

Auswirkungen des neubaubedingten Wohnungsabbruchs auf den Wohnungsbestand in der Stadt Zürich 1971–1980

Sonderauswertung der Zürcher Baustatistik

Allgemeines und Methodisches

Einleitung

Nach siedlungsplanerischer Auffassung befindet sich eine Stadt bereits im sog. Vollausbau, wenn 80–90 Prozent ihres Wohnbaulandes überbaut sind. Es bedarf keines besonderen Nachweises, dass dieser Zustand in der Stadt Zürich eigentlich schon seit Jahren erreicht ist. Ein Blick auf den Zonenplan oder ein Spaziergang durch die Stadt beweisen dies genügend. Auch die neuesten Zahlen der Arealstatistik des Statistischen Amtes zeigen, dass Ende 1978 in der Stadt Zürich nur noch wenig Bauland vorhanden war: Von der Gesamtfläche des eigentlichen Wohnbaulandes, das sich in der Stadt Zürich gemäss Zonenplan aus den Wohnzonen A–E und der Kernzone zusammensetzt und rund 4050 Hektaren misst, entfielen auf die als Bauland in Frage kommende Nutzungsart «Wiesen und Äcker» rund 600 Hektaren oder 15 Prozent. Da sich ein Teil dieser Wiesen- und Ackerflächen auf bereits überbauten Parzellen befindet, ein weiterer noch für die Erschliessung durch Strassen, öffentlichen Anlagen und Bauten verwendet werden muss und ein Teil in den Jahren 1979 und 1980 überbaut wurde, schrumpft die effektiv zum Bauen noch zur Verfügung stehende Arealfläche stark zusammen. Sie hat Ende 1980 schätzungsweise rund 300 Hektaren oder sieben Prozent des Zürcher Wohnbaulandes betragen. Eine so kleine Baulandreserve dürfte in der seit 1963 durch eine stetige Abnahme charakterisierten Bevölkerungsentwicklung nur dann eine merkliche Trendumkehr herbeiführen, wenn ihre Überbauung vollständig erfolgen würde. Dies ist jedoch in der nächsten Zeit nicht zu erwarten.

Solange in der Stadt Zürich noch genügend Bauland vorhanden war, wurde die Wohnungsnachfrage, wie auch anderswo, hauptsächlich durch neue Überbauungen auf unbebauten Parzellen befriedigt. Die fortschreitende Überbauung des Stadtgebietes bewirkte jedoch, dass neue Wohnbauten immer häufiger nur nach Abbruch alter Gebäude, vor allem auf gemäss Bauordnung nicht voll ausgenützten Parzellen, erstellt werden können. In diesem Aufsatz wird auf einige Fragen, die sich im Zusammenhang mit dieser Erscheinung ergeben, eingegangen. Diese Fragen betreffen vor allem die Veränderungen der Wohnungsbestandstruktur, der Parzellennützung und nicht zuletzt der Mietpreise. Die eigentlichen Ursachen der intensiven Wohnungsnachfrage in der Stadt Zürich werden hier nicht analysiert. Sie wurden aber zum Teil schon in einer anderen Untersuchung behandelt¹.

¹ J. Dobszay: Grösse und Belegung der Wohnungen in der Stadt Zürich 1979, Zürcher Statistische Nachrichten 1980/1

Der Wohnungs- bzw. Gebäudeabbruch drängt sich in der Stadt Zürich aber nicht nur wegen der Baulandgewinnung auf. Ende 1980 waren rund ein Drittel oder rund 57000 der bestehenden Wohnungen mindestens fünfzig Jahre alt. Ihr Wohnkomfort dürfte dementsprechend den heutigen Anforderungen nicht voll genügen. Ein Teil von ihnen kann zwar durch Sanierungsmassnahmen erhalten bleiben, ein Teil aber muss früher oder später durch Neubauten ersetzt werden. Auch aus diesem Grunde stellt sich die Frage nach den Auswirkungen des neubaubedingten Abbruchs auf das Wohnungsangebot auf Stadtgebiet.

Erhebungsmethode und Begriffe

In der Zürcher Baustatistik werden einerseits alle Abbruchmeldungen der kantonalen Gebäudeversicherung, andererseits alle Neubaumeldungen der Baupolizei – nebst Umbau und Zweckänderung – mit den üblichen baustatistischen und sozioökonomischen Merkmalen wie Gebäude-, Eigentümer- und Zonenarten, Wohnungen nach der Zimmerzahl, Erstellungsjahr usw., erfasst. Mit Hilfe der Identifikationsmerkmale kann zwischen Gebäude- und Parzellendaten einerseits, und zwischen Gebäude- und Geschossdaten andererseits eine Querverbindung hergestellt werden. Dies ermöglicht für die Zwecke der vorliegenden Untersuchung den Zusammenhang zwischen Abbruch- und Neubautätigkeit nach siedlungsplanerischen Gesichtspunkten zu analysieren.

In die eigentliche Erhebung für den Vergleich zwischen dem vor dem Abbruch vorhandenen und dem durch den Neubau entstandenen Wohnraum sind nur jene Parzellen einbezogen, deren Fläche auch nach Fertigstellung der Neubauten ungefähr gleich gross blieb wie sie vor dem Abbruch war und auf denen sowohl vor dem Abbruch als auch nach dem Neubau vorwiegend für den Wohnzweck bestimmte Gebäude standen. Eine weitere Bedingung für den Einbezug einer Parzelle in die Untersuchung war, dass der Abbruch wie auch der nachfolgende Neubau innerhalb des Untersuchungszeitraums 1971 bis 1980 erfolgten.

Die wichtigsten Kennziffern des Vergleichs des Wohnraumumfangs vor dem Abbruch und nach dem Neubau sind: Zahl der Wohnungen und Zimmer, Bruttogeschossfläche für Wohnen und andere Zwecke, der Rauminhalt, das Alter der Wohnungen im Zeitpunkt des Abbruchs und der Mietpreis. Von den berechneten Werten stehen im Vordergrund: die Bruttogeschossfläche je Wohnung und Zimmer sowie die Ausnützungsziffern. Um das Verständnis dieser Kennziffern zu erleichtern, sind nachstehend die in der Zürcher Baustatistik angewandten Definitionen dieser Begriffe wiedergegeben.

Wohnung: Eine geschlossene bauliche Einheit von zusammenhängenden Räumen, die eine eigene Küche beinhaltet mit einer Mindestfläche von 4 m² in Ein- und von 6 m² in Mehrzimmerwohnungen. Die ausserhalb von Wohnungen registrierten und dem Wohnzweck dienenden Zimmer werden als Einzelzimmer bezeichnet.

Bruttogeschossfläche: Summe der Gebäudegeschossflächen einschliesslich Mauern und Nebenräume, soweit die Geschosse gemäss den gesetzlichen Bestimmungen dauernd für Wohnen oder Arbeiten verwendet werden dürfen. Davon wird der für das Wohnen bestimmte Teil als Wohnbruttogeschossfläche definiert. Darunter fallen die Flä-

chen der Wohn-, Ess-, Schlaf-, Bade- und Vorzimmer, der Küchen, der Toiletten, der Korridore und dgl. Demgegenüber wird die Fläche von Waschküchen, Estrichen, Bastelräumen, Kellern, Gerätehallen, offenen Balkonen, Garagen und von ähnlichen Räumen nicht zu der Bruttogeschossfläche gerechnet.

Ausnutzungsziffer: Eine in Prozenten ausgedrückte Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Grundstückfläche.

Baualter: Der zwischen dem Erstellungs- und dem Abbruchjahr liegende Zeitraum bildet das Baualter der Gebäude und damit der in ihnen enthaltenen Wohnungen. Das Datum eines allfälligen Umbaus oder einer Renovation wird dabei nur in Ausnahmefällen als neues Baujahr berücksichtigt, z.B. wenn vom ursprünglichen Gebäude nur Teile der Fassade übrigbleiben.

Wohnungsabbruch 1931–1980

Der Abbruch von Gebäuden und damit verbunden von Wohnungen ist kein Phänomen der Gegenwart. Seine Entwicklung in den letzten 50 Jahren, d.h. zwischen 1931 und 1980, ist aus der Texttafel 1 ersichtlich.

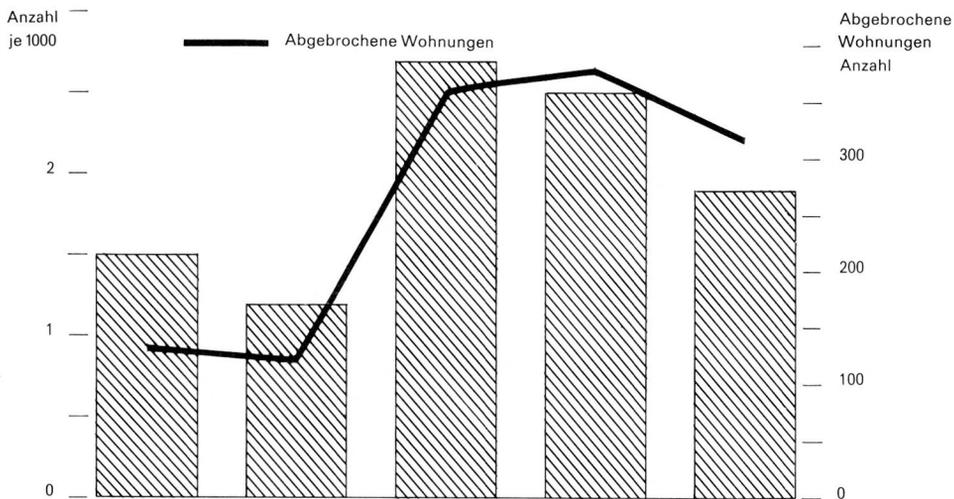
1. Wohnungsabbruch nach Jahrzehnten seit 1931/40 – Jahresdurchschnitte

Jahrzehnte	Grundzahlen			Abbruchziffern	
	Abgebrochene Wohnungen	Neuerstellte Wohnungen	Wohnungsbestand	Abbruchwohnungen je 1000 neuerstellte Wohnungen	bestehende Wohnungen
1931/40	134	2 210	90 011	60,6	1,5
1941/50	124	2 149	106 485	57,7	1,2
1951/60	362	3 314	133 240	109,2	2,7
1961/70	380	2 094	153 186	181,5	2,5
1971/80	319	1 616	163 698	197,4	1,9

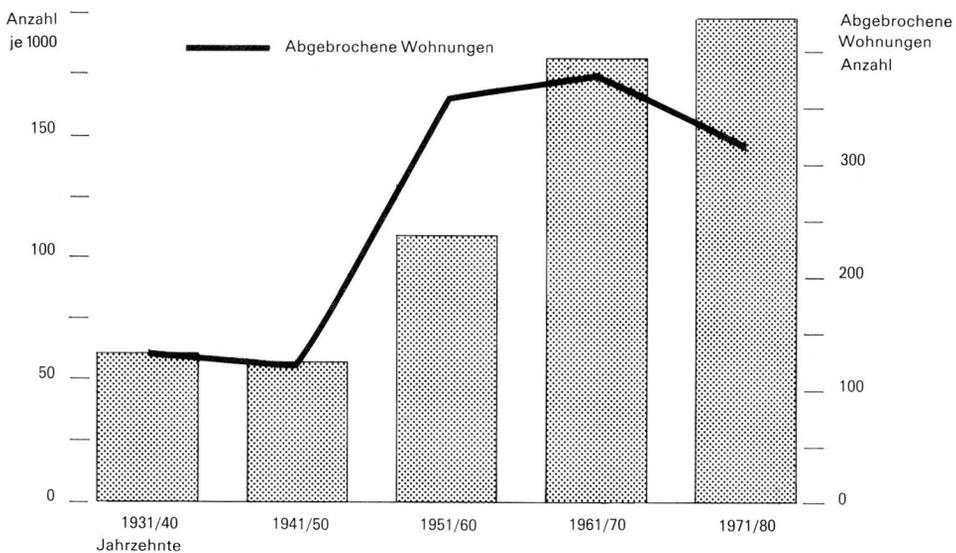
Die Zahl der in der Stadt Zürich im Zeitraum 1931–80 abgebrochenen Wohnungen weist grosse Schwankungen auf: Mit 380 Wohnungen wurde im Jahresdurchschnitt in den Jahren 1961–70 die höchste und mit 124 Wohnungen im Zeitraum 1941–50 die niedrigste Abbruchtätigkeit registriert. Trendmässig ist eine Zunahme der Wohnungsabbrüche festzustellen. Dass in den Jahren 1971–80 im Jahresdurchschnitt trotzdem eine niedrigere Zahl von Wohnungen abgebrochen worden ist als in den 50er oder 60er Jahren, ist auf die Auswirkungen des seit November 1974 geltenden kantonalen Gesetzes über die Erhaltung von Wohnungen für Familien (Wohnerhaltungsgesetz vom 30. Juni 1974) zurückzuführen, welches für Abbruch, Umbau und Zweckänderung von Familienwohnungen (Wohnungen mit 2½ und mehr Zimmern) eine Bewilligungspflicht vorsieht. Noch grösser sind aber die Schwankungen in den einzelnen, hier allerdings nicht ausgewiesenen Jahren: Die absolut höchste Zahl der Wohnungsabbrüche wurde mit 825 Einheiten für das Jahr 1971 und die niedrigste mit 48 für 1943 ausgewiesen. Mehr als 500 Woh-

Abbruchziffern 1931–1980 – Jahresdurchschnitte

Abgebrochene Wohnungen je 1000 bestehende



Abgebrochene Wohnungen je 1000 neuerstellte



nungen wurden noch in den Jahren 1956 (569 Einheiten) und 1969 (534) abgebrochen. Auf weniger als 100 beläuft sich noch die Zahl der abgebrochenen Wohnungen in den Krisen- und Kriegsjahren, in denen auch der Wohnungsbau stagnierte: 1936 (54), 1940 (69), 1944 (70), 1935 (76), 1942 (79), 1945 (81) und 1934 (90).

Die Abbruchintensität lässt sich gemäss Texttabelle 1 an den je 1000 Neubauwohnungen und je 1000 bestehenden Wohnungen berechneten Abbruchziffern noch deutlicher als an absoluten Zahlen ablesen. Während in den 30er und 40er Jahren je 1000 neuerstellte Wohnungen im Jahresdurchschnitt lediglich rund 60 Wohnungen abgebrochen worden sind, stieg diese Ziffer in den 50er, 60er und 70er Jahren allmählich auf 109, 182 bzw. 197. Mit anderen Worten: Rund jede fünfte neuerstellte Wohnung ersetzte in den 70er Jahren eine abgebrochene. Die je 1000 bestehende Wohnungen errechnete Abbruchziffer zeigt, dass der Wohnungsbestand durch Abbruch im Jahresdurchschnitt um 1,2–2,7 Einheiten verringert wurde. An dieser Ziffer gemessen, kann die Abbruchintensität für die grösste Schweizer Stadt mit vielen alten Wohnungen noch eher als mässig eingestuft werden. An dieser Stelle sei aber nochmals darauf hingewiesen, dass dieser Verlust durch die Neubautätigkeit in allen Jahren mehr als ausgeglichen wurde.

Obwohl die direkten Ursachen des Wohnungsabbruchs vielfältig (Erneuerung der alten Bausubstanz, Erstellung von Geschäftshäusern und Nutzbauten, Bau von Strassen und anderen Infrastruktureinrichtungen usw.) und statistisch kaum erfassbar sind, kann aus den vorstehenden Zahlen trotzdem mit Recht gefolgert werden, dass sie zumindest indirekt mit der Intensität der Neubautätigkeit und dem Überbauungsgrad des Zürcher Stadtgebiets in Zusammenhang stehen.

Wohnungsabbruch 1971–1980

Für eine vertiefte Analyse der Zusammenhänge zwischen dem Abbruch und dem Neubau von Wohnungen ist der Zeitraum 1931–1980 zu lang und auch zu heterogen, indem er Friedens- und Kriegsjahre wie auch Jahre der tiefsten Wirtschaftskrise und der höchsten Konjunktur umfasst. Deshalb konzentriert sich die vorliegende Arbeit im wesentlichen auf das letzte Jahrzehnt, d.h. die Jahre 1971–1980. In diesen Jahren wurden in der Stadt Zürich insgesamt 3192 Wohnungen mit 11331 Zimmern abgebrochen. Die Angaben über deren Gliederung nach den wichtigsten Merkmalen sind in der Anhangtabelle 1 aufgeführt und in den folgenden Abschnitten kurz kommentiert.

Nach der Zimmerzahl

Von den 3192 abgebrochenen Wohnungen entfiel der grösste Teil mit 1421 Einheiten oder 45 Prozent auf die Dreizimmerwohnungen, gefolgt von den Vierzimmerwohnungen mit 835 oder 26 Prozent und den Zweizimmerwohnungen mit 409 Einheiten oder 13 Prozent. Die niedrigste Quote mit 81 Wohnungen oder 2,5 Prozent wurde für die Einzimmerwohnungen ausgewiesen. Die durchschnittliche Zimmerzahl aller abgebrochenen Wohnungen beträgt 3,5. Sie schwankt nach Zonenarten zwi-

schen 3,3 in der Wohnzone A (fünfgeschossige Bauten) und 5,0 in der Wohnzone E (zweigeschossige Bauten). Nach Gebäudearten berechnet, stehen die in Einfamilienhäusern abgebrochenen Wohnungen mit 4,9 an der Spitze, während sich die mittlere Zimmerzahl der in Mehrfamilienhäusern und Wohnhäusern mit Geschäftsräumen (einschliesslich Nutzbauten) abgebrochenen Wohnungen auf 3,2 bzw. 3,5 beläuft. Bei den Eigentümerarten ist die durchschnittliche Zimmerzahl mit 4,2 für die Abbruchwohnungen im Eigentum von natürlichen Personen am höchsten und mit 2,8 für jene im Eigentum von Aktien- und übrigen Gesellschaften am niedrigsten ausgewiesen.

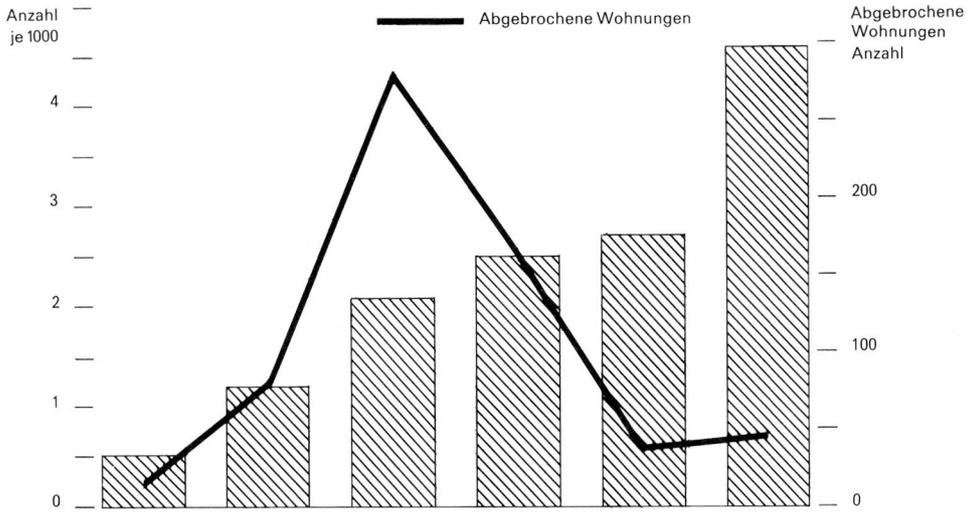
2. Wohnungsabbruch nach der Zimmerzahl der Wohnungen 1971–1980 – Jahresdurchschnitte

	Grundzahlen			Abbruchziffern	
	Abgebrochene Wohnungen	Neuerstellte Wohnungen	Wohnungsbestand	Abbruchwohnungen je 1000 neuerstellte Wohnungen	bestehende Wohnungen
Einzimmerwohnungen	8	431	16 110	19	0,5
Zweizimmerwohnungen	41	422	33 833	97	1,2
Dreizimmerwohnungen	142	405	67 583	351	2,1
Vierzimmerwohnungen	84	283	33 559	297	2,5
Fünzimmerwohnungen	20	53	7 379	377	2,7
Sechszimmerwohnungen und grössere	24	22	5 234	1 091	4,6
Im ganzen	319	1 616	163 698	197	1,9

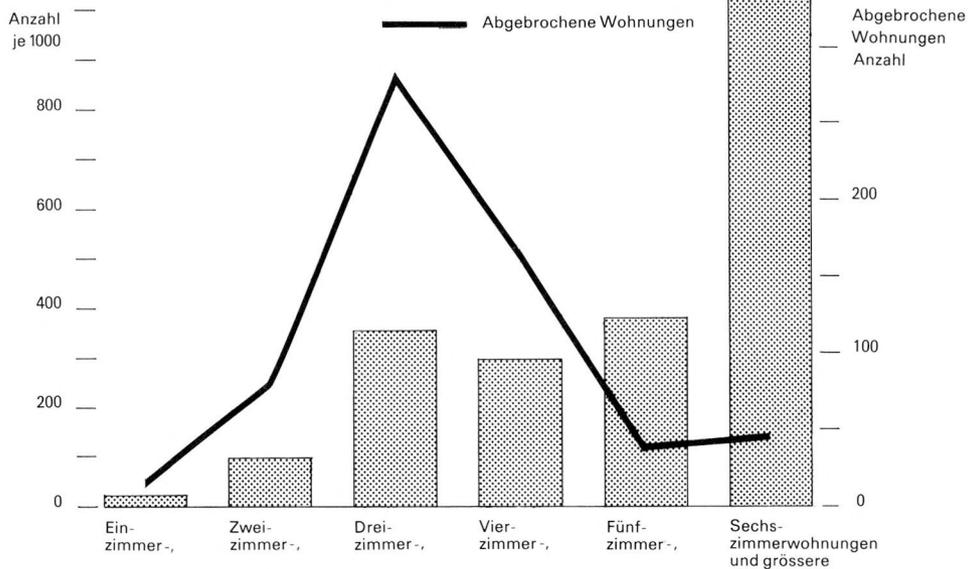
Die Kennziffern der Abbruchintensität, Abbruchwohnungen je 1000 bestehende und je 1000 neuerstellte Wohnungen, in der Texttabelle 2 zeigen, dass die einzelnen Wohnungsgrössen vom Abbruch sehr unterschiedlich betroffen werden: Je grösser die Zimmerzahl der Wohnungen, um so höher die Abbruchziffer. Während in bezug auf die Einzimmerwohnungen je 1000 bestehende durchschnittlich nur eine halbe Wohnung abgebrochen wird, steigt diese Ziffer allmählich auf 4,6 bei den Sechszimmerwohnungen und grösseren, wobei sie im Gesamtdurchschnitt 1,9 beträgt. Gemessen an der Abbruchziffer, Abbruchwohnungen je 1000 neuerstellte Wohnungen, ist nach der Wohnungsgrösse eine analoge aber noch ausgeprägtere Steigerung festzustellen: Auf 1000 neuerstellte Einzimmerwohnungen entfallen lediglich 19 abgebrochene, die sich bei den Sechszimmerwohnungen und grösseren bereits auf 1091 bezieft. Die sukzessive Steigerung wird lediglich dadurch unterbrochen, dass je 1000 neuerstellte Vierzimmerwohnungen weniger abgebrochen werden als je 1000 neuerstellte Dreizimmerwohnungen. Es ist somit offensichtlich, dass der Bestand der grösseren Wohnungen durch Abbruch viel stärker vermindert wird als jener der kleineren, wobei allerdings u.a. zu bemerken ist, dass sich das durchschnittliche Alter der einzelnen Wohnungsgrössen auf die Höhe der Abbruchziffer mitverursachend auswirkt. Als Hinweis dafür kann erwähnt werden, dass der Anteil der Einzimmerwohnungen, der am Gesamtwohnungsbestand im Jahre 1930 nur 1,4 Prozent ausmachte, im Jahre 1980 bereits 10,6 Prozent betrug. Dies konnte nur infolge einseitiger Bevorzugung der

Abbruchziffern nach Wohnungsgrösse 1971–1980 – Jahresdurchschnitte

Abgebrochene Wohnungen je 1000 bestehende



Abgebrochene Wohnungen je 1000 neuerstellte



Einzimmerwohnungen im Wohnungsneubau entstehen, während der Bestand der Fünfstückwohnungen und grösseren in der gleichen Zeit fast unverändert blieb, und ihre Quote am Gesamtwohnungsbestand von 16,2 auf 7,4 Prozent zurückging. Das daraus sich ergebende hohe Baulter der grösseren Wohnungen wird für diese Wohnungen weiterhin eine grössere Abbruchgefährdung mit sich bringen als für die Kleinwohnungen.

Nach Zonen-, Gebäude- und Eigentümerarten

Die Gliederung nach Zonenarten zeigt, dass sich 2035 Abbruchwohnungen oder 63,8 Prozent in den Wohnzonen befanden: Der höchste Anteil mit 25,5 Prozent ergab sich dabei für die Wohnzone C (dreigeschossige Bauten) und der niedrigste mit 2,8 Prozent für die Wohnzone E (zweigeschossige Bauten). Dabei sei vergleichsweise zu erwähnen, dass vom Gesamtwohnungsbestand Ende 1980 82,3 Prozent auf die Wohnzonen entfielen. Von allen Zonenarten fand der absolut intensivste Wohnungsabbruch eigentlich in der Kernzone statt, wo zwischen 1971 und 1980 889 Wohnungen abgebrochen wurden, was, gemessen an der Zahl der gesamten abgebrochenen Wohnungen, einem Anteil von 27,9 Prozent entspricht. Der Anteil des Wohnungsbestandes in der Kernzone am Gesamtwohnungsbestand belief sich demgegenüber Ende 1980 lediglich auf 15,3 Prozent. Dies dürfte damit im Zusammenhang stehen, dass die Kernzone ein Mischgebiet ist, in dem neben dem Wohnen auch andere Nutzungen vorgesehen sind, was standortbedingt zu einer besonders ausgeprägten Verdrängung des Wohnraumes führt. Auch in den übrigen Zonenarten (Industriezonen I und II, Freihaltezone und ausgesparte Gebiete) ist der Anteil der abgebrochenen Wohnungen mit 8,3 Prozent ziemlich hoch ausgefallen, da ihre Quote am bestehenden Wohnungsbestand Ende 1980 nur 2,4 Prozent betrug.

Von allen abgebrochenen Wohnungen entfallen 469 Einheiten oder 14,6 Prozent auf die Einfamilienhäuser (Anteil Ende 1980: 5,8 Prozent), 1471 oder 46,1 Prozent auf die Mehrfamilienhäuser (68,3 Prozent) und 1252 Einheiten oder 39,3 Prozent auf die Wohnhäuser mit Geschäftsräumen und die Nutzbauten (25,9 Prozent). Während die Zahl der in Einfamilienhäusern abgebrochenen Wohnungen mit jener der abgebrochenen Einfamilienhäuser naturgemäss identisch ist, beläuft sich die durchschnittliche Zahl der abgebrochenen Wohnungen auf 3,9, in den Mehrfamilienhäusern und auf 2,9 in den Wohnhäusern mit Geschäftsräumen und Nutzbauten.

Hinsichtlich des Eigentumsverhältnisses ist festzuhalten, dass die Anteile der einzelnen Eigentümerarten an der Gesamtzahl der im Zeitraum 1971–80 abgebrochenen Wohnungen und am Gesamtwohnungsbestand Ende 1980 zum Teil sehr unterschiedlich sind: Die Quote der Abbruchwohnungen im Eigentum der natürlichen Personen belief sich auf 35,5 Prozent (ihr Anteil am Gesamtwohnungsbestand Ende 1980: 49,9 Prozent), jene der Aktien- und übrigen privaten Gesellschaften auf 26,0 (16,2) Prozent, der Baugenossenschaften auf 12,0 (18,9) Prozent, der Stadtgemeinde Zürich auf 14,7 (6,9) Prozent und die Quote der übrigen Eigentümerarten auf 11,8 (8,1) Prozent. Diese anteilmässigen Unterschiede können zum einen auf die unterschiedliche Altersstruktur der

Wohnungen zum anderen aber auf die Bauabsichten der Eigentümer zurückgeführt werden.

Die Abbruchintensität nach Zonen-, Gebäude- und Eigentümerarten lässt sich an den Kennziffern, Abbruchwohnungen je 1000 neuerstellte und je 1000 bestehende Wohnungen, besser beurteilen als an Grund- und Verhältniszahlen. Die entsprechenden Angaben sind in der Text-tabelle 3 aufgeführt.

3. Wohnungsabbruch nach Merkmalen 1971–1980 – Jahresdurchschnitte

	Grundzahlen		Wohnungs- bestand	Abbruchziffern	
	Abgebro- chene Wohnungen	Neuer- stellte Wohnungen		Abbruchwohnungen neuerstellte Wohnungen	Abbruchwohnungen je 1000 bestehende Wohnungen
Zonenarten¹					
Wohnzone A	28	86	11 365	326	2,5
Wohnzone B	36	166	24 449	217	1,5
Wohnzone C	81	595	54 274	136	1,5
Wohnzone D	49	597	34 587	82	1,4
Wohnzone E	9	61	8 940	148	1,0
Wohnzonen zusammen	203	1 505	133 615	135	1,5
Kernzone	89	78	25 668	1 141	3,5
Übrige Zonenarten	27	33	4 415	818	6,1
Gebäudearten					
Einfamilienhäuser ²	47	19	9 710	2 474	4,8
Mehrfamilienhäuser ²	147	1 302	111 094	113	1,3
Wohnhäuser mit Geschäftsräumen ³	125	295	42 894	424	2,9
Eigentümerarten					
Natürliche Personen ⁴	113	586	83 072	193	1,4
Aktien- und übrige private Gesellschaften	83	335	26 217	248	3,2
Baugenossenschaften	38	309	30 895	123	1,2
Stadt Zürich ⁵	47	247	10 543	190	4,5
Übrige Eigentümer ⁶	38	139	12 971	273	2,9
Im ganzen	319	1 616	163 698	197	1,9

¹ Maximal zulässige Geschosshöhen: Wohnzone A = 5, B = 4, C = 3, D = 2-3, E = 2 Geschosse; Übrige Zonenarten: Industrie-, Freihalte- und Waldzone, ausgesparte Gebiete ² Reine Wohngebäude ³ Einschliesslich Wohnungen in Nutzbauten

⁴ Einzelpersonen, Erbengemeinschaften, übrige einfache Gesellschaften ⁵ Einschliesslich städtischer Stiftungen ⁶ Kanton, Bund, Religionsgemeinschaften, Vereine, private Stiftungen

Obwohl je 1000 bestehende Wohnungen im ganzen 1,9 Wohnungen abgebrochen worden sind, zeigt diese Ziffer nach Zonenarten gemäss Text-tabelle 3 grosse Schwankungen: In der Wohnzone E ist sie mit 1,0 am niedrigsten und in der Gruppe der sog. übrigen Zonenarten, in der die Industriezone stark überwiegt, mit 6,1 am höchsten. In der Kernzone liegt sie mit 3,5 ebenfalls beträchtlich über dem Durchschnitt. Die Ursachen dafür dürften in den beiden letztgenannten Zonenarten standort-

bedingt sein: Die Industriezone gilt gemäss Bauordnung als reines Arbeitsgebiet und die Kernzone als Mischgebiet, wo aus diesem Grund zwischen der Wohn- und Arbeitsnutzung eine Konkurrenz besteht. In der Kernzone dürfte noch der Umstand eine Rolle spielen, dass sich dort infolge der baulichen Entwicklung überdurchschnittlich viele alte Gebäude befinden.

Bei den Gebäudearten weisen die Einfamilienhäuser die höchste Abbruchintensität auf: Je 1000 bestehende Wohnungen wurden nämlich im Durchschnitt der Jahre 1971/80 4,8 abgebrochen. Entgegen der allgemeinen gesamtschweizerischen Entwicklung werden in der Stadt Zürich mehr Einfamilienhäuser abgebrochen als erstellt. Der Mangel an Bauland und die hohen Grundstückspreise in der Stadt Zürich dürften somit die Verminderung des Bestandes von Einfamilienhäusern mitverursachen. Auf 1000 bestehende Wohnungen in Wohnhäusern mit Geschäftsräumen entfallen 2,9 Abbruchwohnungen, während die entsprechende Ziffer der Wohnungen in reinen Mehrfamilienhäusern lediglich 1,3 beträgt.

Auch nach den Eigentümerarten gibt es eine grosse Schwankungsbreite der Kennziffer Abbruchwohnungen je 1000 bestehende Wohnungen: Mit 1,2 ist sie bei den Baugenossenschaften am niedrigsten und mit 4,5 bei der Stadtgemeinde am höchsten. Auch die entsprechende Abbruchziffer der Wohnungen im Eigentum von natürlichen Personen, auf die rund die Hälfte des Wohnungsbestandes entfällt, ist mit 1,4 verhältnismässig niedrig. Bei der Stadtgemeinde ist zu bemerken, dass städtische Wohnungen oft aus öffentlichem Interesse (Erstellung von Strassen, Schulhäusern und anderen infrastrukturellen Einrichtungen) abgebrochen werden müssen und dass sich im Eigentum der Stadtgemeinde besonders viele alte Wohnungen ohne zeitgemässen Komfort befinden bzw. befanden.

Die je 1000 neuerstellte Wohnungen berechnete Abbruchziffer zeigt in der Texttafel 3 ebenfalls grosse Schwankungen. Im Zeitraum 1971–80 wurden im Jahresdurchschnitt je 1000 neuerstellte Wohnungen 197 abgebrochen. Nach Zonenarten war diese Ziffer mit 82 in der Wohnzone D am niedrigsten und mit 1141 in der Kernzone am höchsten. Dabei ist zu erwähnen, dass beim Vergleich der Zahl der abgebrochenen und jener der neuerstellten Wohnungen sowohl die Baulandreserve als auch das Alter und der bauliche Zustand der vorhandenen Wohnungen eine wichtige Abbruchursache darstellen, auf die aber in diesem Aufsatz nicht näher eingegangen wird.

Bei den Gebäudearten steht die je 1000 neuerstellte Wohnungen berechnete Abbruchziffer mit 2474 für die Einfamilienhäuser am höchsten und mit 113 für die in Mehrfamilienhäusern erstellten Wohnungen am niedrigsten. Bei den Eigentümerarten schwankt die Abbruchziffer zwischen 123 bei den Baugenossenschaften und 273 bei den sog. übrigen Eigentümern, wobei durchschnittlich, wie erwähnt, auf 1000 neuerstellte Wohnungen 197 abgebrochene entfallen.

Nach dem Alter

Die Gliederung der 1971–80 in der Stadt Zürich abgebrochenen 3192 Wohnungen nach dem Alter in Kombination mit Zonen-, Gebäude- und

Eigentümerarten ist aus der Anhangtabelle 2 ersichtlich. Nur 344 oder 10,8 Prozent der Abbruchwohnungen wiesen ein Baualter von 40 und weniger Jahren auf, obwohl auf diese Altersgruppe Ende 1980 nahezu drei Fünftel des gesamten Wohnungsbestandes auf Stadtgebiet entfielen. Bei 848 Einheiten oder 26,5 Prozent betrug das Alter 41–60 Jahre und bei 2000 oder 62,7 Prozent 61 und mehr Jahre. 849 Wohnungen, d.h. 26,6 Prozent aller Abbruchwohnungen der Jahre 1971–1980 wurden im Alter von 101 und mehr Jahren abgebrochen. Die vorgängigen Zahlen beweisen eindeutig, dass das hohe Baualter und der damit verbundene bauliche Zustand zu den wichtigsten Gründen des Gebäude- und Wohnungsabbruchs gehören.

Der Wohnungsabbruch, vor allem aber die Tatsache, dass ältere Wohnungen häufiger abgebrochen werden, wirkt sich neben der Zunahme der Neubauwohnungen auch auf die Altersstruktur der bestehenden Wohnungen stark aus: Es findet eine laufende Verjüngung statt. Von den Ende 1974 vorhandenen Wohnungen entfielen 37743 Einheiten oder 23,2 Prozent noch auf die Baujahre vor 1921. Ende 1980 betrug die Wohnungszahl der gleichen Baujahre 36362, was gemessen am Gesamtwohnungsbestand (169310 Einheiten) einem Anteil von 21,5 Prozent entsprach.

In den Wohnzonen A und B sowie in der Kernzone wurden mit 0,4, 1,1 bzw. 2,0 Prozent verhältnismässig wenig «jüngere» Wohnungen (im Alter von 40 und weniger Jahren), in der Wohnzone D dagegen mit 35,7 Prozent überdurchschnittlich deren viele abgebrochen. Erwähnenswert ist noch ein relativ hoher Anteil von mehr als hundertjährigen Abbruchwohnungen in den Wohnzonen A (47,8 Prozent) und E (39,5 Prozent) sowie in der Kernzone (33,0 Prozent). Die Gliederung der Abbruchwohnungen nach Gebäudearten zeigt, dass die Wohnungen in Einfamilienhäusern mehrheitlich auf die niedrigeren Altersklassen und jene in Wohnhäusern mit Geschäftsräumen und in Nutzbauten dagegen auf die höheren Altersklassen entfallen. Die Verteilung nach Altersklassen der in Mehrfamilienhäusern abgebrochenen Wohnungen entspricht im grossen und ganzen derjenigen aller Abbruchwohnungen.

Bei den Eigentümerarten fällt auf, dass von den 386 abgebrochenen Wohnungen im Eigentum der Baugenossenschaften mehr als die Hälfte (52,8 Prozent) ein Baualter von nur 40 und weniger Jahren erreichte, was damit zusammenhängt, dass die Wohnungen im Eigentum der Baugenossenschaften grundsätzlich niedrigeres Baualter aufweisen, da die genossenschaftliche Wohneigentumsform wesentlich jüngeren Datums ist als die private oder öffentliche. Die entsprechende Quote der Stadtgemeinde beträgt lediglich 1,2 Prozent, jene der Aktien- und übrigen Gesellschaften 4,5 Prozent und die der natürlichen Personen 5,1 Prozent. Mehr als ein Drittel (37,0 und 33,9 Prozent) der abgebrochenen Wohnungen im Eigentum der Stadtgemeinde und der Aktien- und übrigen privaten Gesellschaften war im Zeitpunkt des Abbruchs sogar 101 und mehr Jahre alt. Auch bei den natürlichen Personen entfallen auf die höheren Altersklassen überdurchschnittliche Anteile. Unbedeutend ist aus den bereits erwähnten Gründen der Anteil der abgebrochenen baugenossenschaftlichen Wohnungen in den höheren Altersklassen.

Das Durchschnittsalter der im Zeitraum 1971–80 in der Stadt Zürich

abgebrochenen 3192 Wohnungen beträgt 75 Jahre. Über seine Gliederung nach Zimmerzahl sowie Zonen-, Gebäude- und Eigentümerarten gibt die Anhangtabelle 3 im Detail Auskunft.

Das höchste Alter unter den Abbruchwohnungen mit 115 Jahren wies eine Zweizimmerwohnung in einem Einfamilienhaus auf, gefolgt von Sechs- und Mehrzimmerwohnungen sowie Zweizimmerwohnungen in der Wohnzone A, mit einem Durchschnittsalter von 114 bzw. 109 Jahren. Das niedrigste durchschnittliche Alter wurde mit 40 Jahren für die abgebrochenen Vierzimmerwohnungen im Eigentum der Baugenossenschaften ermittelt.

Das Durchschnittsalter in den Zonenarten schwankt zwischen 87 Jahren in der Wohnzone A und 53 Jahren in der Wohnzone D. Über dem Gesamtdurchschnitt liegt noch das Alter der in der Kernzone (86 Jahre), den Wohnzonen B (82 Jahre) und E (81 Jahre) sowie in den übrigen Zonenarten (Industrie- und Freihaltezone) abgebrochenen Wohnungen. Nebst dem erwähnten niedrigsten Baualter in der Wohnzone D ergab sich noch für die in der Wohnzone C abgebrochenen Wohnungen ein unterdurchschnittliches Alter mit 66 Jahren. Die Altersunterschiede zwischen den einzelnen Zonenarten sind durch die zeitliche Entwicklung der Überbauung des heutigen Stadtgebietes bedingt, das zuerst in der Stadtmitte bzw. in den Quartierzentren begann.

Nach den Gebäudearten zeigt sich, dass das durchschnittliche Baualter der Wohnungen in den Einfamilienhäusern mit 51 Jahren am niedrigsten und in den Wohnhäusern mit Geschäftsräumen (einschliesslich Nutzbauten) mit 84 Jahren am höchsten war. Das Durchschnittsalter der abgebrochenen Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern entspricht mit 74 Jahren fast dem Gesamtdurchschnitt von 75 Jahren.

Das Durchschnittsalter der Abbruchwohnungen nach Eigentümerarten bestätigt die Feststellung, die im vorangehenden Abschnitt über die Altersklassen bereits gezogen wurde: Die Abbruchwohnungen im Eigentum der Baugenossenschaften wiesen ein verhältnismässig niedriges Baualter auf. Es liegt durchschnittlich mit 42 Jahren um 33 Jahre unter dem Durchschnitt des Alters aller Abbruchwohnungen. Aus den nichtveröffentlichten Unterlagen geht eindeutig hervor, dass sich ein grosser Teil der abgebrochenen baugenossenschaftlichen Wohnungen in Einfamilienhäusern befand. Es darf daraus gefolgert werden, dass zwischen diesem niedrigen Durchschnittsalter und jenem der Einfamilienhäuser ein enger Zusammenhang besteht. Das Alter der Abbruchwohnungen anderer Eigentümerarten beläuft sich bei den Aktien- und übrigen privaten Gesellschaften auf 83 Jahre, bei den natürlichen Personen auf 80 Jahre, bei der Stadtgemeinde auf 79 Jahre und bei den übrigen Eigentümern (Kanton, Bund, Religionsgemeinschaften, Vereine, private Stiftungen) auf 71 Jahre.

Das Medianalter der in den Jahren 1971–80 in der Stadt Zürich insgesamt abgebrochenen 3192 Wohnungen bezifferte sich auf 76 Jahre. Die Tatsache, dass es ungefähr gleich hoch ist wie das Durchschnittsalter (75 Jahre) und der Umstand, dass noch weitere 35 Abbruchwohnungen das gleiche Alter aufweisen, ist ein Hinweis auf die symmetrische Verteilung des Baualters der 1971–80 abgebrochenen Wohnungen.

Neuüberbauung der Abbruchliegenschaften 1971–1980

Umfang und Repräsentativität der Erhebung

Für die Abklärung der Nutzung der Abbruchliegenschaften nach dem Gebäudeabbruch wurden, wie bereits erwähnt, nur jene Liegenschaften berücksichtigt, deren Grundstücksfläche infolge Neuüberbauung gar nicht oder nur unwesentlich verändert wurde. Der Umfang der Untersuchung wurde vor allem aus diesem Grund, aber auch aufgrund von anderen genannten Kriterien (Gebäude sowohl vor Abbruch als auch nach Neubau ausschliesslich oder vorwiegend dem Wohnzweck dienend, sowohl Abbruch wie auch Neubau in den Jahren 1971–1980) stark eingeschränkt.

4. Umfang der Erhebung

	Grundstück- fläche, m ²	Gebäude	Wohnungen	Zimmer	Gesamte Brutto- geschossfläche, m ²	Rauminhalt m ³
Vor Abbruch	230 939	162	420	1 583 ¹	57 155	224 488
Nach Neubau	227 143	214	2 110	5 566 ²	226 936	916 477

¹ Einschliesslich 20 Einzelzimmer

² Einschliesslich 485 Einzelzimmer

Die Gesamtfläche der erfassten Grundstücke misst rund 23 Hektaren. Der Umstand, dass die erfasste Fläche nach dem Neubau um rund 3800 m² oder 1,6 Prozent kleiner ist, ist vorwiegend darauf zurückzuführen, dass bei Neuüberbauungen Grundflächen für Strassen abgezweigt werden. In 162 abgebrochenen Gebäuden befanden sich 420 Wohnungen mit 1583 Zimmern und sie wiesen 57155 m² Bruttogeschossfläche und 224488 m³ Rauminhalt auf. Als Ersatz wurden 214 neue Gebäude erstellt mit 2110 Wohnungen und insgesamt 5566 Zimmern sowie 226936 m² Bruttogeschossfläche und 916477 m³ Rauminhalt. Die ausführliche Gliederung und die Saldierung dieser baustatistischen Angaben vor Abbruch und nach Neubau sowie nach Zonen- und Gebäudearten ist den Anhangtabellen 4–8 bzw. 9 und 10 zu entnehmen.

Zum Umfang der Erhebung ist noch zu erwähnen, dass die 420 näher untersuchten Abbruchwohnungen gemessen an der Gesamtzahl der 1971–80 insgesamt abgebrochenen 3192 Wohnungen einer Quote von 13,2 Prozent entsprechen. Mit 13,1 Prozent fast gleich hoch ist auch der Anteil der als Ersatz neuerstellten 2110 Wohnungen an der Gesamtzahl der im gleichen Zeitraum neugebauten Wohnungen von 16163 Einheiten.

5. Struktur der Untersuchungsgesamtheit 1971–1980

	Wohnungen nach der Zimmerzahl – Prozen-te							Durchschnitts-alter Jahre	Median-alter Jahre
	1	2	3	4	5	6 und mehr	im ganzen		
Abbruchwohnungen									
Untersuchte	1,9	12,9	48,1	20,7	6,4	10,0	100,0	77	78
Alle abgebrochenen	2,5	12,8	44,5	26,2	6,3	7,7	100,0	75	76
Neubauwohnungen									
Untersuchte	28,1	29,3	23,0	15,4	2,1	2,1	100,0	.	.
Alle neuerstellten	26,7	26,1	25,0	17,5	3,3	1,4	100,0	.	.

Auch die Angaben in der Texttabelle 5, in der die Struktur des Erhebungsmusters mit der Gesamtheit aller 1971–1980 abgebrochenen und neuerstellten Wohnungen verglichen wird, weisen auf eine gute Repräsentativität der Erhebung hin. Dies gilt sowohl für die Gliederung der Wohnungen nach der Zimmerzahl wie auch für Durchschnitts- und Medianalter.

Wohnungs- und Zimmerzahl

Obwohl die auf den Abbruchliegenschaften neuerstellten Wohnungen als Ersatz-Neubauwohnungen bezeichnet werden, kann man feststellen, dass die alte Bausubstanz nicht nur einfach erneuert wurde, sondern, dass die Neubautätigkeit nebst der Erhöhung der ursprünglichen Wohnungszahl zum Teil zu grossen Verschiebungen in der Struktur der Wohnungen im Hinblick auf ihre Zimmerzahl geführt hat.

6. Veränderung des Wohnungs- und Zimmerbestandes

	Wohnungen nach der Zimmerzahl							Zimmer in Wohnungen	Mittlere Wohnungs-grösse ²	Einzel-zimmer ³
	1	2	3	4	5	6 und mehr	im ganzen			
Grundzahlen										
Vor Abbruch	8	54	202	87	27	42	420	1 563	3,7	20
Nach Neubau	592	618	485	326	45	44	2 110	5 081	2,4	485
Veränderung ¹	+584	+564	+283	+239	+18	+2	+1 690	+3 518	-1,3	+465
Index (Stand vor Abbruch = 100)										
Nach Neubau	7 400	1 144	240	375	167	105	502	325	65	2 425

¹ Nach Neubau gegenüber dem Stand vor dem Abbruch

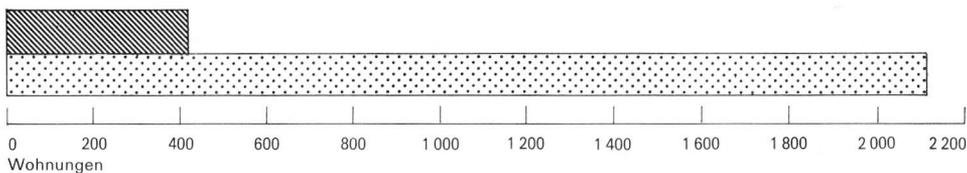
² Zimmerzahl je Wohnung

³ Ausserhalb von Wohnungen

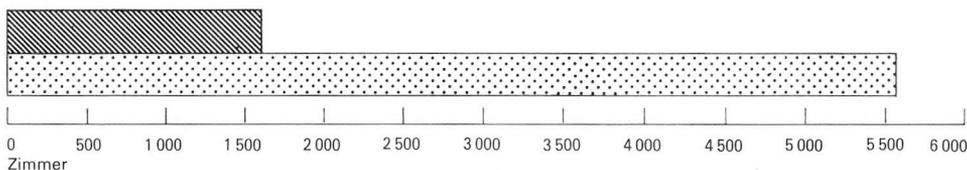
Als die auffallendste Veränderung ist die Vervielfachung des Wohnungsbestandes festzustellen: Er stieg von 420 vor dem Abbruch auf 2110 nach dem Neubau, was einer Verfünffachung entspricht. Die Zimmerzahl in den Wohnungen erhöhte sich demgegenüber viel mässiger, nämlich von 1563 auf 5081, was einem Zuwachs auf das 3,3fache gleichkommt. Wenn aber alle Zimmer, d.h. sowohl diejenigen, die in den Wohnungen als auch jene, die ausserhalb von Wohnungen erstellt wur-

Baudaten vor Abbruch und nach Neubau¹ 1971–1980

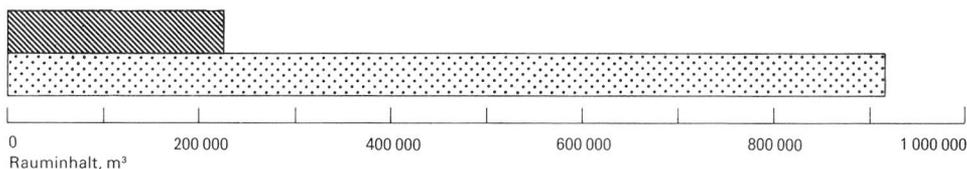
Wohnungsbestand



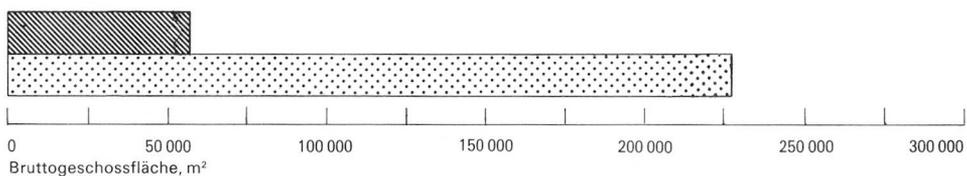
Zimmerbestand



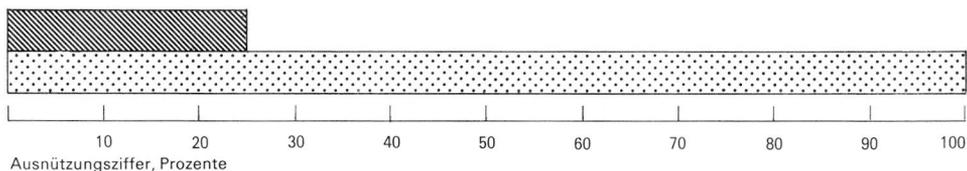
Rauminhalt



Bruttogeschossfläche



Ausnützungsziffer



 Vor Abbruch
  Nach Neubau

¹ Auf den in die vertiefte Untersuchung einbezogenen Parzellen

den, gegenüber gestellt werden, sieht dieser Vergleich etwas anders aus: Auf 1583 abgebrochene Zimmer entfallen 5566 neugebaute Zimmer, das heisst, nach dem Neubau gibt es 3,5mal mehr Zimmer als vor dem Abbruch vorhanden waren. Aus diesen Zahlen lässt sich errechnen, dass die mittlere Wohnungsgrösse (Zimmerzahl je Wohnung) vor dem Abbruch mit 3,7 um 1,3 höher war als nach dem Neubau, die sich lediglich auf 2,4 belief. Dies ist ein weiterer Hinweis auf die oft gemachte Feststellung, dass im Wohnungsbau in der Stadt Zürich ein Trend zu Kleinwohnungen besteht. Allerdings ist einschränkend zu bemerken, dass dieser Trend bei Berücksichtigung aller Neubauwohnungen viel schwächer ausfällt, was vor allem darauf zurückzuführen ist, dass in der Untersuchungsgesamtheit der Anteil der abgebrochenen Einfamilienhäuser mit 17,1 Prozent überdurchschnittlich und jener der neuerstellten mit 0,2 Prozent stark unterdurchschnittlich vertreten ist. Bekanntlich ist die mittlere Zimmerzahl der Wohnungen in den Einfamilienhäusern überdurchschnittlich gross. Sie bezifferte sich z.B. Ende 1980 bezogen auf den gesamten Bestand der Einfamilienhäuser, auf 5,0, während die mittlere Zimmerzahl aller Wohnungen nur 3,0 betrug. Auch der Umstand, dass die Zahl der ausserhalb von Wohnungen erstellten Zimmer sich vor dem Abbruch lediglich auf 20 belief und nach dem Neubau auf 485 angestiegen ist, zeigt, wie stark die Neubautätigkeit die gesamte Wohnungsstruktur verändert hat.

Die Veränderung des Wohnungsbestandes nach Zonen- und Gebäudearten kann den Anhangtabellen 5, 7 und 9 entnommen werden. Im Vordergrund steht dabei ebenfalls die Veränderung der mittleren Wohnungsgrösse.

Nach den Wohnzonen betrachtet, ist die mittlere Zimmerzahl der Wohnungen nach dem Neubau in allen Zonenarten kleiner geworden: Ihre grösste Verringerung ergab sich in der Wohnzone E, wo sie sich von 6,8 auf 2,7 zurückbildete. Dabei ist zu bemerken, dass sich die Zahl der Wohnungen, die dieser Berechnung zugrunde lag, vor dem Abbruch lediglich auf vier und nach dem Neubau auf 63 belief. Die niedrigste mittlere Wohnungsgrösse nach dem Neubau ergab sich mit 1,7 für die Wohnzone A, wo sie für die Abbruchwohnungen noch mit 3,0 ausgewiesen war.

Die Gliederung der Abbruch- und Ersatz-Neubauwohnungen nach den Gebäudearten weist darauf hin, dass nach Abbruch der Einfamilienhäuser auf den gleichen Parzellen fast ausschliesslich Mehrfamilienhäuser oder Wohnhäuser mit Geschäftsräumen erstellt werden. Während die in Einfamilienhäusern abgebrochenen 72 Wohnungen noch 17,1 Prozent an der Gesamtzahl der untersuchten Abbruchwohnungen ausmachten, wurden nach dem Neubau nur noch insgesamt fünf Einfamilienhäuser gezählt, was am Gesamtbestand der 2110 neugebauten Wohnungen einem Anteil von 0,2 Prozent entspricht. In Anbetracht dieser niedrigen Zahl kann der relativ kleine Rückgang der mittleren Wohnungsgrösse in den Einfamilienhäusern von 6,3 Zimmern auf 5,4 Zimmer als wenig aussagekräftig beurteilt werden. Eine sehr starke Zunahme der Wohnungen ist dagegen bei den Mehrfamilienhäusern nach dem Neubau festzustellen: Abgebrochen wurden 213 Wohnungen mit 669 Zimmern, die Zahl der Ersatzwohnungen belief sich jedoch auf 1579 und jene der in ihnen

vorhandenen Zimmer auf 3961. Es wurden also in dieser Gebäudeart 7,4mal mehr Wohnungen und 5,9mal mehr Zimmer neu erstellt als abgebrochen. Dies führte zu einer starken Strukturveränderung des Wohnungsbestandes: Während die Quote der Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern vor dem Abbruch nur 50,7 Prozent betrug, stieg der entsprechende Anteil nach dem Neubau auf 74,8 Prozent. Auch die Zahl der Einzelzimmer stieg von 5 auf 209. Es gab insgesamt 6,2mal mehr Zimmer in Mehrfamilienhäusern nach dem Neubau als vor dem Abbruch. Der Trend zu den Kleinwohnungen ist offensichtlich. Die mittlere Zimmerzahl je Wohnung betrug vor dem Abbruch 3,1 und ging nach dem Neubau auf 2,5 zurück. Noch markanter ist die Verringerung der mittleren Wohnungsgrösse in den Wohnhäusern mit Geschäftsräumen, wo sie sich von 3,2 Zimmern auf 2,1 Zimmer je Wohnung zurückbildete. Auch die Zahl der Einzelzimmer stieg in dieser Gebäudeart am stärksten, nämlich von zehn vor dem Abbruch auf 276 nach dem Neubau. Ein Vergleich nach Eigentümerarten zwischen der Zahl der vor dem Abbruch vorhandenen Wohnungen und jener der nach Neubau ausgewiesenen ist insofern wenig aussagekräftig, als für einige Liegenschaften nach dem Abbruch, wie dies aus den nicht veröffentlichten Unterlagen hervorgeht, Verschiebungen zwischen den einzelnen Eigentümern stattfanden. Aus diesem Grunde wird auf den Strukturvergleich nach diesem Merkmal verzichtet.

Rauminhalt und Bruttogeschossfläche

Die quantitative Veränderung der Bausubstanz lässt sich am Rauminhalt in m³ und an der Bruttogeschossfläche in m² noch besser messen als am Wohnungsbestand.

7. Veränderung des Rauminhalts und der Bruttogeschossfläche

	Rauminhalt	Bruttogeschossfläche, m ²		im ganzen	Wohnbrutto- geschossfläche, m ²	
	im ganzen m ³	für Wohnen	für übrige Zwecke		je Zimmer	je Wohnung
Grundzahlen						
Vor Abbruch	224 488	53 241	3 914	57 155	34	126
Nach Neubau	916 477	216 262	10 674	226 936	39	94
Veränderung ¹	+ 691 894	+ 163 021	+ 6 760	+ 169 781	+ 5	- 32
Index (Stand vor Abbruch = 100)						
Nach Neubau	408	406	273	397	115	75

¹ Nach dem Neubau gegenüber dem Stand vor dem Abbruch

Der Rauminhalt der untersuchten Abbruchhäuser betrug im ganzen 224488 m³. Nach dem Neubau belief er sich auf 916477 m³, was rund einer Vervielfachung entspricht. Es wurde auch rund viermal mehr Bruttogeschossfläche erstellt, indem diese im ganzen von 57155 m² auf 226936 m² zunahm. Dabei ist zu erwähnen, dass die für Nichtwohnzwecke benützte Bruttogeschossfläche, die mit 3914 m² vor dem

Abbruch an der gesamten Bruttogeschossfläche noch 6,8 Prozent ausmachte, nach dem Neubau 10674 m² betrug, was einem Anteil an der Gesamtfläche von 4,7 Prozent entspricht. Die für reine Wohnzwecke benützte Bruttogeschossfläche erhöhte sich von 53241 vor dem Abbruch auf 216262 m² nach dem Neubau, was ebenfalls gut einer Vierfachung gleichkommt.

Die Vergrößerung der Wohnbruttogeschossfläche blieb nicht ohne Auswirkungen auf die Flächengrösse der Wohnungen und Zimmer. Während sich die durchschnittliche Bruttogeschossfläche je Zimmer von 34 m² vor dem Abbruch auf 39 m² nach dem Neubau erhöhte, ging gleichzeitig die durchschnittliche Bruttogeschossfläche je Wohnung von 126 m² um ein Viertel auf 94 m² zurück. Dies ist die Folge der bereits geschilderten durchschnittlichen Verkleinerung der Zimmerzahl der Wohnungen.

Die Verschiebungen im Rauminhalt und in der Bruttogeschossfläche nach Zonen- und Gebäudearten sind aus den Anhangtabellen 6, 8 und 10 ersichtlich. Nach Zonenarten betrachtet, ergab sich sowohl beim Rauminhalt wie auch bei der Bruttogeschossfläche die stärkste Zunahme mit 494 bzw. 439 Prozent für die Wohnzone B. Die niedrigste Zuwachsrate weist die Kernzone auf: Hier wurden nach dem Neubau lediglich 108 Prozent mehr Rauminhalt und 85 Prozent mehr Bruttogeschossfläche erstellt als abgebrochen. Dabei ist zu erwähnen, dass diese Veränderungen weitgehend davon abhängig waren, wie intensiv die Grundstückflächen vor dem Abbruch genützt wurden und welche Höchstausnutzung die geltende Bau- und Zonenordnung zulässt. Die durchschnittliche Bruttogeschossfläche der Wohnungen, die für die Untersuchungsgesamtheit vor dem Abbruch 126 m² und nach dem Neubau 94 m² betrug, wurde nach dem Neubau in jeder Zonenart kleiner: Am grössten war sie vor dem Abbruch mit 170 m² in der Wohnzone E, in der sich wie erwähnt die meisten Einfamilienhäuser befinden, und am kleinsten mit 99 m² in der Kernzone. Nach dem Neubau belief sich der höchste Durchschnittswert auf 122 m² ebenfalls in der Wohnzone E und auch die kleinste durchschnittliche Bruttogeschossfläche je Wohnung wurde mit 70 m² für die Kernzone ermittelt. Die durchschnittliche Wohnbruttogeschossfläche je Zimmer schwankte vor dem Abbruch zwischen 25 m² in der Wohnzone E und 51 m² in der Wohnzone A. Nach dem Neubau war sie mit 37 m² wieder in der Kernzone am kleinsten und mit 46 m² in der Wohnzone A am grössten.

Die Gliederung nach den Gebäudearten bekräftigt die bei Behandlung der Struktur des Wohnungsbestandes bereits gemachte Feststellung: Anstelle der abgebrochenen Einfamilienhäuser werden vorwiegend Mehrfamilienhäuser erstellt. Der Rauminhalt der neugebauten Einfamilienhäuser beträgt – gemessen am Rauminhalt der abgebrochenen – nur neun Prozent und die entsprechende Bruttogeschossfläche macht nur noch acht Prozent aus. Demgegenüber gab es bei den Mehrfamilienhäusern nach dem Neubau 7,5mal mehr Rauminhalt und siebenmal mehr Bruttogeschossfläche als vor dem Abbruch. Während die je Wohnung errechnete durchschnittliche Bruttogeschossfläche nach dem Neubau in den Einfamilienhäusern mit 248 m² sogar noch grösser war als vor dem Abbruch (221 m²), bildeten sich die entsprechenden Kenn-

ziffern bei den Mehrfamilienhäusern von 105 m² auf 98 m² und bei den Wohnhäusern mit Geschäftsräumen von 106 m² auf 84 m² zurück. Bei allen Gebäudearten war dagegen die durchschnittliche Bruttogeschossfläche der Zimmer nach dem Neubau grösser als vor dem Abbruch.

Ausnützungsziffer

Ein Grundstück in den Wohnzonen der Stadt Zürich kann gemäss Bauordnung entweder in Einzelbebauung oder in Arealbebauung überbaut werden. Für beide Arten gibt es unterschiedliche Vorschriften und Voraussetzungen, die dem erstellbaren Bauvolumen Grenzen setzen. Die Bauordnung legt in den Wohnzonen A–D für in Einzelbebauung überbaute Grundstücke keine Höchstwerte fest; ihre Nutzung ergibt sich aus anderen Vorschriften betreffend Geschosszahl, Grenzabstand, Gebäudehöhe und -länge. Arealbebauung darf nur auf Grundstücken in den Wohnzonen A–D ausgeführt werden, die zusammenhängend mindestens 6000 m² messen und nach einheitlichen Plänen überbaut werden. Die Art der Überbauung ist ausschlaggebend für die Ausnützung der Grundstücke, die an der in der methodischen Einleitung bereits erläuterten Ausnützungsziffer gemessen wird.

8. Ausnützungsziffer

	Wohnzonen					zusammen	Kernzone	Zonenarten im ganzen
	A	B	C	D	E			
	Tatsächlich erreichte – Prozente							
Vor Abbruch	60	21	27	15	16	20	147	25
Nach Neubau	246	111	112	79	50	92	278	100
	Tatsächlich erreichte – Index (Stand vor Abbruch = 100)							
Nach Neubau	410	530	415	527	313	460	189	400

Bezogen auf die gesamte bei der Erhebung berücksichtigte Grundstücksfläche betrug die durchschnittliche Ausnützung vor dem Abbruch 25 Prozent. Nach dem Neubau erhöhte sie sich auf 100 Prozent, was einer Vervierfachung gleichkommt. Am höchsten stieg sie für die Wohnzonen B und D, wo die Bodennutzung nach dem Neubau 5,3mal höher ist als sie vor dem Abbruch war. Auch in der Wohnzone E war die nach dem Neubau entstandene Ausnützungsziffer 3,1mal höher als jene vor dem Abbruch. Die Ausnützungsziffern der Wohnzonen A und C erhöhten sich infolge Neubaus auf etwas mehr als das Vierfache. Die Ausnützung der Kernzonengrundstücke stieg von 147 Prozent vor dem Abbruch auf 278 Prozent nach dem Neubau, d.h. auf das 1,9fache. Obwohl nach dem Neubau – als Folge der Vergrösserung der neuerstellten Bruttogeschossfläche – die Ausnützungsziffern in allen Zonenarten viel höher sind als vor dem Abbruch, kann festgestellt werden, dass sie sich mit den geltenden Vorschriften der Zürcher Bauordnung im Einklang befinden und im grossen und ganzen als mässig bezeichnet werden können. Der zahlenmässige Nachweis ist allerdings schwer zu erbringen, weil einerseits die Bebauungsart – Einzel- oder Arealbebauung – in der Zür-

cher Baustatistik nicht erhoben wird, andererseits sich aus der Anwendung der im Baurecht enthaltenen Vorschriften für viele Parzellen eine individuelle Ausnützung ergibt. Dabei muss noch darauf hingewiesen werden, dass die Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich in der Vergangenheit einige Total- und zahlreiche Teilrevisionen erfahren hat, die jeweils mehrheitlich auch in den Wohnzonen höhere Ausnützungen zulassen. Somit überraschend es nicht, dass bei einer Neuüberbauung die erstellte Bruttogeschossfläche auf das Mehrfache der abgebrochenen ansteigt und demzufolge auch die Ausnutzungsziffer viel höher ist.

Mietpreise

Ein Vergleich zwischen den Mietpreisen der abgebrochenen und jenen der neugebauten Wohnungen kann höchstens indirekt und approximativ erfolgen. Das Durchschnittsalter der untersuchten Abbruchwohnungen betrug – wie bereits dargelegt – 77 Jahre. Ihr Mietwert dürfte dementsprechend vor allem in Anbetracht ihrer Ausstattung und ihres Komforts mit jenem der Neubauwohnungen kaum vergleichbar sein. Stellvertretend dafür wird im folgenden das Verhältnis zwischen dem durchschnittlichen Mietpreis der älteren und jenem der neueren Dreizimmerwohnungen untersucht. Als Grundlagen werden die neuesten Angaben der Zürcher Mietpreiserhebung vom April 1981 – sie ist eine zwanzigprozentige Stichprobe von Mietwohnungen in der Stadt Zürich – und der Leerwohnungszählung vom 1. Dezember 1980 verwendet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den Daten der Mietpreiserhebung um Mietpreise für vermietete Wohnungen handelt, während die Mietpreise der Leerwohnungszählung für Wohnungen berechnet worden sind, die zur Vermietung angeboten waren.

9. Durchschnittliche Monatsmietpreise für Dreizimmerwohnungen

	Mietpreiserhebung April 1981				Leerwohnungszählung 1980 Dreizimmerwohnungen aller Bauperioden
	Dreizimmerwohnungen erstellt vor 1940	1940–1960	1961–1970	1971–1980	
Mietpreise					
Grundzahlen, Franken	417	424	576	823	1150
Index (vor 1940 erstellt = 100)	100	102	138	197	276

Die Angaben der Texttabelle 9 bestätigen die an sich bekannte Tatsache, dass das Alter der Wohnungen, das in der Regel auch für den Wohnungskomfort ausschlaggebend ist, einer der wichtigsten Einflussfaktoren für die Höhe des Mietpreises ist. Der durchschnittliche Monatsmietpreis einer vor 1940 erstellten Dreizimmerwohnung betrug im April 1981 lediglich 417 Franken, aber für eine im Zeitraum 1971–80 erstellte beläuft er sich schon auf 823 Franken oder auf fast das Doppelte. Die Mietpreise variieren selbstverständlich auch nach anderen Merkmalen wie die Lage, Eigentümerart u. dgl., aber auf diese Variationen kann an dieser Stelle nicht näher eingegangen werden.

Ein wesentlich höherer durchschnittlicher Monatsmietpreis mit 1150 Franken ergab sich für die am 1. Dezember 1980 leerstehenden Dreizim-

merwohnungen. Dieser ist fast dreimal so hoch als der in der Mietpreiserhebung für die vor 1940 erstellten Dreizimmerwohnungen ermittelte und übersteigt auch den durchschnittlichen Mietpreis für vermietete Dreizimmerwohnungen der Baujahre 1971–1980 um rund 40 Prozent. Der Grund dafür dürfte vor allem darin liegen, dass sich einerseits unter den leerstehenden unverhältnismässig viele neuerstellte und renovierte, andererseits auch aus diesem Grund besonders teure Wohnungen befinden.

Da in der Regel die alten und im schlechtesten baulichen Zustand sich befindenden Wohngebäude abgebrochen werden, darf angenommen werden, dass der letzte monatliche Mietpreis der untersuchten Abbruchwohnungen im Mittel viel niedriger war als der in der Text-tabelle 9 ausgewiesene Gesamtdurchschnitt der vor 1940 erstellten und im April 1981 noch bestehenden Wohnungen. Es ist offensichtlich, dass der Mietpreisdurchschnitt der auf Abbruchliegenschaften neuerstellten Mietwohnungen wesentlich höher ist als jener der abgebrochenen. Über das Ausmass der Steigerung kann aber die vorliegende Untersuchung keine Antwort geben. Hinsichtlich der durch Neubau verursachten Erhöhung der Wohnungsmiete muss noch erwähnt werden, dass sie auch durch den Anstieg der Grundstückspreise und der Baukosten mit- verursacht wurde.

Zusammenfassung

Das gesamte Wohngebiet gemäss Bau- und Zonenordnung, d.h. die Flächensumme der Wohnzonen A–E und der Kernzone, beläuft sich gegenwärtig in der Stadt Zürich auf rund 4050 Hektaren. Davon dürfte die Baulandreserve Ende 1980 schätzungsweise rund 300 Hektaren oder sieben Prozent betragen haben. Der daraus ersichtliche Mangel an Wohnbau- land und der Umstand, dass Ende 1980 rund ein Drittel der bestehenden Wohnungen mindestens fünfzig Jahre alt waren, führen dazu, dass für das allseits gewünschte Wachstum der Wohnbevölkerung fehlende Bauland durch Abbruch von bestehenden Gebäuden gewonnen werden muss. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage: Wie wird das durch Abbruch freigewordene Bauland neu überbaut?

Der Wohnungsabbruch in der Stadt Zürich weist – langfristig betrachtet – steigende Tendenz auf. Der höchste Jahresdurchschnitt mit 380 Abbruchwohnungen ergab sich für das Jahrzehnt 1961–70. Im Jahre 1971 war mit 825 Einheiten der Wohnungsabbruch am höchsten. Die im November 1974 erfolgte Unterstellung des Stadtgebietes unter das kantonale Gesetz über die Erhaltung von Wohnungen für Familien (Wohn- erhaltungsgesetz) – ihre Verlängerung wurde bis November 1984 beschlossen – bewirkte eine zeitweilige Rückbildung der Zahl der Abbruchwohnungen. Nichtsdestoweniger wurde bei gleichzeitiger Ver- minderung der Wohnungsproduktion in den siebziger Jahren jede fünfte Neubauwohnung als Ersatz für eine abgebrochene erstellt. Gemessen am jeweiligen Wohnungsbestand wurden im Zeitraum 1931–1980 im Jahresdurchschnitt 1,2 bis 2,5 Wohnungen je 1000 bestehende abgebrochen, was allerdings dank der Neubautätigkeit zu keiner Ver-

minderung des Wohnungsbestandes führte. Dieser hat in diesem Zeitraum im Gegenteil von 79665 auf 169310 um 89645 Einheiten oder 113 Prozent zugenommen.

Eine Analyse der 1971–1980 insgesamt 3192 abgebrochenen Wohnungen zeigt, dass der grösste Teil von ihnen mit 1421 Einheiten oder 45 Prozent auf die Dreizimmerwohnungen entfiel, gefolgt von den Vierzimmerwohnungen mit 835 Einheiten oder 26 Prozent. Die durchschnittliche Zimmerzahl aller Abbruchwohnungen betrug 3,5. Nur 10,8 Prozent erreichten ein Baualter von 40 und weniger Jahren, für 26,5 Prozent betrug das Alter 41–60 Jahre und für 62,7 Prozent 61 und mehr Jahre. Das Durchschnittsalter der im Jahrzehnt 1971–1980 insgesamt abgebrochenen Wohnungen belief sich auf 75 Jahre und das Medianalter auf 76 Jahre.

In die vertiefte Untersuchung im Hinblick auf einen Vergleich zwischen der Überbauung der berücksichtigten Parzellen vor dem Abbruch der auf ihnen stehenden Wohngebäude und der nach der auf den Abbruch folgenden Neuüberbauung wurden nur jene Wohngrundstücke einbezogen, deren Fläche nach der Neuüberbauung gleich oder fast gleich gross wie vor dem Abbruch war und wenn sowohl der Abbruch wie auch der Neubau in den Jahren 1971–1980 erfolgten. Die nach diesen Kriterien ausgeschiedene Grundstückfläche beträgt rund 23 Hektaren. Auf dieser Fläche wurden 162 Wohngebäude mit 420 Wohnungen, 1583 Zimmern, 57155 m² Bruttogeschossfläche und 224488 m³ Rauminhalt abgebrochen und 214 neue Wohngebäude mit 2110 Wohnungen, 5566 Zimmern, 226936 m² Bruttogeschossfläche und 916477 m³ Rauminhalt erstellt. Das Durchschnittsalter der Abbruchwohnungen belief sich auf 77 Jahre und das Medianalter betrug 78 Jahre.

Die Zahl der Ersatz-Neubauwohnungen erhöhte sich gegenüber den abgebrochenen im ganzen auf rund das Fünffache. Die Vergrösserung des Wohnungsbestandes nach der Zimmerzahl ist dabei sehr unterschiedlich ausgefallen: Während 74mal mehr Einzimmer- und 11,4mal mehr Zweizimmerwohnungen erstellt wurden als abgebrochen, wurden die 42 abgebrochenen Sechs- und Mehrzimmerwohnungen mit 44 neugebauten nur knapp wettgemacht. Die durchschnittliche Zimmerzahl der Abbruchwohnungen bezifferte sich auf 3,7, während jene der Ersatz-Neubauwohnungen nur mit 2,4 Einheiten ausgewiesen wurde. Die mittlere Zimmerzahl je Wohnung verkleinerte sich also um mehr als ein Drittel. Der in den letzten Jahren im Wohnungsbau oft festgestellte Trend zu den Kleinwohnungen konnte hier damit in einer repräsentativen Erhebung quantitativ nachgewiesen werden. Auch die Zahl der Einzelzimmer stieg von 20 vor dem Abbruch auf 485 nach dem Neubau sehr stark an.

Sowohl der Rauminhalt wie auch die Bruttogeschossfläche der neuerstellten Wohngebäude erhöhten sich auf das Vierfache gegenüber den abgebrochenen. Als Folge der Rückbildung der mittleren Zimmerzahl der Wohnungen ging die Bruttogeschossfläche je Wohnung von durchschnittlich 126 m² vor dem Abbruch auf 94 m² nach dem Neubau zurück. Die mittlere Bruttogeschossfläche der Zimmer weist dagegen einen Anstieg von 34 m² auf 39 m² auf.

Die vierfache Erhöhung der Bruttogeschossfläche bewirkte – logischerweise – einen gleich hohen Anstieg für die Ausnützungsziffer. Dabei

ergab sich nach den Zonenarten eine unterschiedliche Entwicklung: Am höchsten (5,3mal) stieg die Ausnützungsziffer in der Wohnzone B (viergeschossige Gebäude), wo sie sich von 21 Prozent vor dem Abbruch auf 111 Prozent nach dem Neubau erhöhte. Die kleinste Erhöhung von 16 auf 50 Prozent resultierte bei den Wohnzonen in der Wohnzone E (zwei- bis dreigeschossige Gebäude). In der Kernzone war die Ausnützung mit 147 Prozent schon vor dem Abbruch am höchsten; obwohl sie sich lediglich um 1,9mal erhöhte, blieb sie mit 278 Prozent auch nach dem Neubau die höchste.

Zusammengefasst kann gesagt werden, dass der durch den Abbruch bedingte Wohnraumverlust durch den «Ersatz-Neubau» mehrfach ausgeglichen wurde. Dass dies nicht zu einer Vermehrung der Bevölkerungszahl führt, hängt vor allem von der Nutzung des neugeschaffenen Wohnraums ab, deren synthetischer Ausdruck die abnehmende Wohnungsbelegung ist. Aus einer anderen Untersuchung¹ des Statistischen Amtes resultierte die Schätzung, dass sich die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner in Zürich von 25 m² im Jahre 1958 auf 47 m² im Jahre 1979 erhöhte.

Durch den «Ersatz-Neubau» wurde nicht nur die Struktur des Wohnungsbestandes, sondern auch die Sozialstruktur der Einwohner beeinflusst. Darüber liegen allerdings keine Angaben vor; nur der Mietpreisvergleich vermittelt da einen gewissen Hinweis.

Die Auswirkungen des Neubaus auf die Wohnungsmiete konnten nicht mit Hilfe der Mietpreise der untersuchten Abbruch- und der Ersatz-Neubauwohnungen aufgezeigt werden, weil sie nicht erfassbar waren. Stellvertretend dafür wurden Angaben der Zürcher Mietpreiserhebung vom April 1981 und der Leerwohnungszählung vom 1. Dezember 1980 verwendet. Am Beispiel der Dreizimmerwohnungen konnte nachgewiesen werden, dass der Mietpreis der vor 1940 erstellten 417 Franken und jener der im Untersuchungszeitraum gebauten 823 Franken, d.h. rund doppelt soviel beträgt. Der durchschnittliche Mietpreis einer am 1. Dezember 1980 leerstehenden Mietwohnung belief sich aber schon auf 1150 Franken, also auf fast das Dreifache. Dabei muss berücksichtigt werden, dass sich auf die Erhöhung der Mietpreise nebst der Erneuerung der Bausubstanz auch die zeitgemässe Ausstattung und der häufig darüber hinausgehende Luxus der neuen Wohnungen sowie die Steigerung der Grundstückspreise und Wohnbaukosten ausgewirkt haben dürften.

J. Dobszay

¹ J. Dobszay: Grösse und Belegung der Wohnungen in der Stadt Zürich 1979, Zürcher Statistische Nachrichten 1980/1

1. Alle 1971–1980 abgebrochenen Wohnungen nach Zimmerzahl, Zonen-, Gebäude- und Eigentümerarten

	Abbruchwohnungen nach der Zimmerzahl						Zimmerzahl		je Wohnung
	1	2	3	4	5	6 und mehr	Im ganzen	Im ganzen	
Grundzahlen									
Zonenarten¹									
Wohnzone A	4	37	137	91	5	4	278	908	3,3
Wohnzone B	12	54	123	118	28	26	361	1 269	3,5
Wohnzone C	13	98	424	193	34	50	812	2 775	3,4
Wohnzone D	8	28	218	136	31	72	493	2 036	4,1
Wohnzone E	1	7	27	19	8	29	91	451	5,0
Wohnzonen zusammen	38	224	929	557	106	181	2 035	7 439	3,7
Kernzone	36	164	349	212	81	47	889	2 960	3,3
Übrige Zonenarten	7	21	143	66	15	16	268	932	3,5
Gebäudearten									
Einfamilienhäuser ²	–	1	145	179	33	111	469	2 306	4,9
Mehrfamilienhäuser ²	32	225	769	351	55	39	1 471	4 701	3,2
Wohnhäuser mit Geschäftsräumen ³	49	183	507	305	114	94	1 252	4 324	3,5
Eigentümerarten									
Natürliche Personen ⁴	24	177	460	251	88	130	1 130	4 785	4,2
Aktien- und übrige private Gesellschaften	28	108	392	185	55	61	829	2 282	2,8
Baugenossenschaften	–	15	189	177	5	–	386	1 330	3,4
Stadt Zürich ⁵	13	38	233	127	29	28	468	1 625	3,5
Übrige Eigentümer ⁶	16	71	147	95	25	25	379	1 309	3,5
Im ganzen	81	409	1 421	835	202	244	3 192	11 331	3,5
Prozentverteilung nach Arten									
Zonenarten¹									
Wohnzone A	4,9	9,0	9,6	10,8	2,4	1,6	8,7	8,1	.
Wohnzone B	14,9	13,3	8,6	14,2	13,9	10,6	11,3	11,2	.
Wohnzone C	16,1	23,9	29,9	23,2	16,9	20,5	25,5	24,5	.
Wohnzone D	9,8	6,8	15,3	16,3	15,4	29,6	15,5	17,9	3,3
Wohnzone E	1,2	1,7	1,9	2,2	3,9	11,9	2,8	3,9	.
Wohnzonen zusammen	46,9	54,7	65,3	66,7	52,5	74,2	63,8	65,6	.
Kernzone	44,5	40,2	24,6	25,4	40,1	19,3	27,9	26,2	.
Übrige Zonenarten	8,6	5,1	10,1	7,9	7,4	6,5	8,3	8,2	.
Gebäudearten									
Einfamilienhäuser ²	–	0,2	10,2	21,4	16,3	45,5	14,6	20,3	.
Mehrfamilienhäuser ²	39,5	55,0	54,1	42,0	27,2	15,9	46,1	41,5	.
Wohnhäuser mit Geschäftsräumen ³	60,5	44,8	35,7	36,6	56,5	38,6	39,3	38,2	.
Eigentümerarten									
Natürliche Personen ⁴	29,7	43,3	32,4	30,1	43,6	53,3	35,5	42,3	.
Aktien- und übrige private Gesellschaften	34,5	26,5	27,6	22,2	27,3	25,1	26,0	20,2	.
Baugenossenschaften	–	3,6	13,3	21,2	2,4	–	12,0	11,7	.
Stadt Zürich ⁵	16,0	9,2	16,4	15,2	14,4	11,4	14,7	14,3	.
Übrige Eigentümer ⁶	19,8	17,4	10,3	11,3	12,3	10,2	11,8	11,5	.
Im ganzen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	.

¹ Maximal zulässige Geschosshöhen: Wohnzone A = 5, B = 4, C = 3, D = 2–3, E = 2 Geschosse; Übrige Zonenarten: Industrie-, Freihalte- und Waldzone, ausgesparte Gebiete ² Reine Wohngebäude ³ Einschliesslich Wohnungen in Nutzbauten ⁴ Einzelpersonen, Erbengemeinschaften, übrige einfache Gesellschaften ⁵ Einschliesslich städtischer Stiftungen ⁶ Kantone, Bund, Religionsgemeinschaften, Vereine, private Stiftungen

2. Alle 1971–1980 abgebrochenen Wohnungen nach Altersklassen, Zonen-, Gebäude- und Eigentümerarten

	Abbruchwohnungen nach Altersklassen							Im ganzen
	unter 30 Jahre	31-40 Jahre	41-50 Jahre	51-60 Jahre	61-80 Jahre	81-100 Jahre	101 und mehr Jahre	
Grundzahlen								
Zonenarten ¹								
Wohnzone A	1	–	14	85	19	26	133	278
Wohnzone B	4	–	38	31	79	118	91	361
Wohnzone C	83	40	225	109	90	85	180	812
Wohnzone D	96	80	132	37	75	23	50	493
Wohnzone E	4	2	9	13	20	7	36	91
Wohnzonen zusammen	188	122	418	275	283	259	490	2 035
Kernzone	1	17	35	77	215	251	293	889
Übrige Zonenarten	12	4	40	3	75	68	66	268
Gebäudearten								
Einfamilienhäuser ²	71	56	190	44	41	28	39	469
Mehrfamilienhäuser ²	105	78	169	235	247	253	384	1 471
Wohnhäuser mit Geschäftsräumen ³	25	9	134	76	285	297	426	1 252
Eigentümerarten								
Natürliche Personen ⁴	23	35	119	72	308	263	310	1 130
Aktien- und übrige private Gesellschaften	15	22	128	83	117	183	281	829
Baugenossenschaften	129	75	44	122	6	4	6	386
Stadt Zürich ⁵	2	4	143	12	59	75	173	468
Übrige Eigentümer ⁶	32	7	59	66	83	53	79	379
Im ganzen	201	143	493	355	573	578	849	3 192
Prozentverteilung nach Altersklassen								
Zonenarten ¹								
Wohnzone A	0,4	–	5,0	30,6	6,8	9,4	47,8	100,0
Wohnzone B	1,1	–	10,6	8,6	21,9	32,7	25,1	100,0
Wohnzone C	10,2	4,9	27,7	13,4	11,1	10,5	22,2	100,0
Wohnzone D	19,5	16,2	26,8	7,5	15,2	4,7	10,1	100,0
Wohnzone E	4,4	2,2	9,9	14,3	22,0	7,7	39,5	100,0
Wohnzonen zusammen	9,2	6,0	20,6	13,5	13,9	12,7	24,1	100,0
Kernzone	0,1	1,9	3,9	8,7	24,2	28,2	33,0	100,0
Übrige Zonenarten	4,5	1,5	14,9	1,1	28,0	25,4	24,6	100,0
Gebäudearten								
Einfamilienhäuser ²	15,1	12,0	40,5	9,4	8,7	6,0	8,3	100,0
Mehrfamilienhäuser ²	7,1	5,3	11,5	16,0	16,8	17,2	26,1	100,0
Wohnhäuser mit Geschäftsräumen ³	2,0	0,7	10,7	6,1	22,8	23,7	34,0	100,0
Eigentümerarten								
Natürliche Personen ⁴	2,0	3,1	10,5	6,4	27,3	23,3	27,4	100,0
Aktien- und übrige private Gesellschaften	1,8	2,7	15,4	10,0	14,1	22,1	33,9	100,0
Baugenossenschaften	33,4	19,4	11,4	31,6	1,6	1,0	1,6	100,0
Stadt Zürich ⁵	0,4	0,8	30,6	2,6	12,6	16,0	37,0	100,0
Übrige Eigentümer ⁶	8,4	1,9	15,6	17,4	21,9	14,0	20,8	100,0
Im ganzen	6,3	4,5	15,4	11,1	18,0	18,1	26,6	100,0

Fussnoten 1-6 siehe Seite 110

3. Durchschnittsalter aller 1971–1980 abgebrochenen Wohnungen nach Zimmerzahl, Zonen-, Gebäude- und Eigentümerarten

	Alter der Abbruchwohnungen nach der Zimmerzahl						Alle Wohnungsgrössen
	1	2	3	4	5	6 und mehr	
Grundzahlen – Jahre							
Zonenarten ¹							
Wohnzone A	99	109	95	63	103	114	87
Wohnzone B	84	82	78	86	90	81	82
Wohnzone C	73	73	64	62	75	74	66
Wohnzone D	77	62	51	44	59	67	53
Wohnzone E	76 ⁷	72	81	91	84	77	81
Wohnzonen zusammen	80	80	68	64	76	74	69
Kernzone	87	85	83	90	93	89	86
Übrige Zonenarten	73	84	77	79	85	86	79
Gebäudearten							
Einfamilienhäuser ²	–	115 ⁷	48	44	56	65	51
Mehrfamilienhäuser ²	78	79	71	74	92	87	74
Wohnhäuser mit Geschäftsräumen ³	86	85	82	85	87	88	84
Eigentümerarten							
Natürliche Personen ⁴	92	78	80	83	83	72	80
Aktien- und übrige private Gesellschaften	78	93	82	80	81	79	83
Baugenossenschaften	–	62	43	40	59	–	42
Stadt Zürich ⁵	94	100	72	77	100	95	79
Übrige Eigentümer ⁶	68	69	65	78	77	83	71
Im ganzen	83	82	73	72	84	77	75
Abweichung vom Gesamtdurchschnitt – Prozente							
Zonenarten ¹							
Wohnzone A	+32,0	+45,3	+26,7	–16,0	+37,3	+52,0	+16,0
Wohnzone B	+12,0	+ 9,3	+ 4,0	+14,7	+20,0	+ 8,0	+ 9,3
Wohnzone C	– 2,7	– 2,7	–14,7	–17,3	–	– 1,3	–12,0
Wohnzone D	+ 2,7	–17,3	–32,0	–41,3	–21,3	–10,7	–29,3
Wohnzone E	+ 1,3	– 4,0	+ 8,0	+21,3	+12,0	+ 2,7	+ 8,0
Wohnzonen zusammen	+ 6,7	+ 6,7	– 9,3	–14,7	+ 1,3	– 1,3	– 8,0
Kernzone	+16,0	+13,3	+10,7	+20,0	+24,0	+18,7	+14,7
Übrige Zonenarten	– 2,7	+12,0	+ 2,7	+ 5,3	+13,3	+14,7	+ 5,3
Gebäudearten							
Einfamilienhäuser ²	–	+53,3	–36,0	–41,3	–25,3	–13,3	–32,0
Mehrfamilienhäuser ²	+ 4,0	+ 5,3	– 5,3	– 1,3	+22,7	+16,0	– 1,3
Wohnhäuser mit Geschäftsräumen ³	+14,7	+13,3	+ 9,3	+13,3	+16,0	+17,3	+12,0
Eigentümerarten							
Natürliche Personen ⁴	+22,7	+ 4,0	+ 6,7	+10,7	+10,7	– 4,0	+ 6,7
Aktien- und übrige private Gesellschaften	+ 4,0	+24,0	+ 9,3	+ 6,7	+ 8,0	+ 5,3	+10,7
Baugenossenschaften	–	–17,3	–42,7	–46,7	–21,3	–	–44,0
Stadt Zürich ⁵	+25,3	+33,3	– 4,0	+ 2,7	+33,3	+26,7	+ 5,3
Übrige Eigentümer ⁶	– 9,3	– 8,0	–13,3	+ 4,0	+ 2,7	+10,7	– 5,3
Im ganzen	+10,7	+ 9,3	– 2,7	– 4,0	+12,0	+ 2,7	.

Fussnoten 1–6 siehe Seite 110

⁷ Einzelwert

4. Grundstück- und Bruttogeschossfläche sowie Ausnutzungsziffer der untersuchten Parzellen 1971–1980

	Grundstückfläche, m ²			Gesamte Bruttogeschossfläche, m ²			Ausnutzungsziffer, Procente		
	Vor Abbruch	Nach Neubau	Differenz	Vor Abbruch	Nach Neubau	Differenz	Vor Abbruch	Nach Neubau	Differenz
Grundzahlen									
Zonenarten ¹									
Wohnzone A	1 875	1 875	–	1 126	4 619	+ 3 493	60	246	+186
Wohnzone B	25 187	25 718	+ 531	5 284	28 467	+ 23 183	21	111	+ 90
Wohnzone C	62 879	61 084	– 1 795	16 832	68 224	+ 51 392	27	112	+ 85
Wohnzone D	126 291	123 634	– 2 657	19 346	97 475	+ 78 129	15	79	+ 64
Wohnzone E	5 409	5 731	+ 322	887	2 877	+ 1 990	16	50	+ 34
Wohnzonen zusammen	221 641	218 042	– 3 599	43 475	201 662	+158 187	20	92	+ 72
Kernzone	9 298	9 101	– 197	13 680	25 274	+ 11 594	147	278	+131
Gebäudearten									
Einfamilienhäuser ²	133 019	4 070	–128 949	15 990	1 240	– 14 750	12	30	+ 18
Mehrfamilienhäuser ²	64 049	168 461	+104 412	22 690	160 643	+137 953	35	95	+ 60
Wohnhäuser mit Geschäftsräumen	33 871	54 612	+ 20 741	18 475	65 053	+ 46 578	55	119	+ 64
Im ganzen	230 939	227 143	– 3 796	57 155	226 936	+169 781	25	100	+ 75

Prozentverteilung nach Arten

Zonenarten ¹									
Wohnzone A	0,8	0,8	.	2,0	2,0	.	.	.	.
Wohnzone B	10,9	11,3	.	9,2	12,5	.	.	.	.
Wohnzone C	27,2	26,9	.	29,4	30,1	.	.	.	.
Wohnzone D	54,7	54,4	.	33,8	43,0	.	.	.	.
Wohnzone E	2,3	2,5	.	1,6	1,3	.	.	.	.
Wohnzonen zusammen	95,9	95,9	.	76,0	88,9	.	.	.	.
Kernzone	4,1	4,1	.	24,0	11,1	.	.	.	.
Gebäudearten									
Einfamilienhäuser ²	57,6	1,8	.	28,0	0,5	.	.	.	.
Mehrfamilienhäuser ²	27,7	74,2	.	39,7	70,8	.	.	.	.
Wohnhäuser mit Geschäftsräumen	14,7	24,0	.	32,3	28,7	.	.	.	.
Im ganzen	100,0	100,0	.	100,0	100,0	.	.	.	.

¹ Maximal zulässige Geschosshöhen: Wohnzone A=5, B=4, C=3, D=2–3, E=2 Geschosse

² Reine Wohngebäude

5. Untersuchte Abbruchwohnungen nach Zimmerzahl, Zonen- und Gebäudearten 1971–1980

	Abbruchwohnungen nach der Zimmerzahl							Zimmerzahl		Einzelzimmer
	1	2	3	4	5	6 und mehr	im ganzen	im ganzen	je Wohnung	
Grundzahlen										
Zonenarten ¹										
Wohnzone A	–	1	5	1	–	–	7	21	3,0	–
Wohnzone B	3	5	12	20	1	4	45	163	3,6	–
Wohnzone C	–	17	71	21	13	11	133	496	3,7	8
Wohnzone D	4	8	50	25	8	24	119	517	4,3	5
Wohnzone E	–	–	–	–	1	3	4	27	6,8	3
Wohnzonen zusammen	7	31	138	67	23	42	308	1 224	4,0	16
Kernzone	1	23	64	20	4	–	112	339	3,0	4
Gebäudearten										
Einfamilienhäuser ²	–	1	14	12	7	38	72	456	6,3	5
Mehrfamilienhäuser ²	7	34	109	47	13	3	213	669	3,1	5
Wohnhäuser mit Geschäftsräumen	1	19	79	28	7	1	135	438	3,2	10
Im ganzen	8	54	202	87	27	42	420	1 563	3,7	20

Prozentverteilung nach Arten

Zonenarten ¹										
Wohnzone A	–	1,9	2,5	1,1	–	–	1,7	1,3	–	–
Wohnzone B	37,5	9,3	5,9	23,0	3,7	9,5	10,7	10,4	–	–
Wohnzone C	–	31,5	35,1	24,2	48,1	26,2	31,7	31,7	–	40,0
Wohnzone D	50,0	14,8	24,8	28,7	29,6	57,2	28,3	33,1	–	25,0
Wohnzone E	–	–	–	–	3,7	7,1	1,0	1,7	–	15,0
Wohnzonen zusammen	87,5	57,5	68,3	77,0	85,1	100,0	73,4	78,2	–	80,0
Kernzone	12,5	42,5	31,7	23,0	14,9	–	26,6	21,8	–	20,0
Gebäudearten										
Einfamilienhäuser ²	–	1,9	6,9	13,8	25,9	90,5	17,1	29,2	–	25,0
Mehrfamilienhäuser ²	87,5	63,0	54,0	54,0	48,2	7,1	50,7	42,8	–	25,0
Wohnhäuser mit Geschäftsräumen	12,5	35,1	39,1	32,2	25,9	2,4	32,2	28,0	–	50,0
Im ganzen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	–	100,0

¹ Maximal zulässige Geschosshöhen: Wohnzone A = 5, B = 4, C = 3, D = 2–3, E = 2 Geschosse

² Reine Wohngebäude

6. Rauminhalt, Bruttogeschossfläche und Durchschnittsalter der untersuchten Abbruchwohnungen nach Zonen- und Gebäudearten 1971–1980

	Rauminhalt im ganzen m ³	Bruttogeschossfläche für Wohnen m ²	für übrige Zwecke m ²	im ganzen m ²	je Zimmer ³ m ²	je Wohnung m ²	Durch- schnitts- alter Jahre
Grundzahlen							
Zonenarten ¹							
Wohnzone A	4 855	1 078	48	1 126	51	153	71
Wohnzone B	20 486	4 595	689	5 284	28	101	76
Wohnzone C	62 837	16 325	507	16 832	32	118	74
Wohnzone D	84 118	19 178	168	19 346	37	159	71
Wohnzone E	4 745	760	127	887	25	170	55
Wohnzonen zusammen	177 041	41 936	1 539	43 475	34	136	73
Kernzone	47 447	11 305	2 375	13 680	33	99	89
Gebäudearten							
Einfamilienhäuser ²	75 060	15 990	–	15 990	35	221	57
Mehrfamilienhäuser ²	83 216	22 690	–	22 690	34	105	75
Wohnhäuser mit Geschäftsräumen	66 212	14 561	3 914	18 475	33	106	91
Im ganzen	224 488	53 241	3 914	57 155	34	126	77
Prozentverteilung nach Arten							
Zonenarten ¹							
Wohnzone A	2,2	2,0	1,2	2,0	.	.	.
Wohnzone B	9,1	8,6	17,6	9,2	.	.	.
Wohnzone C	28,0	30,7	13,0	29,4	.	.	.
Wohnzone D	37,5	36,0	4,3	33,8	.	.	.
Wohnzone E	2,1	1,4	3,2	1,6	.	.	.
Wohnzonen zusammen	78,9	78,7	39,3	76,0	.	.	.
Kernzone	21,1	21,3	60,7	24,0	.	.	.
Gebäudearten							
Einfamilienhäuser ²	33,4	30,0	–	28,0	.	.	.
Mehrfamilienhäuser ²	37,1	42,6	–	39,7	.	.	.
Wohnhäuser mit Geschäftsräumen	29,5	27,4	100,0	32,3	.	.	.
Im ganzen	100,0	100,0	100,0	100,0	.	.	.

¹ Maximal zulässige Geschosshöhen: Wohnzone A = 5, B = 4, C = 3, D = 2–3, E = 2 Geschosse

² Reine Wohngebäude

³ Einschliesslich Einzelzimmer

7. Ersatz-Neubauwohnungen nach Zimmerzahl, Zonen- und Gebäudearten 1971–1980

	Ersatz-Neubauwohnungen nach der Zimmerzahl							Zimmerzahl		Einzelzimmer
	1	2	3	4	5	6 und mehr	im ganzen	im ganzen	je Wohnung	
Grundzahlen										
Zonenarten ¹										
Wohnzone A	26	21	9	–	–	–	56	95	1,7	1
Wohnzone B	110	108	33	18	3	3	275	530	1,9	146
Wohnzone C	153	181	161	85	10	6	596	1 424	2,4	166
Wohnzone D	193	182	220	212	32	34	873	2 434	2,8	111
Wohnzone E	2	7	11	2	–	1	23	63	2,7	1
Wohnzonen zusammen	484	499	434	317	45	44	1 823	4 546	2,5	425
Kernzone	108	119	51	9	–	–	287	535	1,9	60
Gebäudearten										
Einfamilienhäuser ²	–	–	–	2	1	2	5	27	5,4	–
Mehrfamilienhäuser ²	378	479	379	265	39	39	1 579	3 961	2,5	209
Wohnhäuser mit Geschäftsräumen	214	139	106	59	5	3	526	1 093	2,1	276
Im ganzen	592	618	485	326	45	44	2 110	5 081	2,4	485
Prozentverteilung nach Arten										
Zonenarten ¹										
Wohnzone A	4,4	3,4	1,9	–	–	–	2,7	1,9	.	0,2
Wohnzone B	18,6	17,5	6,8	5,5	6,7	6,8	13,0	10,4	.	30,1
Wohnzone C	25,8	29,3	33,2	26,1	22,2	13,6	28,2	28,0	.	34,2
Wohnzone D	32,6	29,4	45,4	65,0	71,1	77,3	41,4	47,9	.	22,9
Wohnzone E	0,3	1,1	2,3	0,6	–	2,3	1,1	1,2	.	0,2
Wohnzonen zusammen	81,7	80,7	89,6	97,2	100,0	100,0	86,4	89,4	.	87,6
Kernzone	18,3	19,3	10,4	2,8	–	–	13,6	10,6	.	12,4
Gebäudearten										
Einfamilienhäuser ²	–	–	–	0,6	2,2	4,6	0,2	0,5	.	–
Mehrfamilienhäuser ²	63,9	77,5	78,1	81,3	86,7	88,6	74,8	78,0	.	43,1
Wohnhäuser mit Geschäftsräumen	36,1	22,5	21,9	18,1	11,1	6,8	25,0	21,5	.	56,9
Im ganzen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	.	100,0

¹ Maximal zulässige Geschosshöhen: Wohnzone A=5, B=4, C=3, D=2–3, E=2 Geschosse

² Reine Wohngebäude

8. Rauminhalt und Bruttogeschossfläche der Ersatz-Neubauwohnungen nach Zonen- und Gebäudearten 1971–1980

	Rauminhalt	Bruttogeschossfläche		im ganzen m ²	je Zimmer ³ m ²	je Wohnung m ²
	im ganzen m ³	für Wohnen m ²	für übrige Zwecke m ²			
Grundzahlen						
Zonenarten ¹						
Wohnzone A	15 831	4 418	201	4 619	46	78
Wohnzone B	121 753	25 597	2 870	28 467	38	72
Wohnzone C	265 733	64 844	3 380	68 224	41	98
Wohnzone D	400 012	96 506	969	97 475	38	106
Wohnzone E	14 349	2 877	–	2 877	45	122
Wohnzonen zusammen	817 678	194 242	7 420	201 662	39	98
Kernzone	98 799	22 020	3 254	25 274	37	70
Gebäudearten						
Einfamilienhäuser ²	6 557	1 240	–	1 240	46	248
Mehrfamilienhäuser ²	621 254	160 643	–	160 643	39	98
Wohnhäuser mit Geschäftsräumen	288 666	54 379	10 674	65 053	40	84
Im ganzen	916 477	216 262	10 674	226 936	39	94
Prozentverteilung nach Arten						
Zonenarten ¹						
Wohnzone A	1,7	2,0	1,9	2,0	.	.
Wohnzone B	13,3	11,8	26,9	12,5	.	.
Wohnzone C	29,0	30,0	31,7	30,1	.	.
Wohnzone D	43,6	44,6	9,1	43,0	.	.
Wohnzone E	1,6	1,3	–	1,3	.	.
Wohnzonen zusammen	89,2	89,7	69,6	88,9	.	.
Kernzone	10,8	10,3	30,4	11,1	.	.
Gebäudearten						
Einfamilienhäuser ²	0,7	0,6	–	0,5	.	.
Mehrfamilienhäuser ²	67,8	74,3	–	70,8	.	.
Wohnhäuser mit Geschäftsräumen	31,5	25,1	100,0	28,7	.	.
Im ganzen	100,0	100,0	100,0	100,0	.	.

¹ Maximal zulässige Geschosshöhen: Wohnzone A = 5, B = 4, C = 3, D = 2-3, E = 2 Geschosse ² Reine Wohngebäude

³ Einschliesslich Einzelzimmer

9. Saldo aus Abbruch und Neubau nach Wohnungsgrössen und Zimmerzahl 1971–1980

	Wohnungen nach der Zimmerzahl						im ganzen	Zimmer- zahl im ganzen ³
	1	2	3	4	5	6 und mehr		
Grundzahlen								
Zonenarten ¹								
Wohnzone A	+ 26	+ 20	+ 4	- 1	-	-	+ 49	+ 75
Wohnzone B	+107	+103	+ 21	- 2	+ 2	- 1	+ 230	+ 513
Wohnzone C	+153	+164	+ 90	+ 64	- 3	- 5	+ 463	+1 086
Wohnzone D	+189	+174	+170	+187	+24	+10	+ 754	+2 023
Wohnzone E	+ 2	+ 7	+ 11	+ 2	- 1	- 2	+ 19	+ 34
Wohnzonen zusammen	+477	+468	+296	+250	+22	+ 2	+1 515	+3 731
Kernzone	+107	+ 96	- 13	- 11	- 4	-	+ 175	+ 252
Gebäudearten								
Einfamilienhäuser ²	-	- 1	- 14	- 10	- 6	-36	- 67	- 434
Mehrfamilienhäuser ²	+371	+445	+270	+218	+26	+36	+1 366	+3 496
Wohnhäuser mit Geschäftsräumen	+213	+120	+ 27	+ 31	- 2	+ 2	+ 391	+ 921
Im ganzen	+584	+564	+283	+239	+18	+ 2	+1 690	+3 983
Prozente								
Zonenarten ¹								
Wohnzone A	*	+2 000,0	+ 80,0	*	-	-	+700,0	+357,1
Wohnzone B	+ 3 566,7	+2 060,0	+175,0	- 10,0	+200,0	- 25,0	+511,1	+314,7
Wohnzone C	*	+ 964,7	+126,8	+304,8	- 23,1	- 45,5	+348,1	+215,5
Wohnzone D	+ 4 725,0	+2 175,0	+340,0	+748,0	+300,0	+ 41,7	+633,6	+387,5
Wohnzone E	*	*	*	*	*	- 66,7	+475,0	+113,3
Wohnzonen zusammen	+ 6 814,3	+1 509,7	+214,5	+373,1	+ 95,7	+ 4,8	+491,9	+300,9
Kernzone	+10 700,0	+ 417,4	- 20,3	- 55,0	*	-	+156,3	+ 73,5
Gebäudearten								
Einfamilienhäuser ²	-	*	*	- 83,3	- 85,7	- 94,7	- 93,1	- 94,1
Mehrfamilienhäuser ²	+ 5 300,0	+1 308,8	+247,7	+463,8	+200,0	+1 200,0	+641,3	+518,7
Wohnhäuser mit Geschäftsräumen	+21 300,0	+ 631,6	+ 34,2	+110,7	- 28,6	+ 200,0	+289,6	+205,6
Im ganzen	+ 7 300,0	+1 044,4	+140,1	+274,7	+ 66,7	+ 4,8	+402,4	+251,6

¹ Maximal zulässige Geschosshöhen: Wohnzone A = 5, B = 4, C = 3, D = 2-3, E = 2 Geschosse
zimmer

² Reine Wohngebäude

³ Einschliesslich Einzel-

10. Saldo aus Abbruch und Neubau nach Bruttogeschossfläche, Rauminhalt und Ausnutzungsziffer 1971–1980

	Bruttogeschossfläche		im	je	je	Rauminhalt	Ausnutzungs-
	für	für übrige	ganzen	Zimmer ³	Wohnung	im	ziffer
	Wohnen	Zwecke	m ²	m ²	m ²	ganzen	Prozente
	m ²	m ²				m ³	
Grundzahlen							
Zonenarten ¹							
Wohnzone A	+ 3 340	+ 153	+ 3 493	- 5	-75	+ 10 976	+ 186
Wohnzone B	+ 21 002	+2 181	+ 23 183	+10	-29	+101 267	+ 90
Wohnzone C	+ 48 519	+2 873	+ 51 392	+ 9	-20	+202 896	+ 85
Wohnzone D	+ 77 328	+ 801	+ 78 129	+ 1	-53	+315 894	+ 64
Wohnzone E	+ 2 117	- 127	+ 1 990	+20	-48	+ 9 604	+ 34
Wohnzonen zusammen	+152 306	+5 881	+158 187	+ 5	-38	+640 637	+ 72
Kernzone	+ 10 715	+ 879	+ 11 594	+ 4	-29	+ 51 352	+131
Gebäudearten							
Einfamilienhäuser ²	- 14 750	-	- 14 750	+11	+27	- 68 503	+ 18
Mehrfamilienhäuser ²	+137 953	-	+137 953	+ 5	- 7	+538 038	+ 60
Wohnhäuser mit Geschäftsräumen	+ 39 818	+6 760	+ 46 578	+ 7	-22	+222 454	+ 64
Im ganzen	+163 021	+6 760	+169 781	+ 5	-32	+691 989	+ 75
Prozente							
Zonenarten ¹							
Wohnzone A	+309,8	+318,8	+310,2	- 9,8	-49,0	+226,1	.
Wohnzone B	+457,1	+316,5	+438,7	+35,7	-28,7	+494,3	.
Wohnzone C	+297,2	+566,7	+305,3	+28,1	-16,9	+322,9	.
Wohnzone D	+403,2	+476,8	+403,9	+ 2,7	-33,3	+375,5	.
Wohnzone E	+278,6	*	+224,4	+80,0	-28,2	+202,4	.
Wohnzonen zusammen	+363,2	+382,1	+363,9	+14,7	-27,9	+361,9	.
Kernzone	+ 94,8	+ 37,0	+ 84,4	+12,1	-29,3	+108,2	.
Gebäudearten							
Einfamilienhäuser ²	- 92,2	-	- 92,2	+31,4	+12,2	- 91,3	.
Mehrfamilienhäuser ²	+608,0	-	+608,0	+14,7	- 6,7	+646,6	.
Wohnhäuser mit Geschäftsräumen	+273,5	+172,7	+252,1	+21,2	-20,8	+336,0	.
Im ganzen	+306,2	+172,7	+297,1	+14,7	-25,4	+308,3	.

¹ Maximal zulässige Geschosszahlen: Wohnzone A = 5, B = 4, C = 3, D = 2-3, E = 2 Geschosse

² Reine Wohngebäude

³ Einschliesslich Einzelzimmer