

Zeitschrift: Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme
Herausgeber: Schweizerische Vereinigung für Landesplanung
Band: 20 (1963)
Heft: 6

Artikel: Flächenbedarf für Siedlungszwecke
Autor: Maurer, J.
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-783054>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 31.03.2025

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

Flächenbedarf für Siedlungszwecke

Von J. Maurer, dipl. Arch. SIA, technischer Leiter, und W. Eugster, Regionalplanung Zürich und Umgebung

Das technische Büro der Regionalplanung Zürich und Umgebung ist vom Kanton Zürich beauftragt, den Siedlungsplan für die Region Zürich zu erstellen. Der Siedlungsplan ist ein Teil des Gesamtplanes nach kantonalem Recht, der die allgemeinen Richtlinien für die zukünftige Besiedlung festlegen soll.

Um die für eine bestimmte Bevölkerungszahl notwendigen Siedlungsflächen zu berechnen, ist es notwendig, den Flächenbedarf pro Person nach Grösse und Nutzungsart zu kennen. Anhand der uns zugänglichen Unterlagen stellten wir vorläufige Richtwerte auf, deren Ermittlung und Grösse in diesem Aufsatz beschrieben werden. Wir betonen ausdrücklich, dass die Zahlen erste Richtwerte sind, die voraussichtlich im Laufe der Arbeit noch verbessert werden müssen. Die Werte gelten für die Region und nur teilweise für das Gebiet der Stadt Zürich.

Die Grundlagen für die allfällig notwendigen Korrekturen werden die Ergebnisse eines Messprogrammes und die praktischen Erfahrungen bei der Anwendung der Richtwerte sein.

Das erwähnte Messprogramm sieht vor, dass in zahlreichen Gemeinden der Region Zürich die folgenden Werte gemessen werden:

1. die Bruttogeschossflächen pro Kopf für das Wohnen in verschiedenen Wohnquartieren;
2. die Bruttoflächen pro Arbeitsplatz nach Branchen in Industrie- und Kerngebieten;
3. die Ladenflächen, vor allem in den Dorfkernen;
4. die in Wirklichkeit heute für öffentliche Zwecke verwendeten Flächen in den Gemeinden.

Verwendete Begriffe

Die verwendeten Begriffe sind nachfolgend definiert:

Definitionen

F	Totale Fläche	=	Wald + Gewässer + Bruttofläche
BF	Bruttofläche	=	Totale Fläche — (Wald + Gewässer)
BSF	Bruttosiedlungsfläche	=	Nettosiedlungsfläche + regionale Freiflächen
NSF	Nettosiedlungsfläche	=	Nettobaufläche + Verkehrsfläche + Fläche für öffentliche Zwecke + Freiflächen
BZ	Bauzonen	=	Allgemeine Bauzone + Industrie- und Gewerbezone
ABZ	Allgemeine Bauzone	=	Wohnzonen + Kernzonen + gemischte Wohn- und Gewerbezone
NBF	Nettobaufläche	=	die für das Erstellen von Bauten für Wohnen und Arbeiten ausgeschiedenen Flächen ohne die Verkehrsflächen und die für die öffentlichen Bedürfnisse notwendigen Flächen
VF	Verkehrsfläche	=	alle für den Verkehr notwendigen Flächen mit Ausnahme der privaten Autoabstellplätze
FOZ	Flächen für öffentliche Zwecke	=	Flächen, die für die Erfüllung der öffentlichen Bedürfnisse benötigt werden, soweit damit grössere Bauten verbunden sind (Schulen, Kirchen, Spitäler, Pflegeheime und ähnliches)
FF	Freiflächen	=	Flächen für öffentliche Bedürfnisse im Rahmen der Gemeinde, die nicht mit grösseren Bauten verbunden sind (Spielplätze, Sportanlagen, Bäder, Friedhöfe, Familiengärten, Grünanlagen, Parks usw.)
RFF	Regionale Freiflächen	=	Freiflächen, die aus landschaftlichen Gründen freigehalten werden, die für die Erholungsbedürfnisse im weiteren Sinne dienen oder für die Trennung von Siedlungsgebieten verwendet werden
NAZ	Nettoausnutzungsziffer	=	Verhältnis zwischen der Bruttogeschossfläche und der Nettobaufläche
BAZ	Bruttoausnutzungsziffer	=	Verhältnis zwischen der Bruttogeschossfläche und der Nettobaufläche samt der dazugehörigen Verkehrsfläche, soweit diese für die Erschliessung der Nettobaufläche notwendig ist
AG	Ausbaugrad	=	Mass, in welchem die zur Verfügung stehenden Siedlungsflächen benützt werden
	Dichte	=	Anzahl der Sachverhalte pro Flächeneinheit. Wenn die Flächeneinheit nicht näher bezeichnet wird, so gilt als Flächeneinheit die Hektare
	Für die Dichte gebräuchliche Sachverhalte:		Wohnbevölkerung WV Arbeitsplätze AV Fahrten

Die Bezeichnung einer Dichte bedingt:		Definition der Bezugsfläche Flächenmass (im Normalfall eine Hektare) Definition des Sachverhaltes (z.B. Wohnbevölkerung) evtl. Zeitangabe
Nettodichte	=	Bezugsfläche = Nettobaufläche
Nettosiedlungsdichte	=	Bezugsfläche = Nettosiedlungsfläche
Bruttodichte	=	Bezugsfläche = Bruttofläche
Bruttosiedlungsdichte	=	Bezugsfläche = Bruttosiedlungsfläche

Verwendete Unterlagen

Als Unterlagen wurden die nachfolgenden, in diesem Bericht wiedergegebenen Tabellen verwendet:

Anteile der Nutzungsarten am Siedlungsgebiet (Auszüge aus der Literatur) Tabelle 1

Flächennutzung Tabelle 2

(Aus «Deutscher Städtebau nach 1945») Tabelle 2a

Total der Nutzungsarten/Einwohner Tabelle 2b

Grünfläche pro Einwohner Tabelle 2c

Bauland pro Einwohner Tabelle 2d

Das Stadtgebiet nach Nutzungsarten 1961 Tabelle 3

(Aus «Statistisches Jahrbuch des Schweizerischen Städteverbandes»)

Die Grünflächen in den Gemeinden Tabelle 4

(Schweizerische Vereinigung für Landesplanung 1959)

Flächennutzungsprogramm Region Baden und Umgebung Tabelle 5

Weitere Untersuchungen und Messungen, die als Unterlagen verwendet wurden, jedoch in diesem Bericht nicht aufgeführt sind:

Grobuntersuchung Region Zürich

— Hochbauamt der Stadt Zürich, Büro für den Generalverkehrsplan, Herbst 1962

Angaben zur Nutzungsstatistik der Stadt Zürich

— Hochbauamt der Stadt Zürich, Büro für den Generalverkehrsplan

Verhältnis Ausnutzungsziffer zu Bruttodichte

— Hochbauamt der Stadt Zürich, Büro für den Generalverkehrsplan, März 1962

Zusammenstellung der Wohn- und Arbeitsdichten in der Stadt Zürich

— Hochbauamt der Stadt Zürich, Büro für den Generalverkehrsplan, Juni 1962

— City-Studie Langstrasse, Zürich

— Wohn- und Arbeitsdichten, Basel

— Untersuchung Gewerbehäuser, Zürich

— Planung öffentlicher Badeanlagen, Zürich

— Planung von Sportanlagen, Zürich

— Parkplatzanalysen der Stadt Zürich, Flächen-
nutzungen in verschiedenen Quartieren.

Grundlagen für die Berechnung des Flächenbedarfes

Der totale Flächenbedarf wird unterteilt in:

1. Nettobaufläche
2. Verkehrsfläche
3. Fläche für öffentliche Zwecke
4. Freifläche
5. Regionale Freifläche

1. Nettobaufläche

Die Nettobauflächen sind eine Funktion der Ausnutzungsziffer und des Bruttoflächenbedarfes für das Wohnen und Arbeiten. In den folgenden Berechnungen beziehen wir den Flächenbedarf auf die Wohnbevölkerung. Wenn sich das Verhältnis zwischen Wohnbevölkerung und der Zahl der Arbeitsplätze im Bezugsgebiet ändert, so ändert sich auch, bei konstanter Bruttofläche pro Wohn- und Arbeitsplatz, die Nettobaufläche pro Kopf der Wohnbevölkerung. Für die Berechnung der notwendigen Nettobauflächen sind deshalb diese Verhältnisse einzubeziehen.

Aus den vorhandenen Messungen geht hervor, dass im Mittel heute in der Region Zürich pro Person rund 27 bis 30 m² Bruttowohnfläche beansprucht wird. Die extremen Schwankungen sind 22 m² bis 50 m². Sie werden verursacht durch die verschiedenen sozialen Verhältnisse und durch die unterschiedlichen Kinderzahlen. Sobald das Bezugsgebiet über einzelne Siedlungen hinaus ausgedehnt wird, verringern sich die Abweichungen. Der Bruttoflächenbedarf pro Arbeitsplatz schwankt erheblich mehr als jener für das Wohnen. Immerhin ergeben sich klare Ziffern, sobald grössere Einheiten, wie zum Beispiel der Kreis 1 der Stadt Zürich, ein grösseres Industriegebiet mit verschiedenartigen Industrien, oder eine ganze Gemeinde, gewählt werden.

Das Mittel in der Stadt Zürich beträgt rund 27 bis 30 m² pro Kopf. Dieses Mittel wird bestätigt durch die genaue Messung der Arbeitsplätze und deren Flächenbeanspruchung in der Zone C (Kerngebiet der Zürcher Innenstadt). Die Untersuchungen im Rahmen der Nutzungsstatistik sowie die zahlreichen detaillierten Messungen zeigen im weiteren, dass im allgemeinen der Bedarf an Bruttofläche pro Wohnplatz dem pro Arbeitsplatz gleichgesetzt werden kann. Dies gilt ausdrücklich nur für grössere Einheiten. Sobald kleinere Gebiete herausgegriffen werden, können die erheblichen Abweichungen, die je nach Art der Betriebe auftreten, wesentliche Veränderungen hervorrufen.

Unsere Berechnungen gründen auf folgenden Werten:

Bruttoflächenbedarf pro Arbeitsplatz und Wohnplatz
 Min. 30 m² Mittel 35 m² Max. 40 m²
 (Weil in der Zukunft der Bruttoflächenbedarf steigen wird, wurde der heutige Zustand als Minimum angenommen.)

Gewogenes Mittel der Nettoausnutzungsziffer:

Min. 0,5 Mittel 0,625 Max. 0,75

Verhältnis zwischen der Wohnbevölkerung und der Zahl der Arbeitsplätze:

Min. 20 % Mittel 35 % Max. 50 %

Rund die Hälfte der Wohnbevölkerung ist berufstätig. 50 % bedeutet deshalb, dass in einem Bezugsgebiet gleich viel Arbeitsplätze vorhanden sind wie Berufstätige dort wohnen.

Das Verhältnis der Wohnbevölkerung zu den Arbeitsplätzen in der Stadt Zürich war: 1950 57 %, 1960 61 % (genaue Ziffern noch nicht vorhanden, mögliche Abweichungen plus/minus 1,5 %).

In den Gemeindegruppen der Region Zürich (linkes Seeufer, rechtes Seeufer, Knonaueramt, Limmattal, Furttal, Glattal) betrug das Verhältnis im Jahre 1950, wie im Jahre 1960, rund 40 %. Die Abweichungen in den einzelnen Gemeinden sind grösser. Die Extremwerte liegen zwischen 25 und 50 %.

2. Verkehrsflächen

Die benötigte Verkehrsfläche steht in einem engen Zusammenhang mit dem Anteil des privaten Verkehrs und in einem abgeschwächten Zusammenhang mit der Ausnutzungsziffer.

Die Auswertung der vorhandenen Unterlagen ergab (siehe Tabellen 1, 2, 3):

		Verkehrsfläche m ² /Kopf
AZ	0,25	50
	0,50	40
	0,625	37
	0,75	35
	1,00	30 (unterster Wert)

Diese Ziffern setzen voraus, dass der Verkehr von und zu den Zentren zu einem beträchtlichen Teil von öffentlichen Verkehrsmitteln übernommen wird, was auch aus zahlreichen anderen Gründen erforderlich ist. Sie gelten für den Vollausbau. Wenn der Ausbaugrad wesentlich unter dem Vollausbau liegt, dann erhöhen sich die Verkehrsflächen pro Kopf erheblich (siehe Tabelle 3, das Stadtgebiet nach Nutzungsarten, Gemeinden Uster bis Kilchberg ZH).

Wenn amerikanische Verhältnisse angestrebt würden, so wären die Verkehrsflächen beträchtlich zu erhöhen (siehe Tabelle 1, Anteile der Nutzungsarten

am Siedlungsgebiet, Werte für die amerikanischen Städte).

In den Verkehrsflächen nicht inbegriffen sind die Abstellplätze für Autos auf privatem Grund und die durch Bauwerke unter- oder oberhalb des ebenerdigen Verkehrsraumes neu geschaffenen Verkehrsflächen.

3. Fläche für öffentliche Zwecke

Es bestehen in der Schweiz keine einheitlichen Normen für die Anzahl m² pro Kopf, die für öffentliche Zwecke verwendet werden müssen. Nach unseren Untersuchungen legten wir als generelle Arbeitsgrundlage folgende Werte fest:

Schulen	6 m ²
Kirchen	0,7 m ²
Spitäler, Pflegeheime	1 m ²
Diverses	2,3 m ²
	<hr/>
	10 m ²

Unter Diverses fällt: Verwaltung, wichtige Betriebe, wie z. B. Elektrizitätsversorgung, Autobuseinstellhallen usw., Saalbauten, militärische Anlagen, besondere Schulen, wie Mittelschulen und Universitäten und ähnliches.

Je nach Gemeinde kann die für das Diverse benötigte Fläche sehr verschieden sein.

4. Freiflächen

Für die Freiflächen bestehen ebenfalls keine schweizerischen Normen. Die Werte sind abhängig vom Mass der Bedürfnisse, die die Öffentlichkeit dort erfüllt haben will. Unsere Erhebungen ergaben das folgende Bild:

Spielplätze, Sportanlagen, Badeanlagen usw.	7 m ²
Friedhöfe	2 m ²
Familiengärten	3 m ²
Grünanlagen und Parks	3 m ²
Reserve und Verschiedenes (Gebiete entlang Waldrändern und Flussläufen, kleinere Trenngebiete usw.)	5 m ²
	<hr/>
Totale Freiflächen	20 m ²

5. Regionale Freiflächen

Welche weiteren Flächen freizuhalten sind, ist fraglich. Hier müssen die Gesichtspunkte des Landschaftsschutzes berücksichtigt werden. Darunter fallen ebenfalls die Erholungsgebiete im weiteren Sinn. Unsere Erhebungen ergaben bis heute, dass mit ungefähr rund 30 m² pro Kopf zu rechnen ist. Dieser Wert wird im Laufe der Arbeiten am Gesamtplan des Kantons Zürich empirisch überprüft werden.

Berechnung des Flächenbedarfes

Wir definieren den Mittelwert als jene Fläche pro Person, die benötigt wird, wenn die folgender Voraussetzungen zutreffen:

Nettoausnutzungsziffer 0,625 (gewogenes Mittel)
 Ausbaugrad 80 %
 Bruttofläche pro Person für das Wohnen 35 m²
 Fläche für öffentliche Zwecke 10 m²
 Freiflächen 20 m²
 Arbeitsplätze/Wohnbevölkerung 35 %
 Regionale Freiflächen 30 m² (nur für die Bruttosiedlungsfläche berücksichtigen).

Im folgenden Beispiel berechnen wir den Flächenbedarf pro Person für den Mittelwert:

Nettobaupfläche	$\frac{(35\text{m}^2 + [0,35 \times 35\text{m}^2])}{0,625 \times 0,8}$	=	94 m ²
Fläche für öffentliche Zwecke	. . . . .		10 m ²
Freiflächen	. . . . .		20 m ²
Verkehrsfläche *	$\frac{37}{0,9}$	. . . . .	41 m ²
Nettosiedlungsfläche	. . . . .		165 m ²
Regionale Freifläche	. . . . .		30 m ²
Bruttosiedlungsfläche	. . . . .		195 m ²

In der Tabelle 6 sind für zahlreiche Fälle die totalen Nettosiedlungsflächen berechnet. Die Bruttosiedlungsflächen ergeben sich, wenn die jeweilige Nettosiedlungsfläche um 30 m² erhöht wird.

Einfluss der Ausnutzungsziffer

In der Darstellung 7 sind die folgenden Fälle graphisch aufgetragen:

	Ausbaugrad	AV/WV	BGF
Fall 1	90 % (Extremwert bei NAZ 0,75)	20 %	30 m ²
Fall 2	80 % (Mittelwert bei NAZ 0,625)	35 %	35 m ²
Fall 3	70 % (Extremwert bei NAZ 0,5)	50 %	40 m ²

Deutlich tritt hervor, dass der Einfluss der Ausnutzungsziffer auf den Flächenbedarf sehr stark abnimmt, sobald der Wert von 0,75 überschritten wird. Der Flächengewinn, der durch eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer über 1 noch erreicht wird, ist praktisch null. Anderweitig beeinflusst die Ausnutzungsziffer den Flächenbedarf sehr stark, wenn der Wert unter 0,5 sinkt.

In der folgenden Tabelle sind die prozentualen Veränderungen eingetragen, die durch verschiedene Ausnutzungsziffern bewirkt werden.

Der Mittelwert (Fall 2, NAZ 0,625) ist gleich 100 % gesetzt. Die Zahlen gelten für die Nettosiedlungsfläche.

NAZ	Fall 1	Fall 2	Fall 3
0,25	147	195	261
0,5	92	115	151
0,625	81	100 %	127
0,75	73	90	112
1,0	62	74	92

Eine analoge Tabelle lässt sich für jene Werte erstellen, die sich auf die Bruttosiedlungsfläche beziehen. Der Einfluss der Ausnutzungsziffer wird dann schwächer.

Schwankungen

Je nach den möglichen Abweichungen der verschiedenen Faktoren, die den Flächenbedarf bestimmen, sind die in die Berechnung einzubeziehenden Schwankungen verschieden. Die von uns gewählten Extremwerte sind im vorangehenden Abschnitt aufgeführt.

Flächenbedarf pro Kopf

Fall 1	Fall 2	Fall 3
120 m ²	165 m ²	249 m ²
73 %	100 %	151 %

Die folgenden Aufstellungen zeigen den Einfluss der verschiedenen Faktoren.

AV|WV bleibt konstant 35 %

Fall 1	Fall 2	Fall 3
127 m ²	165 m ²	231 m ²
77 %	100 %	140 %

Sobald grössere Gebiete betrachtet werden, so sind die wahrscheinlichen Schwankungen des Verhältnisses zwischen Wohnbevölkerung und Arbeitsplätzen viel kleiner. Die totalen Schwankungen können ermässigt werden.

Der Ausbaugrad bleibt konstant 80 %

Fall 1	Fall 2	Fall 3
129 m ²	165 m ²	224 m ²
78 %	100 %	135 %

Die Bruttogeschossfläche bleibt konstant 35 m²

Fall 1	Fall 2	Fall 3
129 m ²	165 m ²	227 m ²
78 %	100 %	137 %

Die Nettoausnutzungsziffer bleibt konstant 0,625

Fall 1	Fall 2	Fall 3
133 m ²	165 m ²	210 m ²
81 %	100 %	127 %

Die extremen Schwankungen rühren von der Kombination der den Flächenbedarf vermindernenden oder vermehrenden Faktoren her. Die Wahrscheinlichkeit, dass die äusseren Grenzwerte erreicht werden, ist klein.

Die Abweichungen, die von veränderten Verhältnissen zwischen der Wohnbevölkerung und der Zahl der Arbeitsplätze herrühren, gelten wohl für die Vollausbauberechnung eines bestimmten Gebietes, hin-

* Wenn der Ausbaugrad vermindert wird, so erhöht sich die Verkehrsfläche pro Kopf, allerdings in vermindertem Masse. Unsere Berechnungen gehen davon aus, dass rund die Hälfte der Verkehrsfläche als konstante Grösse bleibt, währenddem sich die andere Hälfte entsprechend der Verminderung des Ausbaugrades vergrössert.

gegen sind sie bei der Berechnung des Flächenbedarfes nicht zu berücksichtigen, weil die totale Zahl der Arbeitsplätze in der Region konstant bleibt. Eine Vermehrung der Arbeitsplätze an einem Ort bewirkt eine Verminderung an einem anderen. Die Wohnbevölkerung mag an einem Ort kleiner werden, dafür wird sie an einem anderen Ort grösser. Dieser Sachverhalt ist dann nur beschränkt gültig, wenn in einem grösseren Gebiete wesentlich höhere Ausnutzungsziffern gelten. Dies trifft z. B. dann zu, wenn in einer städtischen Region, wie die Region Zürich eine ist, die mittlere Ausnutzungsziffer des städtischen Gebietes (politische Grenze der Stadt) wesentlich höher liegt als jene der aussenliegenden Gemeinden. Die auftretenden Fehler sind allerdings klein.

Im Mittel rechnen wir mit einem Ausbaugrad von 80 %. Siedlungstechnisch gesehen ist ein Ausbaugrad von 90 % zulässig. Die Anpassungsfähigkeit an veränderte Umstände ist auch dann noch gewährleistet. Anderweitig ist ein Ausbaugrad von 70 % noch annehmbar. Die notwendigen Investitionen in den Verkehr, die Klärung der Abwässer usw. werden dann nicht voll ausgenützt, doch ist der wirtschaftliche Verlust noch nicht erheblich.

Wenn wir von einem mittleren Ausbaugrad von 80 % ausgehen und Abweichungen auf 70 und 90 % als noch zulässig bezeichnen, dann vermindern sich die extremen Schwankungen.

Die Ausnutzungsziffer ist eine rechtliche Norm, die je nach den Umständen geändert werden kann. Um einen allfälligen Extremfall zu korrigieren, liesse sich eine solche Aenderung nach oben wie nach unten rechtfertigen. Die aufgeführten Ziffern erlauben in jedem Falle eine nach heutigen Gesichtspunkten einwandfreie Siedlungsbauweise.

Der Bruttoflächenbedarf pro Kopf für Wohnen und Arbeiten hängt eng mit dem Einkommen pro Kopf und der Lebensweise zusammen. Sicher müssen wir mit einer Erhöhung rechnen, doch ist kaum anzunehmen, dass die heute in der Schweiz schon hohen Ziffern von rund 30 m² pro Kopf sehr wesentlich überschritten werden.

Als Vergleich seien erwähnt: Mittlere Werte, welche den neueren Planungen zugrunde gelegt werden:

Westdeutschland	rund 20 bis 24 m ²
Russland	rund 8 bis 15 m ²
Polen	rund 10 bis 15 m ²
Frankreich	rund 18 bis 22 m ²
USA	rund 30 bis 40 m ²

Die in diesem Bericht verwendeten Werte:

30 m ²	35 m ²	40 m ²
-------------------	-------------------	-------------------

Eine durchschnittliche Dreizimmerwohnung benötigt rund 80 bis 85 m² Bruttofläche (Wohnzimmer rund 18 bis 20 m², Schlafzimmer rund 15 bis 17 m², Kinderzimmer rund 10 bis 12 m²). Im sozialen Wohnbau werden Dreizimmerwohnungen mit Bruttoflächen bis zu rund 65 m² erstellt. Eine mittlere Vierzimmer-

wohnung benötigt rund 95 bis 100 m², eine mittlere Fünzimmerwohnung rund 115 bis 120 m².

Die folgende Tabelle gibt einen ungefähren Ueberblick über die Veränderungen, die bei einer Erhöhung der 30 m² pro Kopf auf 35 und 40 m² eintreten würden. Für die Flächen pro Wohnung werden angenommen:

Dreizimmerwohnung	BF	85 m ²
Vierzimmerwohnung	BF	100 m ²
Fünzimmerwohnung	BF	120 m ²

	Pers./Wohng. bei 30 m ²	Pers./Wohng. bei 35 m ²	Pers./Wohng. bei 40 m ²
Dreizimmerwohnung	2,8	2,4	2,1
Vierzimmerwohnung	3,3	2,9	2,5
Fünzimmerwohnung	4,0	3,4	3,0

Bei einer Erhöhung des Bruttoflächenbedarfes pro Kopf lässt sich eine beschränkte Erhöhung der mittleren Ausnutzungsziffer bis auf 0,75 verantworten, weil die öffentlichen Bedürfnisse und damit der dafür benötigte Flächenbedarf annähernd gleich bleiben.

Wenn wir davon ausgehen, dass mindestens ein gewisser Teil der möglichen Abweichungen, die von der Veränderung der Bruttofläche pro Kopf herrühren, durch die Anpassung der Ausnutzungsziffern aufgefangen würde, so dürfen die extremen Schwankungen kleiner gehalten werden.

Für die Berechnung des Flächenbedarfes pro Kopf und damit der einem bestimmten Siedlungsplan zugeordneten Bevölkerungszahl setzten wir die folgende vorläufige Regel fest:

für einzelne Gemeinden:

Abweichungen vom Mittelwert $\pm 16\%$

für Gemeindegruppen:

Abweichungen vom Mittelwert $\pm 10\%$

Wir betonen ausdrücklich, dass die möglichen Abweichungen jeweils im Einzelfalle zu bestimmen sind, indem die wahrscheinlichen Extremwerte des Flächenbedarfes berechnet werden.

Verhältnis zwischen Nettosiedlungsfläche und Bauzonenfläche

Grundsätzlich könnte die ganze Nettosiedlungsfläche als Bauzonengebiet betrachtet werden, wobei die Fläche für öffentliche Zwecke und die Freiflächen innerhalb des Bauzonengebietes ausgeschieden würden. In den weitaus meisten Fällen ist ein solches Vorgehen wenig zweckmässig und planerisch unerwünscht. Sofern die Siedlungseinheit nicht sehr gross gewählt wird und sie die heutige Ausdehnung der Stadt Zürich nicht übertrifft, können die rund 20 m² der Freiflächen ausserhalb der Bauzonen angelegt werden. Von den Verkehrsflächen liegt ein Teil ebenfalls ausserhalb der Bauzonen. Dieser Anteil schwankt sehr, je nach dem Verhältnis von Nettosiedlungsfläche und landwirtschaftlich beworbener Fläche. Im Mittel dürften rund 5 bis 10 m² der Verkehrsfläche ausserhalb

Abb. 1a (zu Tabelle 2)

TOTAL DER NUTZUNGSARTEN / EINWOHNER

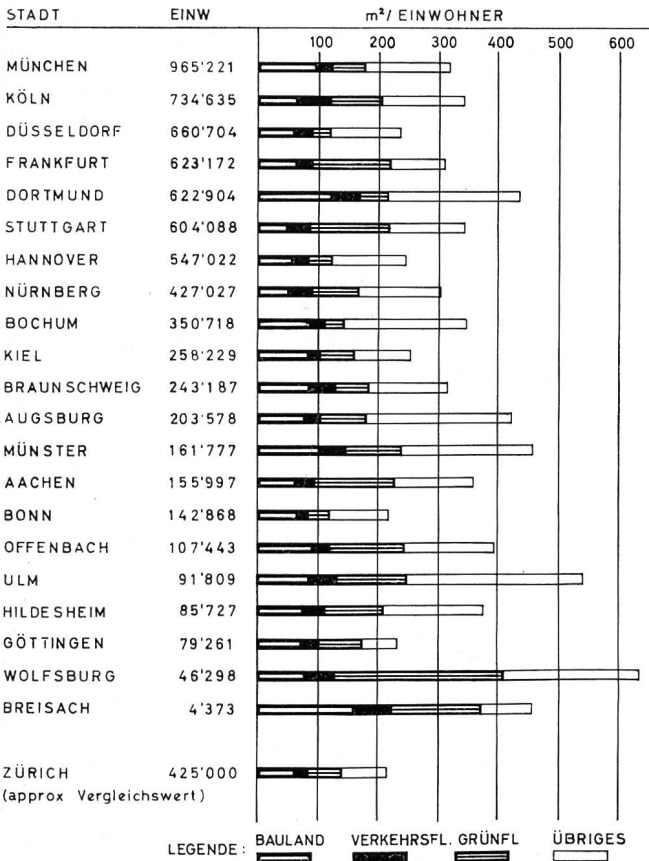


Abb. 1b (zu Tabelle 2)

GRÜNFLÄCHE / EINWOHNER INKL. WALD

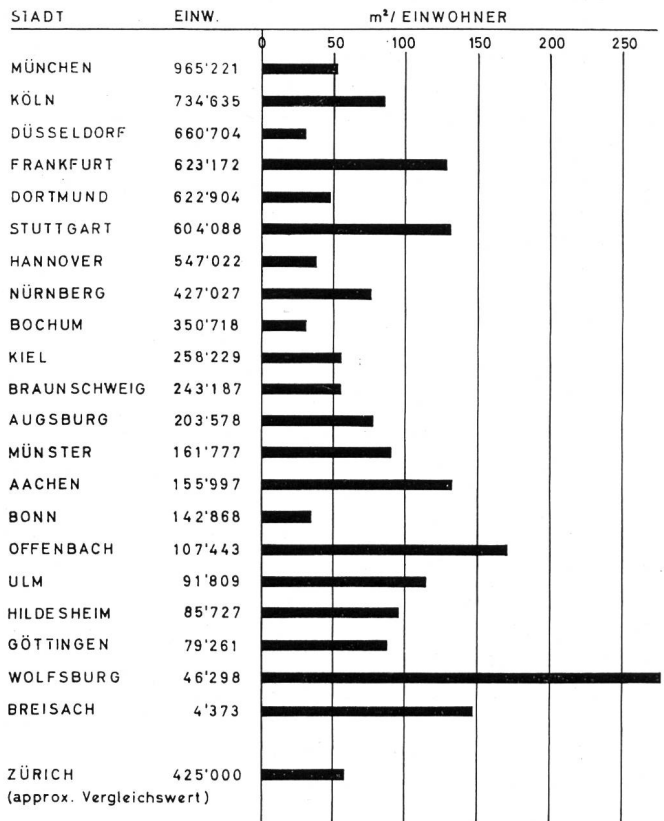


Abb. 1c (zu Tabelle 2)

BAULAND / EINWOHNER

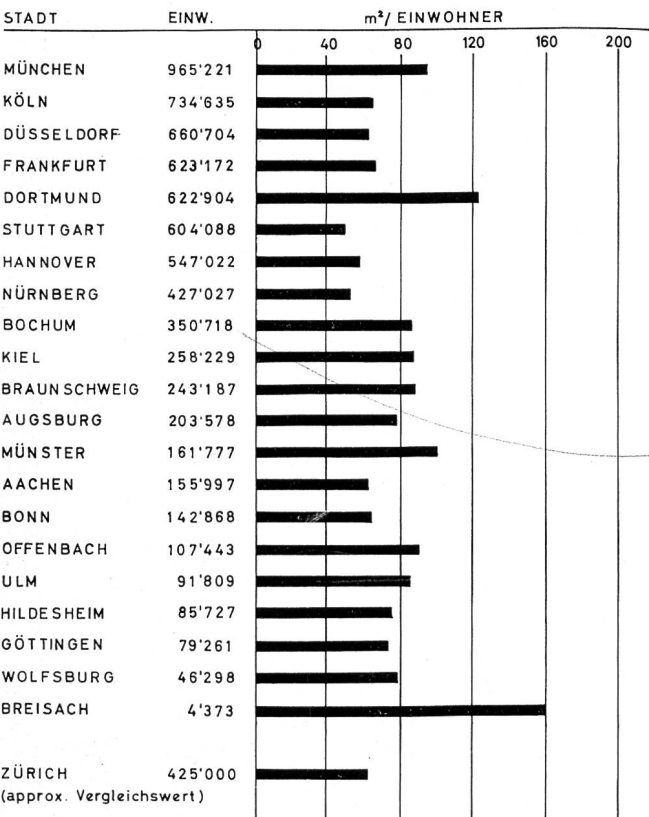
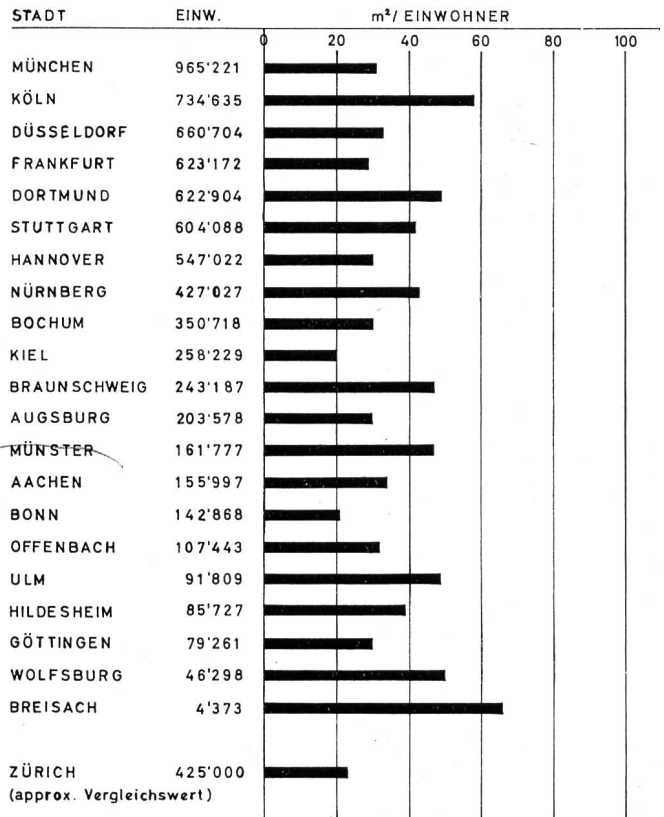


Abb. 1d (zu Tabelle 2)

VERKEHRSFLÄCHE / EINWOHNER



des Bauzonengebietes liegen. Die Bauzonenfläche pro Kopf berechnet sich demgemäss: Nettosiedlungsfläche pro Kopf minus 25 bis 30 m². Wir wählten 25 m².

Als Beispiel sind in der nachfolgenden Tabelle die Werte (Extremwerte) für die in den vorangehenden Abschnitten benützten Fälle 1 bis 3 zusammengestellt.

	Fall 1	Fall 2	Fall 3
Nettosiedlungsfläche	120 m ²	165 m ²	249 m ²
	100 %	100 %	100 %
Bauzonenfläche	95 m ²	140 m ²	224 m ²
	79 %	85 %	90 %

Als Regel gilt: Je höher die Ausnützungsziffer, je höher der Ausbaugrad, je kleiner die Bruttofläche

pro Person, desto kleiner der Anteil der Bauzonenfläche an der Nettosiedlungsfläche.

Wenn die regionalen Freiflächen berücksichtigt werden, ergeben sich folgende Werte:

	Fall 1	Fall 2	Fall 3
Bruttosiedlungsfläche	150 m ²	195 m ²	279 m ²
	100 %	100 %	100 %
Bauzonenfläche	95 m ²	140 m ²	224 m ²
	63 %	72 %	80 %

Wir würden es sehr begrüssen, wenn andere Planungstellen ihre Erfahrungen und Grundlagen, die sich mit dem für die Regionalplanung wichtigen Problem des Flächenbedarfes befassen, veröffentlichen würden.

Tabelle 4 Grünflächenbedarf (Aus «Die Grünflächen in den Gemeinden») Schweiz. Vereinigung für Landesplanung 1959

Minimaler Flächenbedarf

Gemeindetyp:	bäuerliche Landgemeinde				bäuerlich-industrielle Gemeinde				Industriegemeinden, Städte, Stadtteile und städtische Vororte								
	1	1,5	2		2	3	4	5	3	5	7,5	10	12,5	15	20	25	30
Einwohner in 1000:	155	230	310		280	420	560	700	375	625	950	1250	1560	1875	2500	3125 ¹	3750 ²
Anzahl Schüler																	
absolute Werte in Aren																	
Kindergärten	—	—	—		8	12	16	20	16	24	36	48	60	72	96	120	144
Schulanlagen	88	88	118		160	150	190	205	150	205	300	370	450	540	750	1100	1400
Spielplätze	—	—	—		—	—	—	—	15	25	38	67	80	100	130	170	200
Sportanlagen	—	—	—		3	105	120	165	105	165	225	330	375	450	540	550	600
Freibadanlagen	—	—	—		25	25	25	30	25	36	42	48	60	72	100	120	145
Familiengärten	—	—	—		—	—	—	—	15	50	112	200	275	375	600	750	1000
Friedhöfe	15	23	30		30	45	60	75	45	75	120	160	213	255	360	450	540
Total	103	111	148		223	337	411	495	371	580	873	1223	1513	1864	2576	3260	4029
relative Werte in m ² pro Einwohner ⁴																	
Kindergärten	—	—	—		0,4	0,4	0,4	0,4	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Schulanlagen	8,8	5,8	5,9		8,0	5,0	4,8	4,1	5,0	4,1	4,0	3,7	3,6	3,6	3,7	4,4	4,7
Spielplätze	—	—	—		—	—	—	—	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6	0,7	0,7	0,7	0,7
Sportanlagen	—	—	—		—	3,5	3,0	3,3	3,5	3,3	3,2	3,3	3,0	3,0	2,7	2,2	2,0
Freibadanlagen	—	—	—		—	0,8	0,6	0,6	0,8	0,7	0,6	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Familiengärten	—	—	—		—	—	—	—	0,5	1,0	1,5	2,0	2,2	2,5	3,0	3,0	3,3
Friedhöfe	1,5	1,5	1,5		1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,6	1,6	1,7	1,7	1,8	1,8	1,8
Total	10,3	7,3	7,4		11,2	11,2	10,3	9,9	12,3	11,6	11,9	12,2	12,1	12,5	12,9	13,1	13,5

In der Zusammenstellung sind nicht erfasst:

- a) z. T. Freiflächen und regionale Freiflächen;
- b) die jeweils notwendigen Parkierungsflächen.

Die Zahlen beziehen sich auf ebenes Gelände; in Hanglagen ist der Flächenbedarf grösser.

¹ + 300 Mittelschüler

² + 600 Mittelschüler

³ Für eine bäuerlich-industrielle Gemeinde mit 2000 Einwohnern ist kein separates Sportareal vorgesehen, jedoch eine auf 60 a (netto) vergrösserte Schulsportwiese, welche mit den übrigen notwendigen Flächen 160 a für die gesamte Schulanlage ergeben.

⁴ Die Sprünge in den Reihen der relativen Werte werden verursacht durch notwendige absolute Grössen der einzelnen Spielfelder.

Tabelle 5

FLÄCHENNUTZUNGSPROGRAMM REGION BADEN UND UMGEBUNG

(DR. REAL WINTERTHUR IM AUFTRAG DER REGIONALPLANUNGSGRUPPE
BADEN UND UMGEBUNG)

NUTZUNGSART	BADEN	WETTIN- GEN	NEUENHOF	OBER- SIGGENTH.	UNTER- SIGGENTH.	TURGI	GEBENS- TORF	ENNET- BADEN	KILL- WANGEN	SPREITEN- BACH	WÜRENLOS
	E: 15 000 m ² /E	E: 39 000 m ² /E	E: 14 000 m ² /E	E: 34 000 m ² /E	E: 23 000 m ² /E	E: 6 000 m ² /E	E: 7 000 m ² /E	E: 7 000 m ² /E	E: 4 000 m ² /E	E: 31 000 m ² /E	E: 20 000 m ² /E
SCHULEN	5,7	6,3	4,9	6,3	6,5	6,9	6,1	3,7	5,8	6,2	5,4
KINDERGÄRTEN											
PRIMARSTUFE											
OBERSTUFE											
SPITÄLER											
ALTERSWOHNUNGEN											
ALTERSHEIMBETTEN	0,3	0,3	0,3	0,2	0,3	0,5	0,4	0,4	0,8	0,3	0,3
KIRCHEN	0,6	(0,6)	(0,8)	(0,6)	(0,7)	(0,6)	(0,6)	0,4	(0,6)	(0,8)	(0,7)
FRIEDHÖFE	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
KINDERSPIELPLÄTZE	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
SPIEL- + SPORTPLÄTZE	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0
GARTENBÄDER	1,3	1,0	1,4	1,2	1,7	-	2,9	2,9	-	1,3	1,0
GRÜNANLAGEN + PARKS	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
TOTAL	20,0	20,3	19,5	20,4	21,3	21,1	22,1	19,5	19,3	20,7	19,5
SCHIESSPLÄTZE	2,7	2,5	2,5	1,7	2,5	2,8	2,4	2,4	3,2	2,1	2,2

Tabelle 6

Netto-Siedlungsflächenbedarf/Kopf

AG	AV WV	BGF	NAZ					
			0,25	0,5	0,625	0,75	1,0	
90 %	20 %	30 m ²	243 m ²	152 m ²	133 m ²	120 m ²	102 m ²	Fall 1
80 %	20 %	30 m ²	266 m ²	164 m ²	143 m ²	129 m ²	108 m ²	
70 %	20 %	30 m ²	294 m ²	180 m ²	156 m ²	139 m ²	117 m ²	
90 %	35 %	35 m ²	292 m ²	176 m ²	152 m ²	137 m ²	114 m ²	Fall 2
80 %	35 %	35 m ²	321 m ²	191 m ²	165 m²	148 m ²	122 m ²	
70 %	35 %	35 m ²	357 m ²	211 m ²	180 m ²	161 m ²	132 m ²	
90 %	50 %	40 m ²	350 m ²	205 m ²	175 m ²	156 m ²	129 m ²	Fall 3
80 %	50 %	40 m ²	386 m ²	224 m ²	191 m ²	169 m ²	138 m ²	
70 %	50 %	40 m ²	432 m ²	249 m ²	210 m ²	185 m ²	151 m ²	
90 %	35 %	30 m ²	263 m ²	162 m ²	141 m ²	127 m ²	107 m ²	
90 %	50 %	30 m ²	283 m ²	172 m ²	149 m ²	134 m ²	112 m ²	
80 %	20 %	35 m ²	296 m ²	179 m ²	155 m ²	139 m ²	116 m ²	
80 %	50 %	35 m ²	348 m ²	205 m ²	176 m ²	156 m ²	129 m ²	
70 %	20 %	40 m ²	363 m ²	214 m ²	183 m ²	162 m ²	134 m ²	
70 %	35 %	40 m ²	398 m ²	231 m ²	196 m ²	174 m ²	142 m ²	
90 %	20 %	35 m ²	270 m ²	165 m ²	143 m ²	129 m ²	109 m ²	
90 %	20 %	40 m ²	297 m ²	179 m ²	155 m ²	138 m ²	115 m ²	
80 %	35 %	30 m ²	289 m ²	175 m ²	152 m ²	137 m ²	114 m ²	
80 %	35 %	40 m ²	356 m ²	209 m ²	179 m ²	159 m ²	131 m ²	
70 %	50 %	30 m ²	346 m ²	205 m ²	176 m ²	157 m ²	129 m ²	
70 %	50 %	35 m ²	389 m ²	227 m ²	193 m ²	171 m ²	140 m ²	