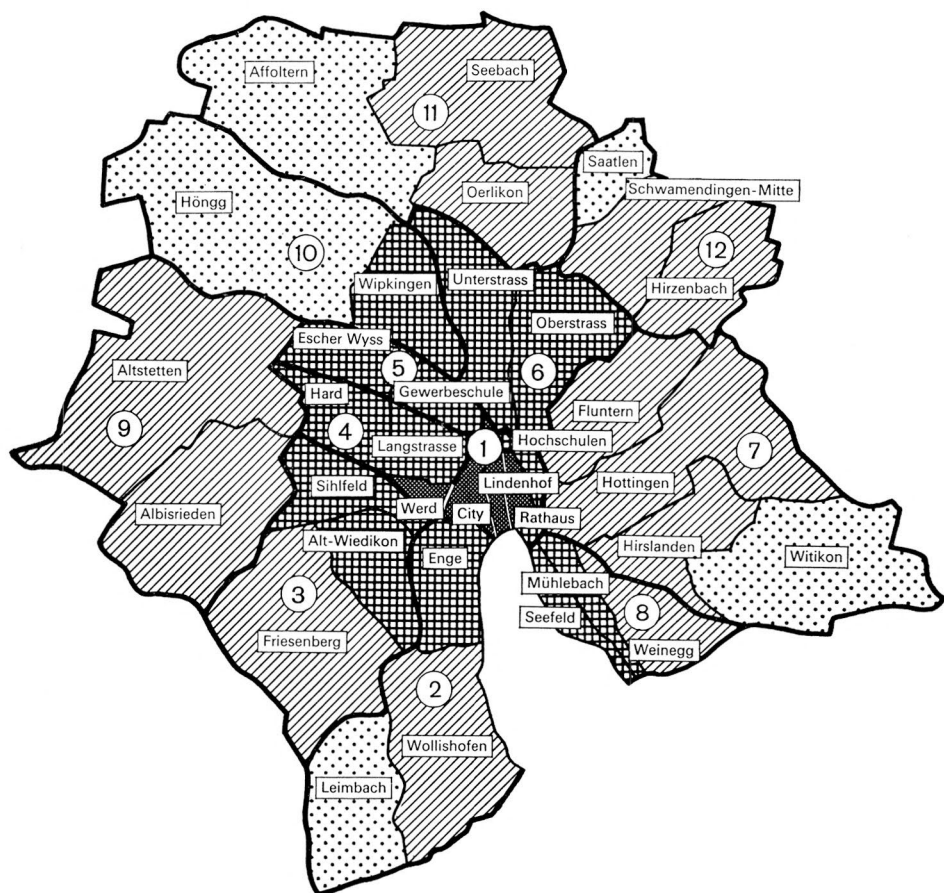
12.5 Die Kubaturdichte nach Bauzonen

Wie schon erwähnt, wird die Arealnutzung nach der Zürcher Bauordnung in den Wohnzonen mit der Ausnutzungsziffer (AZ) und in den Industrie- und Gewerbebezonen mit der Baumassenziffer gesteuert bzw. überwacht. Die Anwendung dieser beiden Instrumente, die im Grunde genommen dem gleichen Zweck dienen, mag wohl darin begründet sein, dass für das Wohnen die Geschosshöhe in der Regel ungefähr gleich bleibt, so dass die Einhaltung der Bauordnungsvorschriften mit den Bruttogeschossflächen besser gewährleistet ist. Dagegen wird die Industrietätigkeit oft in Gebäuden mit unterschiedlichen Geschosshöhen vollzogen, was sich bezüglich der Bodennutzung mit der Baumassenziffer geeigneter erfassen und kontrollieren lässt. Ausserdem werden in die Berechnung der Ausnutzungsziffer die Bastel-, Keller-, Heiz-, Wasch-, Garage- und ähnliche Räume nicht einbezogen; bei der Berechnung der Baumassenziffer wird dagegen der gesamte umbaute Raum über dem gewachsenen Boden bis und mit dem obersten Vollgeschoss berücksichtigt.

Bei der Berechnung der Kubaturdichte bildet in den folgenden Betrachtungen die Zonenartenfläche eines Quartiers die kleinste Einheit; somit werden die im Einzelfall, d.h. je Parzelle, auftretenden Abweichungen in diesen Ziffern ausgeglichen. Die Bauordnung bestimmt in den Industriezonen je m² anrechenbare Landfläche die höchstzulässige Kubatur (15 m³ in der IJ und 12 m³ in der IJ1). Auch die durch die unterschiedliche Zusammensetzung der Zonenartenflächen (Haus-, Hof-, Strassen-, Anlagen- und Wiesenflächen usw.) entstehende Differenz der Kubaturdichte ist in diesen Mittelwerten weitgehend ausgeglichen. Aufgrund dieser Überlegungen erweist sich die Anwendung dieser Messziffer in allen Bauzonengebieten für die globale Beurteilung des Ausbaugrades als sehr wertvolles Instrument. Dass die Kubaturdichte nur in den engeren Siedlungsgebieten, d.h. in Wohn- und Industriezonen, einen Sinn hat, ist einleuchtend. Die Kubaturdichten nach Bauzonen und Stadtquartieren sowie die mittleren Gebäudedichten und -größen nach Stadtquartieren sind der Texttafel auf S.170–171 zu entnehmen. Im Kartogramm auf S. 169 sind die Kubaturdichten der Bauzonen nach Stadtquartieren festgehalten.

Schon das aufgezeigte Verhältnis (Kap. 12.1) zwischen den Anteilen der Wohnzonenfläche und der in ihrem Gebiet erstellten Gebäudekubatur zeigte, dass die Spitzenwerte dort entstanden, wo eine höhere Nutzung zugelassen war. Die Kubaturdichte, d.h. die je Hektare berechnete Masse des umbauten Raumes (m³), verdeutlicht diese Unterschiede. Da, wie schon erwähnt, die Bodenfläche brutto herangezogen wird, d.h. einschliesslich der unterschiedlich grossen Strassen- und Anlageflächen¹, können kleinere Wertverschiebungen auftreten.

¹ Kapitel 8 des 2.Teils, Seite 205



¹ Gebäuderauminhalt in m³ je ha Bauzonenfläche



bis 12 000



12 001–
25 000



25 001–
50 000



50 000
u. m.

Statistisches Amt der
Stadt Zürich 339

Mittlere Kubaturdichte nach Bauzonen¹ und Stadtquartieren 1970

Stadtquartiere	Mittlere Kubaturdichte in m ³ je ha ²					zusammen
	Wohnzonen ³	A	B	C	D	E
1 Kreis 1	—	64 231	41 966	53 174	—	58 267
2 Rathaus	—	43 776	—	—	—	43 776
3 Hochschulen	—	65 785	43 491	53 174	—	59 502
4 Lindenhof	—	—	—	—	—	—
5 City	—	—	24 000	—	—	24 000
6 Kreis 2	51 225	48 359	22 776	12 788	7 542	19 477
7 Wollishofen	51 225	37 728	20 586	15 009	7 478	18 570
8 Leimbach	—	—	14 899	9 152	8 172	9 816
9 Enge	—	50 232	32 044	13 140	—	26 652
10 Kreis 3	54 095	35 981	21 462	13 631	9 766	23 274
11 Alt-Wiedikon	50 940	38 722	27 120	15 804	—	29 798
12 Friesenberg	—	—	16 568	13 589	9 766	14 448
13 Sihlfeld	55 220	35 225	18 402	—	—	28 992
14 Kreis 4	42 514	35 780	—	—	—	38 721
15 Werd	20 612	—	—	—	—	20 612
16 Langstrasse	46 990	—	—	—	—	46 990
17 Hard	39 302	35 780	—	—	—	36 637
18 Kreis 5	44 005	—	—	10 218	—	37 408
19 Gewerbeschule	44 005	—	—	—	—	44 005
20 Escher-Wyss	—	—	—	10 218	—	10 218
21 Kreis 6	—	42 251	20 511	15 124	13 935	26 968
22 Unterstrass	—	40 563	20 169	—	—	26 320
23 Oberstrass	—	44 111	22 428	15 296	13 935	27 907
24 Kreis 7	55 305	41 783	24 291	12 520	8 250	18 507
25 Fluntern	—	45 161	25 935	13 692	9 803	20 241
26 Hottingen	55 553	42 811	23 616	11 657	9 523	21 642
27 Hirslanden	54 713	37 980	25 196	14 278	—	24 859
28 Witikon	—	—	6 535	11 778	6 770	10 304
29 Kreis 8	51 859	40 730	21 688	9 580	3 340	18 319
30 Seefeld	—	—	25 388	—	—	25 388
31 Mühlebach	56 441	42 115	20 237	12 928	—	28 339
32 Weinegg	44 731	15 789	20 865	9 476	3 340	13 214
33 Kreis 9	32 456	28 035	17 822	11 950	7 642	17 461
34 Albisrieden	15 000	—	19 481	13 094	8 588	17 339
35 Altstetten	32 518	28 035	16 254	11 334	5 629	17 551
36 Kreis 10	218	30 963	15 309	11 503	3 417	13 775
37 Höngg	218	21 370	4 458	10 798	3 417	9 622
38 Wipkingen	—	34 427	24 378	16 217	—	25 145
39 Kreis 11	45 671	28 314	14 420	10 412	5 739	13 651
40 Affoltern	—	—	12 759	8 916	4 915	9 409
41 Oerlikon	40 049	26 717	18 254	14 085	—	19 581
42 Seebach	49 625	36 982	12 249	12 755	11 254	13 654
43 Kreis 12	—	18 027	20 316	14 616	5 560	15 019
44 Saatlén	—	—	23 993	13 412	4 376	12 386
45 Schwamendingen-Mitte	—	18 027	19 765	15 535	4 950	17 662
46 Hirzenbach	—	—	19 935	14 758	6 732	14 145
47 Ganze Stadt	44 691	37 936	19 150	12 269	6 852	18 576

¹ Gemäss Zonenplan 1963 ² Kubatur der betreffenden Zonenart in m³ je ha

C = 3, D = 2-3, E = 2 Geschosse
je ha der gesamten Bauzonenfläche

³ Maximale Geschosshöhen: Wohnzone A = 5, B = 4,
Wohnzonen, Kernzone, Industrie- und Gewerbebezonen zusammen

⁴ Wohnzonen, Kernzone, Industrie- und Gewerbebezonen zusammen ⁵ Gebäudezahl aller Bauzonen
⁶ Gebäudekubatur aller Bauzonen in m³ je Gebäude der gesamten Bauzonenfläche

Kernzone	Industrie- und Gewerbebezonen			Index der Gebäudekubaturintensität, Stadtmittel = 100 Prozent		Mittlere Gebäudedichte der Bauzonen ²	Mittlere Gebäudekubatur der Bauzonen in m ³ ⁴		
	J I	J II	zusammen	Alle Bauzonen ⁴					
73 862	—	—	—	71 458	312	13,7	5 212	1	
74 438	—	—	—	73 310	321	30,3	2 416	2	
36 788	—	—	—	48 363	211	6,5	7 400	3	
94 433	—	—	—	94 433	413	21,3	4 433	4	
79 136	—	—	—	78 811	345	7,6	10 352	5	
67 913	175	14 349	13 143	23 598	103	9,4	2 512	6	
—	—	14 349	14 004	18 048	79	9,3	1 934	7	
—	—	—	—	9 816	43	10,9	903	8	
67 913	238	—	238	37 646	165	8,9	4 232	9	
58 874	8 989	27 515	27 077	28 794	126	11,8	2 439	10	
65 359	—	28 526	28 526	31 906	140	9,8	3 243	11	
—	—	947	947	14 090	62	14,4	979	12	
56 950	8 989	—	8 989	37 545	164	12,0	3 124	13	
51 705	10 795	24 736	12 150	36 225	158	9,6	3 758	14	
51 682	—	—	—	50 774	222	12,7	4 012	15	
51 044	5 545	—	5 545	42 765	187	12,6	3 394	16	
56 870	12 395	24 736	13 917	27 527	120	6,7	4 138	17	
51 432	27 698	—	27 698	33 687	147	7,1	4 734	18	
51 544	11 397	—	11 397	41 498	181	12,2	3 399	19	
49 884	29 630	—	29 630	29 414	129	4,3	6 795	20	
60 567	—	—	—	28 934	127	13,1	2 208	21	
60 567	—	—	—	29 575	129	13,3	2 220	22	
—	—	—	—	27 907	122	12,8	2 187	23	
—	—	—	—	18 507	81	8,9	2 091	24	
—	—	—	—	20 241	89	8,5	2 389	25	
—	—	—	—	21 642	95	9,4	2 298	26	
—	—	—	—	24 859	109	12,3	2 016	27	
—	—	—	—	10 304	45	6,9	1 492	28	
63 582	—	—	—	27 377	120	10,0	2 747	29	
67 118	—	—	—	49 814	218	14,9	3 349	30	
58 069	—	—	—	36 681	160	12,2	3 015	31	
—	—	—	—	13 214	58	6,8	1 950	32	
—	10 516	25 413	17 556	17 490	248	8,1	2 165	33	
—	—	30 306	30 306	19 341	85	9,6	2 008	34	
—	10 516	22 609	14 906	16 521	72	7,3	2 274	35	
47 468	—	—	—	14 347	63	7,9	1 813	36	
—	—	—	—	9 622	42	6,4	1 502	37	
47 468	—	—	—	26 496	116	11,8	2 248	38	
48 783	21 903	11 434	19 319	15 718	69	7,6	2 070	39	
—	4 773	12 982	12 802	9 897	43	6,6	1 499	40	
48 848	30 905	—	30 866	24 542	107	9,1	2 689	41	
24 000	14 817	1 648	13 839	13 707	60	7,2	1 898	42	
—	9 408	—	9 408	14 713	64	10,9	1 344	43	
—	9 408	—	9 408	11 828	52	13,0	908	44	
—	—	—	—	17 662	77	9,2	1 926	45	
—	—	—	—	14 145	62	11,0	1 284	46	
61 271	19 153	22 226	20 201	22 867	100	9,3	2 454	47	

Das Stadtmittel der Kubaturdichte in den Bauzonen beträgt $22\,867\text{ m}^3$, d. h. wenn der gesamte Gebäuderauminhalt der Bauzonen der Stadt Zürich auf ihr Gebiet gleichmässig und oberirdisch verteilt wäre, ergäbe sich eine kompakte Überbauung der Bauzonen von 2,3 m Höhe, was ungefähr einer mittleren Geschosshöhe entspräche. Zwischen dem höchsten (Lindenhof mit $94\,433\text{ m}^3$) und dem niedrigsten mittleren Quartierwert (Höngg mit 9622 m^3) besteht ein Verhältnis von rund zehn zu eins oder, mit dem Index der Gebäudekubaturintensität (Stadtmittel = 100) gerechnet, ein solcher von 413 zu 42. Die folgenden Geschäftsquartiere weisen, nebst dem erwähnten Lindenhof, extrem hohe Werte auf: City ($78\,811\text{ m}^3$ je ha), Rathaus ($73\,310\text{ m}^3$), Werd ($50\,774\text{ m}^3$), Seefeld ($49\,814\text{ m}^3$), Hochschulen ($48\,363\text{ m}^3$) und Langstrasse ($42\,765\text{ m}^3$). Demgegenüber sind die Kubaturdichten in jenen Stadtquartieren niedrig, die im allgemeinen als Wohnquartiere bekannt sind: Höngg (9622 m^3 je ha), Leimbach (9816 m^3), Affoltern (9897 m^3) und Witikon ($10\,304\text{ m}^3$). Niedrige Kubaturdichten können allerdings auch ein Indiz dafür sein, dass noch Baulandreserven vorhanden sind.

Nach Bauzonen verhalten sich die mittleren Kubaturdichten genau im gleichen Verhältnis, wie die entsprechenden, gemäss Zürcher Bauordnung zulässigen Ausnutzungsziffern: An der Spitze steht die Kernzone mit $61\,271\text{ m}^3$. Die Wohnzonenwerte bewegen sich zwischen $44\,691\text{ m}^3$ (Wohnzone A) und 6852 m^3 (Wohnzone E), ihr Mittelwert beträgt $18\,576\text{ m}^3$. Die entsprechenden Zahlen für die Industrie- und Gewerbezone lauten: JI $19\,153\text{ m}^3$ und JII $22\,226\text{ m}^3$.

Die Kubaturdichte kann auch ohne die Flächenanteile der Verkehrs- und Anlagenflächen (Kap. 8.2 und 8.3 sowie Tabelle 3.1)¹ netto berechnet werden. Dieses Bereinigungsverfahren wird hier nur für die Industrie- und Gewerbezoneflächen vorgenommen, weil diese Messziffer für sie – wie schon erwähnt – die rechtlich zugelassene ist (Art. 46 der BO). Demnach sollte die anrechenbare Landfläche in der Industrie- und Gewerbezone JI um 32,5 Prozent und in der Industrie- und Gewerbezone JII um 17,9 Prozent reduziert oder die errechnete Kubaturdichte um diese Ansätze erhöht werden. Da aber der unterirdische Rauminhalt, der nicht angerechnet werden darf, und der sich im Mittel – je nach Gebäudehöhe – zwischen 15 und 30 Prozent bewegen dürfte, abgezogen werden soll, kann der für die Zonenart JII berechnete Wert ($22\,226\text{ m}^3$ je ha) unverändert gelassen werden. Für die Zonenart JI lässt sich eine etwas mehr als 10prozentige Erhöhung der Kubaturdichte als angemessen vertreten. Somit dürfte sich die Kubaturdichte der Zonenart JI auf den gleichen Stand stellen wie jene der JII oder auf rund $22\,000\text{ m}^3$ je ha Landfläche. Nach der Bauordnung dürfte aber je ha der Industriezone JI eine viel grössere Kubatur erstellt werden, nämlich $150\,000\text{ m}^3$. Damit beträgt der Ausbaugrad (als Verhältniszahl zwischen dem effektiv gebauten und rechtlich möglichen Rauminhalt) rund 15 Prozent. In der Industriezone JII, wo nach der Bauordnung $120\,000\text{ m}^3$ je ha zulässig wären, beläuft sich der Ausbaugrad auf 18,5 Prozent. Die bereits zitierte verwaltungsinterne Untersuchung² ermittelte im Durchschnitt der untersuchten Industriebetriebe einen Ausbaugrad von 35 Prozent. Aufgrund der vorliegenden Vollerhebungszahlen wird damit die frühere Feststellung im grossen und ganzen bestätigt, dass die Zürcher Industriezonen, gemessen

¹ des 2. Teils, Seiten 209–211, 234/235
Suchung der Industriebetriebe in Zürich, 1971

² Statistisches Amt und Hochbauamt: Unter-

an der zugelassenen Ausbaumöglichkeit, noch eine sehr tiefe Ausnützung verzeichnen. Der Ausbaugrad wäre auch noch dann sehr tief, wenn beispielsweise durch zurückversetzte Baulinien die anrechenbare Landfläche reduziert und damit der errechnete mittlere Ausbaugrad schätzungsweise um 10 bis 25 Prozent erhöht wäre. In diesem Falle dürfte der Ausbaugrad der Zürcher Industriezonen im Mittel zwischen 25 und 30 Prozent liegen, d.h. es müssen noch immer grosse Reserven vorhanden sein.

Für die optische Beurteilung des städtebaulichen Aspektes kann sich ferner die mittlere Gebäudedichte der Bauzonen, d.h. die je ha errechnete Gebäudezahl, als nützlich erweisen. Das städtische Mittel beziffert sich auf 9,3; der höchste Wert ergab sich für das Stadtquartier Rathaus mit 30,3 Gebäuden je ha bei einer durchschnittlichen Grösse von 2416 m³ je Gebäude und der niedrigste im Quartier Escher-Wyss mit 4,3 Gebäuden je ha bei einer mittleren Gebäudegrösse von 6795 m³.

Es ist zu erwähnen, dass die Grundlagen der Gebäudestatistik es ermöglichen würden, jede bereits behandelte Kennziffer der Überbauungs- und Nutzungsverhältnisse auch für kleinere Quartierteile, die sog. statistischen Zonen, vorzunehmen.

13. Bestand und Rauminhalt der Gebäude nach Eigentümerarten

Die Eigentumsverteilung der Bodenfläche in Kombination sowohl mit Nutzungs- wie auch Zonenarten zeigt nur beschränkt die effektive Nutzung des Bodens. Diese tatsächliche Bodennutzung tritt besonders deutlich zutage, wenn zur Gliederung des Bodeneigentums auch die auf diesen Flächen stehenden Gebäude und ihre Rauminhalte aufgezeigt werden. Parzellenflächen können nämlich überhaupt nicht, niedrig oder stark überbaut sein. Während also das Arealeigentum nur ein Überbauungspotential darstellt, zeigen Gebäude- und Kubikzahlen das tatsächliche Mass der Ausschöpfung der zugelassenen Bodennutzung. Die Eigentümerarten sind in den Kapiteln 9–9.7¹ beschrieben. Die Anhangtabellen 14.1 und 14.2 orientieren über Gebäudezahl und Kubatur nach Eigentümerarten und Stadtquartieren. Die Graphik auf S. 175 hält diese Verhältnisse bildlich fest.

Eigentumsanteile in der Stadt Zürich an Areal, Gebäude und Kubatur 1970 – Prozent

Eigentümerarten	Arealanteil	Gebäudeanteil	Kubaturanteil
Natürliche Personen	25,4	53,5	40,2
Baugenossenschaften	3,8	16,3	8,7
Gesellschaften	10,2	15,2	29,4
Private Eigentümer zusammen ¹	41,6	88,8	83,3
Stadt Zürich	42,0	7,9	9,5
Kanton Zürich	10,1	1,2	2,7
Andere	6,8	2,1	4,5
Alle Eigentümer	100,0	100,0	100,0

¹ Einschliesslich privater Vereine und Stiftungen

13.1 Natürliche Personen

Die natürlichen Personen haben sowohl an der Gebäudezahl wie an der Kubatur in der Stadt Zürich einen viel höheren Anteil, als ihre Arealquote (25,4 Prozent des Stadtgebietes) vermuten liesse: an der Gebäudezahl beträgt ihr Anteil mit 24 141 Einheiten 53,5 Prozent und am Gebäuderauminhalt mit 44,15 Mio. m³ 40,2 Prozent. Damit ist ihre Vorrangstellung eindeutig belegt.

In den folgenden acht Stadtquartieren entfällt auf die natürlichen Personen mehr als die Hälfte der Gebäudekubatur: Witikon (71,4 Prozent), Hirslanden (67,8 Prozent), Hottingen (62,7 Prozent), Seefeld (57,9 Prozent), Oberstrass (57,6 Prozent), Höngg (57,5 Prozent), Fluntern (51,3 Prozent) und Sihlfeld (50,2 Prozent). Der Nutzungszweck (Wohnungen, Büros, Praxen, Gewerbe u. ä.) kann allerdings nicht ausgeschieden werden.

Die niedrigsten Kubaturquoten der natürlichen Personen (weniger als 25 Prozent) ergaben sich in den folgenden sechs Stadtquartieren: Escher-Wyss (10,2 Prozent), Friesenberg (16,6 Prozent), Saatlén (16,7 Prozent), Hochschulen (17,8 Prozent), City (21,0 Prozent) und Hard (22,7 Prozent).

13.2 Baugenossenschaften

Die Baugenossenschaften, in deren Eigentum sich lediglich 3,8 Prozent des Stadtgebietes befinden, weisen – gemessen am Rauminhalt (9,52 Mio. m³) – einen Eigentumsanteil von 8,7 Prozent und am Gebäudebestand (7355 Einheiten) eine Eigentumsquote von 16,3 Prozent auf.

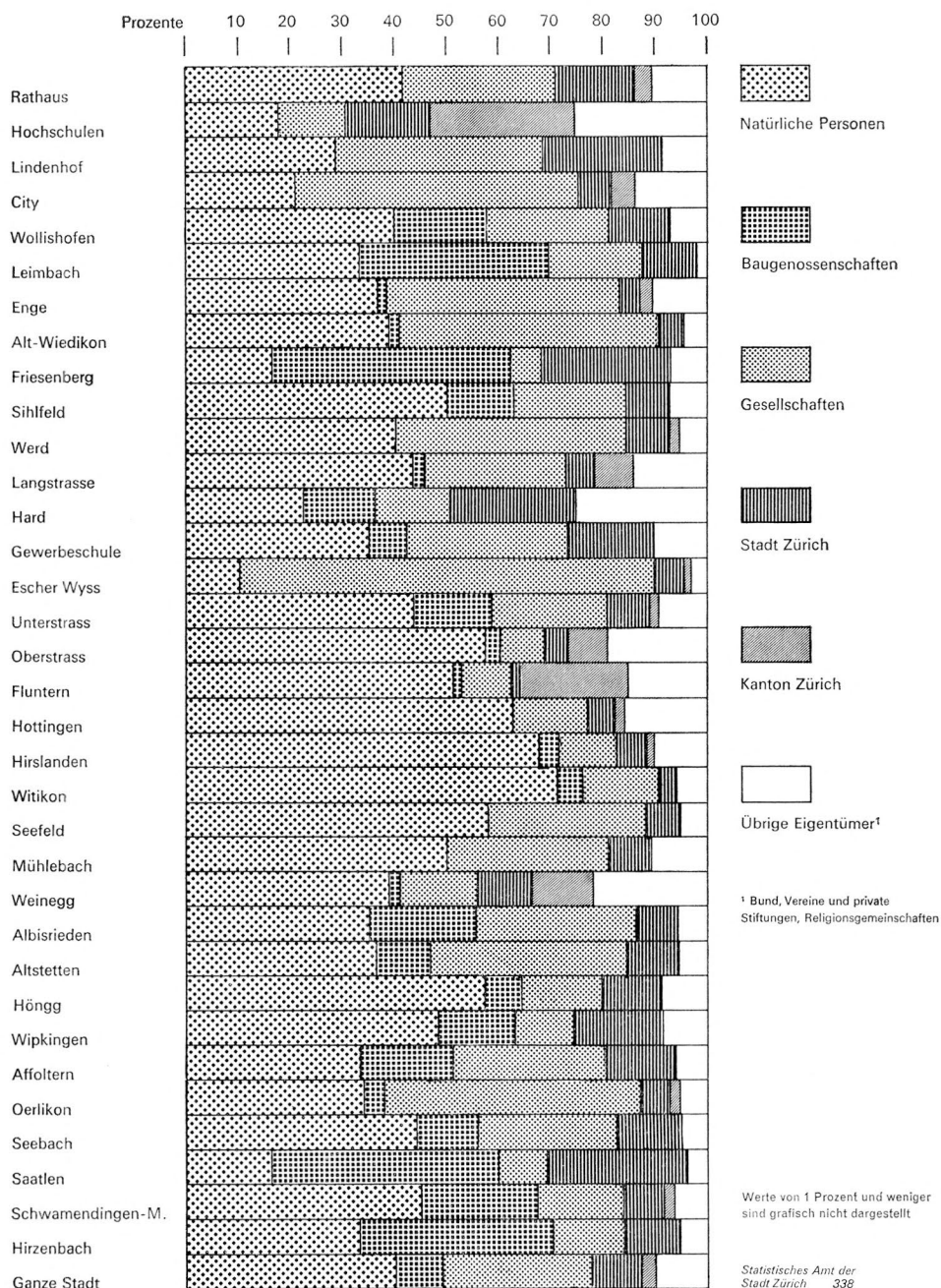
In Gliederung nach Stadtquartieren verläuft der baugenossenschaftliche Eigentumsanteil an Gebäuden und Rauminhalt mit den Quoten der Einfamilienhäuser (Kap. 11.1) im grossen und ganzen parallel. In den folgenden vier Quartieren schwankt der Gebäudeanteil der Baugenossenschaften zwischen rund 47 und 68 Prozent, woraus sich auch entsprechend hohe Kubaturanteile ergeben.

Baugenossenschafts- und Einfamilienhausanteile an Gebäuden und Rauminhalt – Anteile in Prozenten

Stadtquartiere	Baugenossenschaften		Einfamilienhäuser	
	Gebäude	Kubatur	Gebäude	Kubatur
Friesenberg	68,1	45,9	68,2	25,6
Saatlén	65,0	43,4	74,3	32,0
Hirzenbach	58,1	37,0	48,0	14,8
Leimbach	47,1	36,6	55,9	27,0

Von dem aufgezeigten Zusammenhang gibt es allerdings auch Ausnahmen. So fällt auf, dass in den beträchtliche Einfamilienhausquoten aufweisenden sog. Villenquartieren (Oberstrass, Fluntern und Hottingen) die Baugenossenschaften keine oder unbedeutende Rauminhaltsanteile verzeichnen. In Stadtquartieren, in denen die Baugenossenschaften geringe Arealflächen besitzen, ist ihr Gebäude- und Rauminhaltsanteil dementsprechend niedrig.

Rauminhalt der Gebäude nach Eigentümerarten und Stadtquartieren in Prozenten 1970



13.3 Gesellschaften

Das Gewicht der Eigentümerart Gesellschaften, der sowohl Arbeits- wie auch Wohngebäude angehören, zeigt sich an der Kubaturquote: sie beträgt 29,4 Prozent des gesamtstädtischen Rauminhalts. Der entsprechende Anteil der Gebäude beträgt demgegenüber 15,2 Prozent und jener des Areals 10,2 Prozent. Die Gesellschaften bilden damit die zweitstärkste Eigentümergruppe an umbautem Raum auf Stadtgebiet. Die absoluten Zahlen lauten: 6870 Gebäude mit 32,29 Mio. m³. Der Anteil der Gesellschaften erreicht in jenen Stadtquartieren Spitzenwerte von über einem Drittel der gesamten Quartierkubatur, in denen auch am Areal hohe Grundeigentumsanteile von Gesellschaften bestehen: Escher-Wyss (80,1 Prozent), City (54,8 Prozent), Oerlikon (49,5 Prozent), Alt-Wiedikon (49,0 Prozent), Werd (44,7 Prozent), Enge (44,0 Prozent), Lindenhof (40,0 Prozent) und Altstetten (37,0 Prozent). Demgegenüber ist in den folgenden vier Quartieren die Kubaturquote der Gesellschaften sehr niedrig, da hier die natürlichen Personen und Baugenossenschaften stark vertreten sind: Friesenberg (5,4 Prozent), Oberstrass (9,2 Prozent), Fluntern (9,4 Prozent) und Saatlen (9,6 Prozent). Die Gegensätze ergeben sich daraus, dass die Gebäudekubatur in jenen Stadtquartieren, in denen das Grundeigentum der Gesellschaften stark ins Gewicht fällt, vor allem Industrie- und Dienstleistungszwecken dient. Diese Wirtschaftsfunktionen werden meistens durch juristische Personen des privaten Rechts wahrgenommen. Das Mass der Beteiligung der Gesellschaften an der Wohnkubatur könnte nur durch die Gliederung des Wohnungsbestandes bzw. jene der Wohnbruttogeschossflächen nach Eigentümerarten nachgewiesen werden, deren Untersuchung für später vorgesehen ist.

13.4 Alle privaten Eigentümer

Die privaten Eigentümer, wie natürliche Personen, Baugenossenschaften, private Gesellschaften, Vereine und private Stiftungen, sind mit 83,3 Prozent an der auf dem Stadtgebiet in Hochbauten vorhandenen Kubatur von insgesamt 91,47 Mio. m³ beteiligt. Der Gebäudebestand der privaten Eigentümer beträgt 40 116 Einheiten oder 88,8 Prozent des Totals. Diese hohen Werte ergaben sich für jene 41,6 Prozent des gesamten Stadtgebietes, die den privaten Eigentümern gehören, was auf eine intensive Bodennutzung schliessen lässt. Nur im Stadtquartier Hochschulen macht der Kubaturanteil der privaten Eigentümer weniger als die Hälfte des Totals aus, nämlich 41,2 Prozent. Der Höchstwert von 94,6 Prozent kommt im Quartier Witikon vor.

13.5 Stadt Zürich

Obwohl die Stadtgemeinde Zürich mit einem Anteil von 42,0 Prozent am Stadtgebiet die wichtigste Eigentümerin darstellt, beträgt ihr Anteil am gesamten Rauminhalt lediglich 9,5 Prozent. Wie schon im Kap. 9.5¹ beschrieben, fallen der Stadt Zürich vornehmlich solche Aufgaben zu, die – neben Verwaltung und bescheidener Beteiligung an Wohnraumeigentum – vor

¹ des 2. Teils, Seiten 227–229

allen ausgedehnte Areale beanspruchen, wie für Verkehrseinrichtungen, öffentliche Anlagen und Erholung (Wälder, Wiesen).

Nach Stadtquartieren sind grössere Kubikanteile des städtischen Eigentums lediglich dort zu finden, wo die städtische Verwaltung konzentriert ist (Lindenhof mit 22,7 Prozent), wo die grösseren städtischen Nutzbauten erstellt sind (Saathen mit 26,7 Prozent, Kehrrechtverbrennungsanlage Hagenholz) oder dort, wo sich die grössten städtischen Wohnkolonien befinden (Friesenberg mit 24,6 Prozent, über 900 städtische Wohnungen; Hard mit 23,9 Prozent, ebenfalls über 900 städtische Wohnungen).

13.5 Kanton Zürich

Für den Kanton Zürich liegen die Eigentumsverhältnisse an Areal, Gebäudebestand und Kubatur im grossen und ganzen ähnlich wie für die Stadt Zürich. Bei einem rund zehnprozentigen Eigentumsanteil am Stadtgebiet (einschliesslich Gewässerflächen) entfallen auf den Kanton nur 1,2 Prozent der Gebäude (522 Einheiten) und 2,7 Prozent der Kubatur (2,95 Mio. m³). Überdurchschnittlich ist der kantonale Rauminhaltsanteil mit 27,8 Prozent des Quartiertotals im Stadtquartier Hochschulen, wo ein Teil der kantonalen Verwaltung, die Zürcher Universität und zwei kantonale Mittelschulen liegen. In fünf Quartieren befindet sich kein kantonales Gebäude (Lindenhof, Hard, Seefeld, Wipkingen und Saathen).

14. Entwicklung des Gebäudebestandes zwischen 1936 und 1970 nach Eigentümerarten

Die Entwicklung des Gebäudebestandes nach Eigentümerart ist zum Teil auf die Bautätigkeit, zum Teil aber auf gewisse, das Eigentumsrecht betreffende Rechtshandlungen wie Freihandkauf, Zwangsverwertung, Schenkung, Expropriation, Tausch und Erbgang zurückzuführen. Obwohl der nach Eigentümerart gegliederte Rauminhalt über den effektiven Eigentumsanteil an umbautem Raum mehr besagen würde, weil die mittleren Gebäudegrössen, wie schon beschrieben, je nach Gebäude- und Eigentümerart sehr unterschiedlich sind, bleibt mangels entsprechender Kubaturzahlen nur der Vergleich des Gebäudebestandes möglich.

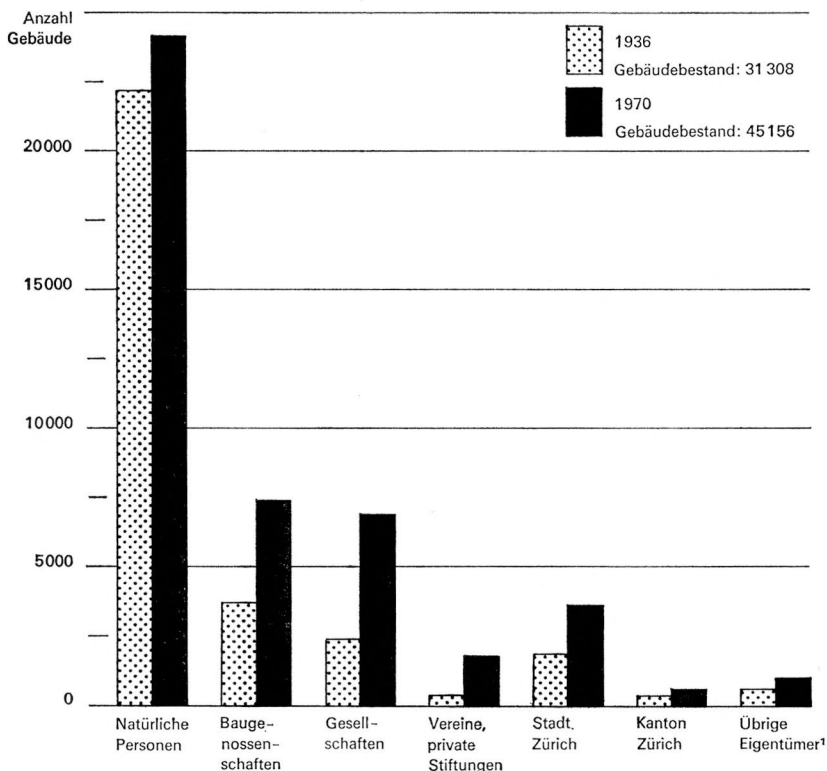
Gliederung des Zürcher Gebäudebestandes nach Eigentümerarten in den Jahren 1936 und 1970

Eigentümerarten	Grundzahlen		Prozentverteilung		Index 1970, wenn Anteil 1936 = 100
	1936	1970	1936	1970	
Natürliche Personen	22 167	24 141	70,8	53,5	76
Baugenossenschaften	3 711	7 355	11,8	16,3	138
Gesellschaften	2 381	6 870	7,6	15,2	200
Vereine, private Stiftungen	334	1 750	1,1	3,8	345
Private Eigentümer zusammen	28 593	40 116	91,3	88,8	97
Stadt Zürich	1 833	3 596	5,9	7,9	134
Kanton Zürich	288	522	0,9	1,2	133
Andere ¹	594	922	1,9	2,1	111
Alle Eigentümerarten	31 308	45 156	100,0	100,0	.

¹ Bund, andere öffentliche Eigentümer, Religionsgemeinschaften und nicht Zuteilbares

Die Anteile der einzelnen Eigentümerarten an Gebäuden und Areal haben sich zwischen 1936 und 1970 etwas unterschiedlich entwickelt. Die Bodenfläche des Stadtgebietes ist abgesehen von unbedeutenden Seeauffüllungen nicht vermehrbar, während der Gebäudebestand als ein Gradmesser der Intensität der Bodennutzung durch Bau- und Abbruchtätigkeit veränderbar ist. Vereine und private Stiftungen sowie der Kanton Zürich, die am Bodeneigentumsanteil zwischen 1936 und 1970 beträchtliche Einbussen verbucht haben, verzeichneten in der gleichen Zeit auf ihrer verminderten Fläche nicht nur absolut, sondern auch relativ eine beachtliche Gebäudezunahme. Bei den übrigen Eigentümerarten ist zwischen 1936 und 1970 an den Boden- und Gebäudeanteilen eine gleichläufige Veränderung festzustellen.

Gebäudebestand nach Eigentümerarten 1936 und 1970



¹ Bund, andere öffentliche Eigentümer, Religionsgemeinschaften, und nicht Zuteilbares

Statistisches Amt der
Stadt Zürich 341

Obwohl die natürlichen Personen ihren Gebäudebestand von 22 167 im Jahre 1936 auf 24 141 im Jahre 1970, d. h. um 8,9 Prozent, erhöhten, ging ihr Anteil in der gleichen Zeit an der Gebäudezahl von 70,8 Prozent auf 53,5 Prozent zurück. Die Baugenossenschaften, die ihren Gebäudebestand rund verdoppelten, konnten ihre Quote von 11,8 Prozent im Jahre 1936 auf 16,3 Prozent im Jahre 1970 erheblich steigern. Die Gesellschaften des privaten

Rechts, die ihre Gebäudezahl zwischen 1936 und 1970 fast verdreifacht haben, erhöhten ihren Anteil in diesem Zeitraum von 7,6 auf 15,2 Prozent. Damit vereinigten alle privaten Eigentümer – einschliesslich der Vereine und der privaten Stiftungen, deren Quote von 1,1 Prozent auf 3,8 Prozent anwuchs – im Jahre 1970 insgesamt 40 116 Gebäude oder 88,8 Prozent des Totals auf sich. Die grossen Anteilgewinne der Baugenossenschaften, der Gesellschaften sowie der Vereine und privaten Stiftungen konnten den anteilmässigen Verlust der natürlichen Personen nicht ausgleichen, womit sich die Gesamtquote aller privaten Eigentümer um 2,5 Prozent reduzierte. Im Eigentum der Stadt Zürich befanden sich 1936 1833 Gebäude, deren Zahl bis 1970 auf 3596 anstieg, was fast einer Verdoppelung entspricht; ihr Anteil nahm von 5,9 Prozent im Jahre 1936 auf 7,9 Prozent im Jahre 1970 zu. Der Kanton Zürich steigerte seinen Gebäudebestand in diesen 34 Jahren von 288 auf 522 oder um rund 81 Prozent, und seine Quote wuchs von 0,9 auf 1,2 Prozent. Die bisher nicht genannten Eigentümer (Bund, andere öffentliche Eigentümer und Religionsgemeinschaften) machten eine Entwicklung in der gleichen Richtung wie der Kanton durch, d. h. ihre Gebäudezahl stieg von 594 auf 922 oder um 55 Prozent, und ihr Anteil erhöhte sich von 1,9 Prozent im Jahre 1936 auf 2,1 Prozent im Jahre 1970.

15. Bestand und Rauminhalt der Gebäude nach Bauperioden

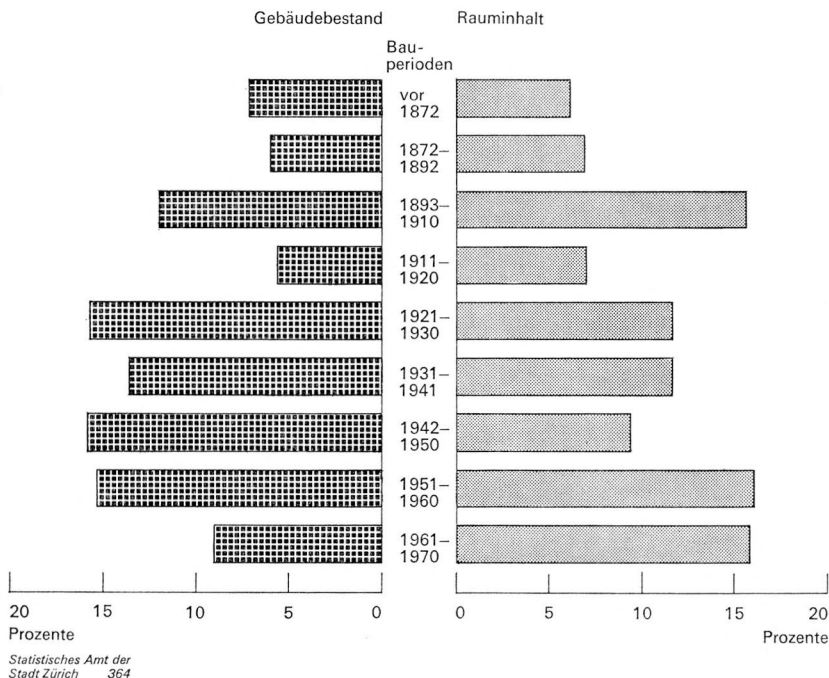
Das Alter der Gebäude ist zumindest ein Indiz für die Qualität des Gebäudebestandes. Selbstverständlich kann das Alter über den allgemeinen Zustand der Gebäude nur wenig aussagen, weil kleinere Renovationen und sanitäre Verbesserungen zur Lebensdauer eines Gebäudes viel beitragen, obschon das statistisch erfasste Erstellungsjahr dadurch in der Regel nicht verändert wird. Lediglich bei erheblichen Renovationen (etwa wenn nur die Fassade oder das Mauerwerk unverändert bleibt) wird das ursprüngliche Baujahr durch das Renovationsjahr ersetzt. Damit erweist sich das in der Gebäudestatistik registrierte Baujahr als nützliches Instrument für globale raumplanerische Beurteilungen. Das Alter der Gebäude wird in neun Bauperioden unterteilt. Aus den Anhangtabellen 15.1 und 15.2 sind der Gebäudebestand und der dazugehörige Rauminhalt nach Bauperioden und Stadtquartieren ersichtlich. Die Graphik auf S. 181 verdeutlicht diese Ergebnisse.

Bestand und Rauminhalt der Gebäude in der Stadt Zürich nach Bauperioden 1970

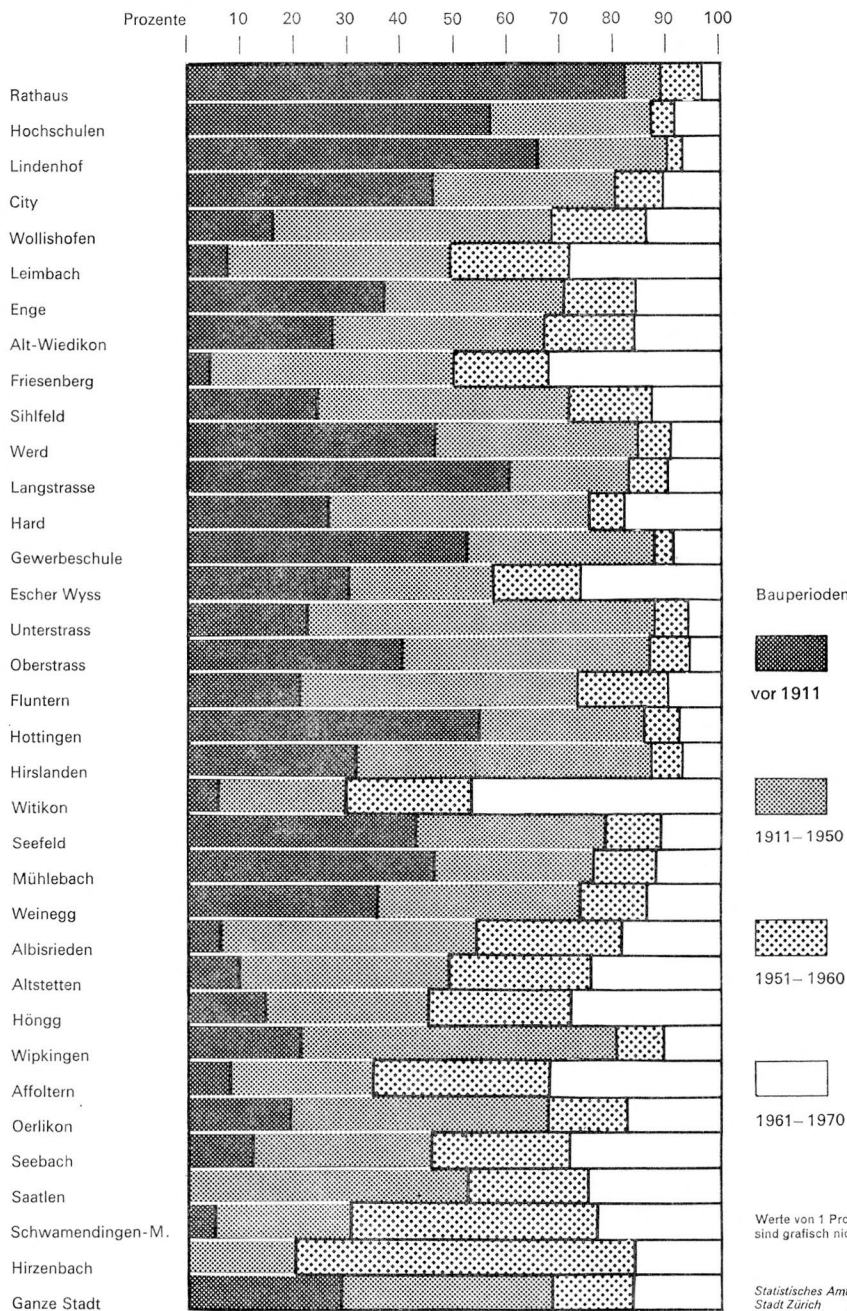
Bauperioden	Gebäude		Rauminhalt	
	Anzahl	Anteil	in Mio. m ³	Anteil
Vor 1872	3 221	7,1	6,76	6,1
1872–1892	2 697	6,0	7,53	6,9
1893–1910	5 443	12,0	17,16	15,6
1911–1920	2 505	5,6	7,70	7,0
1921–1930	7 083	15,7	12,78	11,6
1931–1941	6 129	13,6	12,70	11,6
1942–1950	7 092	15,7	10,29	9,4
1951–1960	6 930	15,3	17,52	16,0
1961–1970	4 056	9,0	17,41	15,8
Total	45 156	100,0	109,84	100,0

Von allen Gebäuden in der Stadt Zürich waren Ende 1970 nur deren 3221 oder 7,1 Prozent vor dem Jahr 1872, und rund drei Zehntel vor 1921 erbaut worden. Dass je nach Bauperiode unterschiedlich grosse Gebäude gebaut werden, lässt sich an den Zahlen der Bauperioden 1942–1950 (1450 m³ je Gebäude) und 1961–1970 (4290 m³ je Gebäude) deutlich ablesen. Im Zeitraum 1942–1950 wurden vor allem Einfamilienhäuser und von 1961–1970 überwiegend grössere Mehrfamilienhäuser und Nutzbauten realisiert.

Gebäudebestand und Rauminhalt nach Bauperioden 1970 — Prozentanteile



Nach Stadtquartieren aufgeteilt, weisen die innerstädtischen Quartiere relativ hohe Gebäudebestände mit frühen Erstellungsjahren auf, wie das Quartier Rathaus, wo 78,4 Prozent des gesamten Gebäudebestandes (649 Einheiten mit 65,0 Prozent Kubaturanteil) ein Alter von mehr als 100 Jahren verzeichnen. Die 1934 eingemeindeten Stadtquartiere oder jene, deren Gebiet mehrheitlich später überbaut worden ist, weisen zum Teil keine oder kaum erwähnenswerte Anteile aus der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg auf, wie die Quartiere Saathen, Hirzenbach, Friesenberg, Witikon, Schwamendingen-Mitte, Albisrieden und Affoltern. Für den Zeitraum 1961–1970 zeigen vor allem folgende Stadtquartiere hohe Kubaturanteile: Witikon 46,8 Prozent, Friesenberg 32,2 Prozent, Affoltern 31,7 Prozent, Seebach 28,4 Prozent und Leimbach 27,9 Prozent. Damit können diese Quartiere, gemessen am Alter ihrer Gebäude, als die «jüngsten» Stadtquartiere Zürichs bezeichnet werden.



16. Bestand und Rauminhalt der Gebäude nach baulicher Verbindung

Der raumplanerische Aspekt, der über die baulichen Beziehungen der Gebäude zueinander Auskunft gibt, kommt in der baulichen Verbindung zum Ausdruck. Sie besagt, ob ein Gebäude freistehend, ohne bauliche Verbindung zu anderen erbaut oder auf eine bestimmte Art mit anderen Gebäuden zusammengebaut worden ist. In den folgenden Ausführungen wird zwischen alleinstehenden sowie an- und eingebauten Gebäuden unterschieden. Als angebaut gilt ein Haus, wenn es nur auf einer Seite mit einem anderen zusammengebaut ist. Eingebaut ist ein Hochbau, wenn er in einer Kette von solchen ein Zwischenglied darstellt. In diese Kategorie fallen auch Gebäude, die durch Niveauunterschiede übereingebaut sind, wie Terrassenhäuser. Die Anhangtabelle 16 gibt über Teilergebnisse nach Stadtquartieren Auskunft.

Bestand und Rauminhalt der Gebäude in der Stadt Zürich nach baulicher Verbindung 1970

Bauliche Verbindung	Gebäude		Rauminhalt	
	Anzahl	Prozentanteil	in Mio. m ³	Prozentanteil
Alleinstehend	16 345	36,2	43,33	39,5
An- und eingebaut	28 810	63,8	66,50	60,5
Alle Gebäude	45 156	100,0	109,83	100,0

Demnach entfallen 36,2 Prozent des Gebäudebestandes auf Stadtgebiet mit einem Kubaturanteil von 39,5 Prozent auf die alleinstehenden und der grössere Anteil (63,8 bzw. 60,5 Prozent) auf die zusammengebauten Gebäude. Die Bauweise (alleinstehende Gebäude = lockere, zusammengebaute Gebäude = dichte Überbauung) wird z.T. durch die Bauordnung gelenkt, jedoch können auch soziale, architektonische und geographische Gegebenheiten mitbestimmend sein. Es ist einleuchtend, dass Stadtquartiere mit Hanglagen die grössten Anteile von alleinstehenden Gebäuden aufweisen, wie Fluntern (70,1 Prozent der Gebäude bzw. 64,9 Prozent der Kubatur), Hochschulen (54,0 bzw. 61,2 Prozent), Höngg (52,2 bzw. 53,1 Prozent) und Hottingen (51,6 bzw. 50,3 Prozent). In den eigentlichen Geschäftsquartieren mit hohen Kernzonenflächen überwiegen die an- und eingebauten Häuser: Lindenhof (94,8 Prozent der Gebäude bzw. 92,2 Prozent der Kubatur), Rathaus (94,6 bzw. 91,6 Prozent), Sihlfeld (85,8 bzw. 82,4 Prozent), City (83,6 bzw. 73,9 Prozent), Langstrasse (81,5 bzw. 74,0 Prozent), Werd (80,7 bzw. 83,8 Prozent) und Seefeld (76,9 bzw. 80,2 Prozent). Die Stadtquartiere mit einem hohen Bestand an baugenossenschaftlichen Wohnhäusern, die zum überwiegenden Teil Reiheneinfamilienhäuser sind, zeigen ebenfalls bedeutende Anteile von an- und eingebauten Häusern: Saatlén (87,4 Prozent der Gebäude bzw. 65,8 Prozent der Kubatur), Friesenberg (86,6 bzw. 66,0 Prozent) und Leimbach (70,8 bzw. 62,7 Prozent).

17. Weitere Gebäudeangaben

Durch die behandelten Themen wurden nicht alle Merkmale der amtlichen Zürcher Gebäudestatistik erschöpft. Weitere Auswertungen, z.B. über Geschosszahl, Heizungsanlagen, verwendete Brennstoffarten, den Brandversi-

cherungswert und u. ä., liegen bereits vor. An sich wäre es möglich, auch den Wohnungsbestand nach den wichtigsten Merkmalen auszuwerten, doch sind die notwendigen Auswertungsprogramme noch nicht vorhanden. Dazu kommen die Bruttogeschossflächen, die mit allen Gebäudearten verknüpft werden können. Koppelungsmöglichkeiten mit Volks- und Betriebszählungsergebnissen werden geprüft. Angaben über Wohnungsstruktur und Bruttogeschossflächen werden höchstwahrscheinlich im Zusammenhang mit der Zürcher Wohnanteilplanung in der näheren Zukunft ausgewertet.

18. Schlussbemerkungen

Die in der nun abgeschlossenen dreiteiligen Aufsatzserie behandelten Themen beruhen auf den Grunddaten der Zürcher Areal- und Gebäudestatistik, wie sie im Statistischen Amt der Stadt Zürich aufgrund der Meldungen der verschiedenen amtlichen Stellen erfasst und bearbeitet werden. Die seit vielen Jahrzehnten gültige Regelung, über alle Veränderungen an Grundstücken und Gebäuden in der Stadt Zürich eine Mutationsmeldung an das Statistische Amt zu erstatten, dient dem Zweck, die Zürcher Stadtverwaltung und die breite Öffentlichkeit über den Stand und die Veränderungen der Areal- und Gebäudenutzung zu orientieren.

Die Tatsache, dass sich die Stadt Zürich im Zustand des Vollausbau¹ befindet, zwingt die Stadtplanung zu eingehenden Analysen. Die neuesten Massnahmen, wie die Revision der Zonenordnung, die Unterstellung des Stadtgebietes unter das Wohnerhaltungsgesetz, die im Gang befindliche Wohnanteilplanung u. ä., demonstrieren die Suche nach Lösungen auf diesem Gebiet. Es ist eine der wichtigsten Aufgaben der Zürcher Areal- und Gebäudestatistik, dafür zuverlässige Orientierungs- und Entscheidungshilfen zu bieten.

Dr. J. Dobszay

¹ Als Vollausbau wird in der Siedlungsplanung jener Zustand definiert, in dem etwa 80–90 Prozent der überbaubaren Gebiete einer Ortschaft überbaut sind.

12.1 Gebäudebestand nach Gebäudearten und Stadtquartieren 1970

Stadtquartiere	Einfamilien- häuser ¹	Mehrfamilien- häuser ¹	Wohnhäuser mit Geschäfts- lokalen	Gebäude für Öffentliche Verwaltung und Betriebe	Handel, Ge- werbe, private Verwaltung	Gastgewerbe
1 Kreis 1	25	77	636	71	610	141
2 Rathaus	13	46	361	13	151	78
3 Hochschule	7	9	54	18	53	20
4 Lindenhof	3	6	150	19	189	28
5 City	2	16	71	21	217	15
6 Kreis 2	1 099	1 476	578	82	196	55
7 Wollishofen	582	927	210	39	39	17
8 Leimbach	386	143	29	11	6	1
9 Enge	131	406	339	32	151	37
10 Kreis 3	1 320	1 685	768	75	139	53
11 Alt-Wiedikon	200	628	269	19	76	17
12 Friesenberg	1 112	304	38	30	12	13
13 Sihlfeld	8	753	461	26	51	23
14 Kreis 4	5	721	925	183	161	66
15 Werd	—	81	198	5	51	12
16 Langstrasse	1	232	545	72	87	47
17 Hard	4	408	182	106	23	7
18 Kreis 5	134	225	376	61	131	30
19 Gewerbeschule	23	203	328	29	80	23
20 Escher-Wyss	111	22	48	32	51	7
21 Kreis 6	909	1 708	687	56	117	73
22 Unterstrass	543	1 153	466	33	81	41
23 Oberstrass	366	555	221	23	36	32
24 Kreis 7	1 342	1 944	588	55	122	90
25 Fluntern	412	435	74	16	32	27
26 Hottingen	350	605	306	18	59	50
27 Hirslanden	209	422	161	13	14	8
28 Witikon	371	482	47	8	17	5
29 Kreis 8	241	802	477	47	131	57
30 Seefeld	30	263	202	25	54	32
31 Mühlebach	48	259	195	5	51	16
32 Weinegg	163	280	80	17	26	9
33 Kreis 9	998	2 007	383	117	142	36
34 Albisrieden	454	893	124	22	46	15
35 Altstetten	544	1 114	259	95	96	21
36 Kreis 10	697	1 845	385	67	40	24
37 Höngg	539	986	134	43	19	12
38 Wipkingen	158	859	251	24	21	12
39 Kreis 11	1 878	2 375	640	103	145	45
40 Affoltern	659	748	101	26	34	12
41 Oerlikon	480	881	375	36	62	21
42 Seebach	739	746	164	41	49	12
43 Kreis 12	1 669	1 156	127	29	44	14
44 Saathen	882	192	19	10	13	1
45 Schwamendingen-Mitte	187	543	84	11	20	9
46 Hirzenbach	600	421	24	8	11	4
47 Ganze Stadt	10 317	16 021	6 570	946	1 978	684

¹ Reine Wohngebäude

² Einschliesslich Kirchengemeindehäuser

Indu- strie	Landwirt- schaft	Kulturelle Zwecke	Sport und Freizeit	Schulen	Spitäler	Kirchen ²	Sonstige Bauten	Im ganzen	
174	18	19	11	47	18	18	114	1 979	1
85	3	9	5	5	2	3	54	828	2
16	6	5	2	32	11	6	26	265	3
43	—	3	1	—	1	6	16	465	4
30	9	2	3	10	4	3	18	421	5
183	50	6	54	39	21	13	402	4 254	6
104	17	3	15	16	11	7	210	2 197	7
16	17	—	3	12	1	1	64	690	8
63	16	3	36	11	9	5	128	1 367	9
289	28	1	19	45	11	21	242	4 696	10
200	7	—	1	16	—	5	100	1 538	11
11	14	—	16	14	7	6	53	1 630	12
78	7	1	2	15	4	10	89	1 528	13
245	7	4	3	29	9	13	107	2 478	14
55	1	1	—	2	1	3	20	430	15
127	5	3	2	17	7	3	44	1 192	16
63	1	—	1	10	1	7	43	856	17
334	5	—	6	15	4	2	130	1 453	18
131	1	—	1	15	2	2	43	881	19
203	4	—	5	—	2	—	87	572	20
98	33	5	24	47	40	12	305	4 114	21
59	12	5	23	23	8	9	120	2 576	22
39	21	—	1	24	32	3	185	1 538	23
126	99	30	37	51	130	29	705	5 348	24
25	20	27	6	22	66	8	212	1 382	25
61	23	3	25	18	44	12	212	1 786	26
29	17	—	1	5	18	1	100	998	27
11	39	—	5	6	2	8	181	1 182	28
195	33	9	21	17	62	7	204	2 303	29
55	—	6	10	1	3	—	42	723	30
87	7	2	1	8	15	3	52	749	31
53	26	1	10	8	44	4	110	831	32
488	100	4	33	50	5	15	429	4 807	33
128	48	—	20	17	3	8	165	1 943	34
360	52	4	13	33	2	7	264	2 864	35
87	86	2	19	38	33	9	376	3 708	36
42	78	1	10	22	6	4	278	2 174	37
45	8	1	9	16	27	5	98	1 534	38
484	160	9	31	84	8	22	553	6 537	39
100	76	1	7	30	—	3	162	1 959	40
217	13	6	9	30	6	10	191	2 337	41
167	71	2	15	24	2	9	200	2 241	42
58	41	—	9	54	8	16	254	3 479	43
11	3	—	—	10	2	4	40	1 187	44
28	29	—	4	18	2	6	101	1 042	45
19	9	—	5	26	4	6	113	1 250	46
2 761	660	89	267	516	349	177	3 821	45 156	47

12.2 Rauminhalt der Gebäude in 1000 m³ nach Gebäudearten und Stadtquartieren 1970¹

Stadtquartiere	Einfamilien- häuser ²	Mehrfamilien- häuser ²	Wohnhäuser mit Geschäfts- lokalen	Gebäude für Öffentliche Verwaltung und Betriebe	Handel, Ge- werbe, private Verwaltung	Gastgewerbe
1 Kreis 1	28,8	134,3	1 610,5	1 190,7	4 810,7	685,0
2 Rathaus	13,1	58,0	806,3	63,4	519,3	262,8
3 Hochschule	8,4	30,8	258,1	203,4	305,9	115,7
4 Lindenhof	4,2	6,9	320,0	390,0	1 064,9	147,6
5 City	2,9	38,5	225,9	533,8	2 920,4	158,8
6 Kreis 2	772,2	3 308,6	1 978,1	490,7	1 802,0	229,9
7 Wollishofen	391,5	1 907,1	574,8	246,0	199,1	52,6
8 Leimbach	171,3	238,8	80,4	3,4	23,1	1,1
9 Enge	209,3	1 162,6	1 322,8	241,2	1 579,7	176,1
10 Kreis 3	549,2	4 188,3	2 460,7	268,5	1 570,0	179,4
11 Alt-Wiedikon	100,5	1 425,9	813,5	109,8	1 142,5	53,3
12 Friesenberg	442,6	740,2	103,2	11,4	21,8	62,2
13 Sihlfeld	6,0	2 022,2	1 543,9	147,3	405,7	63,7
14 Kreis 4	6,0	1 888,3	3 189,8	1 565,8	1 251,2	181,8
15 Werd	—	201,3	823,6	21,8	453,4	25,1
16 Langstrasse	0,5	493,9	1 678,9	580,0	636,9	132,9
17 Hard	5,5	1 193,0	687,1	963,9	160,9	23,7
18 Kreis 5	68,6	538,9	1 148,7	308,3	1 723,0	190,4
19 Gewerbeschule	19,8	475,1	945,1	142,4	520,0	107,3
20 Escher-Wyss	48,8	63,8	203,6	165,9	1 202,9	83,0
21 Kreis 6	730,1	3 801,7	2 199,4	115,6	581,4	256,5
22 Unterstrass	343,5	2 510,4	1 561,9	81,0	488,0	143,0
23 Oberstrass	386,5	1 291,2	637,5	34,5	93,4	113,4
24 Kreis 7	1 676,1	4 519,0	1 708,2	96,4	327,9	359,3
25 Fluntern	589,9	1 113,7	227,0	19,5	69,2	89,7
26 Hottingen	540,9	1 451,8	876,6	36,5	143,9	231,9
27 Hirslanden	245,7	916,4	497,8	36,5	50,6	16,6
28 Witikon	299,5	1 036,9	106,6	3,8	64,1	20,8
29 Kreis 8	348,1	1 898,7	1 608,7	148,7	795,3	225,3
30 Seefeld	75,9	712,9	794,7	20,6	392,9	126,4
31 Mühlebach	89,4	682,4	579,4	9,4	345,4	77,0
32 Weinegg	182,8	503,3	234,5	118,6	56,9	21,9
33 Kreis 9	531,8	4 015,0	1 219,1	179,0	1 263,0	74,7
34 Albisrieden	240,9	1 701,7	405,0	37,3	323,9	30,0
35 Altstetten	290,8	2 313,3	814,1	141,7	939,1	44,7
36 Kreis 10	488,4	3 776,5	1 039,1	136,4	128,9	61,1
37 Höngg	383,2	1 910,2	325,6	44,0	25,3	33,4
38 Wipkingen	105,2	1 866,2	713,4	92,4	103,6	27,7
39 Kreis 11	940,5	4 712,7	1 851,0	347,3	848,2	127,6
40 Affoltern	310,0	1 505,9	241,2	14,7	47,0	29,6
41 Oerlikon	297,2	1 649,4	1 124,6	158,5	356,3	73,4
42 Seebach	333,2	1 557,3	485,1	174,0	444,8	24,5
43 Kreis 12	681,0	2 515,3	427,7	140,2	222,8	39,2
44 Saathen	345,0	357,1	48,2	128,2	28,8	11,1
45 Schwamendingen-Mitte	96,0	1 150,0	291,8	10,0	171,2	18,7
46 Hirzenbach	239,9	1 008,0	87,6	1,9	22,7	9,3
47 Ganze Stadt	6 821,3	35 297,8	20 441,6	4 988,3	15 324,9	2 610,7

¹ Aufgrund von Meldungen der kantonalen Gebäudeversicherung. Auf- und Abrundungen sind in der Regel ohne Rücksicht auf die Endsumme erfolgt. ² Reine Wohngebäude ³ Einschliesslich Kirchengemeindehäuser

Industrie	Landwirtschaft	Kulturelle Zwecke	Sport und Freizeit	Schulen	Spitäler	Kirchen ³	Sonstige Bauten	Im ganzen	
163,6	11,4	365,7	64,4	810,3	101,9	149,1	99,5	10 226,7	1
80,2	1,8	96,1	8,6	36,9	7,6	47,5	7,2	2 009,4	2
13,9	1,8	148,6	7,2	688,1	71,3	31,2	76,1	1 961,0	3
29,7	—	12,7	2,2	—	4,6	52,3	2,2	2 037,9	4
39,7	7,8	108,2	46,2	85,2	18,3	18,0	13,8	4 218,2	5
920,6	64,1	140,8	49,3	323,5	104,8	98,8	183,2	10 467,4	6
518,3	14,0	2,9	17,4	127,3	71,5	43,4	73,4	4 239,9	7
16,3	24,3	—	0,6	41,3	1,3	1,8	30,9	635,2	8
385,9	25,7	137,8	31,2	154,8	31,9	53,6	78,9	5 592,2	9
1 295,4	27,4	10,6	104,6	386,3	111,1	122,6	183,4	11 458,2	10
1 092,3	5,5	—	1,8	142,2	—	28,7	58,3	4 974,9	11
6,3	13,3	—	93,9	83,5	97,5	22,4	28,7	1 727,4	12
196,8	8,5	10,6	8,8	160,5	13,6	71,4	96,4	4 755,8	13
629,8	19,9	14,5	8,7	257,5	42,6	78,6	161,6	9 296,6	14
152,5	0,1	11,3	—	7,0	1,4	16,2	11,0	1 725,2	15
216,5	17,6	3,1	5,7	170,2	28,4	23,8	50,3	4 039,3	16
260,8	2,1	—	3,0	80,1	12,8	38,5	100,1	3 532,0	17
2 415,9	7,5	—	10,1	289,1	5,5	23,2	144,3	6 874,2	18
429,0	1,6	—	0,6	289,1	3,3	23,2	37,1	2 994,1	19
1 986,9	5,9	—	9,4	—	2,2	—	107,2	3 880,1	20
193,7	24,4	64,4	27,2	648,4	167,9	92,0	102,8	9 006,1	21
110,8	5,8	64,4	27,1	190,1	19,7	59,5	57,4	5 663,3	22
82,9	18,5	—	0,1	458,2	148,2	32,4	45,3	3 342,7	23
167,5	81,3	44,2	57,7	521,1	1 065,4	161,1	213,1	10 999,0	24
26,0	18,4	25,7	4,5	313,6	626,4	32,5	75,1	3 231,9	25
95,1	22,8	18,5	51,1	125,8	310,1	94,4	43,5	4 043,5	26
40,8	4,9	—	0,6	45,5	113,1	2,8	16,0	1 988,0	27
5,4	35,1	—	1,4	36,0	15,6	31,2	78,4	1 735,5	28
450,6	30,8	35,6	35,6	127,5	505,7	46,8	117,0	6 375,0	29
93,7	—	31,6	13,7	1,7	11,4	—	65,7	2 341,6	30
277,9	5,2	3,2	0,5	84,2	53,7	14,9	23,2	2 246,5	31
78,9	25,5	0,7	21,3	41,5	440,5	31,9	27,9	1 786,7	32
2 160,9	89,8	21,7	48,5	294,1	47,9	70,4	252,2	10 268,8	33
757,5	37,8	—	23,1	105,9	43,5	34,0	103,4	3 844,4	34
1 403,3	51,9	21,7	25,4	188,2	4,3	36,4	148,8	6 424,3	35
247,2	73,8	0,7	18,8	335,1	277,6	83,4	63,4	6 730,9	36
156,5	70,5	0,1	8,4	187,1	52,4	18,5	43,3	3 259,0	37
90,6	3,3	0,6	10,3	147,9	225,2	64,8	20,1	3 471,8	38
3 308,3	174,9	102,0	251,9	443,5	22,6	97,3	227,8	13 456,2	39
530,9	90,7	2,8	10,9	120,4	—	8,0	75,8	2 988,5	40
1 952,5	8,1	86,6	216,6	196,5	20,2	47,7	74,7	6 262,8	41
824,8	76,1	12,6	24,4	126,4	2,3	41,5	77,2	4 204,9	42
173,5	36,6	—	18,1	247,6	17,5	77,5	78,2	4 675,6	43
66,6	1,3	—	—	33,5	3,8	28,4	25,1	1 077,6	44
68,7	20,6	—	5,3	90,9	4,9	16,6	27,8	1 973,2	45
38,0	14,6	—	12,7	123,1	8,8	32,4	25,2	1 624,7	46
12 127,6	642,5	800,6	695,4	4 684,5	2 471,1	1 101,3	1 827,1	109 835,1	47

13.1 Gebäudebestand nach Zonenarten und Stadtquartieren 1970¹

Stadtquartiere	Wohnzonen ²					zusammen
	A	B	C	D	E	
1 Kreis 1	–	110	41	24	–	175
2 Rathaus	–	4	–	–	–	4
3 Hochschulen	–	106	40	24	–	170
4 Lindenhof	–	–	–	–	–	–
5 City	–	–	1	–	–	1
6 Kreis 2	36	370	1 368	1 688	76	3 538
7 Wollishofen	36	48	1 015	850	52	2 001
8 Leimbach	–	–	44	569	24	637
9 Enge	–	322	309	269	–	900
10 Kreis 3	433	197	1 327	1 346	6	3 309
11 Alt-Wiedikon	135	58	724	42	–	959
12 Friesenberg	–	–	232	1 304	6	1 542
13 Sihlfeld	298	139	371	–	–	808
14 Kreis 4	504	415	–	–	–	919
15 Werd	5	–	–	–	–	5
16 Langstrasse	295	–	–	–	–	295
17 Hard	204	415	–	–	–	619
18 Kreis 5	242	–	–	102	–	344
19 Gewerbeschule	242	–	–	–	–	242
20 Escher-Wyss	–	–	–	102	–	102
21 Kreis 6	–	1 378	1 759	454	172	3 763
22 Unterstrass	–	746	1 510	–	–	2 256
23 Oberstrass	–	632	249	454	172	1 507
24 Kreis 7	119	960	1 288	2 182	640	5 189
25 Fluntern	–	90	501	599	144	1 334
26 Hottingen	93	545	513	395	186	1 732
27 Hirslanden	26	325	250	381	–	982
28 Witikon	–	–	24	807	310	1 141
29 Kreis 8	128	127	698	374	70	1 397
30 Seefeld	–	–	206	–	–	206
31 Mühlebach	81	117	218	13	–	429
32 Weinegg	47	10	274	361	70	762
33 Kreis 9	140	366	2 456	702	289	3 953
34 Albisrieden	1	–	1 192	301	243	1 737
35 Altstetten	139	366	1 264	401	46	2 216
36 Kreis 10	3	714	606	1 982	166	3 471
37 Höngg	3	189	83	1 665	166	2 106
38 Wipkingen	–	525	523	317	–	1 365
39 Kreis 11	86	546	2 519	2 295	137	5 583
40 Affoltern	–	–	425	1 207	125	1 757
41 Oerlikon	34	462	991	367	–	1 854
42 Seebach	52	84	1 103	721	12	1 972
43 Kreis 12	–	73	950	1 920	463	3 406
44 Saatlén	–	–	117	894	162	1 173
45 Schwamendingen-Mitte	–	73	520	415	5	1 013
46 Hirzenbach	–	–	313	611	296	1 220
47 Ganze Stadt	1 691	5 256	13 012	13 069	2 019	35 047

¹ Gemäss Zonenplan 1963 ² Maximale Geschosszahlen: Wohnzone A = 5, B = 4, C = 3, D = 2–3, E = 2 Geschosse ³ Wohnzonen Kernzone, Industrie- und Gewerbebezonen zusammen ⁴ Gemäss Stadtratsbeschluss vom 14. August 1969 ⁵ Gemäss Zonenplan 1963 werden kleinere Wald- und Gewässerflächen zur Freihaltezone gerechnet

Kernzone	Industrie- und Gewerbebezonen			Bauzonen zusammen ³	Freihalte- zone ⁴	Ausge- sparte Gebiete	Wald- und Gewässer- zonen zusammen ⁵	Im ganzen	
	J I	J II	zusammen						
1 780	—	—	—	1 955	11	9	4	1 979	1
822	—	—	—	826	—	—	2	828	2
95	—	—	—	265	—	—	—	265	3
458	—	—	—	458	6	—	1	465	4
405	—	—	—	406	5	9	1	421	5
391	2	74	76	4 005	167	70	12	4 254	6
—	—	74	74	2 075	46	70	6	2 197	7
—	—	—	—	637	52	—	1	690	8
391	2	—	2	1 293	69	—	5	1 367	9
965	2	292	294	4 568	112	—	16	4 696	10
271	—	291	291	1 521	17	—	—	1 538	11
—	—	1	1	1 543	71	—	16	1 630	12
694	2	—	2	1 504	24	—	—	1 528	13
1 394	119	38	157	2 470	8	—	—	2 478	14
425	—	—	—	430	—	—	—	430	15
873	22	—	22	1 190	2	—	—	1 192	16
96	97	38	135	850	6	—	—	856	17
610	498	—	498	1 452	—	—	1	1 453	18
595	44	—	44	881	—	—	—	881	19
15	454	—	454	571	—	—	1	572	20
263	—	—	—	4 026	54	26	8	4 114	21
263	—	—	—	2 519	48	5	4	2 576	22
—	—	—	—	1 507	6	21	4	1 538	23
—	—	—	—	5 189	135	—	24	5 348	24
—	—	—	—	1 334	46	—	2	1 382	25
—	—	—	—	1 732	43	—	11	1 786	26
—	—	—	—	982	11	—	5	998	27
—	—	—	—	1 141	35	—	6	1 182	28
787	—	—	—	2 184	84	33	2	2 303	29
473	—	—	—	679	43	—	1	723	30
314	—	—	—	743	6	—	—	749	31
—	—	—	—	762	35	33	1	831	32
—	266	352	618	4 571	199	—	37	4 607	33
—	—	137	137	1 874	54	—	15	1 943	34
—	266	215	481	2 697	145	—	22	2 864	35
142	—	—	—	3 613	83	—	12	3 708	36
—	—	—	—	2 106	60	—	8	2 174	37
142	—	—	—	1 507	23	—	4	1 534	38
233	437	99	536	6 352	174	—	11	6 537	39
—	18	92	110	1 867	82	—	10	1 959	40
232	239	—	239	2 325	11	—	1	2 337	41
1	180	7	187	2 160	81	—	—	2 241	42
—	13	—	13	3 419	57	—	3	3 479	43
—	13	—	13	1 186	1	—	—	1 187	44
—	—	—	—	1 013	26	—	3	1 042	45
—	—	—	—	1 220	30	—	—	1 250	46
6 565	1 337	855	2 192	43 804	1 084	138	130	45 156	47

13.2 Rauminhalt der Gebäude in 1000 m³ nach Zonenarten und Stadtquartieren 1970¹

Stadtquartiere	Wohnzonen ²					zusammen
	A	B	C	D	E	
1 Kreis 1	–	918,5	172,9	189,3	–	1 280,7
2 Rathaus	–	42,9	–	–	–	42,9
3 Hochschulen	–	875,6	165,7	189,3	–	1 230,5
4 Lindenhof	–	–	–	–	–	–
5 City	–	–	7,2	–	–	7,2
6 Kreis 2	129,6	1 249,6	3 287,1	2 257,8	76,7	7 000,8
7 Wollishofen	129,6	144,5	2 187,9	1 126,6	69,1	3 657,7
8 Leimbach	–	–	103,7	464,1	7,6	575,3
9 Enge	–	1 105,1	995,6	667,1	–	2 767,8
10 Kreis 3	1 401,6	504,1	3 045,4	991,5	12,5	5 955,0
11 Alt-Wiedikon	346,9	121,2	1 532,0	22,6	–	2 022,7
12 Friesenberg	–	–	526,2	968,9	12,5	1 507,7
13 Sihlfeld	1 054,7	382,9	987,1	–	–	2 424,6
14 Kreis 4	1 547,5	1 548,9	–	–	–	3 096,5
15 Werd	20,2	–	–	–	–	20,2
16 Langstrasse	828,9	–	–	–	–	828,9
17 Hard	698,4	1 548,9	–	–	–	2 247,3
18 Kreis 5	751,6	–	–	42,2	–	793,8
19 Gewerbeschule	751,6	–	–	–	–	751,6
20 Escher-Wyss	–	–	–	42,2	–	42,2
21 Kreis 6	–	4 187,9	2 869,1	550,8	192,3	7 800,1
22 Unterstrass	–	2 109,3	2 394,3	–	–	4 503,7
23 Oberstrass	–	2 078,5	474,8	550,8	192,3	3 296,4
24 Kreis 7	326,3	3 081,5	3 081,1	3 598,6	761,1	10 848,6
25 Fluntern	–	699,1	1 315,7	978,4	193,9	3 187,1
26 Hottingen	231,1	1 513,8	1 207,7	761,7	265,6	3 979,9
27 Hirslanden	95,2	868,6	532,9	482,6	–	1 979,3
28 Witikon	–	–	24,9	1 375,8	301,6	1 702,3
29 Kreis 8	499,4	306,7	1 773,2	579,2	53,1	3 211,5
30 Seefeld	–	–	480,6	–	–	480,6
31 Mühlebach	333,0	300,7	588,1	23,4	–	1 245,2
32 Weinegg	166,4	6,0	704,4	555,7	53,1	1 485,6
33 Kreis 9	371,3	974,2	4 501,8	773,3	212,6	6 833,2
34 Albisrieden	0,6	–	2 391,9	297,5	163,0	2 853,0
35 Altstetten	370,7	974,2	2 109,9	475,8	49,7	3 980,3
36 Kreis 10	0,8	1 610,7	1 296,1	3 159,4	115,4	6 182,4
37 Höngg	0,8	294,9	171,8	2 579,8	115,4	3 162,7
38 Wipkingen	–	1 315,8	1 124,3	579,6	–	3 019,7
39 Kreis 11	227,9	1 225,7	4 364,4	2 647,6	147,5	8 613,1
40 Affoltern	–	–	693,2	1 475,3	109,8	2 278,3
41 Oerlikon	82,5	975,7	1 913,0	418,9	–	3 390,2
42 Seebach	145,4	250,0	1 758,2	753,3	37,7	2 944,6
43 Kreis 12	–	119,7	1 805,5	2 257,3	251,7	4 434,2
44 Saatlén	–	–	258,4	566,8	91,8	916,9
45 Schwamendingen-Mitte	–	119,7	1 119,5	701,4	9,9	1 950,6
46 Hirzenbach	–	–	427,6	989,1	150,0	1 566,7
47 Ganze Stadt	5 256,1	15 727,5	26 196,6	17 047,0	1 822,8	66 049,9

¹ Gemäss Zonenplan 1963. Auf- und Abrundungen sind in der Regel ohne Rücksicht auf die Endsumme erfolgt ² Maximale Geschosszahlen: Wohnzone A = 5, B = 4, C = 3, D = 2–3, E = 2 Geschosse ³ Wohnzonen, Kernzone, Industrie- und Gewerbebezonen zusammen

Kernzone	Industrie- und Gewerbebezonen			Bauzonen	Freihalte-	Ausge-	Wald- und	Im	
	J I	J II	zusammen	zusammen ³	zone ⁴	spar-	Gewässer-	ganzen	
						te	zusammen ⁵		
Gebiete									
8 909,2	—	—	—	10 189,9	7,8	12,5	16,5	10 226,7	1
1 952,5	—	—	—	1 995,5	—	—	14,0	2 009,5	2
730,6	—	—	—	1 961,1	—	—	—	1 961,1	3
2 030,3	—	—	—	2 030,3	5,4	—	2,3	2 037,9	4
4 195,8	—	—	—	4 203,0	2,5	12,5	0,2	4 218,3	5
2 703,6	0,4	355,0	355,4	10 059,9	234,4	162,7	10,4	10 467,4	6
—	—	355,0	355,0	4 012,7	62,8	162,7	1,7	4 239,9	7
—	—	—	—	575,3	59,7	—	0,2	635,2	8
2 703,6	0,4	—	0,4	5 471,9	111,8	—	8,6	5 592,3	9
3 032,0	16,9	2 137,9	2 154,8	11 141,8	313,3	—	3,1	11 458,2	10
774,5	—	2 135,2	2 135,2	4 932,4	42,5	—	—	4 974,9	11
—	—	2,7	2,7	1 510,4	214,0	—	3,1	1 727,5	12
2 257,5	16,9	—	16,9	4 699,1	56,8	—	—	4 755,8	13
5 285,8	721,0	178,1	899,1	9 281,3	15,3	—	—	9 296,7	14
1 705,0	—	—	—	1 725,3	—	—	—	1 725,3	15
3 122,9	86,5	—	86,5	4 038,3	1,0	—	—	4 039,3	16
457,8	634,5	178,1	812,6	3 517,7	14,3	—	—	3 532,0	17
2 202,3	3 878,0	—	3 878,0	6 874,1	—	—	0,2	6 874,3	18
2 073,6	168,9	—	168,9	2 994,1	—	—	—	2 994,1	19
128,7	3 709,1	—	3 709,1	3 880,0	—	—	0,2	3 880,1	20
1 089,0	—	—	—	8 889,1	64,8	49,1	3,2	9 006,1	21
1 089,0	—	—	—	5 592,7	62,8	5,5	2,5	5 663,4	22
—	—	—	—	3 296,4	2,0	43,6	0,7	3 342,8	23
—	—	—	—	10 848,6	141,3	—	9,1	10 999,0	24
—	—	—	—	3 187,1	44,1	—	0,8	3 232,0	25
—	—	—	—	3 979,9	59,1	—	4,5	4 043,5	26
—	—	—	—	1 979,3	6,7	—	2,1	1 988,1	27
—	—	—	—	1 702,3	31,6	—	1,7	1 735,5	28
2 788,7	—	—	—	6 000,2	199,1	171,9	3,9	6 375,0	29
1 793,4	—	—	—	2 274,0	64,7	—	3,0	2 341,7	30
995,3	—	—	—	2 240,5	6,0	—	—	2 246,6	31
—	—	—	—	1 485,6	128,3	171,9	0,9	1 786,8	32
—	967,8	2 096,3	3 064,1	9 897,3	290,3	—	81,2	10 268,9	33
—	—	910,7	910,7	3 763,7	72,5	—	8,3	3 844,5	34
—	967,8	1 185,6	2 153,4	6 133,6	217,8	—	73,0	6 424,4	35
367,4	—	—	—	6 549,9	178,8	—	2,3	6 731,0	36
—	—	—	—	3 162,7	94,5	—	1,9	3 259,1	37
367,4	—	—	—	3 387,2	84,4	—	0,3	3 471,9	38
933,7	3 076,0	526,1	3 602,0	13 148,8	296,0	—	11,4	13 456,2	39
—	4,2	515,9	520,0	2 798,4	178,8	—	11,3	2 988,5	40
932,5	1 928,8	—	1 928,8	6 251,5	11,3	—	0,1	6 262,8	41
1,2	1 143,0	10,2	1 153,2	4 099,0	105,9	—	—	4 204,9	42
—	160,4	—	160,4	4 594,6	80,2	—	0,8	4 675,6	43
—	160,4	—	160,4	1 077,3	0,3	—	—	1 077,6	44
—	—	—	—	1 950,6	21,8	—	0,8	1 973,3	45
—	—	—	—	1 566,7	58,1	—	—	1 624,7	46
27 311,6	8 820,5	5 293,4	14 113,9	107 475,4	1 821,4	396,2	142,1	109 835,2	47

⁴ Gemäss Stadtratsbeschluss vom 14. August 1969
haltezone gerechnet

⁵ Gemäss Zonenplan 1963 werden kleinere Wald- und Gewässerflächen zur Freihaltezone gerechnet

14.1 Gebäudebestand nach Eigentümerarten und Stadtquartieren 1970

	Natürliche Personen ¹	Baugenossen- schaften	Gesell- schaften ²	Vereine, private Stiftungen ³	Private Eigentümer zusammen	Stadt Zürich ⁴
Stadtquartiere						
1 Kreis 1	912	–	506	81	1 499	339
2 Rathaus	452	–	146	24	622	181
3 Hochschule	85	–	42	33	160	41
4 Lindenhof	228	–	131	11	370	80
5 City	147	–	187	13	347	37
6 Kreis 2	2 088	921	742	125	3 876	270
7 Wollishofen	1 093	564	311	68	2 036	124
8 Leimbach	247	325	41	2	615	46
9 Enge	748	32	390	55	1 225	100
10 Kreis 3	1 925	1 391	717	141	4 174	448
11 Alt-Wiedikon	826	40	444	75	1 385	131
12 Friesenberg	237	1 108	37	31	1 413	197
13 Sihlfeld	862	243	236	35	1 376	120
14 Kreis 4	1 188	228	505	146	2 067	206
15 Werd	243	–	128	20	391	20
16 Langstrasse	695	34	277	56	1 062	45
17 Hard	250	194	100	70	614	141
18 Kreis 5	566	86	541	54	1 247	147
19 Gewerbeschule	406	86	218	33	743	105
20 Escher-Wyss	160	–	323	21	504	42
21 Kreis 6	2 478	526	476	152	3 632	268
22 Unterstrass	1 361	485	355	114	2 315	194
23 Oberstrass	1 117	41	121	38	1 317	74
24 Kreis 7	4 034	77	542	308	4 961	213
25 Fluntern	993	24	137	95	1 249	37
26 Hottingen	1 321	–	192	125	1 638	90
27 Hirslanden	784	28	79	50	941	48
28 Witikon	936	25	134	38	1 133	38
29 Kreis 8	1 430	30	426	157	2 043	159
30 Seefeld	461	2	157	25	645	61
31 Mühlebach	463	10	164	51	688	47
32 Weinegg	506	18	105	81	710	51
33 Kreis 9	2 537	828	767	145	4 277	426
34 Albisrieden	1 001	469	233	61	1 764	144
35 Altstetten	1 536	359	534	84	2 513	282
36 Kreis 10	2 477	340	383	137	3 337	308
37 Höngg	1 575	110	230	65	1 980	163
38 Wipkingen	902	230	153	72	1 357	145
39 Kreis 11	3 417	1 181	1 066	255	5 919	474
40 Affoltern	901	475	296	67	1 739	184
41 Oerlikon	1 387	152	527	95	2 161	111
42 Seebach	1 129	554	243	93	2 019	179
43 Kreis 12	1 089	1 747	199	49	3 084	338
44 Saatlén	194	770	20	5	989	191
45 Schwamendingen-Mitte	577	252	69	25	923	81
46 Hirzenbach	318	725	110	19	1 172	66
47 Ganze Stadt	24 141	7 355	6 870	1 750	40 116	3 596

¹ Einzelpersonen, Erbengemeinschaften, einfache Gesellschaften

² Übrige Genossenschaften, Aktien-, Kollektiv- und Kommandit-

gesellschaften, GmbH ³ Einschliesslich übriger privater Eigentümer

⁴ Einschliesslich städtischer Stiftungen ⁵ Römisch-kath.

Kirchgemeinden sind unter «übrigen öffentlichen Körperschaften» aufgeführt

⁶ Einschliesslich 44 nicht zuteilbarer Gebäude

Kanton Zürich	Übrige öffentliche Körperschaften	Öffentliche Eigentümer zusammen	Evangelisch- reformierte Kirch- gemeinden	Andere Religions- gemein- schaften ⁵	Religions- gemein- schaften zusammen ⁵	Im ganzen ⁶	
91	13	443	17	18	35	1 979	1
10	1	192	6	6	12	828	2
50	8	99	2	4	6	265	3
–	2	82	9	4	13	465	4
31	2	70	–	4	4	421	5
30	33	333	21	4	25	4 254	6
11	13	148	11	2	13	2 197	7
4	8	58	–	–	–	690	8
15	12	127	10	2	12	1 367	9
11	23	482	24	7	31	4 696	10
3	1	135	8	3	11	1 538	11
7	7	211	4	2	6	1 630	12
1	15	136	12	2	14	1 528	13
31	152	389	9	11	20	2 478	14
10	1	31	1	7	8	430	15
21	59	125	1	4	5	1 192	16
–	92	233	7	–	7	856	17
4	47	198	6	–	6	1 453	18
3	23	131	5	–	5	881	19
1	24	67	1	–	1	572	20
124	65	457	16	7	23	4 114	21
32	17	243	11	5	16	2 576	22
92	48	214	5	2	7	1 538	23
97	38	348	25	13	38	5 348	24
66	21	124	8	1	9	1 382	25
25	13	128	9	10	19	1 786	26
5	2	55	2	–	2	998	27
1	2	41	6	2	8	1 182	28
59	21	239	16	4	20	2 303	29
–	15	76	–	2	2	723	30
3	4	54	5	1	6	749	31
56	2	109	11	1	12	831	32
13	69	508	15	3	18	4 807	33
1	23	168	5	2	7	1 943	34
12	46	340	10	1	11	2 864	35
5	38	351	16	4	20	3 708	36
5	16	184	8	2	10	2 174	37
–	22	167	8	2	10	1 534	38
31	78	583	25	10	35	6 537	39
2	25	211	7	2	9	1 959	40
24	28	163	6	7	13	2 337	41
5	25	209	12	1	13	2 241	42
26	9	373	17	4	21	3 479	43
–	2	193	4	1	5	1 187	44
22	3	106	10	2	12	1 042	45
4	4	74	3	1	4	1 250	46
522	586	4 704	207	85	292	45 156	47

14.2 Räuminhalt der Gebäude in 1000 m³ nach Eigentümerarten und Stadtquartieren 1970¹

Stadtquartiere	Natürliche Personen ²	Bau- genossen- schaften	Gesell- schaften ³	Vereine, private Stiftungen ⁴	Private Eigentümer zusammen	Stadt Zürich ⁵
1 Kreis 1	2 659,5	—	3 975,8	459,5	7 094,9	1 334,2
2 Rathaus	836,4	—	594,4	133,1	1 563,9	300,0
3 Hochschule	348,7	—	256,9	201,3	806,8	318,3
4 Lindenhof	586,8	—	814,6	32,9	1 434,3	463,0
5 City	887,6	—	2 310,0	92,3	3 289,9	253,0
6 Kreis 2	3 970,1	1 058,5	3 559,9	520,8	9 109,3	782,4
7 Wollishofen	1 697,8	747,8	984,9	210,2	3 640,7	500,7
8 Leimbach	212,3	232,3	112,7	0,4	557,7	65,1
9 Enge	2 060,0	78,5	2 462,4	310,1	4 910,9	216,6
10 Kreis 3	4 604,7	1 502,2	3 539,3	386,9	10 033,1	1 058,8
11 Alt-Wiedikon	1 928,7	89,6	2 436,7	185,1	4 640,1	238,5
12 Friesenberg	287,5	793,3	93,0	92,7	1 266,4	424,8
13 Sihlfeld	2 388,6	619,3	1 009,6	109,1	4 126,6	395,4
14 Kreis 4	3 254,6	581,4	2 363,4	517,3	6 716,7	1 208,5
15 Werd	693,2	—	771,2	58,5	1 522,9	144,1
16 Langstrasse	1 760,8	96,2	1 093,8	243,1	3 193,8	219,7
17 Hard	800,6	485,2	498,4	215,7	1 999,9	844,7
18 Kreis 5	1 442,0	223,2	4 003,0	182,4	5 850,6	720,0
19 Gewerbeschule	1 045,9	223,2	898,0	127,2	2 294,3	501,6
20 Escher-Wyss	396,1	—	3 105,0	55,2	3 556,3	218,4
21 Kreis 6	4 400,7	941,4	1 563,8	456,5	7 362,4	596,9
22 Unterstrass	2 474,8	848,5	1 256,5	374,8	4 954,6	467,2
23 Oberstrass	1 925,9	93,0	307,3	81,6	2 407,8	129,7
24 Kreis 7	6 779,1	207,9	1 373,5	1 007,5	9 368,0	436,8
25 Fluntern	1 658,6	52,5	303,5	290,9	2 305,5	57,0
26 Hottingen	2 533,1	—	578,7	470,5	3 582,2	212,0
27 Hirslanden	1 347,7	70,6	234,4	185,9	1 838,6	110,0
28 Witikon	1 239,7	84,8	256,9	60,2	1 641,6	57,9
29 Kreis 8	3 172,6	54,8	1 665,3	646,4	5 539,1	529,8
30 Seefeld	1 355,3	3,0	713,3	99,3	2 170,9	154,4
31 Mühlebach	1 117,0	17,3	676,3	212,1	2 022,7	189,4
32 Weinegg	700,3	34,6	275,7	335,0	1 345,6	186,0
33 Kreis 9	3 707,4	1 464,9	3 554,6	385,5	9 112,4	941,3
34 Albisrieden	1 353,3	793,0	1 175,4	168,8	3 490,4	299,6
35 Altstetten	2 354,2	671,9	2 379,2	216,7	5 622,0	641,7
36 Kreis 10	3 553,4	734,1	917,5	297,2	5 502,2	970,6
37 Höngg	1 874,7	224,6	504,0	125,4	2 728,7	378,1
38 Wipkingen	1 678,7	509,5	413,5	171,8	2 773,5	592,5
39 Kreis 11	4 995,5	1 246,2	5 109,0	496,5	11 847,2	1 234,9
40 Affoltern	1 006,9	525,0	872,6	120,6	2 525,1	404,4
41 Oerlikon	2 133,6	235,9	3 099,9	201,8	5 671,2	362,3
42 Seebach	1 855,0	485,3	1 136,5	174,2	3 650,9	466,1
43 Kreis 12	1 610,5	1 507,0	667,4	147,4	3 932,4	608,1
44 Saatlén	179,8	468,2	103,2	8,6	759,9	287,5
45 Schwamendingen-Mitte	890,0	437,5	337,5	91,1	1 756,0	149,6
46 Hirzenbach	540,7	601,3	226,8	47,7	1 416,5	171,0
47 Ganze Stadt	44 150,0	9 521,6	32 292,5	5 504,0	91 468,2	10 422,2

¹ Aufgrund von Meldungen der kantonalen Gebäudeversicherung. Auf- und Abrundungen sind in der Regel ohne Rücksicht auf die Endsumme erfolgt. ² Einzelpersonen, Erbengemeinschaften, einfache Gesellschaften ³ Übrige Genossenschaften, Aktien-, Kollektiv- und Kommanditgesellschaften, GmbH ⁴ Einschliesslich übriger privater Eigentümer ⁵ Einschliesslich städtischer Stiftungen

Kanton Zürich	Übrige öffentliche Körperschaften	Öffentliche Eigentümer zusammen	Evangelisch- reformierte Kirchgemeinden	Andere Religionsge- meinschaften ⁶	Religions- gemeinschaften zusammen ⁶	Im ganzen ⁷	
802,5	782,9	2 919,6	113,4	91,5	204,9	10 226,7	1
65,9	0,9	366,8	57,0	14,5	71,4	2 009,5	2
545,0	261,7	1 124,9	8,8	20,5	29,4	1 961,1	3
—	56,2	519,2	47,6	36,8	84,4	2 037,9	4
191,6	464,1	908,6	—	19,7	19,7	4 218,3	5
167,4	244,3	1 194,1	86,1	36,5	122,6	10 467,4	6
21,6	28,0	550,3	41,2	7,8	48,9	4 239,9	7
1,3	3,4	69,8	7,8	—	7,8	635,2	8
144,4	212,9	574,0	37,2	28,7	65,9	5 592,3	9
22,7	164,2	1 245,7	94,1	22,1	116,2	11 458,2	10
3,9	0,2	242,6	25,8	9,8	35,6	4 974,9	11
11,1	11,8	447,8	9,8	3,5	13,3	1 727,5	12
7,7	152,2	555,3	58,5	8,8	67,3	4 755,8	13
334,6	931,6	2 474,7	42,1	46,6	88,7	9 296,7	14
31,0	7,9	182,9	2,2	17,2	19,5	1 725,3	15
303,7	277,9	801,3	14,9	29,3	44,2	4 039,3	16
—	645,8	1 490,5	25,0	—	25,0	3 532,0	17
64,8	223,0	1 007,8	10,9	—	10,9	6 874,0	18
22,8	160,7	685,1	9,8	—	9,8	2 994,1	19
42,0	62,3	322,7	1,1	—	1,1	3 880,1	20
347,8	589,0	1 533,7	84,6	16,1	100,7	9 006,1	21
95,2	75,4	637,8	53,2	8,4	61,6	5 663,4	22
252,7	513,6	895,9	31,4	7,7	39,0	3 342,8	23
785,5	253,1	1 475,4	82,5	71,8	154,3	10 999,0	24
670,7	167,8	895,4	29,1	1,9	31,0	3 232,0	25
87,6	63,4	363,0	29,9	67,0	96,9	4 043,5	26
26,2	9,9	146,1	3,3	—	3,3	1 988,1	27
1,0	12,0	70,9	20,0	3,0	23,0	1 735,5	28
207,1	31,6	768,6	51,2	12,9	64,1	6 375,0	29
—	8,7	163,2	—	7,6	7,6	2 341,7	30
2,1	14,8	206,3	10,4	4,0	14,4	2 246,6	31
205,0	8,1	399,1	40,8	1,3	42,1	1 786,8	32
51,1	116,7	1 109,0	33,1	9,1	42,2	10 268,9	33
12,2	23,3	335,0	6,9	6,9	13,9	3 844,5	34
38,9	93,4	774,0	26,1	2,2	28,4	6 424,4	35
3,9	174,6	1 149,1	71,7	8,0	79,7	6 731,0	36
3,9	127,7	509,6	19,9	0,9	20,8	3 259,1	37
—	46,9	639,5	51,9	7,1	58,9	3 471,9	38
125,2	165,7	1 525,7	59,8	23,5	83,3	13 456,2	39
4,7	37,6	448,7	12,2	2,5	14,7	2 988,5	40
114,5	77,8	554,7	22,6	14,4	37,0	6 262,8	41
6,0	50,3	522,3	25,0	6,6	31,6	4 204,9	42
40,1	29,4	677,7	45,9	19,5	65,4	4 675,6	43
—	0,5	288,0	20,0	9,8	29,8	1 077,6	44
37,6	6,6	193,8	19,1	4,1	23,2	1 973,3	45
2,6	22,3	195,9	6,7	5,6	12,4	1 624,7	46
2 952,7	3 706,0	17 081,0	775,4	357,6	1 133,0	109 835,2	47

⁶ Römisch-kath. Kirchgemeinden sind unter «übrigen öffentlichen Körperschaften» aufgeführt
barer Rauminhalte

⁷ Einschliesslich 153 000 m³ nicht zuteil-

15.1 Gebäudebestand nach Bauperioden und Stadtquartieren 1970

Stadtquartiere	Vor 1872	1872– 1892	1893– 1910	1911– 1920	1921– 1930	1931– 1941	1942– 1950	1951– 1960	1961– 1970	Im ganzen
Kreis 1	1 164	346	113	41	43	60	38	92	82	1 979
Rathaus	649	86	14	4	9	7	5	37	17	828
Hochschulen	110	41	40	8	7	18	7	12	22	265
Lindenhof	292	83	25	11	2	12	4	12	24	465
City	113	136	34	18	25	23	22	31	19	421
Kreis 2	207	272	508	171	664	819	636	673	304	4 254
Wollishofen	102	61	179	97	415	556	305	355	127	2 197
Leimbach	19	15	16	11	55	116	235	141	82	690
Enge	86	196	313	63	194	147	96	177	95	1 367
Kreis 3	69	134	692	290	974	749	853	556	379	4 696
Alt-Wiedikon	24	55	330	118	327	271	162	142	109	1 538
Friesenberg	13	11	20	3	429	310	487	211	146	1 630
Sihlfeld	32	68	342	169	218	168	204	203	124	1 528
Kreis 4	161	442	738	140	288	380	69	138	122	2 478
Werd	27	112	134	25	17	64	14	23	14	430
Langstrasse	127	311	460	31	57	80	25	56	45	1 192
Hard	7	19	144	84	214	236	30	59	63	856
Kreis 5	45	254	392	97	259	126	76	89	115	1 453
Gewerbeschule	35	241	300	52	116	51	30	20	36	881
Escher Wyss	10	13	92	45	143	75	46	69	79	572
Kreis 6	183	190	632	515	1 192	482	490	265	165	4 114
Unterstrass	91	118	335	233	791	350	423	142	93	2 576
Oberstrass	92	72	297	282	401	132	67	123	72	1 538
Kreis 7	496	437	743	446	935	614	332	725	620	5 348
Fluntern	88	54	141	147	336	231	100	172	113	1 382
Hottingen	246	306	410	179	191	117	78	147	112	1 786
Hirslanden	72	72	173	111	325	95	37	59	54	998
Witikon	90	5	19	9	83	171	117	347	341	1 182
Kreis 8	327	315	447	175	322	174	178	197	168	2 303
Seefeld	38	134	226	55	78	53	36	61	42	723
Mühlebach	173	135	132	32	72	42	46	64	53	749
Weinegg	116	46	89	88	172	79	96	72	73	831
Kreis 9	118	70	284	167	571	944	985	1 016	652	4 807
Albisrieden	73	15	73	57	193	407	445	457	223	1 943
Altstetten	45	55	211	110	378	537	540	559	429	2 864
Kreis 10	204	112	354	202	854	586	381	650	365	3 708
Höngg	158	48	131	67	306	371	282	533	278	2 174
Wipkingen	46	64	223	135	548	215	99	117	87	1 534
Kreis 11	179	111	508	220	860	1 020	1 454	1 340	845	6 537
Affoltern	84	18	105	39	98	274	516	539	286	1 959
Oerlikon	25	66	220	138	602	498	225	371	192	2 337
Seebach	70	27	183	43	160	248	713	430	367	2 241
Kreis 12	68	14	32	41	121	175	1 598	1 186	239	3 479
Saatlen	–	–	2	4	14	62	765	296	44	1 187
Schwamendingen-M.	62	14	28	32	94	95	204	389	124	1 042
Hirzenbach	6	–	2	5	13	18	631	504	71	1 250
Ganze Stadt	3 221	2 697	5 443	2 505	7 083	6 129	7 092	6 930	4 056	45 156

15.2 Rauminhalt der Gebäude in 1000 m³ nach Bauperioden und Stadtquartieren 1970¹

Stadtquartiere	Vor 1872	1872– 1892	1893– 1910	1911– 1920	1921– 1930	1931– 1941	1942– 1950	1951– 1960	1961– 1970	Im ganzen
Kreis 1	3 392,8	1 609,3	1 078,2	939,2	625,5	651,8	436,4	687,9	805,6	10 226,7
Rathaus	1 305,7	283,4	65,2	63,9	24,5	25,0	26,7	153,0	61,9	2 009,5
Hochschulen	617,5	255,7	247,7	279,9	87,8	186,5	36,4	85,8	163,6	1 961,1
Lindenhof	594,2	399,7	360,3	275,0	48,2	121,5	42,1	62,4	134,4	2 037,9
City	875,4	670,5	404,9	320,3	464,9	318,8	331,2	386,7	445,6	4 218,2
Kreis 2	374,2	766,0	1 684,9	612,6	1 250,1	1 590,8	918,8	1 663,5	1 606,6	10 467,4
Wollishofen	139,7	166,8	385,6	294,5	612,8	820,1	489,2	761,6	569,6	4 239,9
Leimbach	20,2	11,9	16,8	23,6	42,5	85,2	112,9	145,0	177,1	635,2
Enge	214,4	587,3	1 282,4	294,4	594,7	685,5	316,7	756,9	859,9	5 592,3
Kreis 3	89,4	435,0	2 056,1	754,9	1 384,0	1 558,2	1 332,2	1 927,7	1 920,8	11 458,2
Alt-Wiedikon	51,3	297,4	1 006,0	242,7	469,4	838,6	434,6	849,4	785,3	4 974,9
Friesenberg	13,2	9,5	46,2	2,8	238,0	208,0	345,2	308,1	556,5	1 727,5
Sihlfeld	24,8	128,1	1 003,9	509,3	676,6	511,6	552,4	770,3	578,9	4 755,8
Kreis 4	291,4	1 069,8	2 830,4	830,1	1 105,7	1 172,5	182,2	624,8	1 189,7	9 296,7
Werd	50,7	213,6	541,7	225,7	108,2	273,8	45,4	108,9	157,2	1 725,3
Langstrasse	232,9	824,0	1 392,5	160,8	369,3	296,2	77,7	293,4	392,5	4 039,3
Hard	7,8	32,1	896,2	443,7	628,2	602,5	59,1	222,5	639,9	3 532,0
Kreis 5	167,3	783,2	1 798,2	488,5	693,1	617,7	319,1	733,7	1 273,5	6 874,3
Gewerbeschule	130,6	491,9	945,6	186,0	421,6	320,0	141,4	94,9	262,2	2 994,1
Escher-Wyss	36,7	291,3	852,6	302,5	271,5	297,7	177,6	638,9	1 011,4	3 880,1
Kreis 6	264,1	566,7	1 779,8	1 331,1	1 900,8	1 127,2	911,3	608,5	516,6	9 006,1
Unterstrass	124,1	275,3	859,1	665,7	1 402,6	857,3	795,1	347,1	337,2	5 663,4
Oberstrass	140,1	291,4	920,7	665,3	498,3	269,9	116,2	261,4	179,5	3 342,8
Kreis 7	756,5	889,7	2 001,0	993,0	1 619,7	1 273,2	570,8	1 332,2	1 563,0	10 999,0
Fluntern	172,2	102,3	411,8	338,3	627,5	484,3	228,9	552,3	314,3	3 232,0
Hottingen	425,6	665,8	1 138,0	416,0	328,0	337,2	171,6	258,7	302,7	4 043,5
Hirslanden	75,6	118,6	436,9	230,9	589,3	223,2	64,0	115,0	134,5	1 988,1
Witikon	83,0	3,0	14,3	7,7	74,9	228,5	106,3	406,2	811,6	1 735,5
Kreis 8	655,9	697,4	1 331,3	472,9	731,3	556,0	435,7	723,5	771,1	6 375,0
Seefeld	70,0	284,0	645,5	181,1	326,3	219,2	117,1	241,9	256,5	2 341,7
Mühlebach	310,4	323,9	412,1	157,2	204,5	142,1	164,9	267,6	263,8	2 246,6
Weinegg	275,4	89,5	273,7	134,6	200,5	194,6	153,7	213,9	250,7	1 786,8
Kreis 9	151,2	84,1	601,3	416,7	987,0	1 362,9	1 612,5	2 771,0	2 282,2	10 268,9
Albisrieden	81,3	11,7	154,0	239,5	339,6	537,3	711,5	1 053,8	715,8	3 844,5
Altstetten	69,8	72,4	447,3	177,2	647,5	825,7	901,0	1 717,1	1 566,4	6 424,4
Kreis 10	289,5	220,0	695,4	398,4	1 300,1	901,2	447,8	1 200,5	1 278,3	6 731,0
Höngg	214,3	114,6	150,1	70,3	258,1	400,0	256,6	878,1	917,0	3 259,1
Wipkingen	75,1	105,4	545,3	328,1	1 042,0	501,1	191,2	322,4	361,3	3 471,9
Kreis 11	258,1	398,9	1 265,8	426,5	1 076,0	1 743,2	2 016,5	3 046,4	3 224,9	13 456,2
Affoltern	81,5	23,3	123,1	53,3	66,9	200,4	479,4	1 012,4	948,1	2 988,5
Oerlikon	102,8	342,7	734,7	313,9	800,7	1 203,3	741,7	942,2	1 080,8	6 262,8
Seebach	73,8	32,9	408,0	59,3	208,3	339,5	795,3	1 091,8	1 196,0	4 204,9
Kreis 12	65,0	11,2	38,9	34,0	102,9	147,7	1 104,0	2 197,9	974,1	4 675,6
Saatlen	–	–	1,2	1,7	12,1	35,2	518,3	247,3	261,9	1 077,6
Schwamend.-M.	54,9	11,2	36,1	24,8	82,1	86,1	301,3	927,1	449,7	1 973,2
Hirzenbach	10,1	–	1,6	7,4	8,7	26,5	284,4	1 023,5	262,4	1 624,7
Ganze Stadt	6 755,2	7 531,2	17 161,2	7 697,7	12 776,1	12 702,4	10 287,2	17 517,7	17 406,3	109 835,2

¹ Auf- und Abrundungen sind in der Regel ohne Rücksicht auf die Endsumme erfolgt

16 Gebäudebestand und Rauminhalt nach baulicher Verbindung und Stadtquartieren 1970

Stadtquartiere	Gebäudebestand			Rauminhalt der Gebäude ² in 1000 m ³		
	alleinstehend	an- und eingebaut	zusammen ¹	alleinstehend	an- und eingebaut	zusammen ¹
Kreis 1	281	1 698	1 979	2 628,2	7 598,6	10 226,7
Rathaus	45	783	828	169,1	1 840,3	2 009,5
Hochschulen	143	122	265	1 200,6	760,5	1 961,1
Lindenhof	24	441	465	159,4	1 878,6	2 037,8
City	69	352	421	1 099,1	3 119,2	4 218,3
Kreis 2	1 730	2 523	4 254	4 641,6	5 825,8	10 467,4
Wollishofen	896	1 301	2 197	2 197,6	2 042,4	4 239,9
Leimbach	201	488	690	237,0	398,2	635,2
Enge	633	734	1 367	2 207,1	3 385,2	5 592,3
Kreis 3	898	3 798	4 696	3 381,4	8 076,8	11 458,2
Alt-Wiedikon	462	1 076	1 538	1 956,0	3 018,9	4 974,9
Friesenberg	219	1 411	1 630	587,0	1 140,5	1 727,5
Sihlfeld	217	1 311	1 528	838,4	3 917,4	4 755,8
Kreis 4	505	1 973	2 478	2 314,1	6 982,6	9 296,7
Werd	83	347	430	278,9	1 446,4	1 725,3
Langstrasse	220	972	1 192	1 048,4	2 991,0	4 039,4
Hard	202	654	856	986,8	2 545,2	3 532,0
Kreis 5	434	1 019	1 453	2 806,6	4 067,7	6 874,3
Gewerbeschule	158	723	881	587,9	2 406,2	2 994,1
Escher-Wyss	276	296	572	2 218,7	1 661,4	3 880,2
Kreis 6	1 381	2 733	4 114	3 211,4	5 794,7	9 006,1
Unterstrass	614	1 962	2 576	1 601,2	4 062,2	5 663,4
Oberstrass	767	771	1 538	1 610,2	1 732,5	3 342,8
Kreis 7	2 926	2 422	5 348	5 853,4	5 145,7	10 999,0
Fluntern	969	413	1 382	2 097,1	1 134,8	3 232,0
Höttingen	921	865	1 786	2 033,9	2 009,6	4 043,5
Hirslanden	480	518	998	955,6	1 032,4	1 988,1
Witikon	556	626	1 182	766,7	968,8	1 735,5
Kreis 8	839	1 464	2 303	2 146,8	4 228,3	6 375,0
Seefeld	167	556	723	464,3	1 877,4	2 341,7
Mühlebach	272	477	749	735,1	1 511,5	2 246,6
Weinegg	400	431	831	947,4	839,4	1 786,8
Kreis 9	2 278	2 529	4 807	5 159,5	5 109,4	10 268,9
Albisrieden	897	1 046	1 943	1 803,5	2 041,0	3 844,5
Altstetten	1 381	1 483	2 864	3 356,0	3 068,4	6 424,4
Kreis 10	1 637	2 071	3 708	2 889,8	3 841,2	6 731,0
Höngg	1 135	1 039	2 174	1 730,1	1 529,0	3 259,1
Wipkingen	502	1 032	1 534	1 159,7	2 312,1	3 471,9
Kreis 11	2 714	3 823	6 537	6 730,7	6 725,5	13 456,2
Affoltern	779	1 180	1 959	1 345,4	1 643,1	2 988,5
Oerlikon	1 040	1 297	2 337	3 267,8	2 995,0	6 262,8
Seebach	895	1 346	2 241	2 117,5	2 087,4	4 204,9
Kreis 12	722	2 757	3 479	1 570,7	3 104,9	4 675,6
Saatlen	149	1 038	1 187	368,8	708,8	1 077,6
Schwamendingen-Mitte	378	664	1 042	744,8	1 228,4	1 973,3
Hirzenbach	195	1 055	1 250	457,1	1 167,7	1 624,7
Ganze Stadt	16 345	28 810	45 156	43 334,1	66 501,1	109 835,2

¹ Einschliesslich nicht zuteilbarer Gebäude bzw. Rauminhalte
Endsumme erfolgt

² Auf- und Abrundungen sind in der Regel ohne Rücksicht auf die