



Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung

Dichtevorgaben umsetzen

Leitfaden
04 2015



Einleitung

Weichen für die Zukunft stellen

In den kommenden Jahrzehnten werden Bevölkerung und Beschäftigte im Kanton Zürich weiter wachsen. Dieses Wachstum und die sich daraus ergebenden Veränderungen sollen zur Stärkung der ausgezeichneten Standort- und Lebensqualität im Kanton Zürich genutzt werden. Dies kann nur gelingen, wenn sich die einzelnen Gemeinden im Kanton qualitativ und unter Berücksichtigung ihrer Siedlungsgeschichte, den regionalen Bezügen und der unterschiedlichen Nutzungsansprüche weiterentwickeln können.

Die am 1. Mai 2014 in Kraft getretene Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) und der am 18. März 2014 durch den Kantonsrat festgesetzte kantonale Richtplan (KRP) machen dabei deutlich, dass zukünftig die Siedlungsentwicklung nach innen im Vordergrund steht. Kanton, Regionen und Gemeinden sind dafür verantwortlich, die Raumentwicklung konsequent auf diese Zielsetzung auszurichten. Die Arbeit beginnt jetzt erst richtig!

Siedlungsentwicklung nach innen bedeutet dabei, Potenziale, die in den bestehenden Bauzonen gemäss Bau- und Zonenordnung liegen, auszuschöpfen oder durch eine Erhöhung der Dichten an dafür geeigneten Lagen zu schaffen. Das kantonale Raumordnungskonzept gibt dabei vor, dass das Bevölkerungswachstum vor allem in den urbanen Handlungsräumen aufgenommen werden soll. Um die Siedlungsentwicklung nach innen erfolgreich zu gestalten und deren Akzeptanz in der Bevölkerung zu steigern, ist auf eine hohe Qualität der Bauten sowie Aussen- und Freiräume zu achten. Bestehende Qualitäten sind bestmöglich einzubinden. Ebenso zentral sind der Erhalt geeigneter Flächen für das produzierende Gewerbe, die Sicherung der Nahversorgung und ein ausgewogenes Wohnungsangebot. Siedlungsentwicklung nach innen muss mit Überzeugungskraft, Engagement und Fachkompetenz von allen Beteiligten gemeinsam umgesetzt werden.

Unterstützung für Regionen und Gemeinden

In den Richtplänen werden Ziele betreffend anzustrebender Nutzungsdichten in Personen pro Hektare Bauzone verankert. Der vorliegende Leitfaden hat zum Ziel, Regionen und Gemeinden eine entsprechende Hilfestellung zu bieten. Es wird unter anderem aufgezeigt, in welchem Verhältnis Nutzungsdichten zu baulichen Dichten stehen, die in der kommunalen Nutzungsplanung mit Hilfe von Nutzungsziffern festgelegt werden. Je nach Nutzweisen und Entwicklungsvorstellungen der Gemeinden können dabei identische Nutzungsdichten mit völlig unterschiedlichen baulichen Dichten erreicht werden. Die im Anhang enthaltenen Beispiele ausgewählter Siedlungen veranschaulichen dies eindrücklich.

Inhalt

Ausgangslage	3
Dichtevorgaben	4
Umsetzung	5
Beispiele	8

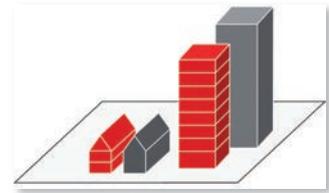
Ausgangslage

Dichte ist nicht gleich Dichte

Wie schwierig es ist, Dichte zu definieren, zeigt sich schon in der Vielzahl von Dichtebegriffen, die zur Anwendung kommen. Neben der physikalischen Dichte gibt es zum Beispiel Angaben zur Populationsdichte, Verkehrsdichte, Belegungsdichte bis hin zur Wohnungsdichte. Neben der sozialen Dichte, die die Intensität der Beziehungen und Wechselwirkungen zwischen Personen in einem bestimmten Gebiet aufzeigt, sind für die Raumplanung vor allem Aussagen zur baulichen Dichte und zur Nutzungsdichte von Bedeutung.

Bauliche Dichte

Mit der baulichen Dichte wird das Verhältnis von Bauvolumen oder Geschossfläche zur Grundfläche beschrieben. Die bauliche Dichte wird in der Bau- und Zonenordnung gemäss §§ 49 und 251 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) mittels Ausnutzungsziffer (AZ), Baumassenziffer (BMZ), Überbauungsziffer (ÜZ) oder Freiflächenziffer (FFZ) sowie Bestimmungen zu Höhe und Abständen von Gebäuden festgelegt. Wie viele Personen in den Gebäuden wohnen oder arbeiten, wird dabei nicht beschrieben. Im Zuge der Einführung der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist davon auszugehen, dass die Ausnutzungsbestimmungen grundsätzlich wie bisher erhalten bleiben. Neben der Angleichung von Baubegriffen werden sich jedoch unter anderem die Berechnung der massgeblichen Grundfläche bei Grundstücken mit Wald- oder Gewässeranteil und die Definition der Gebäudehöhe ändern.

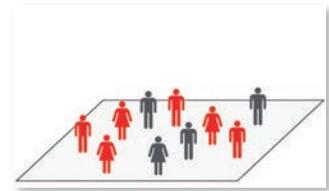


Schematische Darstellung der baulichen Dichte.

Nutzungsdichte

Die Nutzungsdichte wird in Einwohnerinnen/Einwohner und Beschäftigte pro Hektare Bauzone (E+B/ha) angegeben. Flächen, die deutlich unter einer Hektare liegen, sind für eine Betrachtung in der Regel nicht geeignet. In der Richtplanung können dadurch unabhängig von der baulichen Dichte Zielvorstellungen zur Nutzungsintensität und zukünftigen Infrastrukturkapazität vorgegeben und gesteuert werden. Diese Aussagen sind zum Beispiel besser geeignet, um Siedlung und Verkehr aufeinander abzustimmen, als Angaben in baulichen Dichten.

In den kommunalen Nutzungsplänen sind Festlegungen in E+B/ha nicht zweckmässig. Aufgrund unterschiedlicher Arbeits-, Produktions-, Nutzungs- und Wohnformen kann die Nutzungsdichte erheblichen Schwankungen unterworfen sein. Die bauliche Dichte kann jedoch Grundvoraussetzung sein, um eine gewisse Nutzungsdichte zu realisieren. Die Umsetzung der Zielvorgaben zur Nutzungsdichte in der Nutzungsplanung hat daher über Nutzungsziffern gemäss § 49 PBG zu erfolgen.



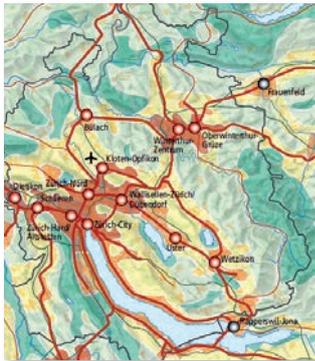
Schematische Darstellung der Nutzungsdichte.

Beschäftigterfassung

Das Bundesamt für Statistik hat von der Betriebszählung auf die Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT) umgestellt. Da die Zahl der erfassten Unternehmen dadurch höher ist als bisher, fallen die statistischen Beschäftigtenzahlen ebenfalls höher aus. Bei der Festlegung und Umsetzung von Nutzungsdichten ist dies entsprechend zu berücksichtigen. Der Leitfaden basiert bereits auf der neuen Berechnungsweise. Weiterführende Informationen: www.bfs.admin.ch

Dichtevorgaben

Überkommunale Vorgaben berücksichtigen



Kantonales Raumordnungskonzept (ROK-ZH).

Die Steuerung der Raumentwicklung gemäss Raumplanungsgesetz ist eine Gemeinschaftsaufgabe von Kanton, Regionen und Gemeinden. Der kantonale Richtplan entfaltet seine Wirkung daher erst im Zusammenspiel mit den regionalen und kommunalen Richtplänen. Die verschiedenen Planungsebenen müssen dabei aufeinander abgestimmt sein.

Das kantonale Raumordnungskonzept unterscheidet fünf Handlungsräume und legt spezifische Entwicklungsvorgaben für diese Räume fest. In den regionalen Richtplänen sind Dichten gebietsweise festzulegen. Durch die Bestimmung von Handlungsräumen und die Dichtevorstellungen in regionalen Raumordnungskonzepten können die kantonalen Vorgaben vertieft und mit den regionalen Zielen abgestimmt werden.

Ziele erarbeiten

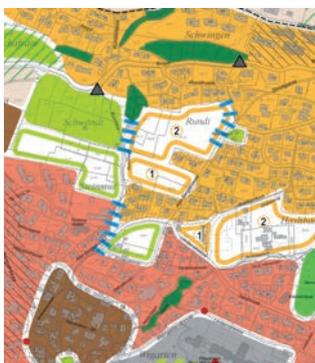


Regionales Raumordnungskonzept der Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil mit Angaben zur Nutzungsdichte (Ausschnitt).

Die Gemeinden können die kantonalen und regionalen Festlegungen in den kommunalen Richtplänen weiter spezifizieren. Zusammen bilden diese die Grundlage für die grundeigentümergebundenen Festlegungen in den kommunalen Nutzungsplänen und enthalten insbesondere Vorgaben zur anzustrebenden Nutzungsdichte und zur baulichen Dichte.

Für eine massgeschneiderte Umsetzung auf kommunaler Ebene muss vorab eine Ortsanalyse der aktuellen Situation erfolgen. Diese kann zum Beispiel durch Machbarkeitsstudien oder Konkurrenzverfahren gestützt werden und hat aufzuzeigen, in welchen Teilgebieten eine Erhöhung der baulichen Dichte sinnvoll ist. Dort, wo der Erhalt von bestehenden Strukturen und Schutzobjekten im Vordergrund steht, ist eine Erhöhung nur eingeschränkt möglich oder aufgrund der jeweiligen Schutzziele auch komplett ausgeschlossen. Aufbauend auf eine solche Gesamtschau können Entwicklungsziele abgeleitet, räumlich differenziert und in kommunalen Richtplänen behördenverbindlich festgelegt werden. Dabei ist insbesondere auf eine qualitätsvolle Erhöhung der Dichte und den Blick über die Gemeindegrenzen hinaus zu achten. Inwiefern die Vorgaben hinsichtlich Nutzungsdichte damit erreicht werden können, ist im erläuternden Bericht gemäss Artikel 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) darzulegen. Weiterführende Informationen zu diesem Thema vermittelt der Leitfaden «Die Siedlungsentwicklung nach innen umsetzen».

Ziele umsetzen



Kommunaler Richtplan Uetikon am See mit Angaben zu ortsspezifischen Entwicklungszielen (Ausschnitt).

In den kommunalen Nutzungsplänen sind die kantonalen, regionalen und kommunalen Entwicklungsziele und somit auch die Vorgaben zur Nutzungsdichte durch Bestimmungen zur Nutzweise und der baulichen Dichte grundeigentümergebunden festzulegen. Im erläuternden Bericht ist unter anderem die Herleitung der angestrebten baulichen Dichte, deren Zweckmässigkeit und Kongruenz mit den Dichtevorgaben auszuführen.

Umsetzung

Massgeschneiderte Lösungen entwickeln

Die Entwicklungsvorstellungen einer Gemeinde bilden den Rahmen für die Umsetzung der Dichtevorgaben (Nutzungsdichte) in die grundeigentümerverbindlichen Nutzungspläne (bauliche Dichte). Die bauliche Dichte wird mit Hilfe von Nutzungsziffern und Bestimmungen zur Bauweise definiert. Wegleitend für die ortsspezifischen Dichten in einer Gemeinde sind die regionalen Dichtevorgaben. Diese geben eine minimale und maximale Anzahl an Einwohnerinnen/Einwohner und Beschäftigte pro Hektare Bauzone vor (vgl. Tabelle «Nutzungsdichtestufen»). Dadurch wird den Gemeinden die Möglichkeit gegeben, basierend auf ihren Entwicklungszielen spezifische Lösungen zu erarbeiten. Es gibt keine richtige oder falsche Übersetzung der Dichtevorgaben, notwendig sind massgeschneiderte Lösungen.

Nutzungsdichtestufen*

Nutzungsdichte	Sehr geringe Dichte	Geringe Dichte	Mittlere Dichte	Hohe Dichte	Sehr hohe Dichte
E+B/ha	<50	50–100	100–150	150–300	>300

* gemäss «Integriertes Zielbild 2030» der Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU)

Bauliche Dichte steuern

Örtliche Rahmenbedingungen wie Lage, Topographie und Erschliessungsgüte sind bei der Umsetzung der Dichtevorgaben in die kommunalen Nutzungspläne zu berücksichtigen. Darüber hinaus spielen die gebietsbezogenen Entwicklungsvorstellungen bezüglich Nutzung, baulicher Dichte und vorhandenen Qualitäten eine zentrale Rolle. Einzelne Teilgebiete innerhalb einer Gemeinde sind daher unterschiedlich zu entwickeln und mit spezifischen Nutzungsziffern zu versehen, um die vorgegebenen Nutzungsdichten zu erreichen.

Neben Nutzungsziffern können diverse Bestimmungen die bauliche Dichte und das gebaute Volumen beeinflussen. Im Folgenden sind einige Faktoren in einer nicht abschliessenden Liste aufgeführt:

- Zulässige Vollgeschosse sowie anrechenbare Dach- und Untergeschosse
- Zulässige Gebäudeabmessungen
- Mögliche Dachformen und Dachaufbauten
- Umgang mit Hanglagen und Abgrabungen

Faktenblätter

Das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich hat die wichtigsten Indikatoren wie Nutzungsdichte, Bevölkerungszahlen, Beschäftigte, Bauzonen- und Geschossflächenreserven in Faktenblättern zusammengestellt. Unter www.are.zh.ch (Navigation «Raumplanung», Rubrik «Raumbeobachtung») können die Daten für einzelne Gemeinden, Regionen oder für den gesamten Kanton Zürich heruntergeladen werden.

Anreize schaffen

Das PBG ermöglicht weitere Festlegungen in den Bau- und Zonenordnungen, mit denen Gemeinden zusätzliche Anreize schaffen können, um die bauliche Dichte zu erhöhen. Hierzu zählen zum Beispiel Arealüberbauungen oder Familienwohnungen. Ferner kann mit Sonderbauvorschriften für bestimmte Gebiete von den Bestimmungen der Regelbauweise abgewichen und unter anderem eine höhere Ausnützung vorgesehen werden. Bei Abweichungen von der Regelbauweise gilt es für die Gemeinden umso mehr, auf eine qualitätsvolle architektonische und städtebauliche Gestaltung hinzuwirken. Das Amt für Raumentwicklung hat dazu die Publikation «Förderung der Siedlungsqualität» veröffentlicht.

Von der Nutzungsdichte zur Nutzungsziffer

Die besondere Schwierigkeit bei der Umsetzung von Nutzungsdichten in der Nutzungsplanung besteht darin, eine zweckmässige Ausnützung festzulegen. Ausschlaggebend für die Höhe der Ausnützung in einem Quartier und einer Gemeinde müssen immer die Ortsanalyse und die Entwicklungsziele in Abstimmung mit den überkommunalen Dichtevorgaben sein.

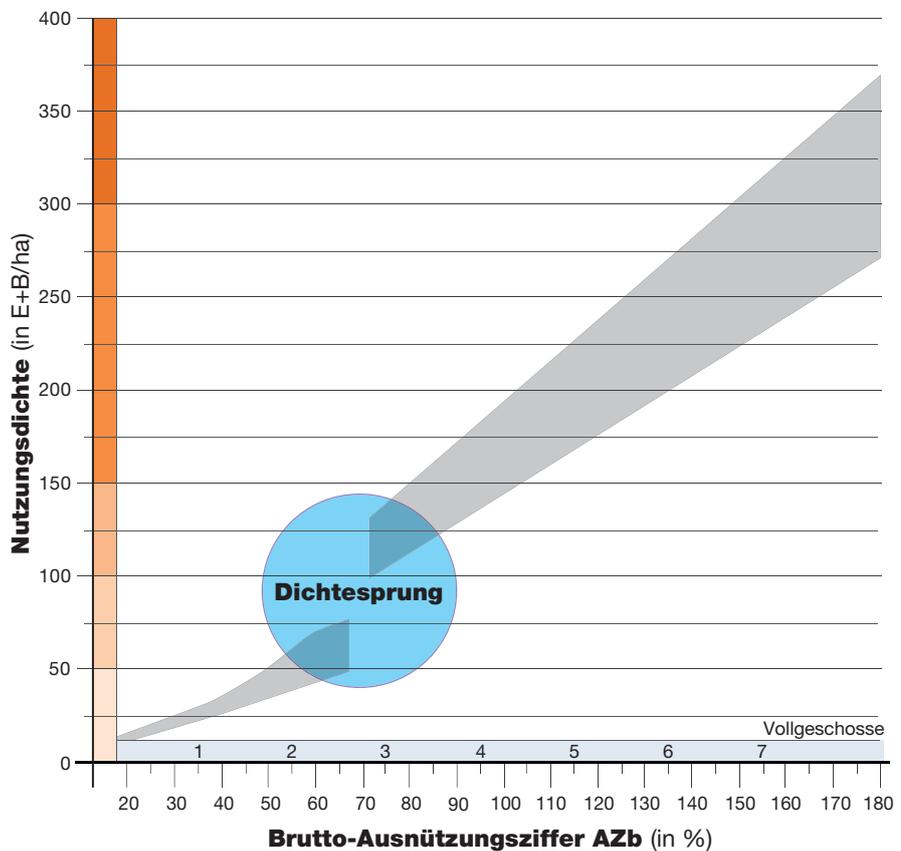
Brutto-Ausnutzungsziffer

Die Brutto-Ausnutzungsziffer (AZb) ist ein rechnerischer Wert. Er berücksichtigt die in der Ausnutzungsziffer (AZ) gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) nicht angerechneten Dach- und Untergeschossflächen.

Nutzungsdichtediagramm

Das unten stehende Diagramm setzt Nutzungsdichten ins Verhältnis zur Brutto-Ausnutzungsziffer (AZb). Es liefert Anhaltspunkte, inwiefern die Brutto-Ausnutzung den Dichtevorgaben entspricht. Die Werte wurden für Agglomerationsgebiete mit hohem Wohnanteil und einem durchschnittlichen Geschossflächenbedarf angenommen. Gebiete, in denen spezielle Rahmenbedingungen vorzufinden sind, wie zum Beispiel flächenintensive Produktionsstätten bei einer niedrigen Beschäftigtenzahl oder Dienstleistungszentren mit einer hohen Anzahl an Beschäftigten auf kleinem Raum, müssen in einer Einzelfallbetrachtung untersucht werden.

Nutzungsdichtediagramm



Dichtesprung

Zwischen zwei- und dreigeschossigen Bauzonen erhöht sich die Nutzungsdichte nicht linear. Es findet ein Dichtesprung statt. Dies ist damit zu erklären, dass der Anteil an Mehrfamilienhäusern in dreigeschossigen Bauzonen markant steigt und somit der Bedarf an Geschossfläche pro Kopf im Vergleich zu Quartieren mit Einfamilienhäusern drastisch sinkt.

Weitere Informationen dazu in «7 Tools zur Innenentwicklung: die Metron Dichtebox»; Dezember 2011, Metron AG

Umrechnungshilfe Nutzungsziffern

Die Tabelle «Umrechnungshilfe Nutzungsziffern» zeigt Näherungswerte für eine Umrechnung der Brutto-Ausnutzungsziffer aus dem vorherigen Diagramm in eine Ausnutzungsziffer und Baummassenziffer gemäss PBG. Die Tabellenwerte wurden anhand von Beispielen überprüft und geben eine Bandbreite vor, in der sich die Werte in der Regel bewegen. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist eine Annahme, insbesondere in Gebieten mit hohen Dichten kann diese abweichen.

Umrechnungshilfe Nutzungsziffern

Brutto-Ausnutzungsziffer (%)	Ausnutzungsziffer PBG (%)	Baummassenziffer (m ³ /m ²)	Vollgeschosse (Annahme)
25–35	15–20	0.9–1.3	1
35–45	20–25	1.2–1.7	1
40–50	25–35	1.2–1.9	2
50–65	35–45	1.7–2.4	2
60–75	45–55	2.0–2.8	3
75–85	55–65	2.5–3.2	3
80–95	65–75	2.7–3.6	4
95–105	75–85	3.2–4.0	4
100–115	85–95	3.4–4.4	5
115–125	95–105	3.9–4.8	5
120–135	105–115	4.3–5.2	6
135–145	115–125	4.6–5.5	6
140–155	125–135	4.9–5.9	7
≥ 155	≥ 135	≥ 5.3	≥ 7

Mindestausnutzung

Nach wie vor gelten die minimalen Ausnutzungsziffern nach § 49a Abs. 1 PBG. Die Baudirektion hat den Gemeinden mit Kreisschreiben vom 29. April 1993 eine Umrechnungstabelle zur Bestimmung der minimal festzusetzenden Baummassenziffern zur Verfügung gestellt. Es hat sich jedoch gezeigt, dass die Werte zu hoch angesetzt sind. Das Kreisschreiben wird daher durch die nebenstehende Umrechnungshilfe ersetzt.

Anwendungsbeispiel

Für eine Gemeinde, die eine Nutzungsdichte von 150 bis 300 E+B/ha erreichen soll, ergeben sich je nach Rahmenbedingungen und Entwicklungszielen unterschiedliche Werte. Ist eine Nutzungsdichte im unteren Bereich der Vorgabe, zum Beispiel 150 E+B/ha, sinnvoll, ergibt sich mit Hilfe des Nutzungsdichtediagramms eine Brutto-Ausnutzungsziffer zwischen 80% und 105%. Diese bezieht sich auf die gesamte Gemeinde und ist daher ortsspezifisch in den verschiedenen Teilgebieten umzusetzen.

Nachdem die Bandbreite für die Brutto-Ausnutzungsziffer bestimmt wurde, kann diese anhand der Umrechnungshilfe annähernd in eine Ausnutzungsziffer oder Baummassenziffer gemäss PBG umgewandelt werden. Eine AZb von 100% entspricht demnach einer AZ im Bereich zwischen 80% und 85% oder einer BMZ zwischen 3.4 und 3.6 m³/m².

Diese Werte können als Anhaltspunkt für die Umsetzung der vorgegebenen Nutzungsdichte in der Nutzungsplanung angenommen werden. Sie ersetzen jedoch nicht eine umfassende Auseinandersetzung mit den verschiedenen, vorab erläuterten Einflussfaktoren. Um die Plausibilität von bestehenden Nutzungsziffern zu überprüfen, kann die Anwendung auch umgekehrt erfolgen. Anhand einer Ausnutzungs- oder Baummassenziffer kann eine AZb ermittelt und im Diagramm einer Bandbreite für die Nutzungsdichte zugeordnet werden.

Anwendung

1. Vorgegebene Nutzungsdichte im Nutzungsdichtediagramm einer Bandbreite für die Brutto-Ausnutzungsziffer zuordnen.
2. Anhand der Umrechnungshilfe die Brutto-Ausnutzungsziffer in eine Bandbreite für eine AZ oder BMZ gemäss PBG umwandeln.
3. Aufbauend auf Ortsanalyse, Entwicklungsziele, Rahmenbedingungen und Vorgaben innerhalb der Bandbreiten gebietsspezifische Nutzungsziffern grundeigentümergebündlich festsetzen und im erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV darlegen und begründen.

Beispiele

Quartieranalyse

Das Statistische Amt des Kantons Zürich bietet eine Analyse von Kleinquartieren an. Diese untersucht Gebiete zum Beispiel hinsichtlich Gebäudealter, Gebäudestruktur, seiner Bewohner oder Nutzungsdichte. So können Gebiete, in denen in mit baulichen Veränderungen gerechnet werden kann oder in denen Handlungsbedarf hinsichtlich Erneuerung besteht, lokalisiert und bei der Ortsanalyse berücksichtigt werden.

Dichte begreifen

Die folgenden Beispiele von Quartieren aus dem Kanton Zürich sollen aufzeigen, wie unterschiedlich das Verhältnis der baulichen Dichte zur Nutzungsdichte sein kann und gleichzeitig ein Gefühl für Dichte und die dazugehörigen nutzungsplanerischen Festlegungen vermitteln.

Die Quartierbeispiele basieren auf der Analyse von Kleinquartieren durch das statistische Amt des Kantons Zürich. Die Beschäftigtenzahlen beruhen auf den provisorischen STATENT-Daten des Bundesamts für Statistik 2012. Sie beinhalten neben den Vollzeit- auch alle Teilzeitstellen und zählen diese als volle Arbeitsplätze. Die Einwohnerzahlen ergeben sich aus den kommunalen Einwohnerregistern aus dem ersten Quartal 2014.

Durchschnittsdichte

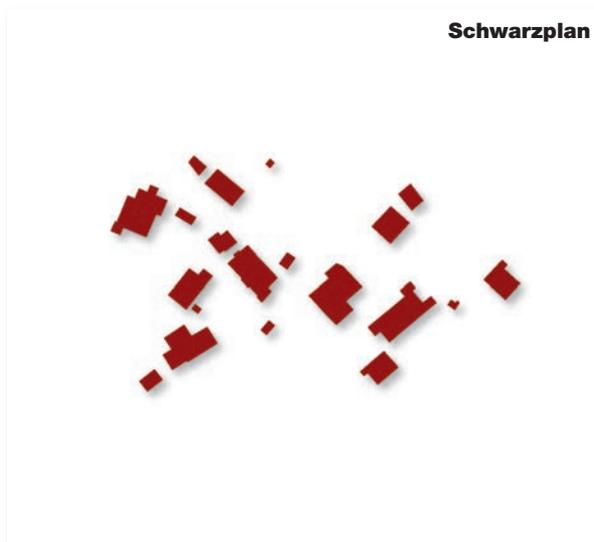
Zur Veranschaulichung sind in der folgenden Tabelle sämtliche Planungsregionen des Kantons mit ihren durchschnittlichen Nutzungsdichten und dem Einwohneranteil nach Wohnzone, Mischzone und Arbeitszone dargestellt.

Durchschnittsdichte in den Planungsregionen

Region	Wohnzone		Mischzone		Arbeitszone	
	E+B/ha	E (%)	E+B/ha	E (%)	E+B/ha	E (%)
Stadt Zürich	135	85	328	25	141	1
Limmattal	78	92	120	68	101	2
Knonaueramt	52	93	63	75	52	7
Zimmerberg	66	92	100	71	102	4
Pfannenstil	51	92	82	62	110	4
Glattal	74	95	113	57	118	1
Furttal	73	94	79	71	61	6
Oberland	60	89	79	70	53	7
Oberland West	64	89	88	67	57	6
Oberland Ost	43	92	58	78	31	15
Winterthur	74	90	90	60	61	5
Winterthur Stadt	94	89	157	45	77	4
Winterthur Umgebung	52	94	58	78	44	7
Weinland	41	90	43	72	34	11
Unterland	62	94	66	73	41	9

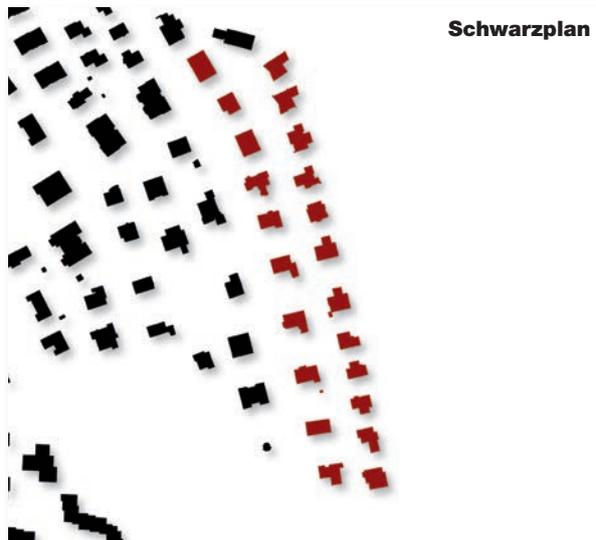


Nutzungsichte:	30 + 6 = 36 E+B/ha
Ausnützungsziffer:	-
Baumassenziffer:	-
Fläche:	1.3 ha
Nutzungszone:	Weilerkernzone
zulässige Vollgeschosse:	2
zulässige Dachgeschosse:	2
Einfamilienhäuser:	ca. 41%
Haushalte mit Schulkindern:	ca. 9%
Ausbaugrad:	ca. 64%



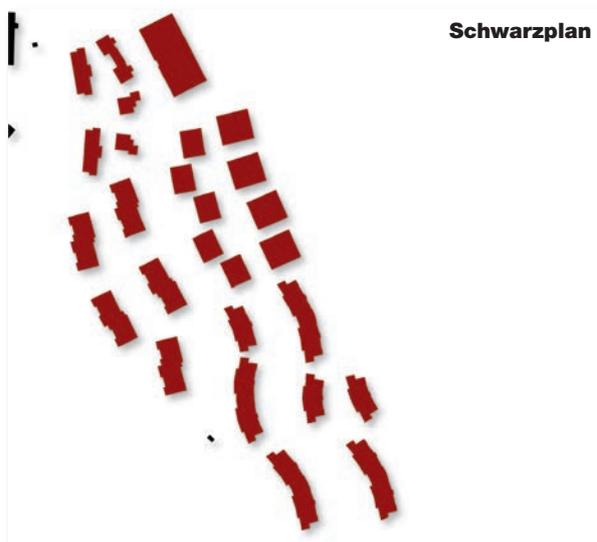


Nutzungsichte:	36 + 10 = 46 E+B/ha
Ausnützungsziffer:	-
Baumassenziffer:	1.35 m ³ /m ²
Fläche:	2.0 ha
Nutzungszone:	W 1.35
zulässige Vollgeschosse:	2
zulässige Dachgeschosse:	1
Einfamilienhäuser:	ca. 74%
Haushalte mit Schulkindern:	ca. 25%
Ausbaugrad:	ca. 100%



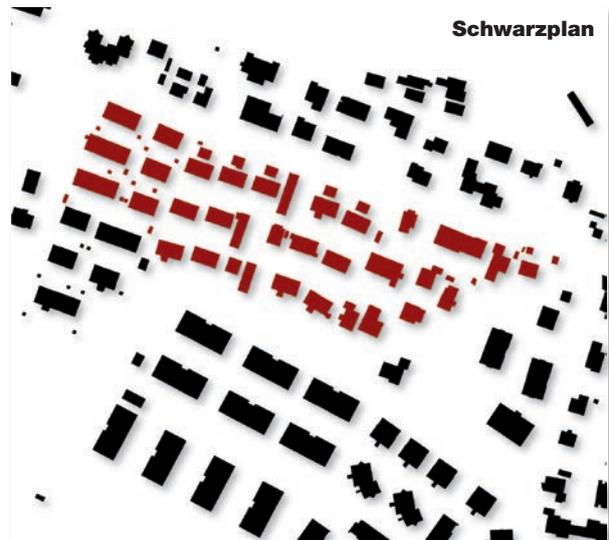


Nutzungsichte:	82 + 5 = 87 E+B/ha
Ausnützungsziffer:	35%
Baumassenziffer:	-
Fläche:	4.78 ha
Nutzungszone:	W 2.35
zulässige Vollgeschosse:	2
zulässige Dachgeschosse:	1
Einfamilienhäuser:	ca. 40%
Haushalte mit Schulkindern:	ca. 33%
Ausbaugrad:	ca. 100%





Nutzungsichte:	92 + 4 = 96 E+B/ha
Ausnutzungsziffer:	-
Baumassenziffer:	2.2 m ³ /m ²
Fläche:	2.2 ha
Nutzungszone:	W 2
zulässige Vollgeschosse:	2
zulässige Dachgeschosse:	1
Einfamilienhäuser:	ca. 94%
Haushalte mit Schulkindern:	ca. 42%
Ausbaugrad:	ca. 83%

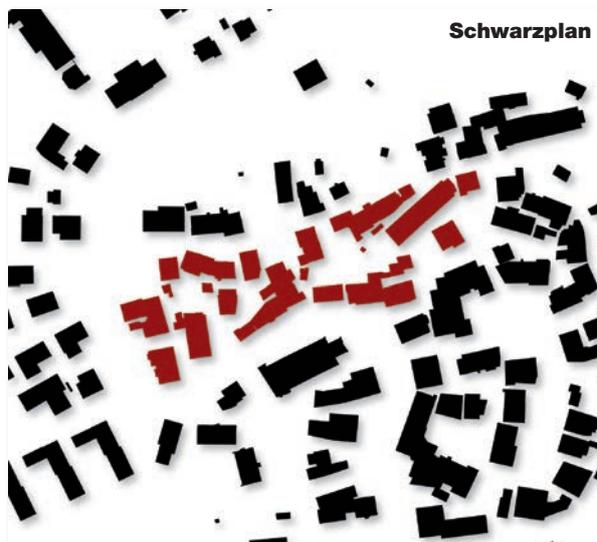


Andelfingen, Schlossgasse

106 E+B/ha

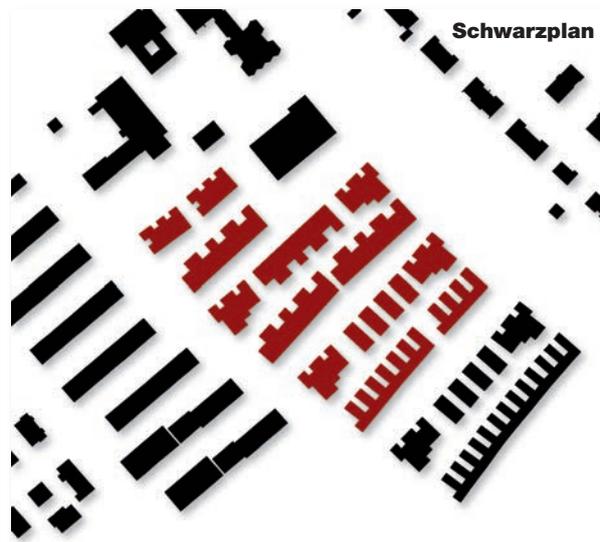


Nutzungsichte:	52 + 54 = 106 E+B/ha
Ausnützungsziffer:	-
Baumassenziffer:	-
Fläche:	1.2 ha
Nutzungszone:	Kernzone
zulässige Vollgeschosse:	2
zulässige Dachgeschosse:	2
Einfamilienhäuser:	ca. 73%
Haushalte mit Schulkindern:	ca. 27%
Ausbaugrad:	ca. 81%



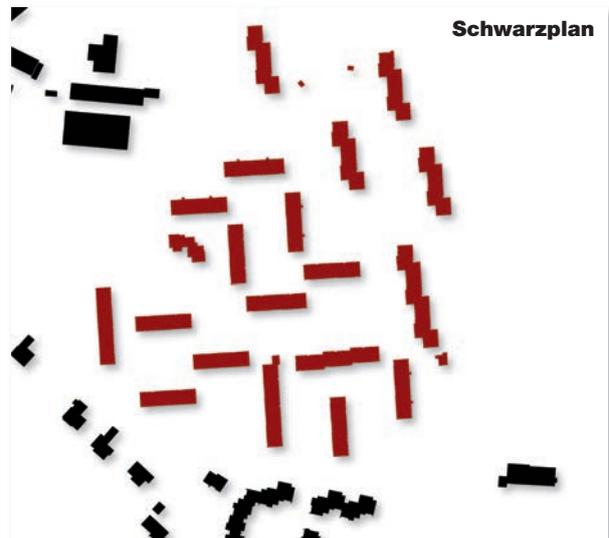


Nutzungsichte:	118 + 13 = 131 E+B/ha
Ausnützungsziffer:	-
Baumassenziffer:	2.0 m ³ /m ²
Fläche:	2.1 ha
Nutzungszone:	W2
zulässige Vollgeschosse:	2
zulässige Dachgeschosse:	1
Einfamilienhäuser:	ca. 52%
Haushalte mit Schulkindern:	ca. 33%
Ausbaugrad:	ca. 100%



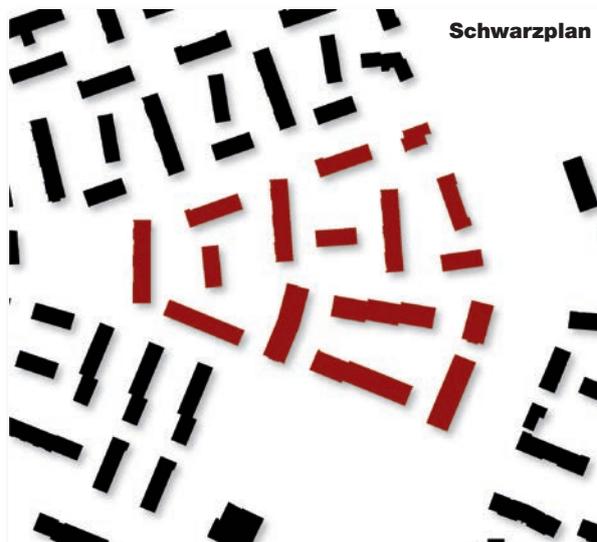


Nutzungsichte:	138 + 11 = 149 E+B/ha
Ausnützungsziffer:	65%
Baumassenziffer:	-
Fläche:	7.7 ha
Nutzungszone:	W3 / W4
zulässige Vollgeschosse:	3 bis 4
zulässige Dachgeschosse:	1
Einfamilienhäuser:	-
Haushalte mit Schulkindern:	ca. 20%
Ausbaugrad:	ca. 100%



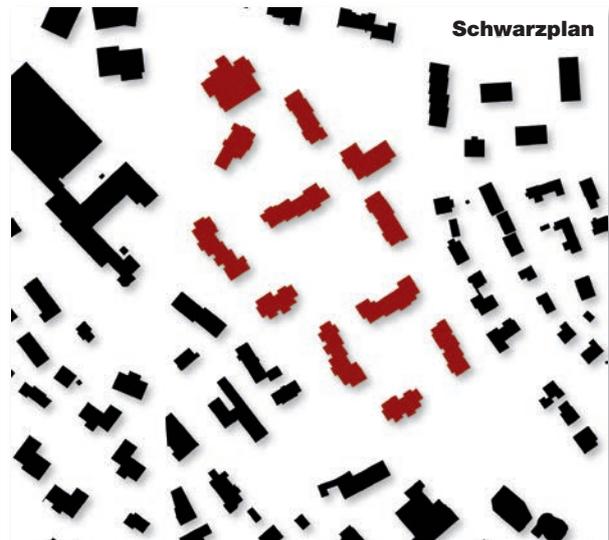


Nutzungsichte:	148 + 7 = 155 E+B/ha
Ausnützungsziffer:	90%
Baumassenziffer:	-
Fläche:	3.0 ha
Nutzungszone:	W 3
zulässige Vollgeschosse:	3
zulässige Dachgeschosse:	1
Einfamilienhäuser:	-
Haushalte mit Schulkindern:	ca. 13%
Ausbaugrad:	ca. 57%



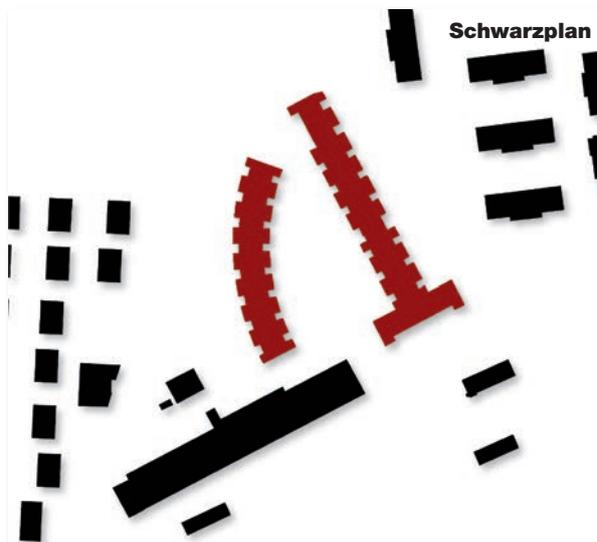


Nutzungsichte:	103 + 54 = 157 E+B/ha
Ausnützungsziffer:	-
Baumassenziffer:	2.4 m ³ /m ²
Fläche:	3.2 ha
Nutzungszone:	W 2.4
zulässige Vollgeschosse:	-
zulässige Dachgeschosse:	-
Einfamilienhäuser:	-
Haushalte mit Schulkindern:	ca. 14%
Ausbaugrad:	ca. 100%



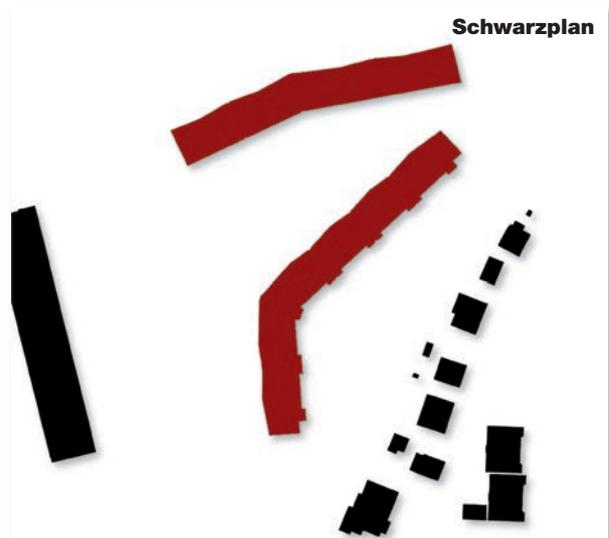


Nutzungsichte:	163 + 21 = 184 E+B/ha
Ausnützungsziffer:	55%
Baumassenziffer:	-
Fläche:	1.0 ha
Nutzungszone:	WG3
zulässige Vollgeschosse:	3
zulässige Dachgeschosse:	1
Einfamilienhäuser:	-
Haushalte mit Schulkindern:	ca. 17%
Ausbaugrad:	ca. 100%





Nutzungsichte:	199 + 6 = 205 E+B/ha
Ausnutzungsziffer:	-
Baumassenziffer:	-
Fläche:	1.0 ha
Nutzungszone:	Gestaltungsplan
zulässige Vollgeschosse:	-
zulässige Dachgeschosse:	-
Einfamilienhäuser:	-
Haushalte mit Schulkindern:	ca. 15%
Ausbaugrad:	ca. 100%



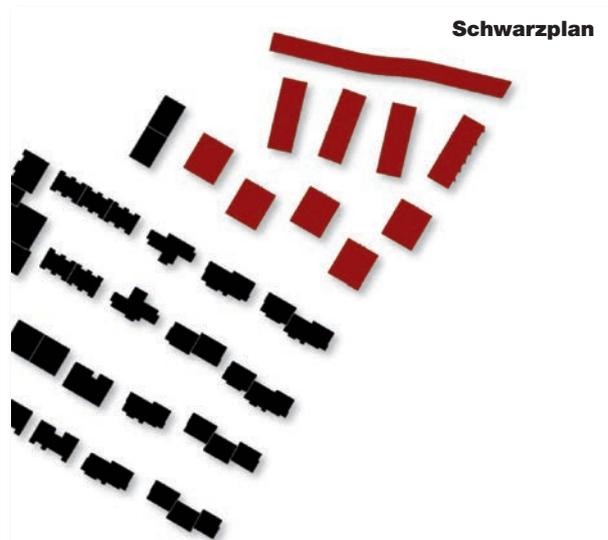


Nutzungsichte:	206 + 111 = 317 E+B/ha
Ausnützungsziffer:	140 %
Baumassenziffer:	-
Fläche:	1.1 ha
Nutzungszone:	Zentrumszone
zulässige Vollgeschosse:	5
zulässige Dachgeschosse:	2
Einfamilienhäuser:	-
Haushalte mit Schulkindern:	ca. 6%
Ausbaugrad:	ca. 100 %



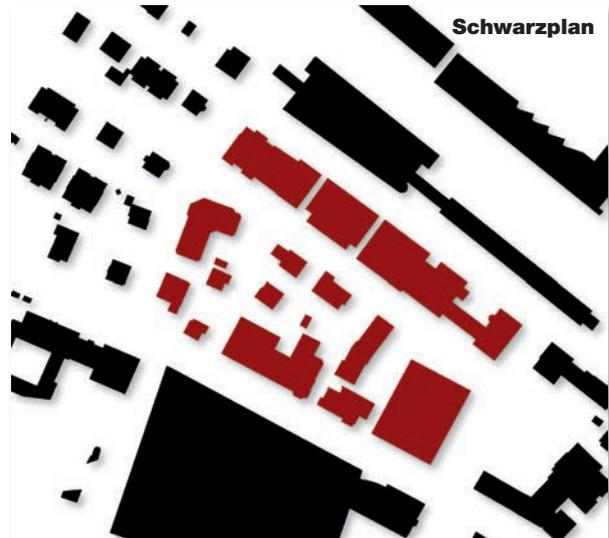


Nutzungsichte:	362 + 7 = 369 E+B/ha
Ausnützungsziffer:	-
Baumassenziffer:	-
Fläche:	2.55 ha
Nutzungszone:	Gestaltungsplan
zulässige Vollgeschosse:	-
zulässige Dachgeschosse:	-
Einfamilienhäuser:	-
Haushalte mit Schulkindern	ca. 11%
Ausbaugrad:	ca. 100 %





Nutzungsichte:	69 + 415 = 484 E+B/ha
Ausnützungsziffer:	150%
Baumassenziffer:	-
Fläche:	1.9 ha
Nutzungszone:	Zentrumszone
zulässige Vollgeschosse:	5
zulässige Dachgeschosse:	2
Einfamilienhäuser:	ca. 17%
Haushalte mit Schulkindern:	ca. 9%
Ausbaugrad:	ca. 98%





Nutzungsichte:	127 + 960 = 1087 E+B/ha
Ausnützungsziffer:	-
Baumassenziffer:	-
Fläche:	14.2 ha
Nutzungszone:	Kernzone
zulässige Vollgeschosse:	3-4
zulässige Dachgeschosse:	2
Einfamilienhäuser:	ca. 2%
Haushalte mit Schulkindern:	ca. 4%
Ausbaugrad:	ca. 100%



Impressum

Herausgeber:

Amt für Raumentwicklung (ARE)
Stampfenbachstrasse 12
Postfach
8090 Zürich

Redaktion, Kartografie und Layout:

Amt für Raumentwicklung (ARE)
Abteilung Raumplanung

Bilder:

Amt für Raumentwicklung (ARE)

Bezugsquelle:

www.are.zh.ch