

## Gebäude- und Wohnungsbau 1998 Gebäude- und Wohnungsbestand Ende 1998

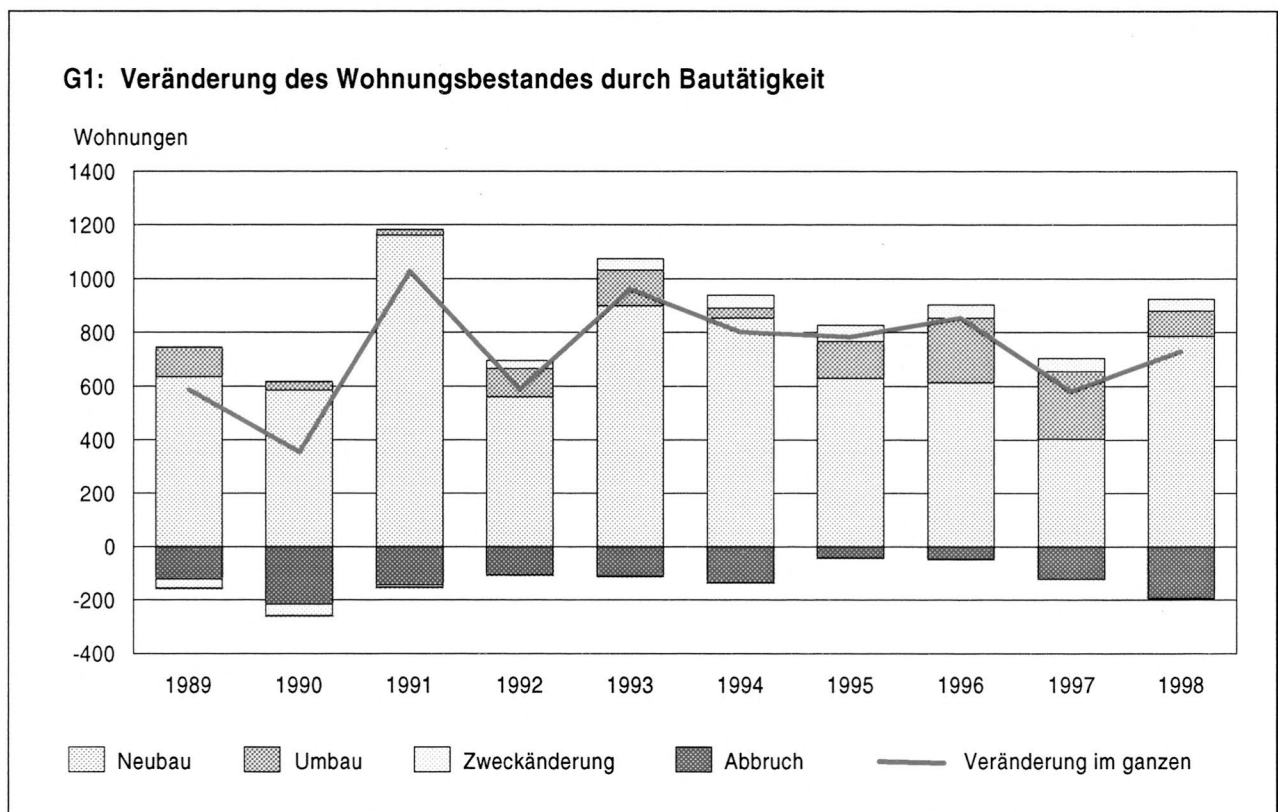
### 1. Das Wichtigste in Kürze

Nach den Erhebungen des Statistischen Amtes der Stadt Zürich wurden im Laufe des Jahres 1998 auf Stadtgebiet 163 Gebäude neuerstellt, davon 109 Bauten mit insgesamt 787 Wohnungen. Im Vergleich mit der Vorjahresproduktion entspricht dies einer Zunahme von 28 Gebäuden und 383 Wohnungen, hier also fast eine Verdoppelung des Ergebnisses vom letzten Jahr. Durch Abbruch gingen 188 Gebäude mit 193 Wohnungen verloren, dies gegenüber 171 Gebäuden mit 121 Wohnungen im Vorjahr. Durch Umbau und Zweckänderungen erhöhte sich der Wohnungsbestand per Saldo um 139 Einheiten; im Vorjahr waren es deren 301.

Per Jahresende 1998 zählte man in Zürich 185'417

Wohnungen, rund 10 Prozent davon sind 1-Zimmerwohnungen, 22 Prozent 2-Zimmer-, 39 Prozent 3-Zimmer-, 21 Prozent 4-Zimmer-, 5 Prozent 5-Zimmer- und der Rest 6- und mehr-Zimmerwohnungen. Der Wohnungsbestand hat sich in den letzten 28 Jahren seit 1970 um 18,2 Prozent erhöht, seit 1980 um 9,5 Prozent und in den letzten 8 Jahren um 4,2 Prozent.

Im Anhang wird ein Vergleich der Zonen-Flächen nach neuer und alter Bau- und Zonenordnung geliefert. Dies weil Daten gemäss der neuen BZO'92 bisher nicht publiziert werden konnten, und das neue Statistische Jahrbuch erst im Herbst erscheinen wird.



## 2. Gebäude- und Wohnungsbau - Allgemeine Entwicklung

Wie einleitend erwähnt, wurden gemäss den Erhebungen unseres Amtes im Laufe des Jahres 1998 auf Stadtgebiet *163 Gebäude neuerstellt, davon 109 Wohngebäude mit insgesamt 787 Wohnungen*. Gegenüber 1991, dem Jahr mit der höchsten Bauaktivität innerhalb dieses Dezenniums, als 290 Gebäude mit insgesamt 1162 Wohnungen neu erstellt wurden, entspricht dies einem Rückgang um 127 Gebäude oder 43,8 Prozent bzw. 375 Wohnungen oder 32,3 Prozent. Im Vergleich zum Vorjahr hingegen beträgt der Anstieg der Neubautätigkeit 28 Gebäude (+20,6%) bzw. 383 Wohnungen (+94,8%), hier also fast eine Verdoppelung.

Rund die Hälfte der neu gebauten Wohnungen wurde von Privaten erstellt, die andere von Baugesellschaften und der öffentlichen Hand. Ein gutes Fünftel der Neubauwohnungen kam in den Genuss öffentlicher Finanzbeihilfe.

Der Zuwachs des Wohnungsbestandes durch den Saldo aus Umbauten und Zweckänderungen war in den Jahren 1996 und 1997 besonders ausgeprägt. Im Berichtsjahr ist hier nun ein deutlicher Einbruch erfolgt (vergl. Tabelle T1). Offenbar wird weniger umgebaut als abgebrochen, hat doch die Zahl der Gebäudeabbrüche den bisher höchsten Stand in den 90er Jahren erreicht (193).

Neubauten sind prinzipiell bewilligungspflichtig. Aufgrund der Beschlüsse der Bausektion des Stadtrates ist unser Amt über die Vorhaben orientiert. Meldungen über die Fertigstellungen mit Angaben über die Ausgestaltung (Anzahl Wohnungen, usw.) erhalten wir durch die Architekten oder beim Bauherrn. Um laufend über den Stand der Arbeiten orientiert zu sein, werden diese Anfragen vierteljährlich bis zur Fertigstellung des Baus wiederholt. Die entsprechenden Informationen dienen auch zur Aktualisierung unserer Bestandesdateien über Gebäude und Wohnungen.

**T1: Entwicklung der Wohnbautätigkeit<sup>1</sup>**

Jahr	Wohnungen aus....				Gesamtveränderung	Bestandeskorrekturen <sup>4</sup>	Ausgewiesener Bestand am Jahresende	Veränderung in % <sup>5</sup>
	Neubau	Umbau <sup>2</sup> (Saldo)	Zweckänderung <sup>3</sup> (Saldo)	Abbruch				
1988	561	147	-18	-163	527	41	177 060	0.32
1989	635	110	-35	-121	589	14	177 663	0.34
1990	587	31	-45	-215	358	-47	177 974	0.18
1991	1 162	21	-11	-141	1 031	-23	178 982	0.57
1992	562	104	32	-106	592	-197	179 377	0.22
1993	900	132	44	-111	965	402	180 744	0.76
1994	854	39	47	-135	805	464	182 013	0.70
1995	630	138	60	-42	786	187	182 986	0.53
1996	614	241	50	-47	858	85	183 929	0.52
1997	404	252	49	-121	584	148	184 661	0.40
1998	787	95	44	-193	733	23	185 417	0.41

<sup>1</sup> Wohnung: eine geschlossene bauliche Einheit von zusammenhängenden Räumen, die eine eigene Küche beinhaltet mit einer Mindestfläche von 4 m<sup>2</sup> in Ein- und von 6 m<sup>2</sup> in Mehrzimmerwohnungen <sup>2</sup> Mit oder ohne Zweckänderung <sup>3</sup> Umwandlung von Wohnungen in Geschäftsräume ohne bauliche Veränderung oder umgekehrt <sup>4</sup> Infolge laufenden Datenbankbereinigungen werden stets Korrekturen am Wohnungsbestand vorgenommen (vergl. Text) <sup>5</sup> gegenüber Vorjahr

Die Strukturdaten der im Berichtsjahr fertiggestellten Wohnungen nach Gebäudearten, Zimmerzahl, Erstellern, Finanzierung und Zonenarten findet man in der Tabelle T2. Gegliedert nach *Gebäudearten* sind die meisten Neubauwohnungen erwartungsgemäss in Mehrfamilienhäusern erstellt worden; im Durchschnitt trifft es hier rund 10 Wohnungen auf ein Gebäude, ähnlich dem Fall bei Wohnhäusern mit Geschäftsräumen, wo es gut 12 Wohnungen pro Haus sind. Im Berichtsjahr wurden 34 Einfamilienhäuser gebaut, alle mit 5 und mehr Zimmern. Für Wohnzwecke wurden im Jahr 1998

insgesamt 2746 Zimmer neugebaut, 1413 oder mehr als doppelt so viele (106 Prozent) wie im Vorjahr. In diesen Zahlen sind keine Appartement-, Personal- und Einzelzimmer enthalten, 1997 waren es 2, 1998 deren 52.

Nach *Wohnungsgrösse* gegliedert ist erfreulicherweise eine deutliche Verlagerung zu den grösseren Wohnungen festzustellen. So entfallen 276 Einheiten auf 4-Zimmerwohnungen, 243 der 787 neu-

## T2: Neuerstellte Gebäude und Wohnungen

Merkmale	Gebäude	Wohnungen				Wohnungen 1998 nach Zimmerzahl					
	1998	1998	1997	1996	1995	1	2	3	4	5	6 u.m.
<b>Im Ganzen</b>	<b>163</b>	<b>787</b>	<b>404</b>	<b>614</b>	<b>630</b>	<b>14</b>	<b>142</b>	<b>243</b>	<b>276</b>	<b>72</b>	<b>40</b>
<b>Nach Gebäudearten</b>											
Einfamilienhäuser <sup>1</sup>	34	34	20	7	9	-	-	-	-	9	25
Mehrfamilienhäuser <sup>1</sup>	66	666	309	448	272	7	124	221	245	56	13
Wohnhäuser mit Geschäftsräumen <sup>2</sup>	7	87	67	158	323	7	18	22	31	7	2
Uebrigere Wohnhäuser <sup>3</sup>	2	-	-	-	19	-	-	-	-	-	-
Nutzbauten mit Wohnungen	-	-	8	1	7	-	-	-	-	-	-
Reine Nutzbauten	54	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Nach Erstellern</b>											
Natürliche Personen <sup>4</sup>	87	315	186	258	229	4	58	71	102	49	31
Aktien- und übrige private Gesellschaften	21	72	91	133	136	-	17	26	24	2	3
Pensionskassen	1	5	-	78	30	-	2	-	3	-	-
Zusammen	109	392	277	469	395	4	77	97	129	51	34
Baugenossenschaften	28	367	86	136	65	10	58	135	137	21	6
Stadtgemeinde <sup>5</sup>	14	-	20	1	112	-	-	-	-	-	-
Uebrigere <sup>6</sup>	12	28	21	8	58	-	7	11	10	-	-
<b>Nach Finanzierung</b>											
Städtische	14	-	-	1	64	-	-	-	-	-	-
Uebrigere öffentliche	2	-	4	-	20	-	-	-	-	-	-
Mit öffentlicher Finanzbeihilfe	16	164	81	89	84	7	25	67	54	11	-
Ohne öffentl. Finanzbeihilfe	131	623	319	524	462	7	117	176	222	61	40
<b>Nach Zonenarten<sup>7</sup></b>											
Wohnzone 2	82	358	112	132	219	7	73	96	112	38	32
Wohnzone 3	44	366	197	261	247	7	59	121	151	23	5
Wohnzone 4	3	18	22	28	52	-	4	10	4	-	-
Wohnzone 5	3	24	-	84	13	-	2	12	-	10	-
Wohnzone 5Z, 6Z, 6D	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wohnzonen zusammen	135	766	331	505	531	14	138	239	267	71	37
Kernzonen	9	21	73	107	98	-	4	4	9	1	3
Industriezone	5	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-
Gewerbezone	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zonen für öffentliche Bauten	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Freihaltezone	10	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Reservezone	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Waldzone	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gewässerzone	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

<sup>1</sup> Reine Wohngebäude <sup>2</sup> Wohnzweck überwiegend <sup>3</sup> Personal-, Appartement-, Alterswohnheim-, Schwestern- und Studentenhäuser  
<sup>4</sup> Einzelpersonen, Erbengemeinschaften, übrige einfache Gesellschaften <sup>5</sup> Einschliesslich städtischer Stiftungen <sup>6</sup> Genossenschaften, Kanton, Bund, andere öffentliche Ersteller, Religionsgemeinschaften, Vereine, private Stiftungen, gemischte Ersteller <sup>7</sup> Gemäss Zonenplan 1992

gebauten Wohnungen umfassen 3 Zimmer und 142 Einheiten gehören in die Kategorie der 2-Zimmerwohnungen. Grosse Wohnungen wurden im Vergleich zu den Vorjahren wiederum vermehrt erstellt, nämlich 72 (1997: 43) mit 5 Zimmern und gar 40 (1997: 14) mit 6 und mehr Zimmern. Insgesamt entfallen 49,3 Prozent der neugebauten Wohnungen auf solche mit 4 und mehr Zimmern bei einem Bestand von 28,4 Prozent.

Hinsichtlich der *Ersteller* sind es diesmal die Baugenossenschaften, welche den grössten Beitrag mit 367 Einheiten an die neugebauten Wohnungen liefern (46,6%). Ihnen folgen die natürlichen Personen mit 315 Wohnungen (40,0%) vor den Aktien- und übrigen privaten Gesellschaften mit 72 Einheiten (9,1%). Von den Pensionskassen wurden im Berichtsjahr 5 Wohnungen erstellt, von der Stadtgemeinde keine, während "übrige Eigentümer" mit 28 Wohnungen in der Statistik vertreten sind. 164 (20,8%) Wohnungen wurden mit *öffentlicher Finanzbeihilfe* erstellt. – Die 1998 neugebauten Wohnungen finden sich logischerweise vor allem in den *Wohnzonen*, diesmal mit 366 (46,5%) am häufigsten in der nach der neuen Bau- und Zonen

ordnung definierten Wohnzone 3 (dreigeschossige Gebäude), und mit 358 (45,5%) in der Wohnzone 2 (zweigeschossige Gebäude). Mit den in den Wohnzonen 4 und 5 gelegenen 42 Wohnungen finden wir in allen Wohnzonen zusammen 766 Einheiten (97,3 Prozent), während der Rest von 21 Neubauwohnungen in den Kernzonen erstellt wurden.

Im Berichtsjahr wurden von der kantonalen Gebäudeversicherung 188 *Gebäude- und 193 Wohnungsabbrüche* auf Stadtgebiet gemeldet, Gebäude und Wohnungen also, für welche nun keine Versicherung mehr besteht. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass die Stadt Zürich von 1974 bis 1997 dem kantonalen «Gesetz über die Erhaltung von Wohnungen für Familien (WEG)» (Wohnerhaltungsgesetz vom 30. Juni 1974) unterstellt war. Das WEG schrieb für Abbruch, Umbau und Zweckänderung von Familienwohnungen von 2 1/2 und mehr Zimmern eine Bewilligungspflicht vor, die nun entfällt. Daher entfällt hier und künftig der Abschnitt über die statistische Erfassung der Anwendung des Wohnschutzgesetzes.

### T3: Veränderung des Wohnungs- und Zimmerbestandes durch Umbau

Wohnungsgrösse	Abgang durch Umbau			Zugang durch Umbau			Saldo		
	1998	1997	1996	1998	1997	1996	1998	1997	1996
	<b>Wohnungen</b>								
1 und 2 Zimmer	104	87	242	140	191	368	36	104	126
3 und mehr Zimmer	219	215	304	278	363	419	59	148	115
Im ganzen	323	302	546	418	554	787	95	252	241
	<b>Zimmer</b>								
1 und 2 Zimmer	165	135	314	234	326	642	69	191	328
3 und mehr Zimmer	855	894	1 191	1 147	1 496	1 646	292	602	455
Im ganzen	1 020	1 029	1 505	1 381	1 822	2 288	361	793	783

Aus *Umbau*, mit oder ohne Zweckänderung, ergab sich 1998 bei 323 Ab- und 418 Zugängen *per Saldo ein Gewinn von 95 Wohnungen*. Zu ergänzen ist, dass von den 1998 umgebauten 1020 Zimmern der weitaus grösste Teil, 908 Zimmer oder 89 Prozent, wiederum als Wohnraum in Wohnungen, Appartement-, Personal- oder Einzelzimmer dem Wohnzweck erhalten blieben.

Bei Umbauten, die der Bewilligung durch die Baupolizei unterstehen, wird der Stand der Arbeiten monatlich beim Bauherrn oder Architekten erfragt. Mutationen werden erst nach Vollendung des Umbaus in unsere Dateien aufgenommen.

Durch *Zweckänderung* ohne bauliche Veränderung entstand bei 54 Abgängen und 98 Zugängen *per Saldo wiederum ein Gewinn an Wohnungen*, diesmal von 44 Einheiten. Bei diesen Zweckänderungen waren 181 Zimmer betroffen, von denen 84 oder 46,4 Prozent neu als Büro-, Praxis-, Laden- oder Lagerräume verwendet wurden und 97 oder 53,6 Prozent dem Wohnzweck erhalten blieben. Seit 1992 gingen *per Saldo keine Wohnungen mehr durch Zweckänderung verloren!*

Aus *Umbau und Zweckänderung* zusammen entstanden *per Saldo 51 Wohnungen mit einem oder zwei Zimmern*, während die Drei- und Mehrzimmerwohnungen um 88 Einheiten zulegen konnten.



#### T4: Veränderung des Wohnungs- und Zimmerbestandes durch Zweckänderung

Wohnungsgrösse	Abgang			Zugang			Saldo		
	1998	1997	1996	1998	1997	1996	1998	1997	1996
<b>Wohnungen</b>									
1 und 2 Zimmer	-15	-38	-28	30	27	50	15	-11	22
3 und mehr Zimmer	-39	-38	-58	68	98	86	29	60	28
Im ganzen	-54	-76	-86	98	125	136	44	49	50
<b>Zimmer</b>									
1 und 2 Zimmer	-25	-62	-42	50	42	77	25	-20	35
3 und mehr Zimmer	-156	-149	-244	241	389	336	85	240	92
Im ganzen	-181	-211	-286	291	431	413	110	220	127

Hinweise über Zweckänderung, soweit diese nicht bewilligungspflichtig sind, erhält unser Amt über Meldungen des Elektrizitätswerkes, weil damit in der Regel eine Tarifänderung verbunden ist. Im Anschluss daran wendet sich das Statistische Amt an die Eigentümer und erfragt die neuen Verhältnisse. Oftmals werden bei dieser Gelegenheit auch Unstimmigkeiten in den Registern gefunden, die

dann lediglich zu Korrekturen Anlass geben. Solange keine Meldepflicht seitens der Eigentümer besteht und das Amt nicht mit grossem Aufwand Nachforschungen anstellen soll, ist dieses Vorgehen zweckmässig. Es muss aber gleichzeitig eingeräumt werden, dass auf dieser Basis eine fehlerlose Statistik nicht möglich ist.

### 3. Entwicklung nach Stadtquartieren

Die meisten der 787 Neubauwohnungen finden wir wiederum im Quartier Höngg (271), dann 126 in Affoltern und 73 in Friesenberg. Die Tabelle T5 zeigt ausserdem, dass in 15 Quartieren (1997: 18) keine neuen Wohnungen fertiggestellt wurden.

Durch Abbruch gingen im Berichtsjahr 193 Wohnungen verloren (1997: 121). Rund die Hälfte davon (92) fiel im Kreis 3 dem Abbruchhammer zum Opfer, 84 allein im Quartier Friesenberg. Durch Umbau wurden per Saldo 95 Wohnungen gewonnen, wobei der höchste Gewinn mit 28 Wohnungen im Quartier Unterstrass registriert wurde. Das Quartier Langstrasse erhielt mit 17 Einheiten den grössten Zugang durch Zweckänderung bei einem gesamtstädtischen Saldo von 44 Einheiten – dies soweit unser Amt von den Änderungen Kenntnis erhalten hat.

Die letzte Bemerkung verrät, dass wir oftmals erst zu einem späteren Zeitpunkt auf Veränderungen im Wohnungsbestand stossen, die es dann in unseren Statistiken zu korrigieren gilt. Diese nicht das Be-

richtsjahr betreffenden Änderungen findet man in Tabelle T6 in der Kolonne 'Korrektur', die für die ganze Stadt einen Zuwachs von 23 Wohnungen ausweist. Eine solche Zunahme kann aus Umwandlungen von Appartementszimmern zu Einzimmer-Wohnungen resultieren, die ohne bauliche Veränderung geschehen können. Die Zahl, die dieses Jahr im Vergleich zu früheren Jahren bescheiden ausgefallen ist, gibt einen Hinweis auf die Schwierigkeit, diese Statistik à jour zu halten.

Die in der letzten Spalte der genannten Tabelle eingetragenen relativen Veränderungen innerhalb der letzten 5 Jahre sind in der Karte K1 visualisiert. Abgesehen vom Kreis 1, wo die absoluten Zahlen doch recht klein sind und die Zunahme 6,63 Prozent beträgt, finden wir die höchsten Quoten in den Quartieren Höngg (6,52%), Leimbach (6,13%), Witikon (5,12%) und Escher Wyss (4,96%). Schwach ist die Zunahme wie in früheren Jahren in den Quartieren Friesenberg (0,12%), Saatlen (0,48%) und Sihlfeld (0,78%) ausgefallen, während Mühlebach gar einen Rückgang von 0,31% meldet.



### T6: Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Stadtquartier 1998

Kreis Stadtquartier	Bestand Jahres- anfang	ausge- wiesene Verän- derung	Veränderung durch .....				Korrektur <sup>3</sup>	Bestand Jahres- ende	Verän- derung seit 1993 in %
			Neubau	Umbau <sup>1</sup>	Zweckän- derung <sup>2</sup>	Abbruch			
<b>Ganze Stadt</b>	<b>184 661</b>	<b>756</b>	<b>787</b>	<b>95</b>	<b>44</b>	<b>193</b>	<b>23</b>	<b>185 417</b>	<b>2.59</b>
Kreis 1	3 347	13	5	8	-2	2	4	3 360	6.63
Rathaus	1 882	8	-	9	-1	-	-	1 890	5.76
Hochschulen	299	8	5	-	-	2	5	307	10.83
Lindenhof	754	-	-	1	-	-	-1	754	0.53
City	412	-3	-	-2	-1	-	-	409	21.36
Kreis 2	15 075	113	96	16	1	1	1	15 188	2.89
Wollishofen	8 342	61	46	16	-1	-	-	8 403	1.52
Leimbach	2 121	43	42	2	-	1	-	2 164	6.13
Enge	4 612	9	8	-2	2	-	1	4 621	3.96
Kreis 3	23 401	5	73	14	4	92	6	23 406	1.38
Alt-Wiedikon	8 165	-16	-	-13	-2	8	7	8 149	2.88
Friesenberg	4 162	-11	73	-	-	84	-	4 151	0.12
Sihlfeld	11 074	32	-	27	6	-	-1	11 106	0.78
Kreis 4	13 360	-5	-	-	24	-	-29	13 355	1.50
Werd	1 925	7	-	-	7	-	-	1 932	1.90
Langstrasse	5 051	-16	-	-2	17	-	-31	5 035	1.23
Hard	6 384	4	-	2	-	-	2	6 388	1.59
Kreis 5	5 044	-24	-	1	1	22	-4	5 020	2.30
Gewerbeschule	4 305	-25	-	-	1	22	-4	4 280	1.86
Escher Wyss	739	1	-	1	-	-	-	740	4.96
Kreis 6	15 955	41	14	29	3	6	1	15 996	2.00
Unterstrass	10 834	26	-	28	3	6	1	10 860	2.35
Oberstrass	5 121	15	14	1	-	-	-	5 136	1.26
Kreis 7	17 581	70	62	14	5	10	-1	17 651	3.98
Fluntern	3 484	54	47	6	-	1	2	3 538	4.18
Hottingen	5 258	13	13	5	5	8	-2	5 271	4.25
Hirslanden	3 722	3	2	3	-	-	-2	3 725	1.92
Witikon	5 117	-	-	-	-	1	1	5 117	5.12
Kreis 8	8 966	7	5	10	-3	6	1	8 973	1.53
Seefeld	3 433	-9	-	-1	-3	-	-5	3 424	2.39
Mühlebach	3 180	12	2	11	-2	5	6	3 192	-0.31
Weinegg	2 353	4	3	-	2	1	-	2 357	2.84
Kreis 9	22 881	42	57	-2	5	18	-	22 923	1.41
Albisrieden	8 754	14	7	5	2	-	-	8 768	1.25
Altstetten	14 127	28	50	-7	3	18	-	14 155	1.51
Kreis 10	18 750	281	271	-	1	14	23	19 031	4.54
Höngg	10 475	271	271	2	1	13	10	10 746	6.52
Wipkingen	8 275	10	-	-2	-	1	13	8 285	2.08
Kreis 11	26 852	172	183	4	5	20	-	27 024	3.45
Affoltern	8 649	125	126	-	-	-	-1	8 774	3.86
Oerlikon	9 246	38	38	3	5	13	5	9 284	3.00
Seebach	8 957	9	19	1	-	7	-4	8 966	3.52
Kreis 12	13 449	41	21	1	-	2	21	13 490	1.80
Saatlen	2 688	17	17	-	-	-	-	2 705	0.48
Schwamendingen-Mitte	5 442	19	4	1	-	2	16	5 461	2.84
Hirzenbach	5 319	5	-	-	-	-	5	5 324	1.41

<sup>1</sup> Mit und ohne Zweckänderung (Saldo)    <sup>2</sup> Umwandlung von Wohnungen in Geschäftsräume und umgekehrt ohne bauliche Massnahme (Saldo)

<sup>3</sup> Infolge laufender Datenbankbereinigungen werden stets Korrekturen am Wohnungsbestand vorgenommen

### K1: Veränderung des Wohnungsbestandes von Ende 1993 bis Ende 1998



**Veränderung gegenüber dem Bestand Ende 1993**

- Starke Zunahme: 3,5% bis 21,36%
- Mässige Zunahme: 1,5% bis 3,5%
- geringe Veränderung: -0,31% bis +1,5%

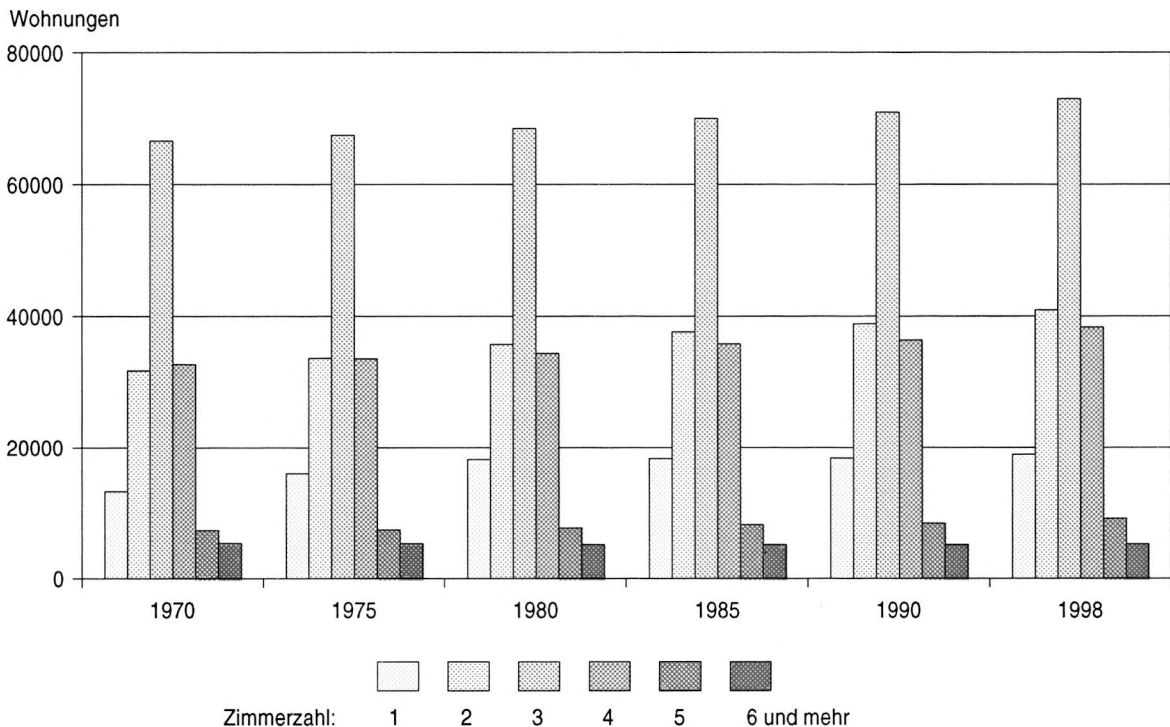
#### 4. Gebäude- und Wohnungsbestand - Allgemeine Entwicklung

Tabelle T7 zeigt die Entwicklung des Gebäudebestandes seit 1970. Man erkennt die starke Zunahme der reinen Nutzbauten von 49,1 Prozent, die mässigen Zunahmen der Wohnhäuser mit Geschäftsräumen sowie der Mehrfamilienhäuser um 22,0 bzw. um 4,2 Prozent sowie die Abnahme der Einfamilienhäuser um 4,0 Prozent. Letztere stammen zur Hauptsache aus der Bauperiode 1931 bis 1950, die Mehrfamilienhäuser aus den ersten zwei Dritteln unseres Jahrhunderts, während die reinen Nutzbauten eher der neueren Zeit bis 1990 entstammen. Wohnhäuser mit Geschäftsräumen haben demgegenüber zur Hälfte bereits ein Alter von über 66 Jahren (Bauperioden vor 1931). Der Gesamtgebäudebestand nahm seit 1970 um 17,1 Prozent zu und beträgt Ende 1998 52'883 Einheiten. Je rund ein Drittel entfällt auf Mehrfamilienhäuser und reine Nutzbauten, ein gutes Sechstel auf Einfamilienhäuser und ein knappes Sechstel auf Wohnhäuser mit Geschäftsräumen.

Aus der analogen Tabelle T8 über den Wohnungsbestand entnehmen wir die Zunahme an Wohneinheiten von 18,2 Prozent gegenüber 1970. Am

stärksten beigetragen haben hier die Einzimmerwohnungen, die insbesondere bis anfangs der 80er Jahre stark zugelegt haben und heute 42,6 Prozent stärker vertreten sind als 1970. Am Gesamtbestand machen sie etwas über 10 Prozent aus, weniger als halb soviel wie die Zweizimmerwohnungen mit einem Anteil von 22,1 Prozent und einer immer noch beachtlichen Zunahme von 29,3 Prozent gegenüber 1970. Die grösste Gruppe der 3-Zimmerwohnungen, deren Bestand heute knapp 40 Prozent aller Einheiten ausmacht, legte in der gleichen Zeitspanne nur 9,6 Prozent zu. Die 4-Zimmerwohnungen sind etwa halb so stark wie die 3-Zimmerwohnungen vertreten; ihre Zunahme seit 1970 beträgt ein gutes Sechstel. Mit knapp 5 Prozent bzw. knapp 3 Prozent sind die 5- bzw. 6- und mehr-Zimmerwohnungen vertreten, wobei letztere in den vergangenen 28 Jahren gut 3 Prozent ihres Bestandes einbüssten, jetzt aber wieder etwas aufholen. Insgesamt zählt man heute 185'417 Wohnungen, davon sind 10028 Eigentumswohnungen (Anteil 5,4%); gegenüber dem Vorjahr sind dies 479 Wohnungen oder 5,0 Prozent mehr.

G2: Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Zimmerzahl in der Stadt Zürich



### T7: Gebäudebestand nach Art, Stadtkreis, Bauperiode und Eigentümerart

		Gebäude im ganzen	Anteil	Ein- familien- häuser	Mehr- familien- häuser	Wohnhäuser mit Geschäfts- räumen	Nutz- bauten
<b>Bestand am Jahresende</b>							
1970	(Fortschreibung)	45 157		10 316	16 024	6 569	12 248
1975	(Fortschreibung)	46 475		9 915	15 853	6 586	14 121
1980	(Fortschreibung)	47 776		9 864	16 114	6 595	15 203
1985		49 491		9 896	16 391	6 822	16 382
1990		49 909		9 873	16 456	7 000	16 580
1995		51 339		9 852	16 501	8 043	16 943
<b>1998</b>		<b>52 883</b>	<b>100.0%</b>	<b>9 899</b>	<b>16 702</b>	<b>8 015</b>	<b>18 267</b>
1998	Verteilung		100.0%	18.7%	31.6%	15.2%	34.5%
<b>Index per Jahresende (100 per Ende 1970)</b>							
1970	(Fortschreibung)	100.0		100.0	100.0	100.0	100.0
1975	(Fortschreibung)	102.9		96.1	98.9	100.3	115.3
1980	(Fortschreibung)	105.8		95.6	100.6	100.4	124.1
1985		109.6		95.9	102.3	103.9	133.8
1990		110.5		95.7	102.7	106.6	135.4
1995		113.7		95.5	103.0	122.4	138.3
1998		117.1		96.0	104.2	122.0	149.1
<b>1998 nach Stadtkreis</b>							
Kreis	1	2 251	4.3%	23	58	618	1 552
Kreis	2	4 943	9.3%	1 059	1 535	681	1 668
Kreis	3	5 175	9.8%	1 263	1 701	889	1 322
Kreis	4	2 679	5.1%	4	654	899	1 122
Kreis	5	1 466	2.8%	133	218	370	745
Kreis	6	4 612	8.7%	823	1 629	842	1 318
Kreis	7	7 015	13.3%	1 309	2 101	943	2 662
Kreis	8	2 749	5.2%	207	680	631	1 231
Kreis	9	5 732	10.8%	965	2 196	552	2 019
Kreis	10	4 786	9.1%	708	2 144	552	1 382
Kreis	11	7 694	14.5%	1 842	2 563	852	2 437
Kreis	12	3 781	7.1%	1 563	1 223	186	809
<b>1998 nach Bauperiode</b>							
vor 1893		4 560	8.6%	329	761	1 549	1 921
1893 – 1930		13 764	26.0%	2 879	4 536	3 301	3 048
1931 – 1950		12 572	23.8%	5 113	4 258	1 149	2 052
1951 – 1970		11 474	21.7%	964	4 756	977	4 777
1971 – 1990		8 303	15.7%	425	1 936	789	5 153
1991 – 1998		2 210	4.2%	189	455	250	1 316
<b>1998 nach Eigentümerart</b>							
Natürliche Personen		26 811	50.7%	5 994	8 528	5 070	7 219
Aktien- und übrige private Gesellschaften		6 929	13.1%	105	1 818	1 170	3 836
Pensionskassen		1 659	3.1%	17	915	296	431
Baugenossenschaften		8 123	15.4%	3 318	3 745	354	706
Stadtgemeinde		4 798	9.1%	286	930	464	3 118
übrige		4 563	8.6%	179	766	661	2 957



**T8: Wohnungsbestand nach Grösse, Stadtkreis, Bauperiode und Eigentümerart**

		Wohnungen		Wohnungen nach Zimmerzahl					
		im ganzen	Anteil	1	2	3	4	5	6 u.mehr
<b>Bestand am Jahresende</b>									
1970	(Fortschreibung)	156 827		13 246	31 695	66 568	32 670	7 289	5 359
1975	(Fortschreibung)	163 095		15 910	33 571	67 462	33 515	7 390	5 247
1980		169 310		18 094	35 717	68 465	34 328	7 620	5 086
1985		174 858		18 221	37 599	69 957	35 783	8 168	5 130
1990		177 974		18 349	38 797	70 949	36 367	8 426	5 086
1995		182 986		18 917	40 190	72 350	37 523	8 864	5 142
<b>1998</b>		<b>185 417</b>		<b>18 890</b>	<b>40 966</b>	<b>72 979</b>	<b>38 302</b>	<b>9 089</b>	<b>5 191</b>
1998	Verteilung		100.0%	10.2%	22.1%	39.4%	20.7%	4.9%	2.8%
<b>Index per Jahresende (100 per Ende 1970)</b>									
1970	(Fortschreibung)	100.0		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
1975	(Fortschreibung)	104.0		120.1	105.9	101.3	102.6	101.4	97.9
1980		108.0		136.6	112.7	102.8	105.1	104.5	94.9
1985		111.5		137.6	118.6	105.1	109.5	112.1	95.7
1990		113.5		138.5	122.4	106.6	111.3	115.6	94.9
1995		116.7		142.8	126.8	108.7	114.9	121.6	96.0
1998		118.2		142.6	129.3	109.6	117.2	124.7	96.9
<b>1998 nach Stadtkreis</b>									
Kreis	1	3 360	1.8%	523	1 003	929	578	230	97
Kreis	2	15 188	8.2%	1 287	3 162	5 395	3 655	1 034	655
Kreis	3	23 406	12.6%	2 178	6 044	10 361	3 938	713	172
Kreis	4	13 355	7.2%	1 328	3 419	6 238	2 101	212	57
Kreis	5	5 020	2.7%	269	1 171	2 375	1 025	136	44
Kreis	6	15 996	8.6%	1 691	3 097	5 842	3 670	963	733
Kreis	7	17 651	9.5%	1 501	2 976	5 277	4 289	1 869	1 739
Kreis	8	8 973	4.8%	1 151	2 043	3 224	1 731	498	326
Kreis	9	22 923	12.4%	2 648	5 250	9 870	4 182	788	185
Kreis	10	19 031	10.3%	1 718	4 037	7 565	4 225	966	520
Kreis	11	27 024	14.6%	3 206	5 982	10 232	5 805	1 278	521
Kreis	12	13 490	7.3%	1 390	2 782	5 671	3 103	402	142
<b>1998 nach Bauperiode</b>									
	vor 1893	9 743	5.3%	797	2 151	3 100	2 332	862	501
	1893 - 1930	47 097	25.4%	1 953	6 908	21 653	11 441	2 789	2 353
	1931 - 1950	41 345	22.3%	1 990	10 095	18 155	8 199	1 897	1 009
	1951 - 1970	53 593	28.9%	9 053	12 994	20 645	8 907	1 379	615
	1971 - 1990	27 682	14.9%	4 816	7 417	7 637	5 788	1 562	462
	1991 - 1998	5 957	3.2%	281	1 401	1 789	1 635	600	251
<b>1998 nach Eigentümerart</b>									
	Natürliche Personen	91 541	49.4%	9 364	20 394	33 473	18 414	5 663	4 233
	Aktien- und übrige private Gesellschaften	24 918	13.4%	2 772	6 885	9 658	4 444	868	291
	Pensionskassen	10 803	5.8%	1 111	2 856	4 295	2 049	428	64
	Baugenossenschaften	35 184	19.0%	1 693	5 804	17 475	8 944	1 123	145
	Stadtgemeinde	12 395	6.7%	2 724	2 402	4 097	2 432	576	164
	übrige	10 576	5.7%	1 226	2 625	3 981	2 019	431	294
<b>1998 nach Gebäudeart</b>									
	Einfamilienhäuser	9 899	5.3%	3	28	537	4 116	2 370	2 845
	Mehrfamilienhäuser	121 797	65.7%	11 478	27 799	53 498	23 480	4 229	1 313
	übrige Wohnhäuser	51 168	27.6%	7 228	12 716	18 305	9 823	2 261	835
	Nutzbauten	2 553	1.4%	181	423	639	883	229	198

### Bemerkungen zum Gebäudebestand

In der Gebäudestatistik unseres Amtes sind u.a. alle Bauten erfasst, welche von der Kantonalen Gebäudeversicherung aufgenommen worden sind. Darunter befinden sich Garagengebäude über oder unter Niveau, Velounterstände, Garderobengebäude bei Sport- und Badeanlagen, Transformatoren- und Wasserpumpstationen, Bedürfnisanstalten, Garten- und Weekendhäuschen, Anbauten, Schuppen, Klubbütten und viele andere mehr, kurz: Gebäude, die im Gegensatz zu Wohn- oder Geschäftsbauten im allgemeinen Verständnis nicht das Merkmal eines richtigen Gebäudes besitzen. Daher kann die Zahl der für Ende 1998 ausgewiesenen 18'267 Bauten einen falschen Eindruck erwecken.

Eliminiert man in der Statistik alle jene Gebäude, die oberirdisch nicht mehr als 25 m<sup>2</sup> Grundfläche oder weniger als 75 m<sup>3</sup> Rauminhalt aufweisen sowie solche, die unterirdisch nicht mindestens 1000 m<sup>2</sup> Grundfläche oder weniger als 3000 m<sup>3</sup> Rauminhalt messen, so findet man noch 10'894 Nutzgebäude, die im Stadtbild etwa dem entsprechen, was landläufig als Gebäude empfunden wird. Die dabei gewählten Kriterien sind willkürlich, entsprechen aber etwa den Grenzen, unter welchen unbefangene Statistikbenützer keine Gebäude im Sinne ihrer Vorstellungen mehr sehen können. Diese ausgeschiedenen 7373 Gebäude findet man unter folgenden Gebäudearten:

### T9: Nutzgebäude unterhalb der Minimalkriterien

Gebäudeart	Lage		im ganzen
	oberirdisch	unterirdisch	
<i>Öffentliche Verwaltungs- und Betriebsgebäude</i>			
Werk-, Betriebsgebäude	15	45	60
Transformator, Pumpstation	46	141	187
Bedürfnisanstalt	42	3	45
Gebäude für Feuerwehr, Militär, Zivilschutz	5	94	99
übrige	12	21	33
VBZ (z.B. Billettkiosk)	72	8	80
übrige für Verkehrsbetriebe	39	6	45
<i>Schulgebäude (inkl. Hochschulen), Turnhalle, Pavillon</i>	-	41	41
<i>Gebäude für Kultus- und andere Gemeinschaften</i>	7	13	20
<i>Nebengebäude für Spitäler, Heime, Anstalten</i>	-	27	27
<i>Handel und Gewerbe</i>			
Geschäftshaus, Gewerbehause, Bürohaus	3	29	32
Ladengebäude, Verkaufspavillon, Kiosk	34	16	50
Ateliergebäude	4	10	14
Gastgewerbe	2	10	12
<i>Industrie- und Landwirtschaftsgebäude</i>			
Fabrik- und Werkstattgebäude	24	50	74
Laborgebäude	31	5	36
Lager- und Magazingebäude, Silo	60	519	579
Landwirtschafts-, Gärtnereigebäude	48	1	49
Servicegebäude, Tankstelle, übrige	22	17	39
<i>Theater, Museen, usw.</i>	13	22	35
<i>Gebäude für Sport und Baden</i>	27	47	74
<i>Übrige</i>			
Garagengebäude (1 – 9 Autos)	759	1 564	2 323
Einstellhalle, Parkhaus (mehr als 9 Autos)	-	1 395	1 395
Garten-, Weekendhaus, Klubbütte	275	-	275
andere	694	1 055	1 749
Zusammen	2 234	5 139	7 373

## 5. Aussichten für den Wohnungsbau 1999 auf Stadtgebiet

Für die Beurteilung der künftigen Entwicklung des Wohnungsbaus in der Stadt Zürich lassen sich Anhaltspunkte aus dem baulichen Überhang, d.h. aus der Zahl aller im Laufe eines Jahres baubewilligten, der baubewilligten, aber am Jahresende noch nicht angefangenen und vor allem aus der Zahl der am Jahresende im Bau stehenden Wohnungen gewinnen. Wie untenstehende Aufstellung zeigt, wurden im Laufe des Jahres 1998 für 1210 Wohnungen Baubewilligungen erteilt, am meisten innerhalb der letzten 10 Jahre.

Der Bestand aller baubewilligten, aber am 31. Dezember 1998 noch nicht im Bau stehenden Wohnungen belief sich auf 2731 Einheiten. Er lag damit um 308 Wohnungen oder um 12,7 Prozent über dem Vorjahresergebnis. Zugenommen hat auch die Zahl der Ende Dezember im Bau befindlichen Wohnungen: Mit 1304 Einheiten lag sie um 98 Einheiten über dem Vorjahresbestand.

Diese Zahlen lassen erwarten, dass die Wohnungsproduktion im laufenden Jahr wiederum höher als im Vorjahr ausfallen wird.

### T10: Projektierte und im Bau befindliche Wohnungen

Jahr	Im Laufe des Jahres baubewilligte Wohnungen	Baubewilligte, aber am Jahresende noch nicht angefangene Wohnungen	Am Jahresende im Bau befindliche Wohnungen
1971/75	1 638	3 125	2 972
1976/80	1 523	2 091	1 830
1981/85	1 151	1 844	1 887
1986/90	842	1 631	1 303
1991/95	915	2 073	1 231
1988	768	1 618	1 310
1989	1 097	1 752	1 661
1990	445	1 450	1 794
1991	1 029	1 599	1 487
1992	983	1 908	1 585
1993	651	1 941	1 302
1994	762	2 379	764
1995	1 151	2 540	1 019
1996	426	2 265	748
1997	1 082	2 423	1 206
1998	1 210	2 731	1 304

Für die Angaben zum Wohnungsbau in der Agglomeration verweisen wir auf das Statistische Jahrbuch der Stadt Zürich, das jeweils im 4. Quartal erscheint.

## Anhang

Auswertungen über die Bautätigkeit im Zusammenhang mit ihrer Zugehörigkeit zu den einzelnen Bauzonen, aber auch Angaben zu Flächen und Gebäuden beruhten bisher auf der alten Bau- und Zonenordnung 1963. Der Aufwand war nicht unbeträchtlich, jede einzelne Parzelle wurde vom Amt für Städtebau den Zonen gemäss neuer BZO'92 unter Berücksichtigung ihrer Nutzungsanteile zugeteilt. Die Arbeiten sind inzwischen abgeschlossen, sodass erstmals eine Statistik auf Grund der neuen Gegebenheiten erstellt werden konnte. Die Erfahrung hat gezeigt, dass sich immer noch einzelne Fehler und Irrtümer in den Datenbergen verstecken können – wir müssen uns also einige Korrekturen vorbehalten, die allerdings das Gesamtbild nicht mehr beeinflussen werden.

Die Tabelle T11 stellt die Flächen der und die Anzahl Gebäude in den einzelnen Zonen nach neuer und alter Ordnung gegenüber. Dabei fällt die feinere Unterteilung in der neuen BZO auf. Während die Wohnzonen jetzt insgesamt rund 200 ha mehr umfassen, wurde die Fläche der Kernzonen fast halbiert. Entsprechend haben sich auch die Zahl der Gebäude und hauptsächlich jene der Wohnungen verschoben, indem rund 20'000 Wohneinheiten aus der früheren Kernzone in die neuen Wohnzonen umgeteilt wurden. Die übrigen Verschiebungen halten sich zahlenmässig in Grenzen.

Die Differenz zwischen den Totalflächen nach Stand Ende 1997 und Ende 1998 hat hauptsächlich zwei Gründe: Beim Abgleich und bei genauer Kontrolle der Parzellen nach alter und neuer BZO sind doppelt erfasste Parzellen sichtbar geworden, weil bei früheren Zusammenlegungen Teilflächen nicht gelöscht wurden oder weil bei Änderungen von Kataster-Nummern als Folge von Neueinteilungen Löschungen – meist aus Über-Vorsichtigkeit – nicht vorgenommen wurden. Wird irgendwo eine Brücke oder eine Überführung gebaut, kann es vorkommen, dass die überwerfende Fläche korrekt erfasst wird, die überworfene hingegen in den Registern bestehen bleibt. Geringste Differenzen sind als Folge von Neuvermessungen entstanden.

Die doppelseitige Tabelle T12 entspricht der Neuauflage der im Statistischen Jahrbuch der Stadt Zürich enthaltenen Tabelle 2.1.06, welche die Flächen des Stadtgebietes nach Zonenarten in den einzelnen Stadtkreisen und Quartieren auflistet. Sie wird hier eingeschoben, weil Daten über die neue BZO so lange auf sich warten liessen. Für die übrigen Auswertungen verweisen wir auch hier auf das im Herbst erscheinende Statistische Jahrbuch der Stadt Zürich. Die Grafiken G3 und G4 visualisieren die Zonen- und Nutzungsanteile gemäss unserer neuesten Statistik.

Dr. Walter Stanek

**T11: Parzellenflächen, Gebäude und Wohnungen per Ende 1998, nach Zonenarten gem. BZO '92**

Inkl. Vergleich mit Stand Ende 1997, nach Zonenarten gem. BZO '63

Bezeichnung	BZO '92		BZO '63		BZO '92: Zahl der		Wohnungen in		BZO '63: Zahl der		Wohnungen in	
	Stand 1998 Fläche (m <sup>2</sup> )	Stand 1997 Fläche (m <sup>2</sup> )	Wohn- gebäude	Nutz- gebäude	Wohn- gebäude	Nutz- gebäude	Wohn- gebäude	Nutz- gebäude	Wohn- gebäude	Nutz- gebäude	Wohn- gebäude	Nutz- gebäude
bes. Wohngebiet I	822 756		667	311	2 115	11						
bes. Wohngebiet II	2 678 077		2 655	1 123	5 659	55						
bes. Wohngebiet III	697 930		1 830	134	2 117	5						
Wohnzone 2	9 829 410		8 865	2 818	36 183	215						
Wohnzone 2 insgesamt	14 028 173		14 017	4 386	46 074	286	13 634	4 615	47 600	330		
Wohnzone 3	12 787 376		10 881	3 729	68 680	425	11 249	3 897	65 637	483		
Wohnzone 4	3 860 972		3 286	1 529	24 310	257	3 920	1 764	26 969	359		
Wohnzone 5	1 598 141		1 374	598	12 723	131	1 327	500	12 146	96		
Dienstleistungszone	1 133 274		54	410	356	75						
Wohnzone 5 mit Zentrumsfunktion	2 365 814		2 436	1 321	20 351	353						
Wohnzone 6 mit Zentrumsfunktion	552 952		140	316	1 099	81						
Wohnzonen mit Zentrumsfunktion	2 918 766		2 576	1 637	21 450	434						
Wohnzonen insgesamt	36 326 702	34 274 976	32 188	12 289	173 593	1 608	30 130	10 776	152 352	1 268		
Kernzone 0	1 493 071		1 476	1 304	5 863	337						
Kernzone 2	157 249		171	101	301	10						
Kernzone 3	96 187		104	67	239	9						
Kernzone 4	92 955		87	96	377	31						
Kernzone 5	977 636		279	982	1 542	281						
Kernzone 6	129 887		19	139	239	39						
Kernzonen insgesamt	2 946 985	5 498 192	2 136	2 639	8 561	707	3 901	3 830	27 878	1 065		
Industriezone	4 273 878	3 726 913	40	1 220	103	97	65	967	379	92		
Gewerbezone	571 001	2 026 531	46	351	190	51	215	739	1 129	70		
Industrie- und Gewerbezone	4 844 879	5 753 444	86	1 571	293	148	280	1 706	1 508	162		
Hochschulen Zentrum	226 183		8	145	25	16						
Uni Irchel	201 920		-	39	-	2						
Tierspital	60 847		4	34	6	1						
ETH Hönggerberg	406 233		2	63	4	2						
Reckenholz	229 730		2	25	2	2						
Burghölzli	104 965		-	30	-	1						
Zone öffentlicher Bauten	1 229 878	877 665	16	336	37	24	17	147	31	7		
Freihaltezone	10 099 873		163	638	337	31						
Allmend	114 786		2	4	3	-						
Sport- und Badeanlagen	2 149 499		9	187	17	6						
Familiengarten, Campirgplatz	1 762 529		2	129	2	1						
Friedhof	1 391 972		6	88	8	11						
Kantonale, regionale Freihaltezone	2 433 310		6	188	11	13						
Freihaltezonen	17 951 969	18 164 249	188	1 234	378	62	197	1 209	326	62		
Reservezone	697 521		-	54	-	-						
Wald	22 618 871	22 053 711	2	122	2	3	1	92	1	-		
Gewässer	5 264 679	5 379 812	-	22	0	1	-	25	-	1		
Ganze Stadt	91 881 484	92 002 049	34 616	18 267	182 864	2 553	34 526	17 785	182 096	2 565		

**T12: Stadtgebiet nach Zonenarten 1998**

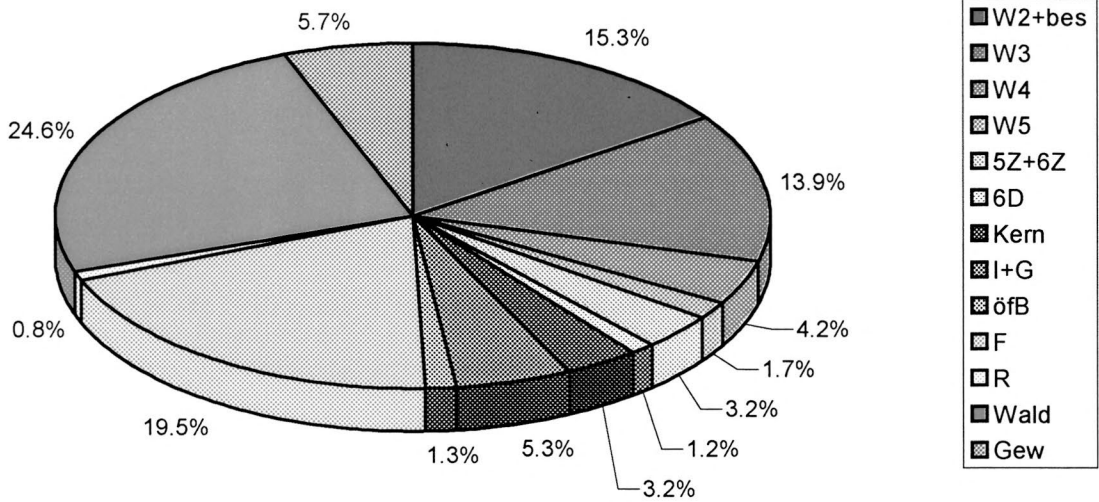
	Im ganzen	Bauzonen						
		im ganzen	Wohnzonen zusammen					
			2	3	4	5	5Z+6Z	
Alle Angaben in Hektaren								
<b>Ganze Stadt</b>	<b>9 188.15</b>	<b>4 534.84</b>	<b>3 632.67</b>	<b>1 402.82</b>	<b>1 278.74</b>	<b>386.10</b>	<b>159.81</b>	<b>291.88</b>
<b>Kreis 1</b>	<b>179.99</b>	<b>144.03</b>	<b>7.02</b>	-	-	-	-	<b>7.02</b>
Rathaus	37.58	29.08	-	-	-	-	-	-
Hochschulen	56.07	41.36	3.20	-	-	-	-	3.20
Lindenhof	22.69	21.26	-	-	-	-	-	-
City	63.64	52.33	3.82	-	-	-	-	3.82
<b>Kreis 2</b>	<b>1 106.62</b>	<b>415.14</b>	<b>323.56</b>	<b>176.85</b>	<b>117.99</b>	<b>22.82</b>	<b>2.48</b>	<b>3.42</b>
Wollishofen	574.67	206.25	181.72	87.65	83.99	7.60	2.48	-
Leimbach	292.09	63.94	58.07	55.72	2.35	-	-	-
Enge	239.86	144.95	83.76	33.48	31.65	15.21	-	3.42
<b>Kreis 3</b>	<b>865.08</b>	<b>395.33</b>	<b>362.26</b>	<b>91.79</b>	<b>129.34</b>	<b>51.24</b>	<b>26.96</b>	<b>58.55</b>
Alt-Wiedikon	186.05	151.11	118.84	6.04	49.40	31.84	9.69	17.50
Friesenberg	514.34	120.15	120.15	85.75	33.92	0.48	-	-
Sihlfeld	164.69	124.07	123.27	-	46.03	18.92	17.27	41.05
<b>Kreis 4</b>	<b>275.71</b>	<b>243.82</b>	<b>175.55</b>	-	-	<b>37.40</b>	<b>59.51</b>	<b>78.64</b>
Werd	30.67	28.11	27.80	-	-	-	-	27.80
Langstrasse	109.14	83.12	57.38	-	-	-	13.84	43.54
Hard	135.91	132.58	90.37	-	-	37.40	45.67	7.30
<b>Kreis 5</b>	<b>213.21</b>	<b>179.29</b>	<b>91.92</b>	-	-	<b>1.26</b>	<b>25.38</b>	<b>41.13</b>
Gewerbeschule	76.65	61.71	56.62	-	-	-	21.70	34.58
Escher Wyss	136.55	117.58	35.30	-	-	1.26	3.68	6.55
<b>Kreis 6</b>	<b>509.58</b>	<b>327.52</b>	<b>295.11</b>	<b>57.88</b>	<b>144.54</b>	<b>72.65</b>	<b>0.02</b>	<b>20.02</b>
Unterstrass	246.07	191.72	190.78	11.76	114.43	44.55	0.02	20.02
Oberstrass	263.50	135.80	104.33	46.12	30.11	28.10	-	-
<b>Kreis 7</b>	<b>1 501.69</b>	<b>553.79</b>	<b>516.97</b>	<b>334.90</b>	<b>125.68</b>	<b>49.83</b>	<b>6.56</b>	-
Fluntern	284.36	161.22	144.73	93.23	46.91	4.59	-	-
Hottingen	505.25	155.77	141.91	65.85	39.10	33.57	3.39	-
Hirslanden	219.41	75.87	75.87	28.74	32.30	11.67	3.17	-
Witikon	492.67	160.93	154.46	147.08	7.37	-	-	-
<b>Kreis 8</b>	<b>480.65</b>	<b>224.41</b>	<b>193.31</b>	<b>77.12</b>	<b>61.32</b>	<b>10.29</b>	<b>10.28</b>	<b>34.30</b>
Seefeld	245.43	50.38	33.07	4.04	8.06	0.75	0.00	20.22
Mühlebach	62.84	60.00	56.71	11.14	20.85	4.55	6.08	14.08
Weinegg	172.39	114.04	103.54	61.94	32.41	5.00	4.19	-
<b>Kreis 9</b>	<b>1 206.98</b>	<b>585.13</b>	<b>426.34</b>	<b>79.43</b>	<b>221.86</b>	<b>53.59</b>	<b>9.18</b>	<b>13.98</b>
Albisrieden	460.14	189.89	160.54	33.10	121.02	-	0.27	-
Altstetten	746.84	395.24	265.80	46.33	100.83	53.59	8.91	13.98
<b>Kreis 10</b>	<b>909.02</b>	<b>410.57</b>	<b>362.30</b>	<b>217.60</b>	<b>104.14</b>	<b>32.09</b>	<b>1.39</b>	<b>7.08</b>
Höngg	698.37	284.58	236.65	186.35	50.30	-	-	-
Wipkingen	210.66	125.99	125.65	31.24	53.85	32.09	1.39	7.08
<b>Kreis 11</b>	<b>1 342.32</b>	<b>765.42</b>	<b>616.72</b>	<b>238.99</b>	<b>247.85</b>	<b>47.60</b>	<b>18.06</b>	<b>27.72</b>
Affoltern	603.76	255.16	200.61	135.37	59.68	5.56	-	-
Oerlikon	266.85	245.37	192.66	35.87	81.26	33.29	14.52	27.72
Seebach	471.71	264.88	223.45	67.74	106.92	8.75	3.54	-
<b>Kreis 12</b>	<b>597.30</b>	<b>290.39</b>	<b>261.60</b>	<b>128.27</b>	<b>126.00</b>	<b>7.34</b>	-	-
Saatlen	113.06	80.37	63.33	45.14	18.19	-	-	-
Schwamendingen-Mitte	222.83	105.87	96.07	13.40	75.33	7.34	-	-
Hirzenbach	261.41	104.15	102.21	69.73	32.48	-	-	-



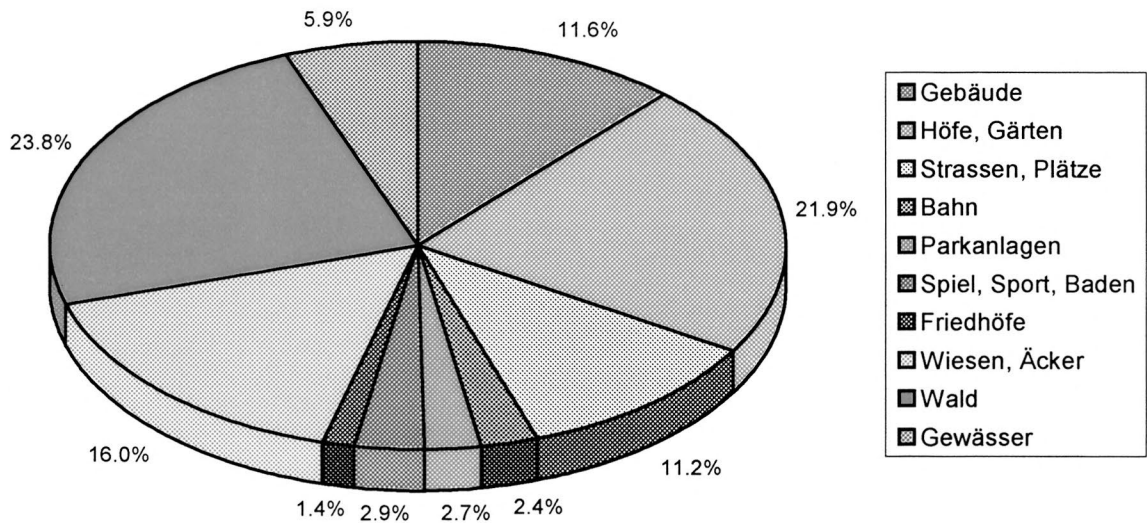
**T12: Stadtgebiet nach Zonenarten 1998 (Fortsetzung)**

Bauzonen				Freihalte- zonen	Reserve- zone	Wald- zone	Gewässer- zone	
Wohnzonen 6D	Kern- zonen	Industrie- und Gewerbe- zonen	Zonen für öffentliche Bauten					
Alle Angaben in Hektaren								
<b>113.33</b>	<b>294.70</b>	<b>484.49</b>	<b>122.99</b>	<b>1795.20</b>	<b>69.75</b>	<b>2261.89</b>	<b>526.47</b>	<b>Ganze Stadt</b>
-	<b>137.01</b>	-	-	<b>10.51</b>	-	-	<b>25.46</b>	<b>Kreis 1</b>
-	29.08	-	-	0.07	-	-	8.43	Rathaus
-	38.16	-	-	2.39	-	-	12.33	Hochschulen
-	21.26	-	-	1.44	-	-	-	Lindenhof
-	48.51	-	-	6.61	-	-	4.70	City
-	<b>62.64</b>	<b>28.95</b>	-	<b>238.03</b>	-	<b>221.48</b>	<b>231.96</b>	<b>Kreis 2</b>
-	7.14	17.39	-	118.72	-	81.29	168.41	Wollishofen
-	2.30	3.56	-	89.62	-	138.28	0.25	Leimbach
-	53.20	7.99	-	29.69	-	1.92	63.29	Enge
<b>4.37</b>	-	<b>33.07</b>	-	<b>184.27</b>	<b>0.05</b>	<b>277.45</b>	<b>7.98</b>	<b>Kreis 3</b>
4.37	-	32.26	-	29.92	0.05	1.51	3.46	Alt-Wiedikon
-	-	-	-	115.58	-	275.95	2.67	Friesenberg
-	-	0.81	-	38.78	-	-	1.85	Sihlfeld
-	<b>24.64</b>	<b>43.63</b>	-	<b>8.44</b>	<b>16.15</b>	-	<b>7.30</b>	<b>Kreis 4</b>
-	0.31	-	-	-	-	-	2.55	Werd
-	24.33	1.41	-	5.11	16.15	-	4.75	Langstrasse
-	-	42.21	-	3.32	-	-	-	Hard
<b>24.14</b>	<b>3.26</b>	<b>84.11</b>	-	<b>6.10</b>	<b>14.28</b>	-	<b>13.54</b>	<b>Kreis 5</b>
0.34	1.10	3.99	-	3.34	3.94	-	7.66	Gewerbeshule
23.80	2.16	80.12	-	2.75	10.34	-	5.88	Escher Wyss
-	-	-	<b>32.41</b>	<b>71.03</b>	-	<b>107.43</b>	<b>3.60</b>	<b>Kreis 6</b>
-	-	-	0.94	50.75	-	-	3.60	Unterstrass
-	-	-	31.47	20.28	-	107.43	-	Oberstrass
-	<b>20.33</b>	-	<b>16.49</b>	<b>264.33</b>	<b>12.60</b>	<b>670.96</b>	-	<b>Kreis 7</b>
-	0.00	-	16.49	50.76	-	72.39	-	Fluntern
-	13.86	-	-	82.94	12.60	253.94	-	Hottingen
-	-	-	-	13.56	-	129.97	-	Hirslanden
-	6.47	-	-	117.08	-	214.66	-	Witikon
-	<b>18.39</b>	<b>2.22</b>	<b>10.50</b>	<b>62.97</b>	-	<b>17.32</b>	<b>175.95</b>	<b>Kreis 8</b>
-	17.31	-	-	19.43	-	-	175.62	Seefeld
-	1.07	2.22	-	2.84	-	-	-	Mühlebach
-	-	-	10.50	40.71	-	17.32	0.33	Weinegg
<b>48.31</b>	<b>9.89</b>	<b>148.90</b>	-	<b>236.77</b>	<b>4.47</b>	<b>365.53</b>	<b>15.08</b>	<b>Kreis 9</b>
6.15	5.30	24.05	-	70.69	-	199.26	0.30	Albisrieden
42.16	4.59	124.85	-	166.08	4.47	166.27	14.78	Altstetten
-	<b>6.05</b>	<b>1.60</b>	<b>40.62</b>	<b>191.23</b>	-	<b>288.40</b>	<b>18.82</b>	<b>Kreis 10</b>
-	6.05	1.26	40.62	165.61	-	234.63	13.56	Höngg
-	-	0.34	-	25.63	-	53.78	5.26	Wipkingen
<b>36.51</b>	<b>7.64</b>	<b>118.08</b>	<b>22.97</b>	<b>400.47</b>	<b>18.36</b>	<b>139.97</b>	<b>18.10</b>	<b>Kreis 11</b>
-	7.64	23.93	22.97	233.71	1.52	95.27	18.10	Affoltern
-	-	52.72	-	9.87	8.13	3.48	-	Oerlikon
36.51	-	41.43	-	156.89	8.71	41.23	-	Seebach
-	<b>4.85</b>	<b>23.94</b>	-	<b>121.06</b>	<b>3.84</b>	<b>173.34</b>	<b>8.68</b>	<b>Kreis 12</b>
-	-	17.04	-	25.00	3.84	1.19	2.66	Saatlen
-	4.85	4.95	-	23.05	-	89.99	3.92	Schwamendingen-Mitte
-	-	1.94	-	73.01	-	82.16	2.09	Hirzenbach

**G3: Flächenanteile der Zonen gem. BZO '92**



**G4: Fläche nach Nutzungsarten, 1998**



## Verzeichnis der Tabellen und Grafiken

---

### Tabellen

T1:	Entwicklung der Wohnbautätigkeit	2
T2:	Neuerstellte Gebäude und Wohnungen	3
T3:	Veränderung des Wohnungs- und Zimmerbestandes durch Umbau	4
T4:	Veränderung des Wohnungs- und Zimmerbestandes durch Zweckänderung	5
T5:	Neuerstellte Wohnungen nach Zimmerzahl und Stadtquartier 1998	6
T6:	Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Stadtquartier 1998	7
T7:	Gebäudebestand nach Art, Stadtkreis, Bauperiode und Eigentümerart	10
T8:	Wohnungsbestand nach Grösse, Stadtkreis, Bauperiode und Eigentümerart	11
T9:	Nutzgebäude unterhalb der Minimalkriterien	12
T10:	Projektierte und im Bau befindliche Wohnungen	13
T11:	Parzellenflächen, Gebäude und Wohnungen per Ende 1998, nach Zonenarten gem. BZO'92	15
T12:	Stadtgebiet nach Zonenarten 1998	16

### Grafiken

G1:	Veränderung des Wohnungsbestandes durch Bautätigkeit	1
G2:	Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Zimmerzahl in der Stadt Zürich	9
G3:	Flächenanteile der Zonen gem BZO '92	18
G4:	Fläche nach Nutzungsarten, 1998	18

### Karten

K1:	Veränderung des Wohnungsbestandes von Ende 1993 bis Ende 1998	8
-----	---	---