

Diploma Studio

De Vylder / Langenberg / Delbeke

MULTIPLES - RESEARCH

Severin Ziegler

Legislative Playground

ABSTRACT RESEARCH

Each epoch established its own rules of architecture, which were applied as multiples over and over again. Nowadays, architecture is defined by the 83 articles in the building code. Building laws prescribe the dimensioning and design of individual components, and this purely independent of context, form or construction method.¹ The legal framework produces multiples of Ersatzneubauten and defines multiples in the different zones. This network necessarily limits the activity of the architect, clients and residents.² Politics and legislation are attuned to maintaining this state of affairs, even though the current demographic development poses new political challenges, especially with regard to affordability and densification.³ Law always has its starting point in a conflict, which must be permanently renegotiated and adapted to the current state of affairs. By repeatedly making the legal ties of a project the starting point of creative processes again and again, the rules can be reinterpreted with regard to their social requirements.⁴ It is about the balance of understanding the rules on the one hand as a cultural-historical condensate that makes them a multiple and on the other hand, the non-multiple, the specific of a case, to become part of the architectural production.

Fragmentation

The zoning plan, which defines the building laws for specific areas, does not carry any idea about the future. It assigns the parcels to particular zones, while the regulations specify the extent of the permissible function.⁵ It has developed over time and out of certain habits. The separation of functions in the city has become synonymous with anti-urban thinking in the recent years against the changing world of how we live and work.⁶ The typological continuity of urban development should be interrupted. Projects not only have to be planned in themselves since this typology entails social and economic segregation tendencies.⁷ Accepting Pluralism and Fragmentation is the solution for densifying the city and at the same time keeping identity.

Cooperation

As a society, we oscillate between financial profit maximization and strict legislative control to maximize community goals. Switzerland's democratic system is based on valuing the work of each individual and the importance of communal life. Cooperation instead of confrontation is the recipe.⁸ The Lex Koller Law, as an example, states that foreigners can only acquire residential property with a special permit.⁹ The balance between the achievement of the communal goals of Switzerland within global capitalism is shown with the law. The system of direct democracy in Switzerland is based on a cooperative system in which the population makes joint decisions at various levels. Everyone has the same right to the same distance from the neighbor, to the same building height, and the same noise conditions. In the regular building code, everyone tries to maximize their profit within the framework of the democratically determined laws. Economic pressures squeeze the building code molds with building volumes, creating standardized boxes. In contrast the procedures of the Gestaltungsplan refers to cooperative planning. This model of cooperation with commissions, the government and the population can, with the right foundations, promote a city as a sustainable social fabric. Decisive for the new processes are professional actions in politics and administration.¹⁰ Our city requires a participatory approach to design sensible density and growth in existing buildings with specific interventions.

Values

Regulation does not form a value-neutral, technical document but brings with it its own and inevitably limited forms of visibility, ways of thinking, ethics, and subjectivity. Zoning laws were an achievement, particularly in housing construction in the first half of the 20th century, for ensuring the quality of living standards for the general population. But especially in housing, the standards and rules have to be adapted repeatedly to the current social situation.

We might well conclude that building regulations as a system are fundamentally flawed and that they trap architecture in an economic logic. Rules tend to be defined by people who want to profit from the risks and generate new economies rather than displace them.¹¹ Residential buildings, commercial buildings or entire estates are increasingly giving way to replacement buildings in the city of Zurich. The numerous demolitions of existing structures, which convey identity and coherence, are tearing apart the urban fabric. The process also has its consequences at the level of social structures. Affordable housing disappears with the existing stock, displacing entire population groups from the city.¹² Under these facts, a new tool should aim to challenge those issues. Values of resource conservation and social equality must become as important as national capitalism.

New planning tool

Nowadays, Gestaltungspläne already circumvent the outdated zoning regulations and lead to a patchwork quilt.¹³ The exception thus becomes the rule. A Gestaltungsplan releases the BZO from the scope of application of the corresponding perimeter.¹⁴ It has the advantage of not producing multiples through building laws, but it defines specific regulations for a particular parcel or area. This process is therefore a suitable tool to densify the city inward, since it allows an increased utilization, smaller distances or more floors. A new planning tool, based in the procedure of a Gestaltungsplan, should make the design process more accessible to everyone and give a voice to the important issues of our time with few specifications.

Conclusion

By speculating from the future, we can design the now. It's not about a polite co-existence anymore, but rather a discussion about the values of society and the environment in which we live. The mix of old and new goes far beyond mere urban planning. The new article 81f in the BZO introduces a new multiple, a process that can be used again and again. But the implementation is not a multiple, each project has a specific character, adapted to the circumstances and the place, which leads to a continuous overlapping of layers and traces in the projects.

1. Can a new a multiple produce site-specific applications?
2. How can cooperative planning be applied to encourage the participation of inhabitants in urban design?
3. Can a new planning instrument be used to achieve a fragmented development and allow the city to change more dynamically towards the future?
4. How can a legislative foundation be created so that ecological and social values are represented?

1. Grämiger/Gugger 2018, p. 40.
2. Ross 2013.
3. Meyer 2022.
4. Ngo 2016, p. 4.
5. Hettich/Mathis 2016, p. 12.
6. Kaldenhoff/Ngo 2016, p. 138.
7. Hofer 2016, p. 53.
8. Linder 2014, p. 1.
9. Handelsregisteramt Kanton Zürich 2023.
10. Bodammer a. o. 2022, p. 7.
11. Ross 2013.
12. Kurz/Joanelly,2022, p. 1.
13. Grämiger/Gugger 2018, p.55.
14. Eschmann 1984, p.59.

CURRENT CONDITIONS



Figure 1
Settlement in Altstetten

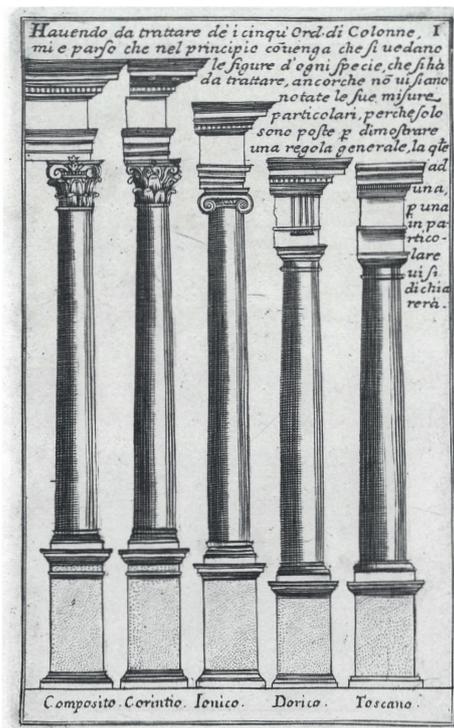
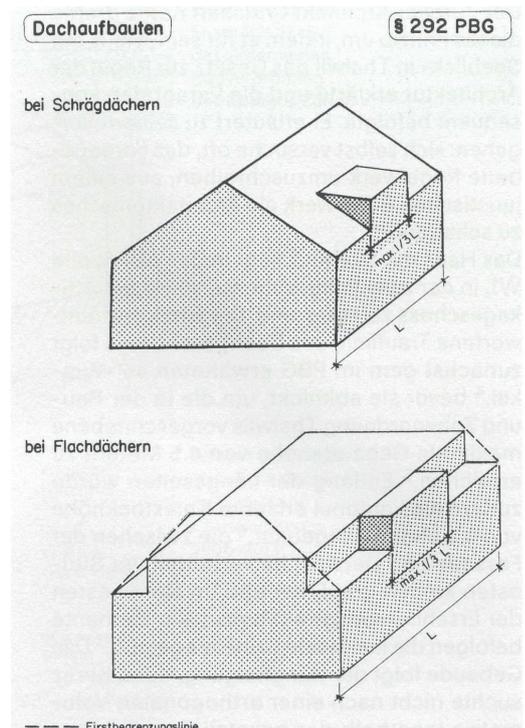
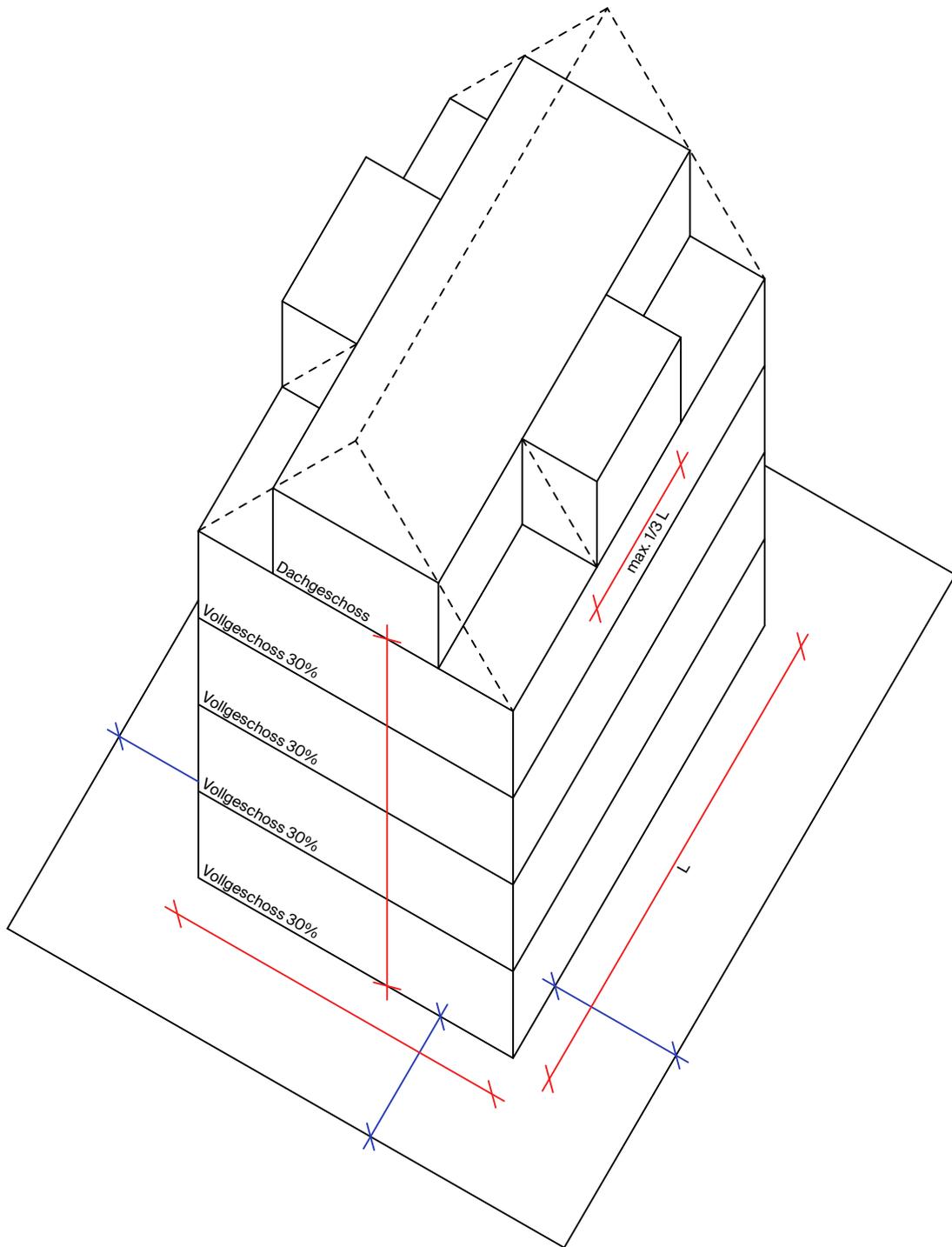
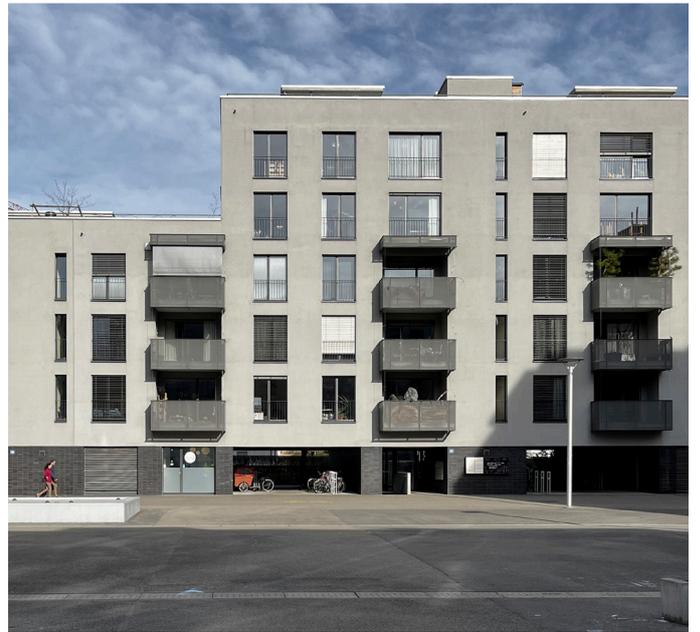


Figure 2 & 3
Rules of architecture of the past/ Rules of architecture of the present





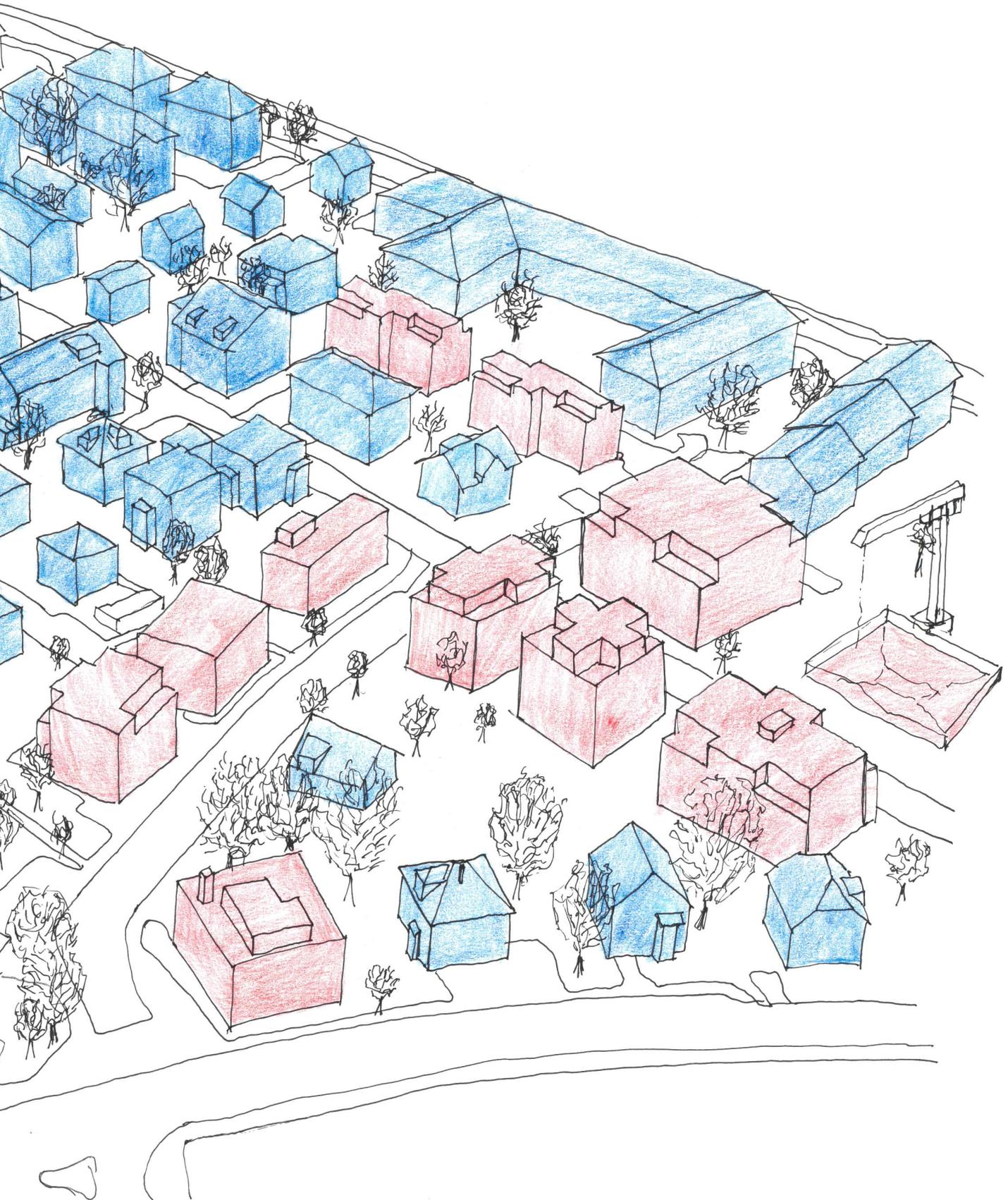


Figures 4
City shaped by the legislation



REPLACEMENT BUILDINGS IN ALTSTETTEN





CITY ZONING

Cities legally consist of a certain number of individual parcels. The city boundaries have lost their visibility over the years, but the law legally binds the parcels together and provides equal privileges to the owners.¹⁵ In the future, political problems such as the refugee crisis may act as a catalyst for the revision of a building policy that is on the one hand over-regulated and on the other hand defeatist and devoted to the market.¹⁶

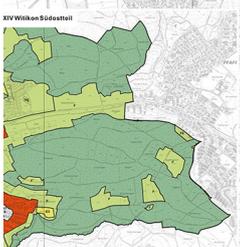
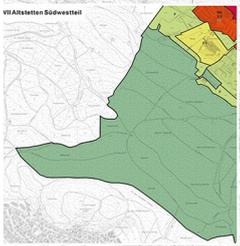
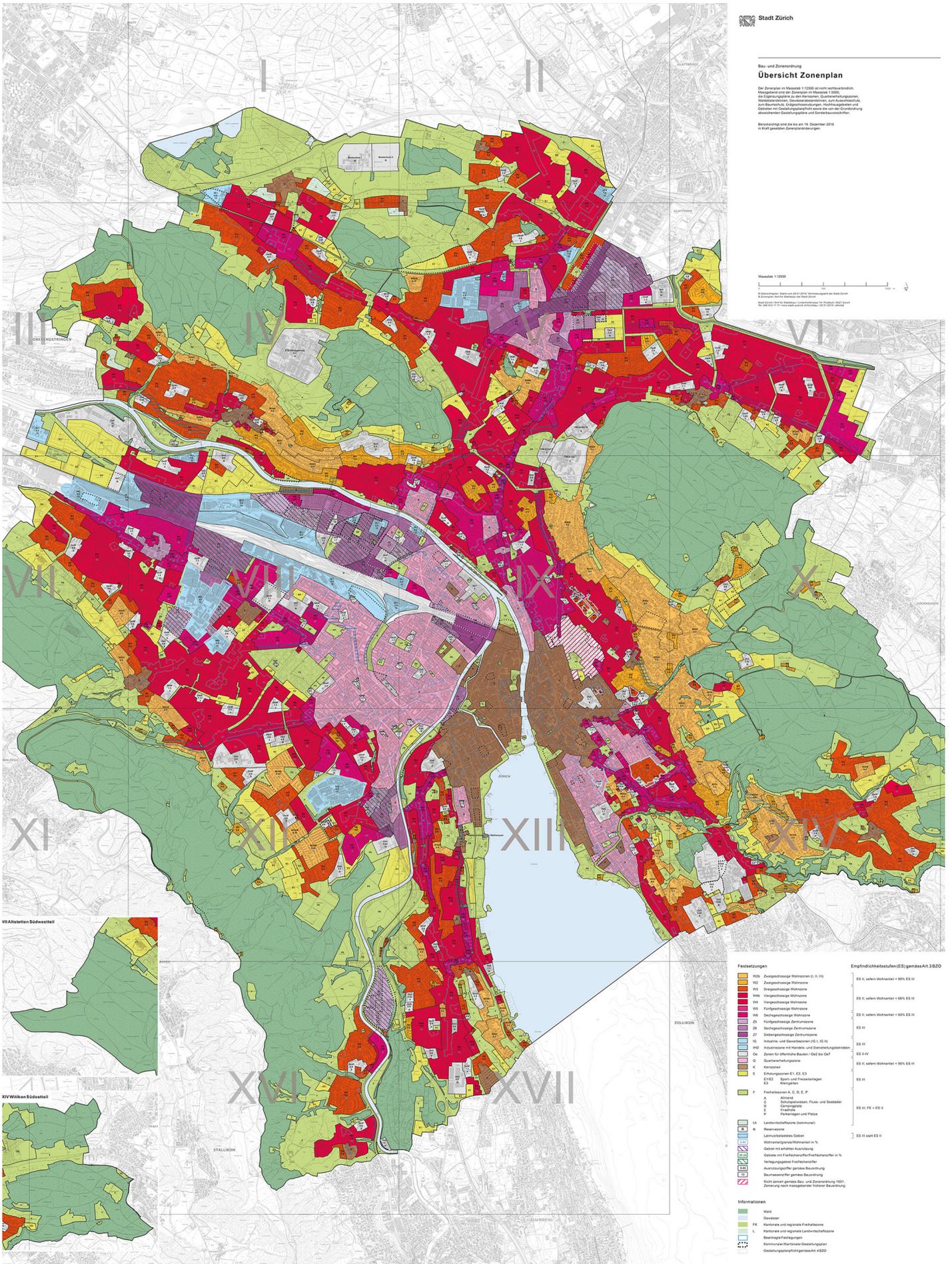
15. Kramer 2020.

16. Maak 2016, p. 110.

Bau- und Zonenordnung
Übersicht Zonenplan

Der Zonenplan in Massstab 1:10000 ist nicht rechtsverbindlich.
 Massstab des Zonenplans: Massstab 1:10000
 Die Eigentümern zu den Kantonalen, Quartierbauabteilungen,
 Verkehrsabteilung, Gesundheitsamt, Amt für Umweltschutz
 und Bauwesen, Amt für Energie, Amt für Wasser und
 Gewässer mit Gewährleistung sowie die von der Bundesrat
 beauftragten Kantons- und Gemeindeverwaltungen.

Bezeichnung und die bis am 18. Dezember 2018
 in Kraft gesetzten Zonenplanänderungen:



Festsetzungen		Empfindlichkeitsfugen (EF) gemäss Art 3 BZO	
W20	Zweigeschossige Wohnzone (0, 1, 10)	ES II	sehr Wohnbar + 40% ES II
W2	Zweigeschossige Wohnzone	ES III	sehr Wohnbar + 60% ES III
W3	Dreigeschossige Wohnzone	ES IV	sehr Wohnbar + 80% ES IV
W4	Viergeschossige Wohnzone	ES V	sehr Wohnbar + 100% ES V
W5	Fünfgeschossige Wohnzone	ES VI	sehr Wohnbar + 120% ES VI
W6	Sechsgeschossige Wohnzone	ES VII	sehr Wohnbar + 140% ES VII
Z0	Fünfgeschossige Zentrumszone	ES VIII	sehr Wohnbar + 160% ES VIII
Z1	Sechsgeschossige Zentrumszone	ES IX	sehr Wohnbar + 180% ES IX
Z2	Siebengeschossige Zentrumszone	ES X	sehr Wohnbar + 200% ES X
HO	Industrie- und Gewerbezonen (0, 1, 2, 3)	ES XI	sehr Wohnbar + 220% ES XI
HO1	Industriezone mit Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben	ES XII	sehr Wohnbar + 240% ES XII
OH	Offen für öffentliche Bauen / O&Z bis O&Z	ES XIII	sehr Wohnbar + 260% ES XIII
O	Gewerbezugszone	ES XIV	sehr Wohnbar + 280% ES XIV
K	Kantoren	ES XV	sehr Wohnbar + 300% ES XV
E	Einzelhandel	ES XVI	sehr Wohnbar + 320% ES XVI
F	Fachhandels-A, C, D, E, P	ES XVII	sehr Wohnbar + 340% ES XVII
A	Altenheim	ES XVIII	sehr Wohnbar + 360% ES XVIII
G	Schulhaus-, Flak- und Sportplatz	ES XIX	sehr Wohnbar + 380% ES XIX
B	Freizeit	ES XX	sehr Wohnbar + 400% ES XX
P	Parkeplatz und Plätze	ES XXI	sehr Wohnbar + 420% ES XXI
LA	Landwirtschaftszone (domest)	ES XXII	sehr Wohnbar + 440% ES XXII
R	Reservationszone	ES XXIII	sehr Wohnbar + 460% ES XXIII
L	Landschaftliche Gebiet	ES XXIV	sehr Wohnbar + 480% ES XXIV
W	Wohnungszone Wohnanteil in %	ES XXV	sehr Wohnbar + 500% ES XXV
G	Gebiet mit anderer Ausweisung	ES XXVI	sehr Wohnbar + 520% ES XXVI
W	Gebiet mit Freizeitsport/Freizeitanlagen in %	ES XXVII	sehr Wohnbar + 540% ES XXVII
W	Verfügbare Freizeitanlagen	ES XXVIII	sehr Wohnbar + 560% ES XXVIII
W	Ausweisung für gemeinschaftliche Nutzung	ES XXIX	sehr Wohnbar + 580% ES XXIX
W	Baumassnahmen für gemeinschaftliche Nutzung	ES XXX	sehr Wohnbar + 600% ES XXX
W	Nicht zonenplanmässig	ES XXXI	sehr Wohnbar + 620% ES XXXI
W	Änderung von Zonenplan oder Zonenplanänderung	ES XXXII	sehr Wohnbar + 640% ES XXXII

Figure 5. Zonenplan Zürich

FRAGMENTATION

Architecture does not have to fit together typologically.¹⁷ In *Collage City* by Colin Rowe, collage is proposed as a solution to pluralism in the city. Collages from fragments is a way to take different things and thoughts and merge them.¹⁸ With cooperative planning processes, fragmentation can develop a wide range of housing and a diversity of uses in relation to the socio-spatial aspects, the city is thus strengthened as a whole.¹⁹

17. Kramer 2020.

18. Rowe 2009, p. 95.

19. Hochbaudepartement Stadt Zürich, 2023

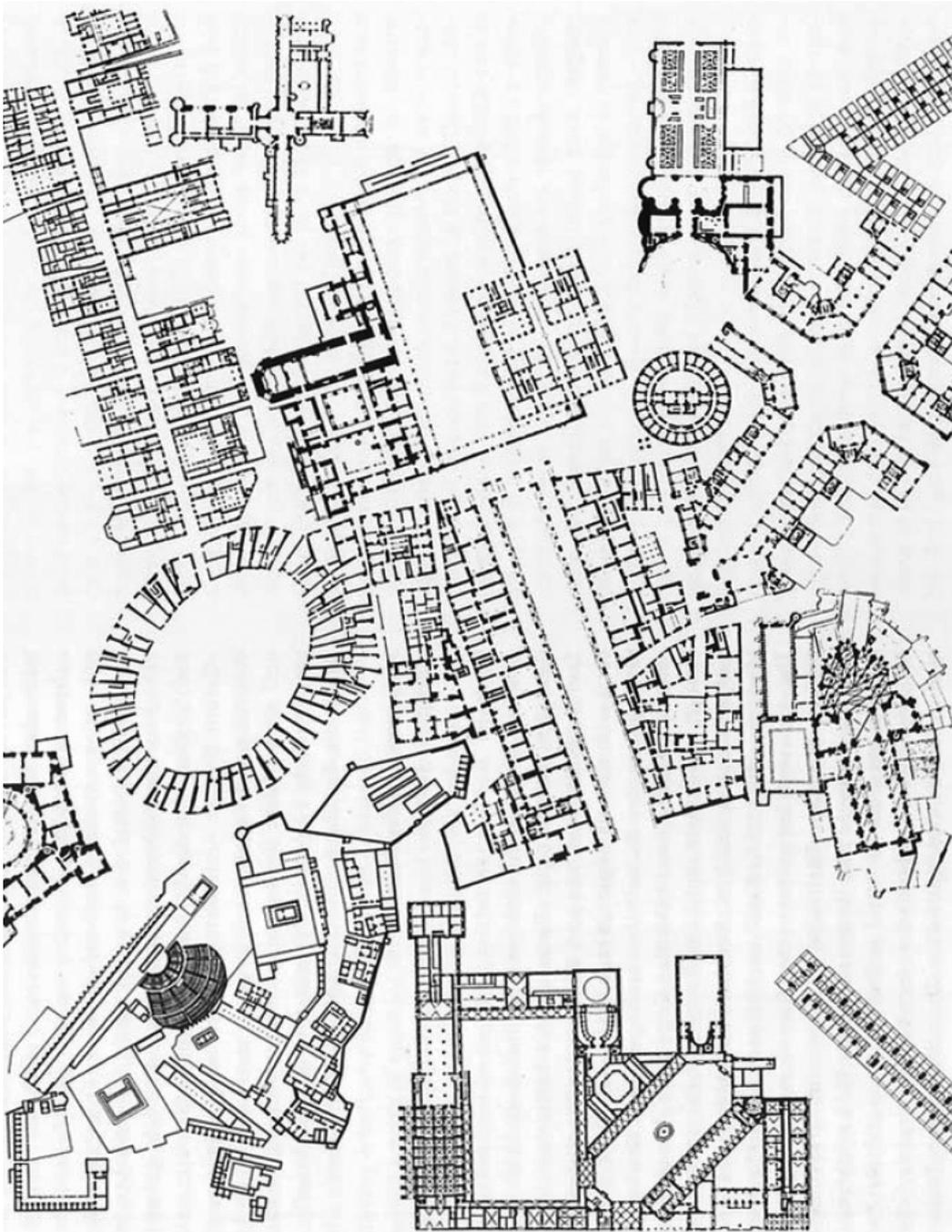


Figure 6
Colin Rowe, Collage City

SUBURBAN FRAGMENTATION

The Zwischenstadt shows how in the meantime a broad spectrum of suburban structures with different functional characteristics has formed and developed its own history with independent building types. The buildings of the Zwischenstadt appear surprisingly contemporary for the architectural debate in their mixture of uses, as well as their concise handling of construction and materiality. Currently the zoning regulations consume a lot of space and infrastructure. A higher degree of mixing different functions therefore also makes sense from an economic point of view.²⁰



Figure 7 & 8
Mixed functions in the
municipality of Lachen SZ

COMMUNAL VALUES

An example of the cooperative system in Switzerland is the staging of the annual meeting of the Landsgemeinde in the canton of Glarus.²¹ The people are informed directly and then vote together. Such a cooperative thinking should also occur on the level of architectural production.

21. Caruso, Adam, 2016, p. 122-123.



Figure 9
Landsgemeinde vote in
Switzerland

INDIVIDUAL PROFIT

"A representation of the maximum mass which, under the Zoning Law, it would be permissible to build over an entire city block. The block is assumed to be two hundred by six hundred feet. The building rises vertically on the lot lines only as far as it is allowed by law (in this case, twice the width of adjoining streets). Above this, it slopes inward at specified angles. A tower rises, as is permitted, to an unlimited height...".²²

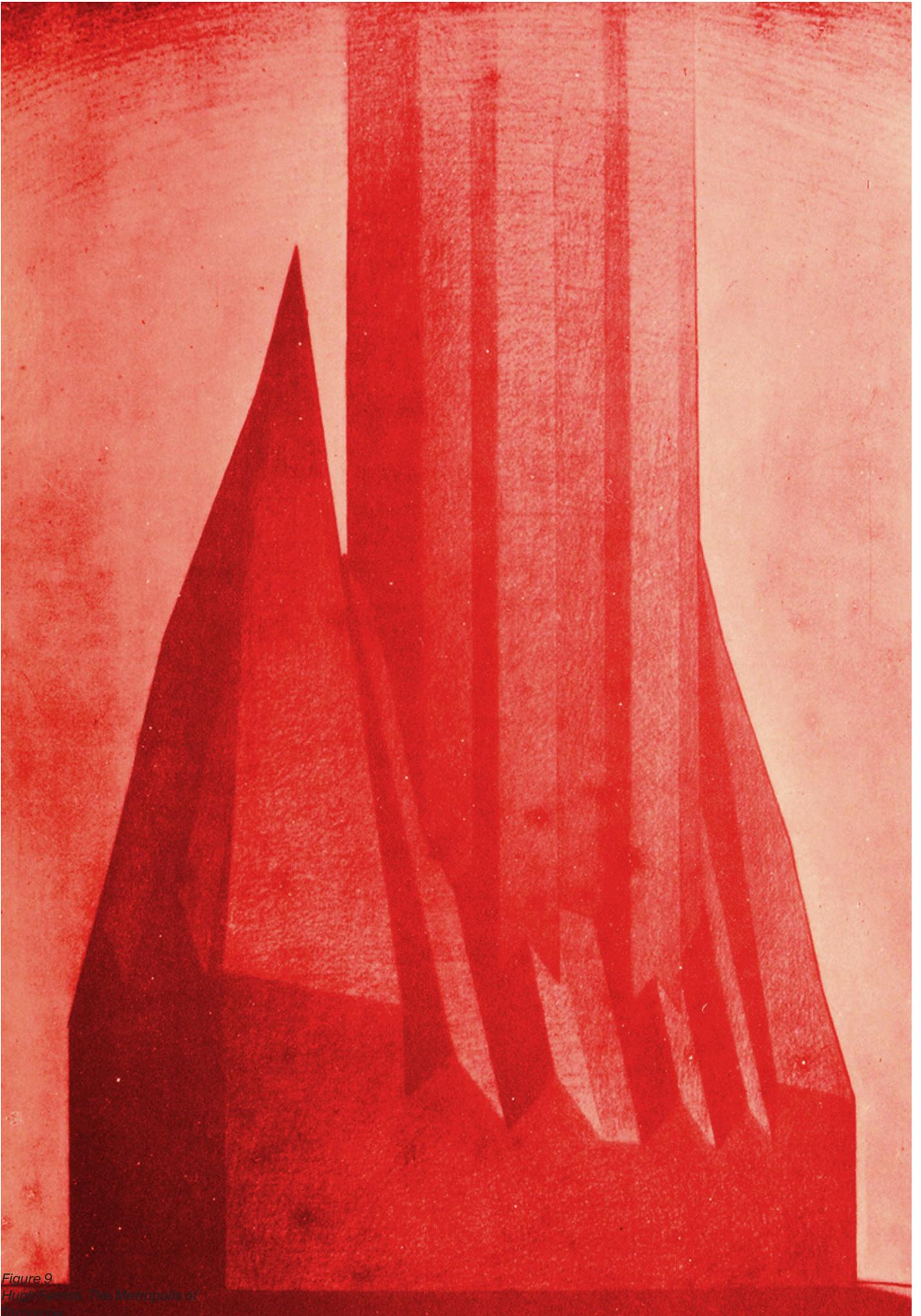


Figure 9
Hugh Ferriss, *The Metropolis of Tomorrow*

POLITE CO-EXISTENCE

Precision and perfection are hallmarks of Swiss identity.²³ This demand is reflected in the way architecture is produced in Switzerland. In principle, the building code means that the same conditions apply to everyone; everyone has the same right to the same distance from the neighbor, to the same building height, and to the same noise conditions.

23. Angelil, Marc, 2016, p. 116.



Figures 11-13
Quiet coexistence in
Schwammingen

COMMUNAL LAWS

The Lex Koller Law states that foreigners can only acquire residential property with a special permit from the competent cantonal authority. The balance between the achievement of communal goals of Switzerland within a global capitalism is shown with the law. In this way, Switzerland preserves its own residential property and prevents real estate from being bought only as financial investments by foreigners, which would put additional pressure on the scarce living space.²⁴

Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland

(BewG)

vom 16. Dezember 1983 (Stand am 1. März 2021)

Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft,

gestützt auf die Artikel 54 Absatz 1, 122 Absatz 1 und 123 Absatz 1 der Bundesverfassung^{1,2}
nach Einsicht in eine Botschaft des Bundesrates vom 16. September 1981³,

beschliesst:

¹ SR 101

² Fassung gemäss Anhang Ziff. 1 des BB vom 25. Sept. 2020 über die Genehmigung und die Umsetzung des Abk. zwischen der Schweiz und dem Vereinigten Königreich über die Rechte der Bürgerinnen und Bürger infolge dessen Austritt aus der EU und des Wegfalls des Freizügigkeitsabkommens, in Kraft seit 1. März 2021 (AS 2021 85; BBl 2020 1029).

³ BBl 1981 III 585

- 1. Kapitel: Zweck und Grundsätze

- Art. 1 Zweck

Dieses Gesetz beschränkt den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, um die Überfremdung des einheimischen Bodens zu verhindern.

- Art. 2 Bewilligungspflicht

¹ Personen im Ausland bedürfen für den Erwerb von Grundstücken einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

² Keiner Bewilligung bedarf der Erwerb, wenn:

- a. das Grundstück als ständige Betriebsstätte eines Handels-, Fabrikations- oder eines anderen nach kaufmännischer Art geführten Gewerbes, eines Handwerksbetriebes oder eines freien Berufes dient;
- b. das Grundstück dem Erwerber als natürlicher Person als Hauptwohnung am Ort seines rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitzes dient; oder
- c. eine Ausnahme nach Artikel 7 vorliegt.⁴

³ Beim Erwerb von Grundstücken nach Absatz 2 Buchstabe a können durch Wohnanteilverordnungen vorgeschriebene Wohnungen oder dafür reservierte Flächen miterworben werden.⁵

⁴ Eingefügt durch Ziff. I des BG vom 30. April 1997, in Kraft seit 1. Okt. 1997 (AS 1997 2086; BBl 1997 II 1221).

⁵ Eingefügt durch Ziff. I des BG vom 30. April 1997, in Kraft seit 1. Okt. 1997 (AS 1997 2086; BBl 1997 II 1221).

BUILDING LAWS IN SWITZERLAND

The Athens Charter, adopted in 1933, established the division of functions in the city. The division of functions and thus zoning became the model for success in urban planning in Europe.²⁵ Thus, also in Switzerland, the zoning regulations were created, which grouped buildings according to their height, number of stories and purpose.

As a reaction to the enormous demand for living space, the zoning ordinance of 1963 introduced the Arealüberbauung. The ordinance provided more freedom for design decisions and allowed for greater flexibility. With the adoption of the PBG in the canton on September 7, 1975 by the electorate, the planning instruments of the Gestaltungsplan was introduced for the first time.²⁶ These new instruments further created more freedom for design decisions. The process required cooperative planning with the city and approval by the municipal council.

25. Kaldenhoff, Max, Ann-Link Ngo, 2016, p. 139.

26. Fritzsche, Christoph, 2019, p. 105.

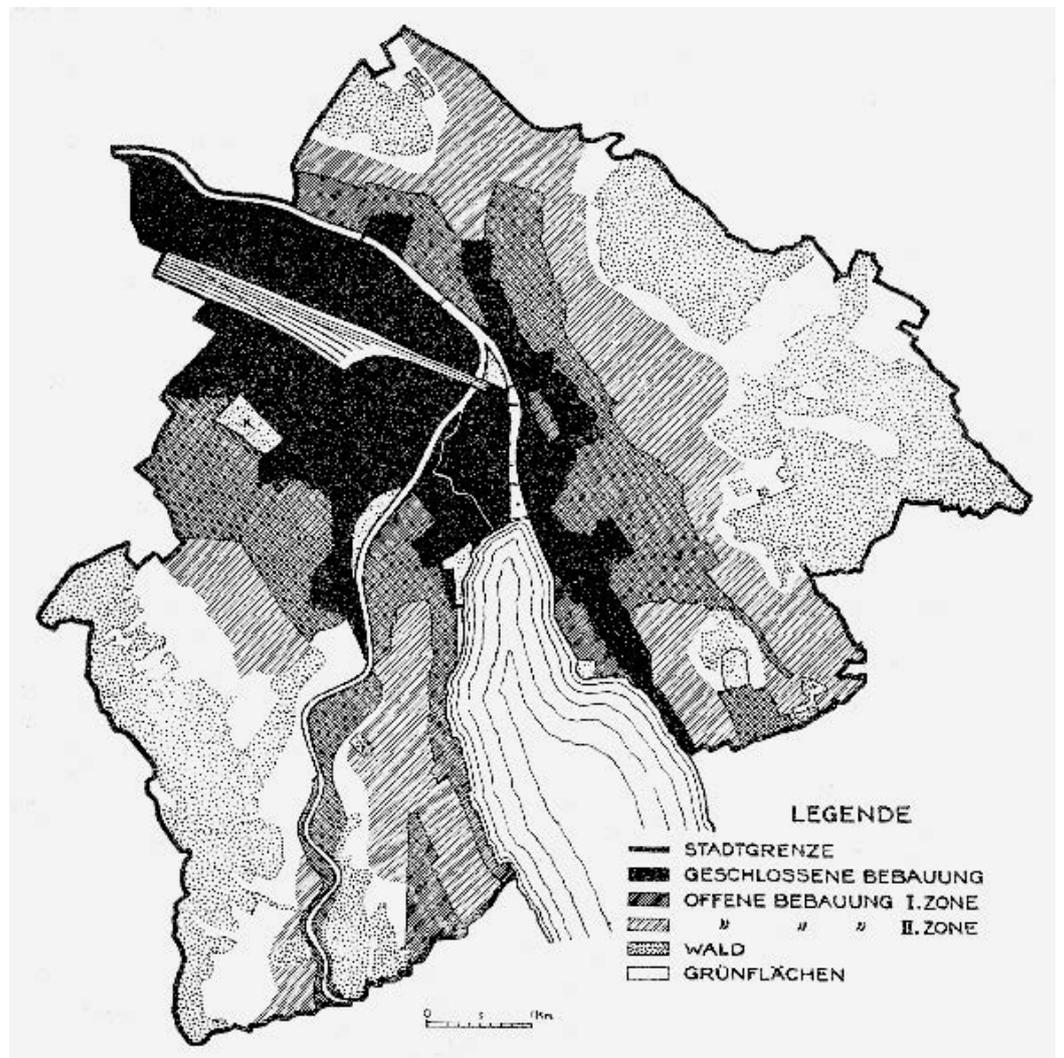


Figure 15
Zonenplan von 1912

BUILDING LAWS IN SWITZERLAND

In the text "Achtung: die Schweiz" by Lucius Burkhardt, it was proposed as early as 1955 to introduce a national spatial planning and to rethink the zoning. The mistake lies in the fact that one believed to create a quarter by means of a zone order. The zone consists in a uniform arrangement, the quarter in a sensible grouping of different housing typologies and other functions.²⁷

27. Burkhardt a. o. 2019, p. 121.

achtung: die Schweiz

**Der Urtext von Lucius Burckhardt
über die Idee einer neuen Stadt**

**Die Geschichte eines Buches von
Lucius Burckhardt, Max Frisch & Markus Kutter**

Martin Schmitz Verlag

MULTIPLES "BAUGESATZ"

Zonenplan

zweigeschossige Wohnzone W2b
zweigeschossige Wohnzone W2
dreigeschossige Wohnzone W3
viergeschossige Wohnzone W4b
viergeschossige Wohnzone W4
fünfgeschossige Wohnzone W5
sechsgeschossige Wohnzone W6
fünfgeschossige Zentrumszone Z5
sechsgeschossige Zentrumszone Z6
siebengeschossige Zentrumszone Z7
Industrie- und Gewerbezone I IG I
Industrie- und Gewerbezone II IG II
Industrie- und Gewerbezone III IG III
Zonen für öffentliche Bauten Oe
Quartiererhaltungszonen Q
Kernzonen K
Erholungszonen E
Freihaltezone F
Landwirtschaftszone L

Bauordnung

Abstandsregel
Ausnützung
Attikageschossregel
Max. Gebäudehöhe
...

Arealüberbauung

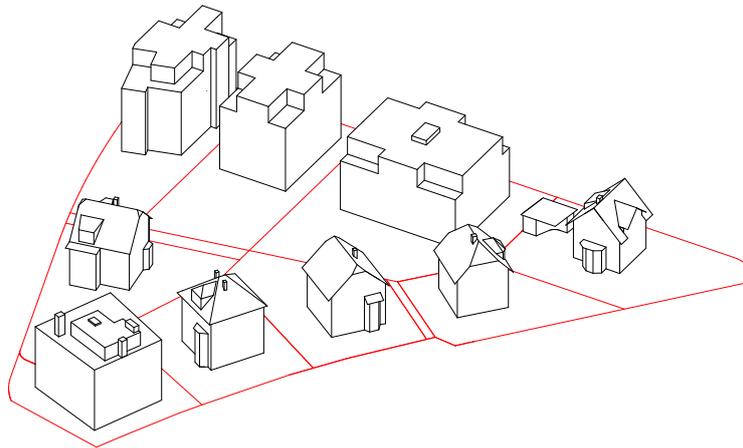
min. 6000m²
Increased requirement for design and energy
Advantages : Additional utilization on the plot, increased number of floors.

Gestaltungsplan

Sonderbauvorschriften

BZO does not apply
Advantages: Additional utilization on the plot, more flexible development structures and use structure, more time flexibility in the realization.

WOHNZONE W4 RAUTISTRASSE



Bau- und Zonenordnung (BZO 2016)

C. Wohnzonen

Art. 13³⁴ ¹ Es gelten folgende Grundmasse:

	W2bl	W2bII	W2bIII	W2	W3	W4b	W4	W5	W6
Vollgeschosse max.	2	2	2	2	3	4	4	5	6
anrechenbares Untergeschoss max.	1	1	1	1	0	0	0*	0*	0*
anrechenbares Dachgeschoss max.	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Gebäudehöhe max.	9 m	9 m	9 m	9 m	9,5 m	12,5 m	12,5 m	15,5 m	18,5 m
Grundgrenzabstand min.	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m
Gebäuelänge inkl. besondere Gebäude max.	25 m	20 m							
Ausnützungsziffer max.	40 %	40 %	45 %	60 %	90 %	105 %	120 %	165 %	205 %
Überbauungsziffer Hauptgebäude max.	22 %	22 %	25 %						

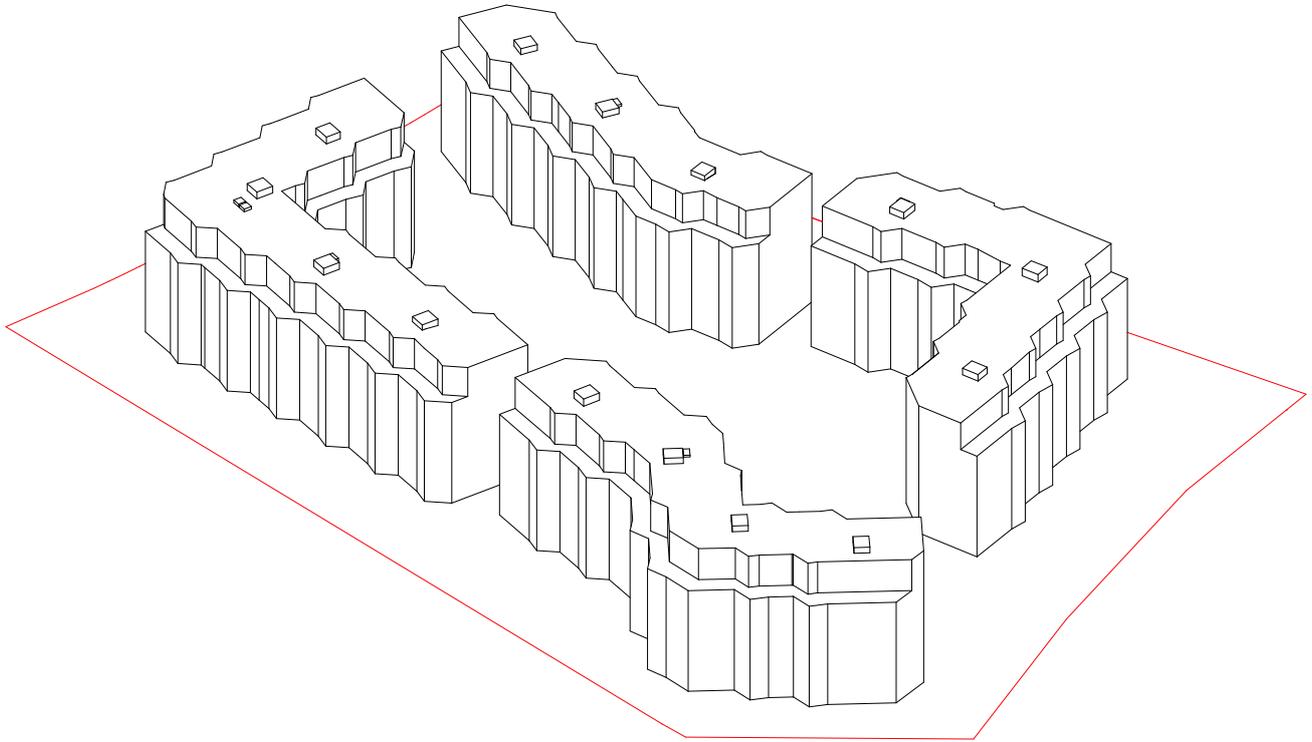
*vorbehältlich Art. 8 Abs. 7

Art. 16³⁷ ¹ In den zweigeschossigen Wohnzonen mit einem Wohnanteil von 90 %, in den drei- bis fünfgeschossigen Wohnzonen mit einem Wohnanteil von 66 % und mehr und in den sechsgeschossigen Wohnzonen mit einem Wohnanteil von 83 % sind nebst Wohnnutzungen nur nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zulässig.

² Ist in den in Abs. 1 genannten Wohnzonen der vorgeschriebene Wohnanteil niedriger, sind auch mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zulässig.

³ Ist ein Wohnanteil von mindestens 50 % vorgeschrieben, sind sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen nicht zulässig. Davon ausgenommen sind nicht bewilligungspflichtige Salons gemäss Art. 11 Abs. 2 Prostitutionsgewerbeverordnung (PGVO)^{38, 39}.

AREALÜBERBAUUNG GUGGACH



Bau- und Zonenordnung (BZO 2016)

Art. 8²⁸ ¹ Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen, ausgenommen W2b, sowie in allen Zentrumszonen und Zonen für öffentliche Bauten zulässig.

² Die Arealfläche muss mindestens 6000 m² betragen.

³ Für die Arealüberbauung müssen ausreichend Gemeinschaftsräume geschaffen werden. Von den für leichte Zweiräder zu erstellenden Abstellplätzen ist ein angemessener Anteil zu überdecken.

⁴ Innerhalb der Arealüberbauung gelten für die Grenz- und Gebäudeabstände die kantonalen Abstandsvorschriften. Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.

⁵ Die zonengemässe Vollgeschosszahl darf in der Wohnzone W2 auf drei, in der Wohnzone W3 auf vier, in der Wohnzone W4b auf fünf Vollgeschosse und in den übrigen Zonen auf sieben Vollgeschosse erhöht werden. Die maximale Gebäudehöhe beträgt in den Wohnzonen W2 und W3 12,5 m, in der Wohnzone W4b 15,5 m und in den übrigen Zonen 25 m.

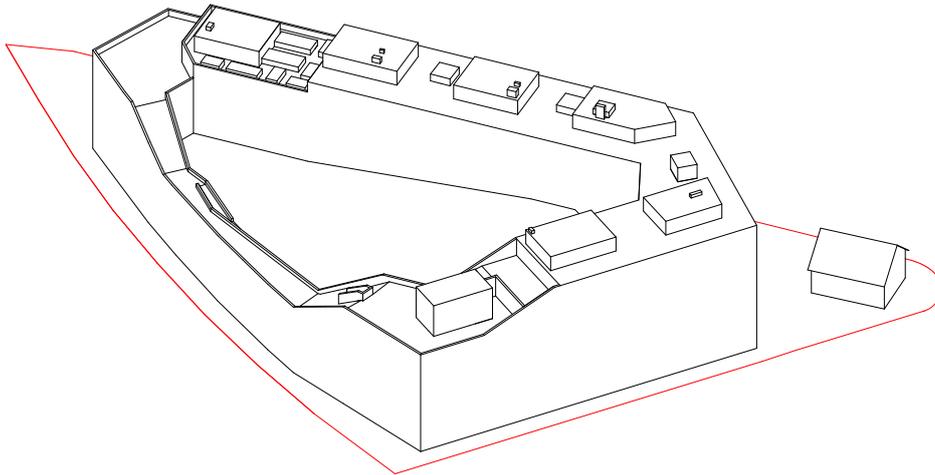
⁶ Die Ausnutzungsziffer darf in den Wohn- und Zentrumszonen sowie in den Zonen für öffentliche Bauten Oe2 bis Oe5 um den nach folgender Formel berechneten Wert heraufgesetzt werden: Ausnutzungsziffer geteilt durch die gemäss Regelbauweise zulässige Vollgeschosszahl zuzüglich 10 Prozentpunkte abzüglich in anrechenbaren Dachgeschossen realisierte Ausnutzungsziffer. Ist ein Wohnanteil vorgeschrieben, muss die der realisierten Mehrausnutzung entsprechende Fläche vollumfänglich dem Wohnen dienen.

⁷ Für die Wohnzonen W4, W5 und W6 gilt im Rahmen der Arealüberbauung abweichend von Art. 13 Abs. 1 und 3 Folgendes:

- ein anrechenbares Untergeschoss ist zulässig;
- das anrechenbare Untergeschoss darf höchstens zu einem Fünftel der Fläche, die sich je Geschoss bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnutzung nach Regelbauweise ergäbe, mit anrechenbaren Räumen genutzt werden;
- der fertige Fussboden des darüber liegenden Vollgeschosses darf dabei höher als 1 m über dem gewachsenen Boden entlang der Gebäudeaussenseite liegen.

⁸ Gebäude haben mindestens dem Minergie-Standard zu entsprechen oder die Anforderungen der kantonalen Wärmedämmvorschriften um 20 % zu übertreffen. Wird der Ausnutzungsbonus von 10 Prozentpunkten gemäss Abs. 6 ganz oder teilweise beansprucht, müssen Gebäude mindestens den Energiewerten des Minergie-P-Eco-Standards entsprechen, sofern für die betreffende Gebäudekategorie ein solcher Standard festgelegt ist. Ist nur der Minergie-P- oder nur der Minergie-Eco-Standard festgelegt, ist diesen Energiewerten zu entsprechen. Bei Arealüberbauungen, die bereits überbaute Grundstücke umfassen, sind diese Anforderungen bezüglich der bestehenden Bauten zu erfüllen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Massgeblich sind die Standards des Vereins Minergie oder die kantonalen Wärmedämmvorschriften im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bestimmung. Der Stadtrat ist befugt, bei Änderungen dieser Standards oder Vorschriften die jeweils aktuelle Fassung für massgeblich zu erklären.²⁹

GESTALTUNGSPLAN KALKBREITE



Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Kalkbreite

Gemeinderatsbeschluss vom 19. Januar 2011

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Der Gestaltungsplan Kalkbreite schafft die Voraussetzung für die Überbauung des Areals der Depotalanlage für ÖV-Fahrzeuge «Kalkbreite» mit einer Wohnüberbauung sowie Dienstleistungs- und gewerblichen Nutzungen, inklusive zugehörigem Aussenraum. Die Überbauung soll einen Beitrag an die Aufwertung und Belebung des Gebietes Kalkbreite leisten.

Art. 3 Vorgehendes und ergänzendes Recht

¹Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes mit Einschluss der ausführenden kantonalen Erlasse.

²Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

³Eisenbahnanlagen unterliegen dem Eisenbahngesetz (EBG).

⁴Die Depotalanlage für ÖV-Fahrzeuge „Kalkbreite“ (inkl. zugehörigen Arbeits- und Aufenthaltsräumen und der technischen Infrastruktur) ist eine Eisenbahnanlage im Sinne von Art. 18 Abs. 6 EBG.

⁵Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, finden die jeweils gültigen Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Zürich keine Anwendung.

Art. 4 Äussere Abmessungen

¹Der Gebäudemantel wird durch die im Plan eingetragene Baubegrenzungslinie und der Mantelhöhe von 438.20 m.ü.M. bestimmt.

Art. 6 Nutzweise

¹Auf dem Areal sind folgende Nutzungen zulässig:

- a) Wohnen
- b) Mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen
- c) Depotnutzung für ÖV-Fahrzeuge

²Es gilt ein Wohnanteil von 60% an der anrechenbaren Fläche.

³Für die Depotnutzung gilt kein Wohnanteil.

⁴Von der anrechenbaren Fläche auf der Ebene Badenerstrasse/ Kalkbreitestrasse sind mindestens 30% mit publikumsorientierten Nutzungen (z.B. Kleinläden, Gastronomie, etc.) zu belegen. Der gesamte Nutzungsbereich soll ebenerdig zugänglich sein und keine Abgrabungen zur Erschliessung aufweisen.

Art. 7 Geschosszahl / Ausnutzung

¹Innerhalb des Gebäudemantels sind 9 anrechenbare Geschosse (inkl. Dach- und Untergeschosse) zulässig.

²Die Depotnutzung zählt als Eisenbahnanlage nicht zur anrechenbaren Fläche.

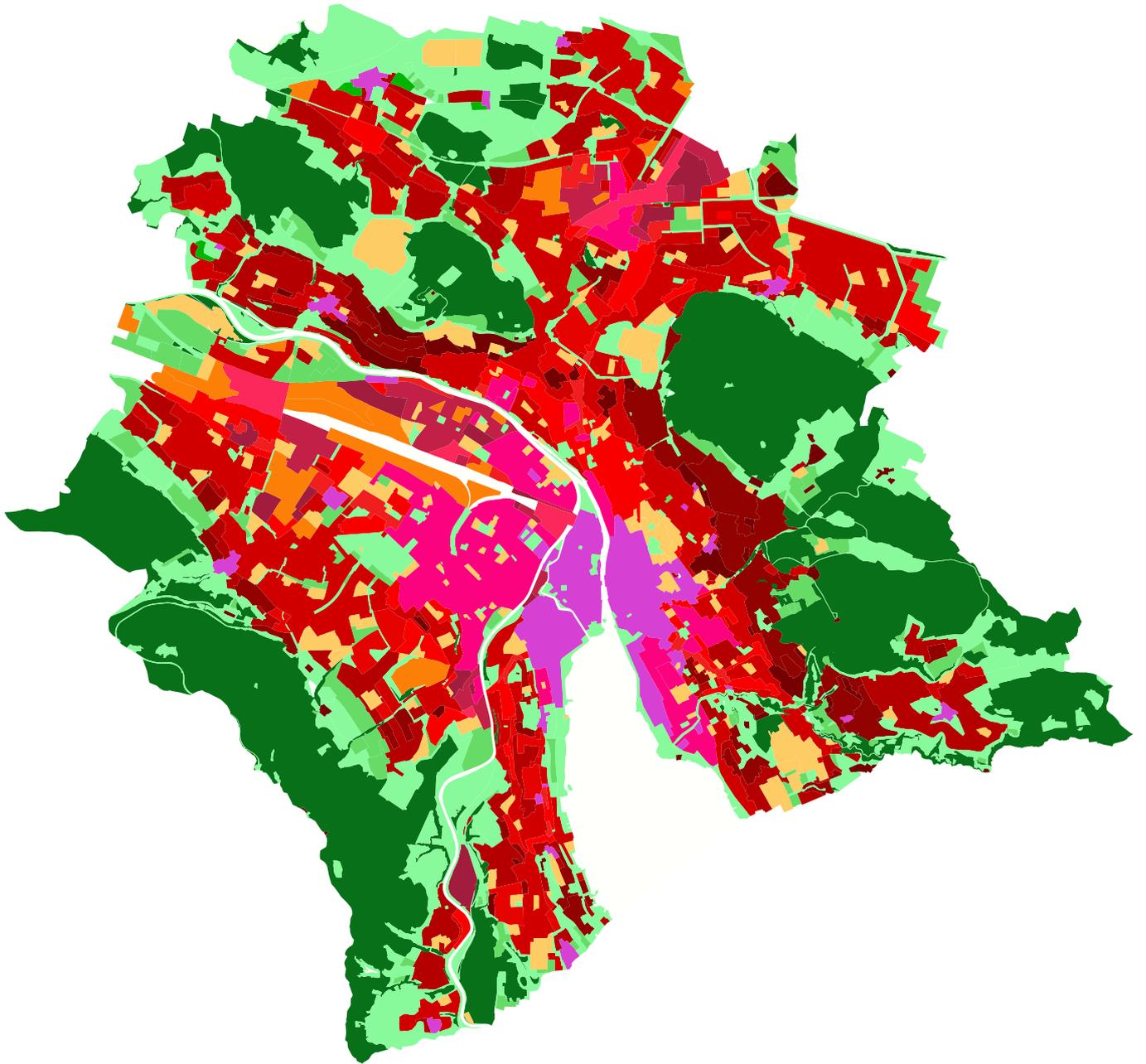
³Die anrechenbare Fläche auf allen Geschossen darf 19 000 m² nicht überschreiten.

ZÜRICH BUILDING LAWS TODAY

The Gestaltungsplan as an exception in this system is already used more than 80 times in Zurich. 11% of the zoned areas in Zurich follow the rules of a Gestaltungsplan and Sonderbauvorschriften. The exception thus becomes the rule. The Arealüberbauung, where higher utilization is compensated with increased requirements for energy efficiency and design decisions, occupy as much as 19% of the zoned area in the city of Zurich. Arealüberbauungen are increasingly used as a means of densification. Many of the cooperative settlements and housing estates in the city of Zurich were built when Arealüberbauungen as a concept was not yet anchored in the BZO. The site development has the advantage that the architecture is discussed in a commission and that an increased utilization is possible. It has the disadvantage that it cannot foresee the minimum distances, that it does not include the existing buildings and that no mixing of functions is possible. The Gestaltungsplan is a freer form of the Arealüberbauung. However, the requirements for the process increase dramatically. For a Gestaltungsplan, the parliament, the council and the canton must agree. Due to the high administrative effort and the lack of resources, at least 1.5 years must be planned for a Gestaltungsplan procedure.

„Ich kann mir vorstellen, dass in der Zukunft Baugesetze auch mit einer künstlichen Intelligenz überprüft werden können. Die Stadt hat somit mehr Kapazität, sich auf Ausnahmeprojekte zu beziehen, bei denen ein Baukollegium ein Projekt in einem kooperativen Verfahren bespricht.“

Thomas Sacchi, founder Kalkbreite Genossenschaft



EINGEZONTE FLÄCHE

45 KM²



GESTALTUNGSPLAN

11%

GESTALTUNGSPLAN

"Ein Gestaltungsplan ist immer dann attraktiv, wenn von der Grundordnung abgewichen werden soll. Zum Beispiel in der Zahl, der Lage und den äusseren Abmessungen sowie der Zweckbestimmung und Nutzungsweise der Bauten. Da das Verfahren aufwändig ist, lohnt es sich nur bei einem überwiegenden privaten oder öffentlichen Interesse. Das Interesse beruht auf wesentlichen Vorteilen gegenüber der Grundordnung, zum Beispiel in höherer Ausnutzung oder Änderung der Nutzungsweise.

Die kommunale Bau- und Zonenordnung kann für gewisse Gebiete eine Gestaltungsplanpflicht vorschreiben. Damit dies zulässig ist, braucht es ein wesentliches öffentliches Interesse. Dies ist beispielsweise dann gegeben, wenn es um den Schutz des Ortsbildes, der Landschaft, der Aussicht oder um den Immissionsschutz geht. Die Konsequenz einer solchen Gestaltungsplanpflicht liegt darin, dass vor Einreichung eines neuen Baugesuches ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegen muss."

Andreas Wirz, Architect at Archipel

701.110	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Akazienhof»	11.11.1995	701.373	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Areal Flur Süd»	01.12.2022
701.120	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Oberer Leonhard»	11.12.2010	701.375	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Koch-Areal»	01.12.2022
701.121	Privater Gestaltungsplan «Hauptsitz ZKB», Zürich-Altstadt	28.04.2012	701.380	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Löwenbräuareal	26.04.2008
701.123	Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan Kunsthaus-Erweiterung	16.03.2013	701.390	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Aufstockung Kornhaus Swissmill»	23.07.2011
701.130	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Grünenhof Zürich-City	24.05.2008	701.395	Privater Gestaltungsplan Zollstrasse	15.09.2014
701.140	Vorschriften zum Gestaltungsplan «Altes Gaswerkareal» zwischen Limmat-/Fabrikstrasse/Sihlquai, Industriequartier	01.12.1981	701.400	Privater Gestaltungsplan Messezentrum «Züspa», Zürich-Oerlikon	17.06.1995
701.150	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Areal Escherwiese», Zürich-Enge	27.11.1999	701.410	Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe»	01.10.2022
701.151	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Hauptsitz Swiss Re», Zürich-Enge	18.02.2012	701.411	Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiet B Schule/Quartierpark»	19.02.2021
701.152	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Belvoirpark-Hotelfachschule-Seestrasse 141», Zürich-Enge	15.09.2012	701.420	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Micafli-Areal», Zürich-Altstetten	12.10.1996
701.153	Privater Gestaltungsplan «Belvoirpark Restaurant», Seestrasse 125, Zürich-Enge	22.09.2014	701.430	Ergänzender Privater Gestaltungsplan NOVIS-Hotels Zürich	17.01.1998
701.155	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Mythenquai 20–28»	25.10.2019	701.440	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Quartierzentrum Schwamendingen», Zürich-Schwamendingen	24.01.1998
701.160	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Arkade Bederbrücke»	28.07.1990	701.445	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Ruggächern, Zürich-Affoltern	24.01.1998
701.161	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Quartierzentrum Aussersihl, Zürich-Kreis 4	17.05.2003	701.450	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan SBB-Einschnitt Wipkingen	08.09.1990
701.165	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Kalkbreite	25.06.2011	701.460	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Schoeller Areal	08.09.1990
701.170	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Bachtobel, Zürich-Wiedikon	25.11.2000	701.480	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Schütze-Areal, Zürich 5 (aufgehoben)	20.04.1996
701.180	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Bahnhofareal Selnau	23.06.1990	701.500	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Schulhaus Rütihof, Zürich-Höngg	27.04.1991
701.190	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Grünmatt, Zürich-Wiedikon	06.06.2009	701.510	Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan «Sechseläutenplatz-Theaterplatz»	20.12.2003
701.200	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Berninapark, Zürich-Oerlikon	13.11.1993	701.520	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Haus zum Falken», Zürich-Hottingen	17.06.2019
701.225	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Bürogebäude «Vulkanstrasse», Zürich-Altstetten	16.02.2002	701.560	Vorschriften zum Gestaltungsplan Sportanlage Oerlikon (Aufgehoben)	01.08.1982
701.255	Privater Gestaltungsplan Quai Zurich, Zürich-Enge	29.03.2016	701.580	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Sporthalle Utogrud	30.06.1990
701.260	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Escher-Wyss-Gebiet	11.11.1995	701.585	Privater Gestaltungsplan Stadion Letzigrund	21.05.2005
701.261	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Escher Wyss-Gebiet, Baufeld E	10.03.2001	701.590	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Stadion Zürich	23.04.2005
701.262	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Escher-Wyss-Gebiet, Ergänzender Gestaltungsplan für die Baufelder B und F	18.04.2009	701.592	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Stadttraum HB»	12.04.2008
701.263	Ergänzender privater Gestaltungsplan Baufeld H Escher-Wyss-Gebiet	28.05.2011	701.600	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Steinfels-Areal	30.12.1989
701.264	Ergänzender privater Gestaltungsplan Schirmhaus, Escher-Wyss-Gebiet	29.06.2013	701.620	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Technopark	25.06.2011
701.265	Ergänzender privater Gestaltungsplan Baufeld D, Escher-Wyss-Gebiet	13.12.2017	701.625	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Tobelhof Zürich-Hottingen	13.11.2004
701.280	Vorschriften zum Gestaltungsplan Ettenfeld in Zürich-Seebach (Aufgehoben)	04.03.1987	701.627	Privater Gestaltungsplan «Dolder Waldhaus», Zürich-Hottingen	04.07.2016
701.285	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Seebacherstrasse	11.08.2007	701.650	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan auf dem Areal Vorbahnhof zwischen Zoll- und Lagerstrasse (HB-Südwest) (Aufgehoben)	30.12.1995
701.290	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Areal Fabrik Am Wasser, Zürich-Höngg	05.04.1997	701.651	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Baugarten», Zürich-City	15.05.2020
701.293	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan FIFA	03.12.2005	701.655	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Warenhaus Jelmoli», Zürich-City	06.07.2002
701.295	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Freitquai, Zürich	29.09.2001	701.660	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Wallisellenstrasse-Süd, Zürich-Oerlikon	23.12.2000
701.300	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Freilagerstrasse, Zürich-Albisrieden	10.04.1999	701.680	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan für die Liegenschaft Kat.-Nr. 3155 (Wehntalerstrasse) in Zürich-Affoltern	01.12.1983
701.305	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Geschäftshäuser AMAG/BVK»	30.07.2005	701.690	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Obsthaldenstrasse	21.03.2009
701.310	Vorschriften öffentlicher Gestaltungsplan Gessnerallee	15.01.2000	701.700	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Winterthurerstrasse/Universitätstrasse beim Rigiplatz, Quartier Oberstrass	25.04.1990
701.320	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Hardturm-West, Industriequartier	26.08.1995	701.705	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan ETH Maschinenlabor und Fernheizkraftwerk, Zürich Oberstrass	03.07.2017
701.321	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Hardturm-Areal mit Umweltverträglichkeitsprüfung	22.04.2006	701.710	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Altweisen-/Dübendorfstrasse»	17.01.2022
701.323	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Hermetschloosstrasse, Zürich-Altstetten	28.01.2006	701.720	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Wohnüberbauung «Im Bockler», Zürich-Schwamendingen	16.07.1994
701.325	Privater Gestaltungsplan «ZSC Lions Arena»	15.10.2018	701.725	Öffentlicher Gestaltungsplan «Ueberlandpark», Zürich-Schwamendingen	05.06.2019
701.330	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Hürlimann-Areal, Zürich-Enge	01.09.2022	701.726	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Areal Dreispitz»	01.10.2022
701.340	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Kappel-Areal», Zürich-Altstetten	13.11.1993	701.730	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Wohn- und Geschäftshaus Valsecchi, Zürich-Seeheld	28.08.1993
701.350	Vorschriften zum Privaten Gestaltungsplan Manegg	12.03.2011	701.735	Privater Gestaltungsplan «Areal Hornbach» Zürich-Riesbach	29.03.2016
701.351	Vorschriften zum Privaten Gestaltungsplan Manegg, Ergänzender privater Gestaltungsplan «GreenCity Zurich» für die Teilgebiete A, B und C	01.12.2022	701.737	Privater Gestaltungsplan Rafealschule, Zürich Hirslanden	17.02.2020
701.352	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Manegg, Ergänzender privater Gestaltungsplan «Avalog» für das Teilgebiet K (im Sinne von § 85 PBG)	06.03.2020	701.740	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Zoo Zürich», Zürich-Hottingen	08.05.1999
701.353	Ergänzender privater Gestaltungsplan «Manegg Mitte» für die Teilgebiete H und I	13.12.2017	701.750	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Zum Fels», Hohe Promenade	27.01.1996
701.354	Ergänzender privater Gestaltungsplan «Obere Allmend – Manegg» für das Teilgebiet E	06.03.2020	701.760	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Viaduktbögen»	01.07.2007
701.360	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Langstrasse/Zollstrasse/Mattengasse	25.11.1995	701.770	Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan Im Forster	17.02.2007
			701.780	Privater Gestaltungsplan «ETH Gloriastrasse», Zürich Fluntern	16.11.2015

Figure 17
Gestaltungspläne in Zürich

CANTON GESTALTUNGSPLAN

Planungs- und Baugesetz (PBG)⁴⁸

(vom 7. September 1975)¹

III. Gestaltungspläne für Materialgewinnung und Materialablagerung²⁶

§ 44 a.²⁶ ¹ Kantonale und regionale Gestaltungspläne für Materialgewinnung und Materialablagerung werden nach örtlichem und zeitlichem Bedarf für jene Flächen festgesetzt, die nach der Richtplanung für diese Zwecke vorgesehen sind.

² Mit dem Gestaltungsplan werden im Rahmen eines Gesamtkonzepts über das im Richtplan bezeichnete Gebiet für einen bestimmt umgrenzten Bereich die beanspruchte Landfläche, die Abbautiefe oder Auffüllhöhe sowie der Abbau- oder Deponievorgang samt allfälliger Etappierung festgelegt.

³ Der Gestaltungsplan hat auch Festlegungen über die vorgesehenen Bauten und Anlagen, die Wiederherstellung oder Neugestaltung der erfassten Flächen, den für eine spätere einwandfreie Nutzung vorzusehenden Bodenaufbau, die Erschliessung und die Transportwege sowie die weiteren für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit erforderlichen Angaben zu enthalten.

⁴ Vor der Festsetzung sind die Gemeinden über das Ergebnis der Planaufgabe zu orientieren. Auf ihr Verlangen sind die Gemeindevorstände⁵⁷ zu einer Einigungsverhandlung einzuladen. Berechtigten Begehren der Gemeinden ist bei der Festsetzung zu entsprechen. Verbleibende Abweichungen sind zu begründen.

§ 48. ¹ Es sind Zonen unterschiedlicher Ausnützung, Bauweise und/oder Nutzweise vorzusehen.

² Als solche Zonen können bestimmt werden:²⁷

- a. Kernzonen,
- b. Quartiererhaltungszonen,
- c. Zentrumszonen,
- d. Wohnzonen,
- e. Industrie- und Gewerbebezonen,
- f. Zonen für öffentliche Bauten.

³ Besteht ein wesentliches öffentliches Interesse, beispielsweise des Ortsbild- und Landschaftsschutzes, des Aussichtsschutzes, des Immissionsschutzes oder ein solches an einer differenzierten baulichen Verdichtung, kann mit der Zonenzuweisung festgelegt werden, dass für bestimmte Teilbereiche ein Gestaltungsplan aufgestellt werden muss.²⁶

§ 73.⁵⁹ ¹ Die baurechtliche Bewilligung setzt eine vollständige Baueingabe voraus.

² Mit der baurechtlichen Bewilligung sind Nebenbestimmungen zu verbinden, die sichern, dass während des Bestands der bewilligten Überbauung

- a. das Areal weder stärker ausgenützt noch wesentlich anders als nach den bewilligten Plänen überbaut wird,
- b.⁵⁵ die Grünflächen und sonstigen Umgebungsanlagen sowie die Ausstattungen und Ausrüstungen dem plangemässen Zweck erhalten bleiben.

2. Gestaltungspläne

§ 83.²⁷ ¹ Mit Gestaltungsplänen werden für bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden.

² Für die Projektierung ist ein angemessener Spielraum zu belassen.

³ Der Gestaltungsplan hat auch die Erschliessung sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen zu ordnen, soweit sie nicht schon durch einen Quartierplan geregelt sind; er kann Festlegungen über die weitere Umgebungsgestaltung enthalten.

⁴ Erfordern die Umstände insbesondere in weitgehend überbauten Gebieten keine umfassende Regelung, kann sich der Inhalt eines Gestaltungsplans auf einzelne Anordnungen beschränken.

§ 84.²⁷ ¹ Die Gemeinden können einen öffentlichen Gestaltungsplan festsetzen, wenn daran ein wesentliches öffentliches Interesse besteht.

² Gestaltungspläne für Bauten und Anlagen, die im kantonalen oder in einem regionalen Richtplan enthalten sind, setzt die zuständige Direktion⁵¹ fest. Vor der Festsetzung sind die Gemeinden über das Ergebnis der Planaufgabe zu orientieren. Auf ihr Verlangen sind die Gemeindevorstände⁵⁷ zu einer Einigungsverhandlung einzuladen. Berechtigten Begehren der Gemeinden ist bei der Festsetzung zu entsprechen. Verbleibende Abweichungen sind zu begründen.

§ 85. ¹ Gestaltungspläne können mit öffentlich-rechtlicher Wirkung auch von den Grundeigentümern aufgestellt werden.

² Sie können als allgemeinverbindlich erklärt werden, wenn ihnen die Grundeigentümer zustimmen, denen mindestens zwei Drittel der einbezogenen Flächen gehören, und wenn keine schutzwürdigen Interessen der andern Grundeigentümer verletzt werden.²⁷

§ 86.²⁷ Private Gestaltungspläne bedürfen der Zustimmung des für den Erlass der Bau- und Zonenordnung zuständigen Organs. Überschreiten sie den für Arealüberbauungen im betreffenden Gebiet geltenden Rahmen nicht, genügt die Zustimmung des Gemeindevorstands⁵⁷.

§ 87.²⁷ Gestaltungspläne können in gleicher Weise wie Sonderbauvorschriften aufgehoben werden. Die entsprechenden Bestimmungen gelten nicht für untergeordnete Änderungen.

§ 129. ¹ Mit dem Quartierplan können unter den hierfür geltenden Voraussetzungen und im dafür vorgeschriebenen Verfahren Sonderbauvorschriften oder ein Gestaltungsplan festgesetzt werden.

² Der Grundsatzentscheid darüber soll in der Regel bei privaten Gestaltungsplänen spätestens an der ersten Quartierplanversammlung getroffen werden, in den andern Fällen durch den Gemeindevorstand⁵⁷ nach der Verfahrenseinleitung.

§ 130.²⁷ ¹ Quartierpläne werden im privaten Verfahren von den Grundeigentümern, im amtlichen Verfahren vom Gemeindevorstand⁵⁷ aufgestellt.

² Für die Durchführung der Quartierplanverfahren kann der Gemeindevorstand⁵⁷ eine Quartierplankommission bestellen, der auch ausserhalb der Gemeinde wohnhafte Sachverständige angehören können.

CITY GESTALTUNGSPLAN

Bauordnung der Stadt Zürich

Bau- und Zonenordnung (BZO 2016)

Gemeinderatsbeschluss vom 23. Oktober 1991
mit Änderungen bis 24. November 2021¹

Art. 4 ¹Für die im entsprechenden Ergänzungsplan bezeichneten Gebiete ist ein Gestaltungsplan aufzustellen. Die Gestaltungsplanpflicht entfällt, soweit nach Sonderbauvorschriften mit denselben Planungszielen gebaut wird.⁹

²Ist eine zweckmässige Unterteilung möglich, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilgebiete gleichzeitig festgesetzt werden.

³Die Gestaltungsplanpflicht wird ausgelöst, wenn die vorgesehenen baurechtlich bedeutsamen Massnahmen ein untergeordnetes Mass überschreiten. Vorbehalten bleiben die nachstehenden Absätze.¹⁰

⁴Im Gebiet Thurgauerstrasse müssen mit dem Gestaltungsplan ein guter städtebaulicher Übergang zwischen der Zentrumszone Z6 entlang der Thurgauerstrasse und den anschliessenden Wohnzonen W3 und W2 sowie eine zweckmässige Erschliessung sichergestellt werden.¹¹

⁵Im Gebiet Manegg müssen mit dem Gestaltungsplan eine zweckmässige Erschliessung sowie eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Bebauung und nachhaltige Umstrukturierung des ehemaligen Industriegebietes sichergestellt werden.¹²

⁶In den Gebieten «Maag-Areal Plus» und «Geroldstrasse» müssen mit dem Gestaltungsplan eine zweckmässige Erschliessung sowie eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete und nachhaltige Überbauung und Aussenräume von hoher Qualität gewährleistet sowie die Voraussetzungen für eine vielfältige Nutzungsstruktur geschaffen werden.¹³

⁷Im Bereich des «Toni-Areals» müssen mit dem Gestaltungsplan eine zweckmässige Erschliessung sowie eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete und nachhaltige

Umnutzung und Umgestaltung des bestehenden Industriegebäudes oder eine entsprechende Neuüberbauung sichergestellt werden.¹⁴

⁸Auf dem Swissmillareal am Sihlquai muss mit dem Gestaltungsplan sichergestellt werden, dass das Gebiet bei einer Neunutzung und Umstrukturierung städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltet und in die Umgebung integriert wird. Die Gestaltungsplanpflicht wird ausgelöst, sobald Neu- und Erweiterungsbauten sowie wesentliche Umnutzungen nicht mehr dem bestehenden Lebensmittelproduktionsbetrieb dienen.¹⁵

⁹Im Gebiet Zollstrasse müssen mit dem Gestaltungsplan eine zweckmässige Erschliessung sowie eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete und nachhaltige Überbauung sichergestellt werden.¹⁶

¹⁰Auf dem Zollfreilager-Areal muss mit dem Gestaltungsplan sichergestellt werden, dass das ehemalige Industriegebiet bei einer Neunutzung und Umstrukturierung zweckmässig erschlossen sowie städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltet und umweltverträglich überbaut wird. Dabei nehmen die sorgfältige Gestaltung der Aussenräume und deren Vernetzung mit der Umgebung einen hohen Stellenwert ein. Der Gestaltungsplan schafft ausserdem die Voraussetzungen für eine hohe Wohnqualität.¹⁷

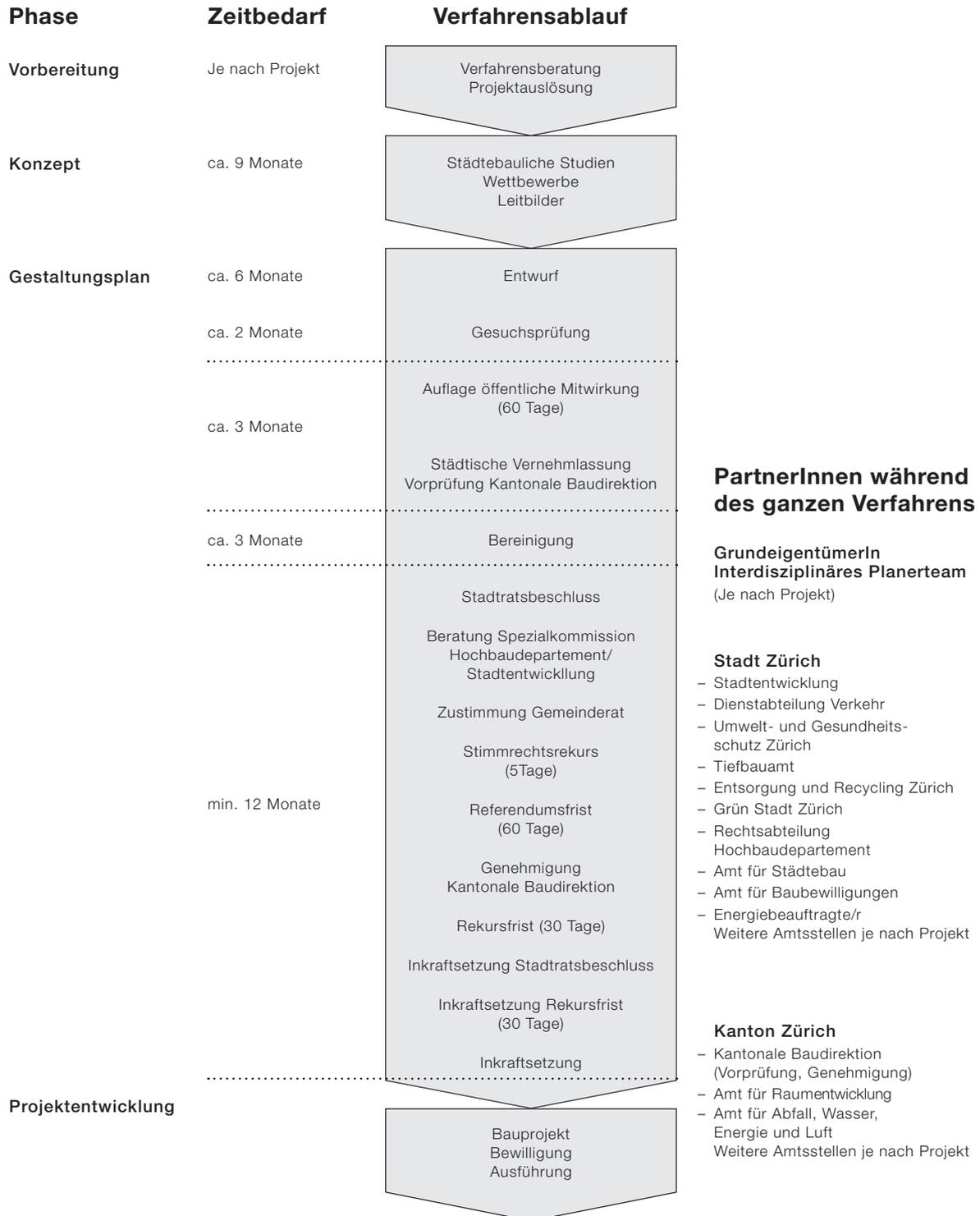
¹¹ ¹⁸

¹²Mit Gestaltungsplänen wird im Hochschulgebiet Zürich-Zentrum sichergestellt, dass innerhalb des jeweiligen Gestaltungsplanperimeters eine zweckmässige Feinerschliessung sowie städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete und nachhaltige Überbauungen und Aussenräume von hoher Qualität geschaffen werden. In den Gestaltungsplänen werden die in Art. 20 Abs. 2 bis 5 festgehaltenen Vorgaben berücksichtigt.¹⁹

GESTALTUNGSPLAN PROCEDURES

	PUBLIC GESTALTUNGSPLAN	PRIVATE GESTALTUNGSPLAN
LANDOWNER AGREEMENT	NOT REQUIRED	IN CASE OF PUBLIC INTEREST 2/3, OTHERWISE ALL
DEVIATIONS BZO	POSSIBLE	POSSIBLE
ELABORATION	CITY COUNCIL	LANDOWNER
FIXATION	PARLIAMENT	LANDOWNER
CONSENTING AUTHORITY		IN THE CASE OF PLANNING WITHIN THE FRAMEWORK OF STANDARD AREALÜBERBAUUNG: CITY COUNCIL IN THE CASE OF DEVIATIONS FROM THE STANDARD CONSTRUCTION METHOD: PARLIAMENT/ GEMEINDERAT
APPROVAL	CANTON	CANTON

GESTALTUNGSPLANVERFAHREN



In der obenstehenden Zusammenstellung finden Sie die massgeblichen Schritte im Gestaltungsplanverfahren. Der Zeitbedarf der einzelnen Schritte hängt stark von der politischen Bedeutung, der Komplexität und der sorgfältigen Vorbereitung des Vorhabens ab. Der effektive Zeitbedarf kann anhand einer individuellen Beratung aufgezeigt werden.

Figure 18
Zürich Gestaltungsplanverfahren

PRIVATE GESTALTUNGSPLAN

	PHASE	PARTICIPANTS			TIME REQUIRED PROJECT-DEPENDENT
I	PROJECT INITIATION			LANDOWNER	
II	CONCEPT	CONSULTATION WITH THE CITY		PLANNING OFFICE LANDOWNER	APPROX. 9 MONTHS
III	DESIGN			PLANNING OFFICE LANDOWNER	APPROX. 6 MONTHS
IV	APPLICATION REVIEW	CITY			APPROX. 2 MONTHS
V	PUBLIC PARTICIPATION MUNICIPAL CONSULTATION CANTONAL PREEXAMINATION	CITY	CANTON		APPROX. 3 MONTHS
VI	CLARIFICATION			PLANNING OFFICE LANDOWNER	APPROX. 3 MONTHS
VIII	APPROVAL	CITY	CANTON	LANDOWNER	AT LEAST 12 MONTHS

"Für die breite, d.h. besitzlose Bevölkerung gibt es keine Gestaltungspläne, nur für Investoren..."

Res keller, founder Kalkbreite Genossenschaft.

1. Project gets initiated

2. Concept: The procedure is usually linked to co-operative planning. Test planning or competitions are carried out with external planning teams.

3. Design: The number of floors, the dimensions and distribution of the structures, the distances to neighboring parcels, the number of planned apartments are determined in this phase.

4. Application review: Review of the correct information on the application by the Office for urban development Zurich.

5.1 Public participation (60 days): All interested persons can comment on the plan content. For this purpose, documents are published on the Internet and groups particularly affected are informed.

5.2 Municipal consultation / Cantonal preliminary examination

6. Clarification: The design plan is revised by the applicants.

7.1 City Council resolution: the Executive Board decides on the Gestaltungsplan.

7.2 Consultation Special Commission: Building Department & Urban Development.

7.3 Municipal council approval: The municipal council approves or rejects the private design plan. **only when deviating from the BZO.**

7.4 Voting referendum (5 days)

7.5 Referendum period (60 days)

7.6 Approval by the cantonal construction directorate: During the first preliminary examination, the Canton has indicated that it will approve the Gestaltungsplan.

7.7 Appeal period (30 days)

7.8 Fixation of city council resolution

7.9 Fixation appeal period (30 days)

8.0 Approval

CLAIMS OF DIFFERENT DEVELOPERS

Illustrations: Lehmann, Mireille, Setzt der private Gestaltungsplan die richtigen Anreize für Grundeigentümer*innen im Hinblick auf die angestrebte Innenverdichtung? Eine Untersuchung für die Stadt Zürich, Abschlussarbeit MAS, Universität Zürich 2021.

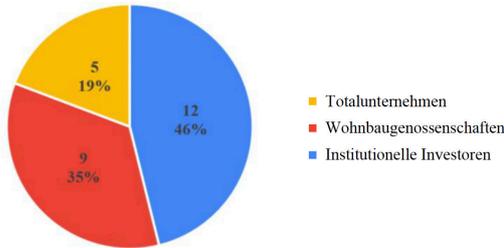


Abbildung 6: Zusammensetzung der Stichprobe nach Eigentümerart

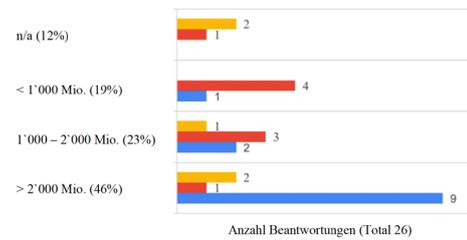


Abbildung 7: Gröszenordnung des Liegenschaftsportfolios in CHF nach Eigentümerart

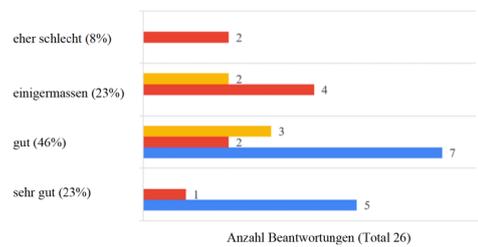


Abbildung 8: Einordnung der eigenen Kenntnisse nach Eigentümerart

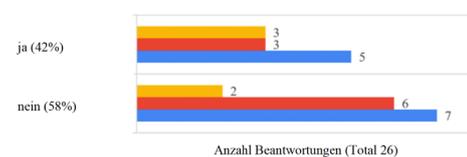


Abbildung 9: Erfahrung mit privatem Gestaltungsplanverfahren in der Stadt Zürich nach Eigentümerart

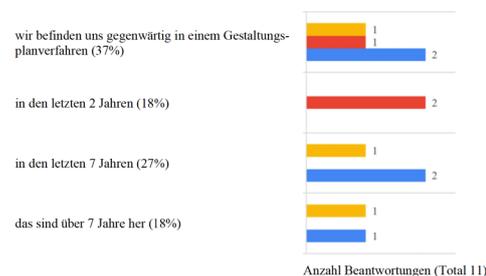


Abbildung 10: Zeitpunkt des Gestaltungsplanverfahrens in der Stadt Zürich nach Eigentümerart

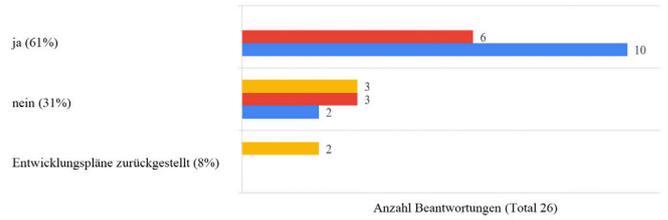


Abbildung 11: Entscheid gegen privaten Gestaltungsplan in der Stadt Zürich zugunsten Regelbauweise oder Arealüberbauung gem. BZO nach Eigentümerart

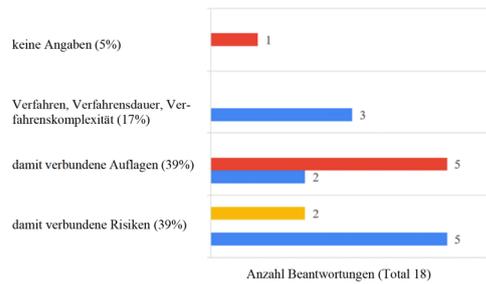


Abbildung 12: Hauptgrund für Entscheid gegen privaten Gestaltungsplan nach Eigentümerart

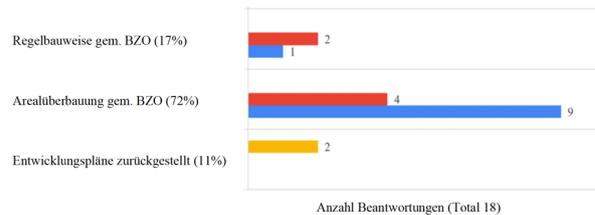


Abbildung 13: Instrument der realisierten Entwicklung anstelle des privaten Gestaltungsplan nach Eigentümerart

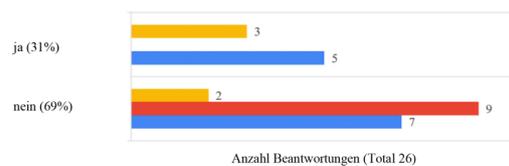


Abbildung 14: Erfahrung mit exekutorischem Gestaltungsplan in der Stadt Zürich nach Eigentümerart

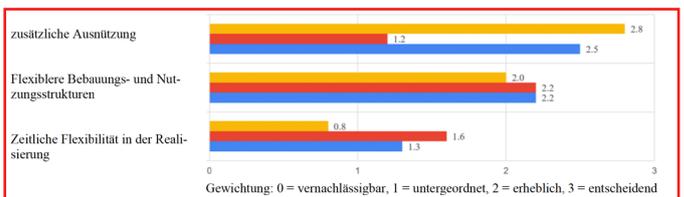


Abbildung 15: Anreize für einen privaten Gestaltungsplan nach Eigentümerart

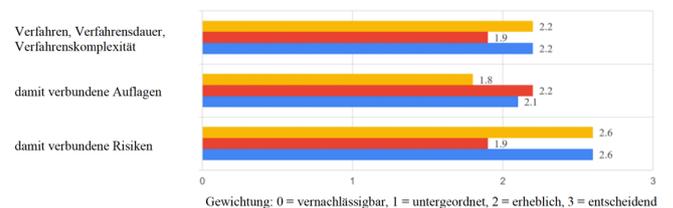


Abbildung 16: Beweggründe gegen einen privaten Gestaltungsplan nach Eigentümerart

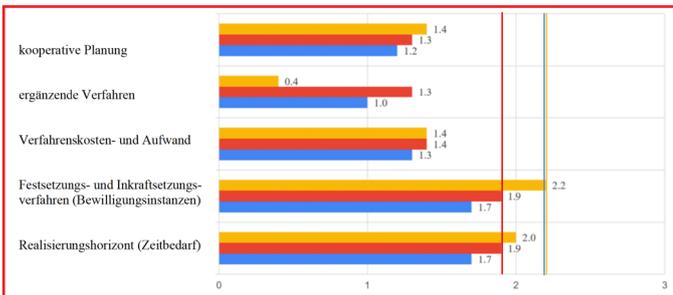


Abbildung 17: Gewichtung der Verfahrensasperte eines privaten Gestaltungsplans nach Eigentümerart

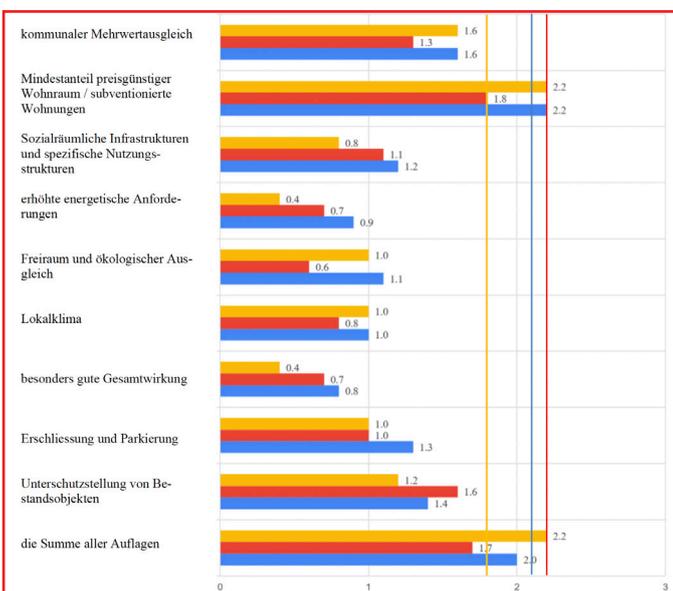


Abbildung 18: Gewichtung der Auflagenkategorien nach Eigentümerart

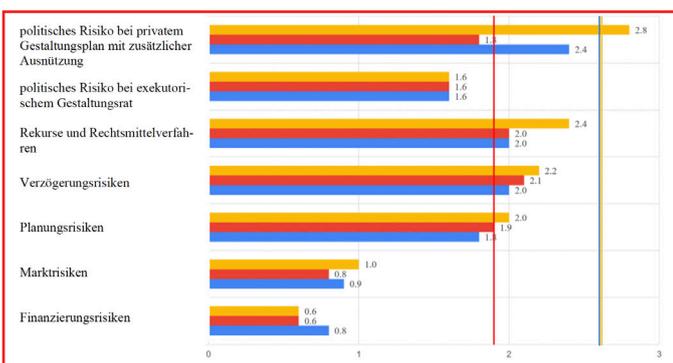


Abbildung 19: Gewichtung der Risiken nach Eigentümerart

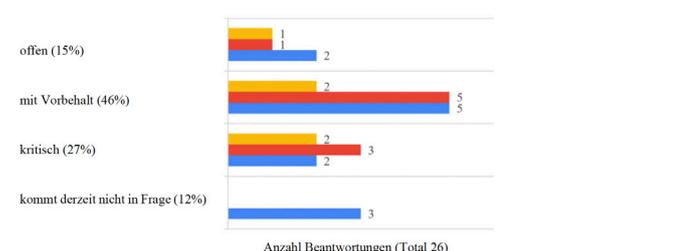


Abbildung 20: Derzeitige Haltung gegenüber dem Instrument des privaten Gestaltungsplans in der Stadt

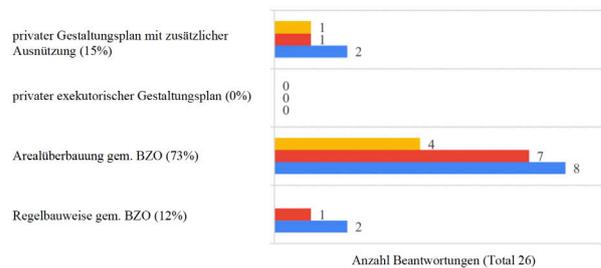


Abbildung 21: Bevorzugtes Planungsinstrument für Arealentwicklung nach Eigentümerart

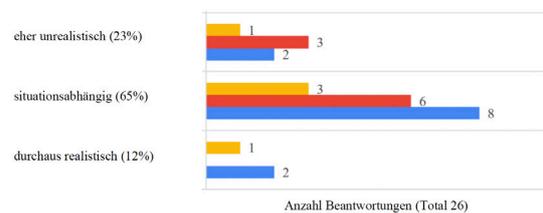


Abbildung 22: Aktuelle Einschätzung zu Verdichtungspotenzial im Rahmen eines privaten Gestaltungsplans in der Stadt Zürich nach Eigentümerart

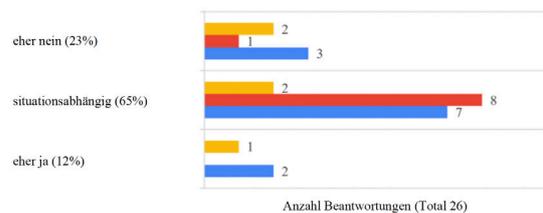


Abbildung 23: Einschätzung zu Wirtschaftlichkeit eines privaten Gestaltungsplans in der Stadt Zürich nach Eigentümerart

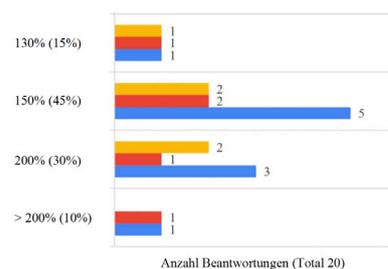


Abbildung 24: Notwendige Mehrausnützung in % gegenüber Regelbauweise gem. BZO nach Eigentümerart

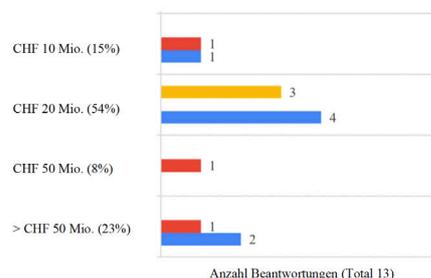


Abbildung 25: Notwendiger Brutto-Mehrwert in Mio. CHF (nach Pflichtanteil preisgünstiger Wohnraum, Mehrvertausgleich, Steuern, Verfahrenskosten, etc.) nach Eigentümerart

Contractor

INCENTIVES	ADDITIONAL UTILISATION	FLEXIBLE DEVELOPMENT AND USE STRUCTURES	TIME FLEXIBILITY IN THE REALISATION		
PROCEDURE	COOPERATIVE PLANNING	COMPLEMENTARY PROCEDURES	COSTS OF PROCEEDINGS	PROCEDURE AND TIME REQUIREMENT	APPROVAL AUTHORITY
REQUIREMENT	VALUE-ADDED COMPENSATION	PROPORTION OF AFFORDABLE HOUSING	SOCIO-SPATIAL ASPECTS	INCREASED ENERGY REQUIREMENTS	PROTECTED OBJECTS
RISKS	POLITICAL RISKS	DELAY RISKS	PLANNING RISKS	MARKET & FINANCING RISKS	APPEAL PROCEEDINGS

Institutional investors

INCENTIVES	ADDITIONAL UTILISATION	MORE FLEXIBLE DEVELOPMENT AND USE STRUCTURES	TIME FLEXIBILITY IN THE REALISATION		
PROCEDURE	COOPERATIVE PLANNING	COMPLEMENTARY PROCEDURES	COSTS OF PROCEEDINGS	PROCEDURE AND TIME REQUIREMENT	APPROVAL AUTHORITY
REQUIREMENT	VALUE-ADDED COMPENSATION	PROPORTION OF AFFORDABLE HOUSING	SOCIO-SPATIAL ASPECTS	INCREASED ENERGY REQUIREMENTS	PROTECTED OBJECTS
RISKS	POLITICAL RISKS	DELAY RISKS	PLANNING RISKS	MARKET & FINANCING RISKS	APPEAL PROCEEDINGS

Genossenschaften

INCENTIVES	ADDITIONAL UTILISATION	MORE FLEXIBLE DEVELOPMENT AND USE STRUCTURES	TIME FLEXIBILITY IN THE REALISATION		
PROCEDURE	COOPERATIVE PLANNING	COMPLEMENTARY PROCEDURES	COSTS OF PROCEEDINGS	PROCEDURE AND TIME REQUIREMENT	APPROVAL AUTHORITY
REQUIREMENT	VALUE-ADDED COMPENSATION	PROPORTION OF AFFORDABLE HOUSING	SOCIO-SPATIAL ASPECTS	INCREASED ENERGY REQUIREMENTS	PROTECTED OBJECTS
RISKS	POLITICAL RISKS	DELAY RISKS	PLANNING RISKS	MARKET & FINANCING RISKS	APPEAL PROCEEDINGS

The redder a field is, the more important it is to the respective developer of a Gestaltungsplan.

MEHRWERTABGABEN

"Da der Gestaltungsplan dem Grundeigentümer unter Umständen sehr viele Vorteile schafft, welchen ihn gegenüber jenen, welche in Rahmen der Grundordnung bauen, privilegiert, sind die bestehenden Hürden gerechtfertigt. Im Rahmen der von hohen Profiten generierten Wohnungsnot sind hier der Mehrwertausgleich und Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau (Art. 49b PBG) zu nennen. Niederschlag findet das in der Praxis üblicherweise in einem städtebaulichen Vertrag, welcher den Gestaltungsplan begleitet."

Andreas Wirz, Architect at Archipel

Planungs- und Baugesetz (PBG)⁴⁸

§ 49 b.⁶⁰ ¹ Führen Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten, kann für ganze Zonen, gebietsweise oder für einzelne Geschosse, die ganz oder teilweise für Wohnzwecke bestimmt sind, ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden.

² Die höchstzulässigen Mietzinse für preisgünstigen Wohnraum orientieren sich an den Investitionskosten, den laufenden Kosten, den Rückstellungen für Erneuerung, den Abschreibungen und einer angemessenen Rendite. Die Mietzinse sind dauerhaft zu sichern. Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten in der Verordnung.

³ Die Gemeinden erlassen Bestimmungen zur angemessenen Belegung der Wohnräume.

Mehrwertausgleichsgesetz (MAG)

A. Grundlagen

§ 1. In diesem Gesetz bedeuten:

- a. Planungsmassnahme: Planung im Sinne des Bundesgesetzes vom 22. Dezember 1979 über die Raumplanung (RPG)⁷,
- b. Einzonung: Ausscheidung einer neuen Bauzone im Sinne von § 48 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG)⁶ oder die Festsetzung eines Gestaltungsplans im Sinne von § 84 Abs. 2 PBG,
- c. Aufzonung: Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten einer Bauzone,
- d. Umzonung: Zuweisung einer Bauzone zu einer anderen Bauzonentart,
- e. Auszonung: Zuweisung einer Bauzone zu einer Nichtbauzone.

B. Kantonaler Mehrwertausgleich

§ 2. ¹ Der Kanton erhebt eine Mehrwertabgabe auf Planungsvorteilen, die entstehen durch:

- a. Einzonung,
- b. Umzonung einer Zone für öffentliche Bauten.

² Auf Planungsvorteilen, die durch die Festsetzung von Gestaltungsplänen im Sinne von § 44 a PBG entstehen, wird keine Mehrwertabgabe erhoben.



Das Immobilienimperium SBB muss die Weichen noi stellen.
Auf dem Neugassareal mitten in Züri sollen 100% zahlbare Wohnungen entstehen.
Zahlbar auch für Menschen die täglich am und im Bahnhof arbeiten.
Deshalb am 25. September ein klares JA zur Initiative
“Eine Europaallee genügt - jetzt Areal Neugasse kaufen.”

Figure 19
Vote for more affordable
housing on the Neugassareal

DENSITY

On the Zurich land market, the number of transactions is declining and land prices are rising.²⁸ Families or older people are finding less and less affordable housing. Every project is based on an economic feasibility analysis. The analysis includes the location, the market environment, possible utilization concepts, the land and its potential under planning law, but also the required investment costs and potential risks.²⁹

The analysis of the market has led to an increasing number of new buildings replacing the existing ones. With standards and demands, the apartments are usually larger in the new buildings. This has the consequence that the density does not increase despite larger volumes. Legal tools must encourage a rethinking of the means by which higher density is effectively achieved.

28. Wohnbaugenossenschaften Zürich, 2022, <https://www.wbg-zh.ch/news/wohnbaugenossenschaften-zuerich-lanciert-vorkaufsrecht-initiative/>.

29. Reutter a. o. 2019, p. 169.

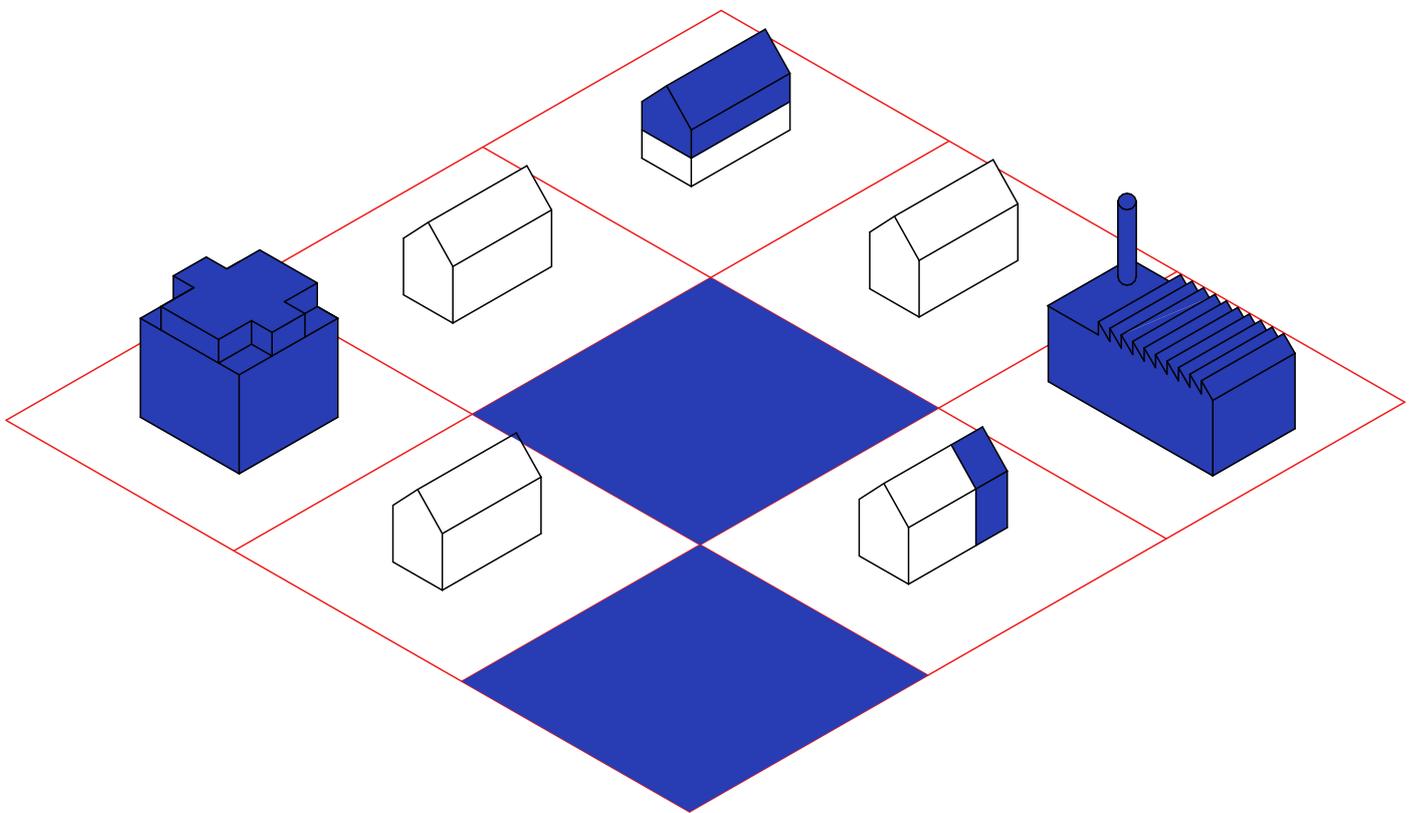


Figure 20
Densification strategies by
Raum+

LUIGI SNOZZI - 7+1 MONTE CARASSO

In Monte Carasso, the architect Luigi Snozzi was entrusted with the spatial planning of the municipality. In his planning, the center was redefined and in the residential quarters the building regulations were reduced from several hundred to seven rules to be respected for new buildings in Monte Carasso. The undertaking was intended to create a unified cityscape and to encourage densification.³⁰

In the commission Snozzi was himself for several decades due to lack of other interested parties. Believing that, as an architect, he knew best what would be best for the community, he gladly accepted the task. Thus, he also refused to plan participatively. Only when the idea was already in place was it presented to the community or the builders. Through his massive influence in the spatial planning of Monte Carasso, the community now appears more unified than would have been expected from the loose building regulations.³¹

30. Schuster, Lara Marisa, 2021, p. 6.

31. Brandlhuber, Arno, Waltraud Indrist, Christopher Roth, 2016, p. 127.

1. Jeder Eingriff muss die Struktur des Ortes berücksichtigen und sich mit dieser auseinandersetzen.

2. Eine Kommission aus drei Experten prüft die Projekte. Die Sitzungen der Kommission sind öffentlich.

3. Die Gestaltung betreffend gibt es keine Einschränkungen. Die Gebäudetypologie sowie die Form und die Materialien unterliegen keinen Bestimmungen.

4. Um die Verdichtung zu fördern, müssen keine Abstände zu Straßen oder Nachbargrundstücken eingehalten werden.

5. Die Bebauungsdichte wird von 0,3 auf eins erhöht.

6. Die maximale Höhe der Gebäude beträgt neun Meter. Die Gebäude sind auf drei Stockwerke beschränkt.

7. Zu den Straßen hin sollen Umgrenzungsmauern mit einer Höhe von 2,50 Meter errichtet werden.

Additional non official rule: „Jede der vorgenannten Regeln kann gebrochen werden, wenn das Projekt besser ist als die Regel.“

RICHTPLAN

The Richtplan is to define goals for the future urban development. The regional Richtplan includes areas which, according to their location, economic and social conditions, accessibility, supply and facilities, as well as their probable development, require coordinated spatial planning and are accessible. For the future planning of site-specific interventions, the Richtplan forms a suitable basis for gaining initial insights into a parcel and its surroundings.

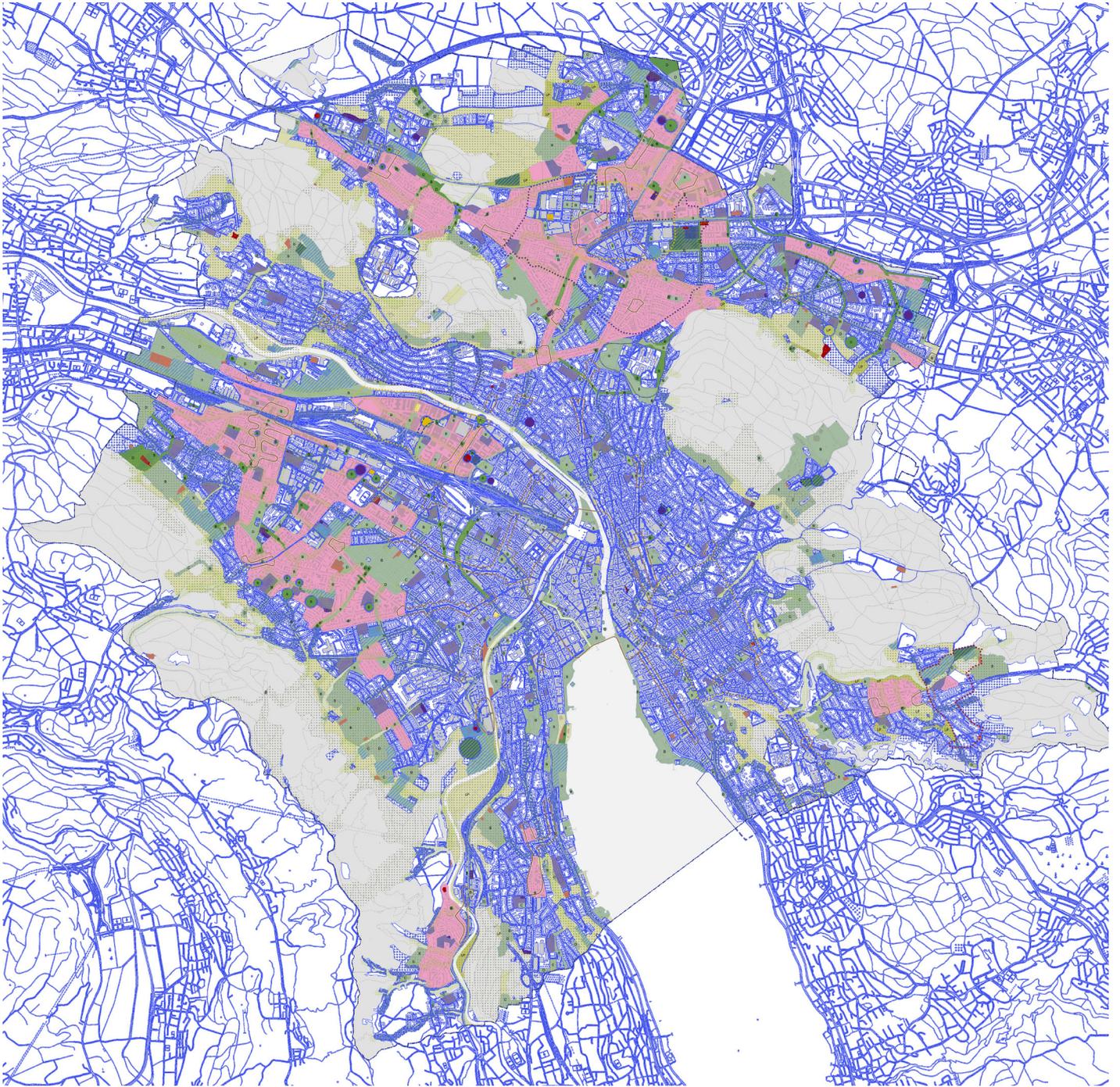
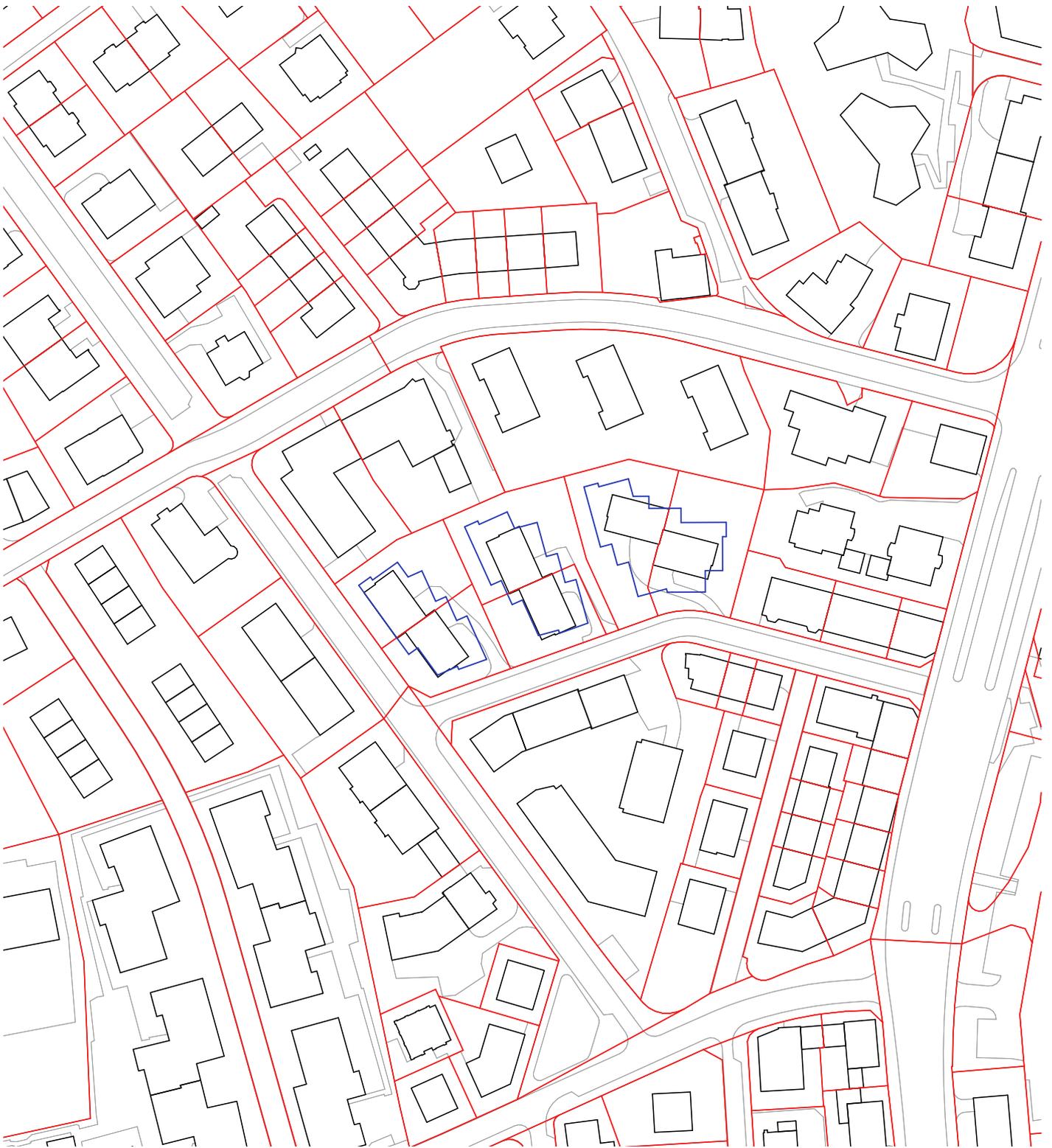


Figure 21
Kommunaler Richtplan 2019,
pink colored areas refer to
desification

DEVELOPMENT ZIEGELSTRASSE



*Ziegelstrasse Wollishofen
The plot is located in a
residential neighborhood. Many
of the buildings in the neighor-
hood have already been
replaced by new buildings.*



Parcel size: 4'407m²

Year of construction: 1944

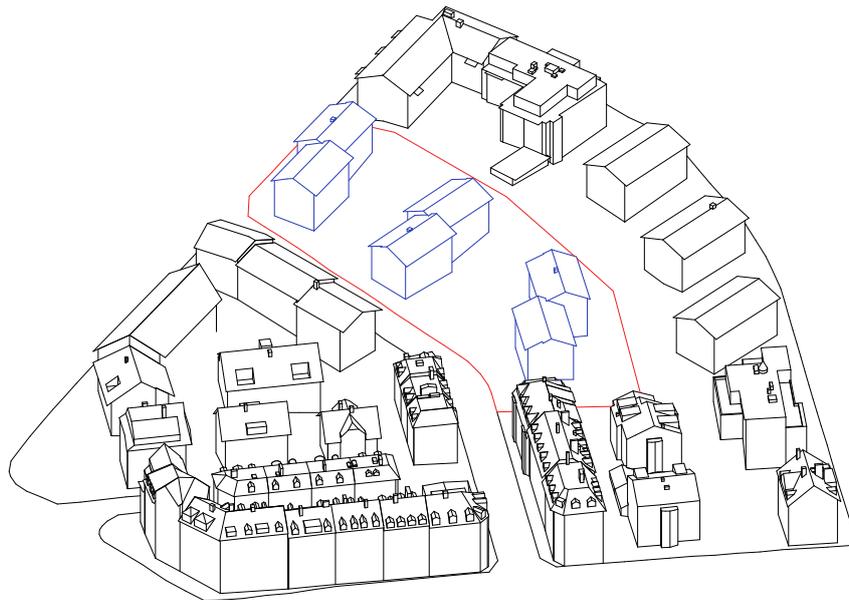
Landowner: Swiss Re Investments AG

Number of apartments: 36

Floor Number: 3

Building size: 903 m²

Volume: 10'120 m³



Zone: W4

Building Height: 12.5 m

Chargeable attics: 1

Base distance: 5 m

Floors possible:: 4

Possible utilization: 120 %

No special requirements

Start of construction: 2023

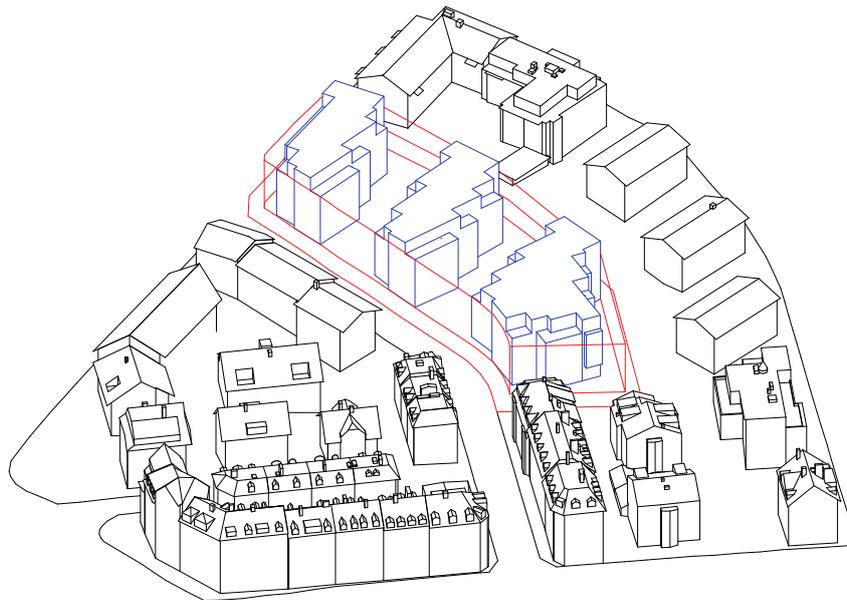
Number of apartments: 69

Possible utilization: 1'140 m²

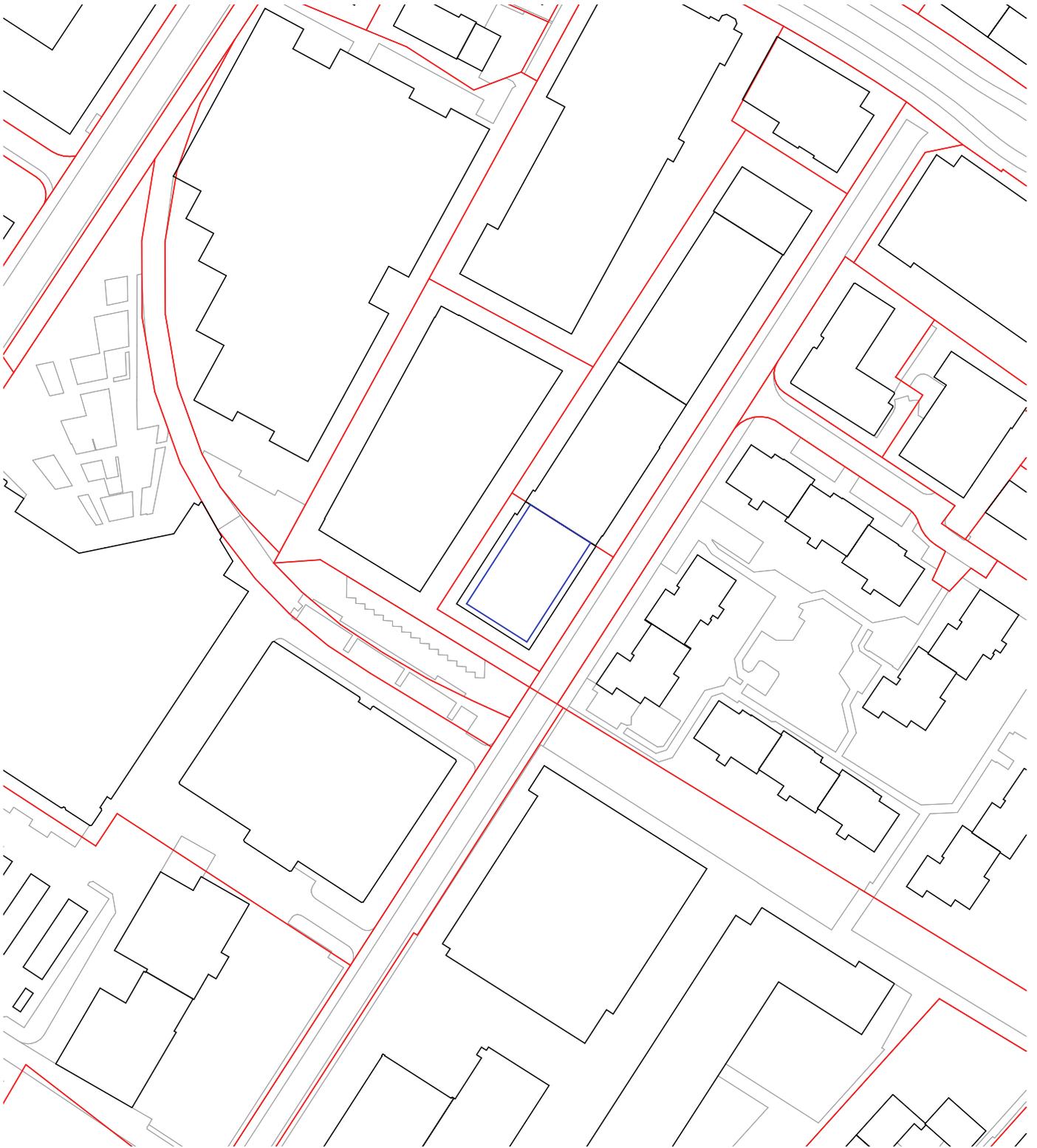
Building size: 1'703 m²

Volume: 26'465 m³

Project phase: Construction phase



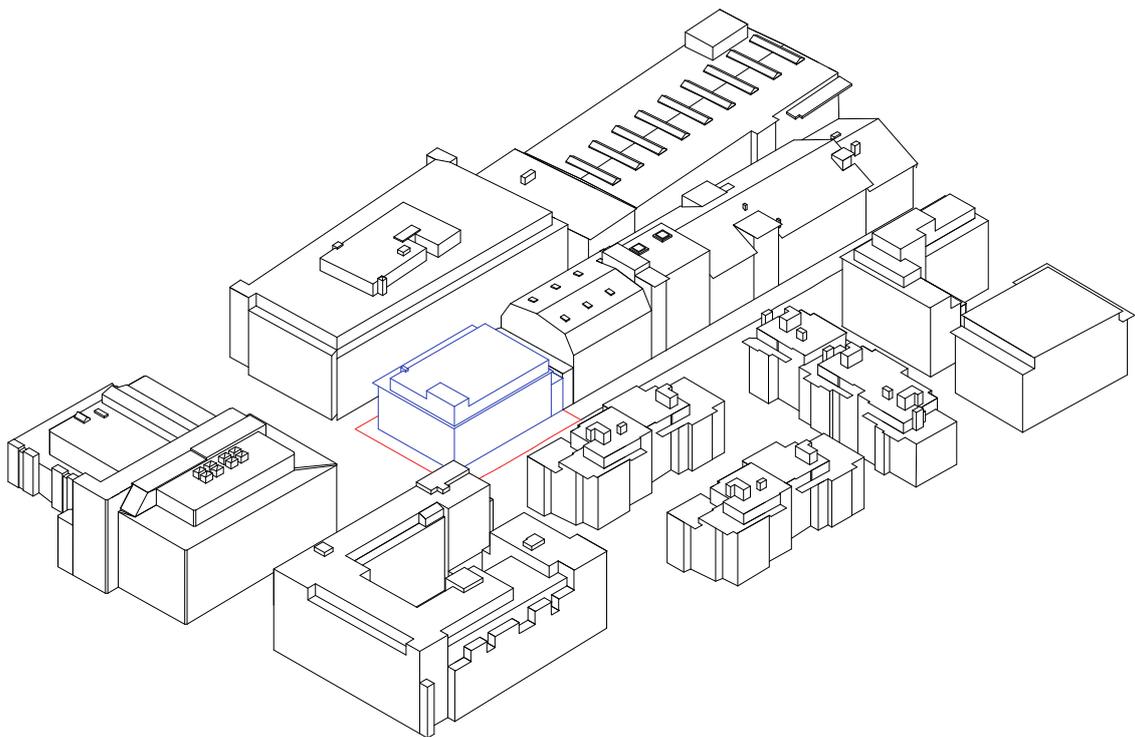
INDUSTRIAL BUILDING ALTSTETTEN



Flurstrasse Altstetten
The replacement building is
part of a large development.
The rest of the existing
development will continue to be
used by different individuals.



Parcel size: 1'200 m²
Year of construction: 1944
Landowner: Stiftung PWG
Number of apartments: 0
Floor Number: 3
Building size: 760 m²
Volume: 11'020 m³



Zone IG III

Building Height: 25 m

Chargeable attics: 0

Base distance: 3,5 m

Floors possible: 7

Possible utilization: 150 %

No housing allowed

Start of construction: 2023

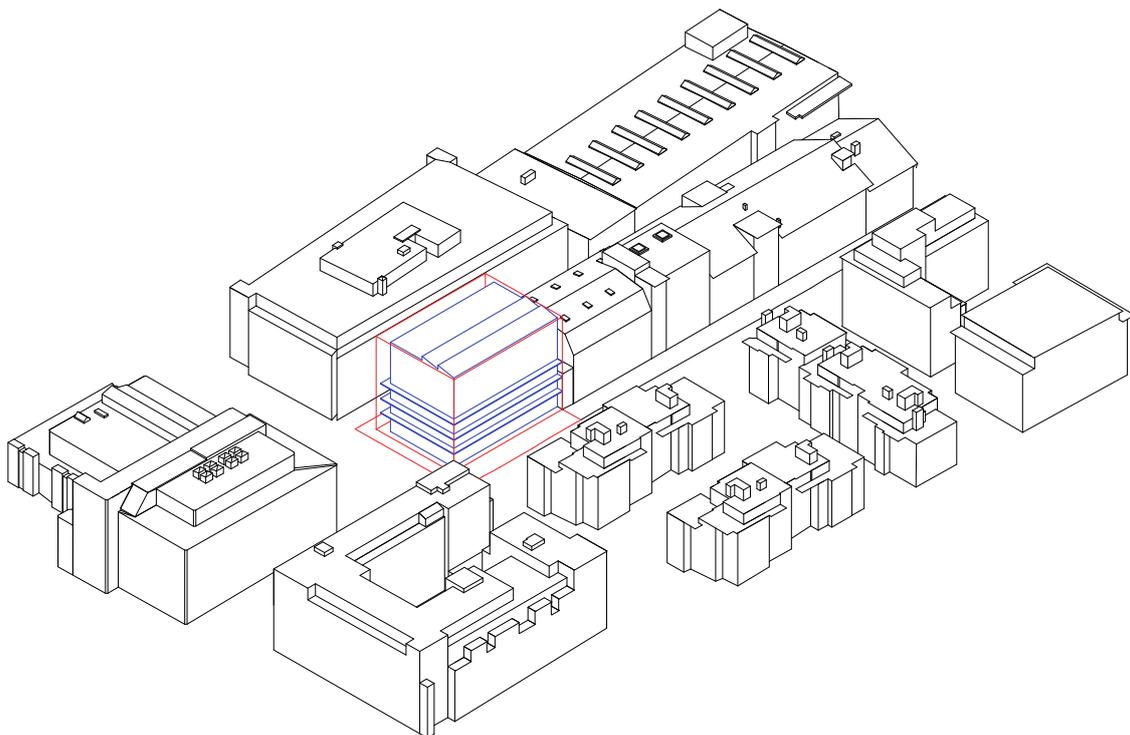
Number of apartments: 0

Possible utilization: 1'140 m²

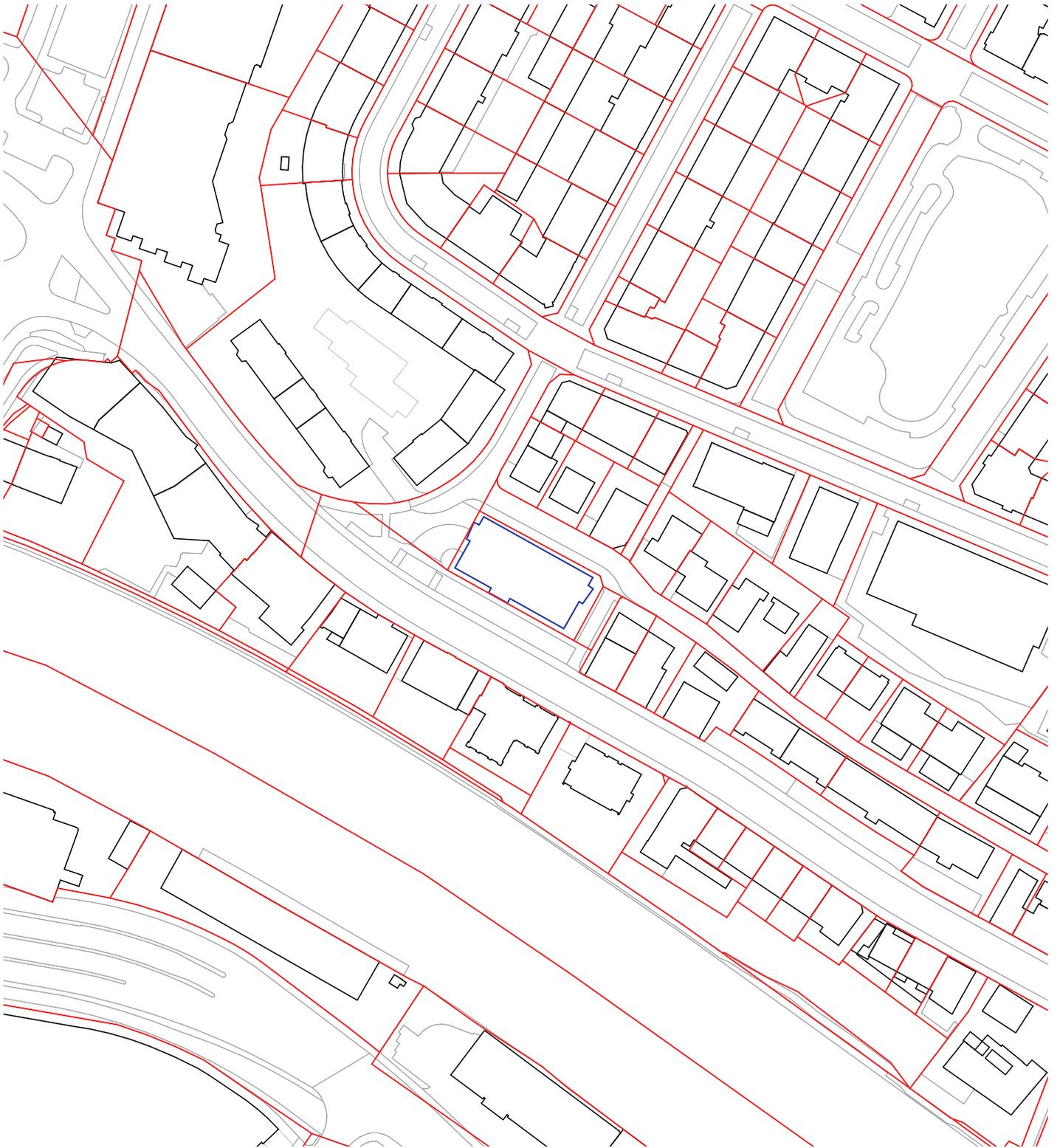
Building size: 606 m²

Volume: 14'718 m³

Project phase: Construction phase



APARTMENT BUILDING LIMMAT



*Höngerstrasse Wipkingen
The administration building has
been vacant for 1 year. In the
future, a new building with
rental apartments is to replace
the existing one.*



Parcel size: 710 m²

Year of construction: 1985

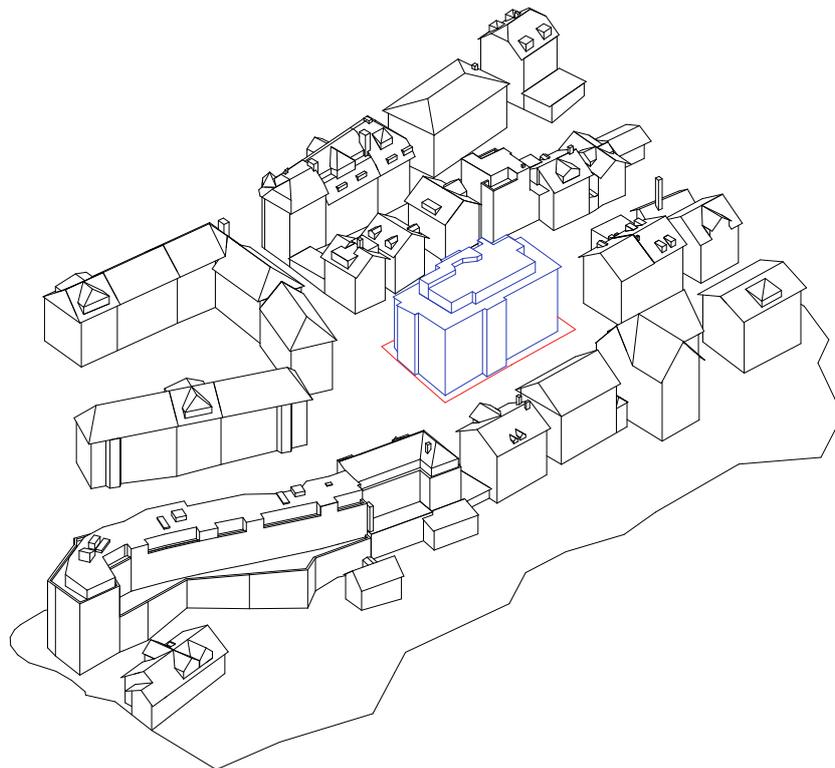
Landowner: Privat

Number of apartments: 25

Floor Number: 5

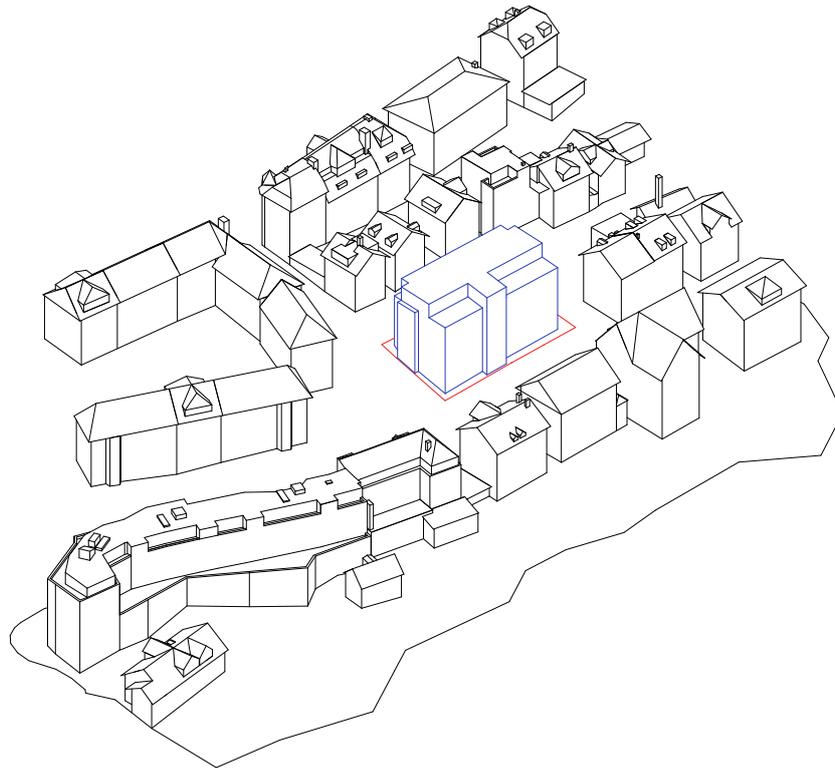
Building size: 584 m²

Volume: 11'562 m³

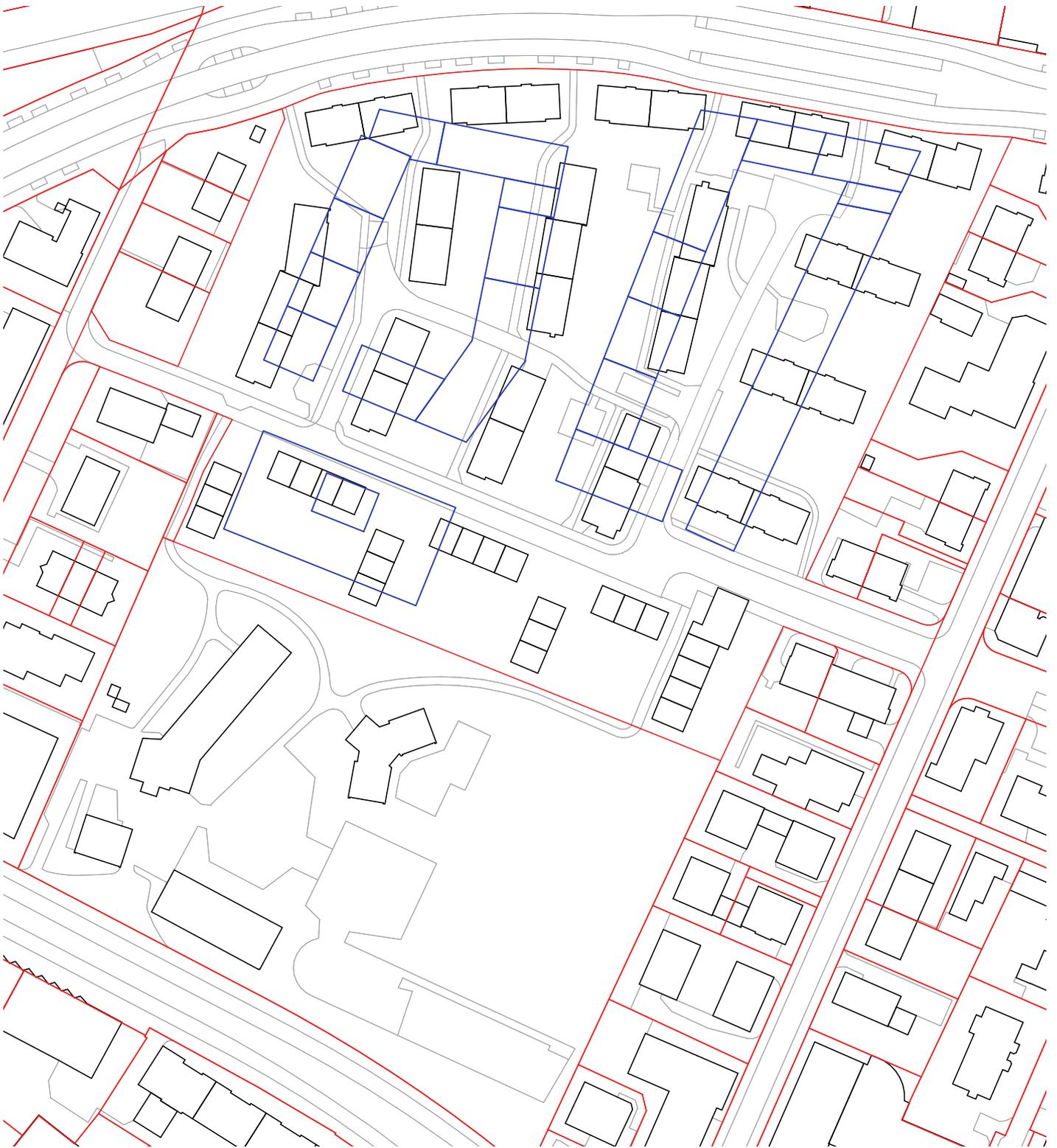


Zone: Q III
Building height: 18m
Chargeable attics: 1
Base distance: 3,5 m
Floors possible: 5
Possible utilization: 165 %
High requirements for insertion

Start of construction: 2023
Number of apartments: Unknown
Possible utilization: 1'171 m²
Building size: 584 m²
Volume: 12'820 m³
Project phase: Approval phase



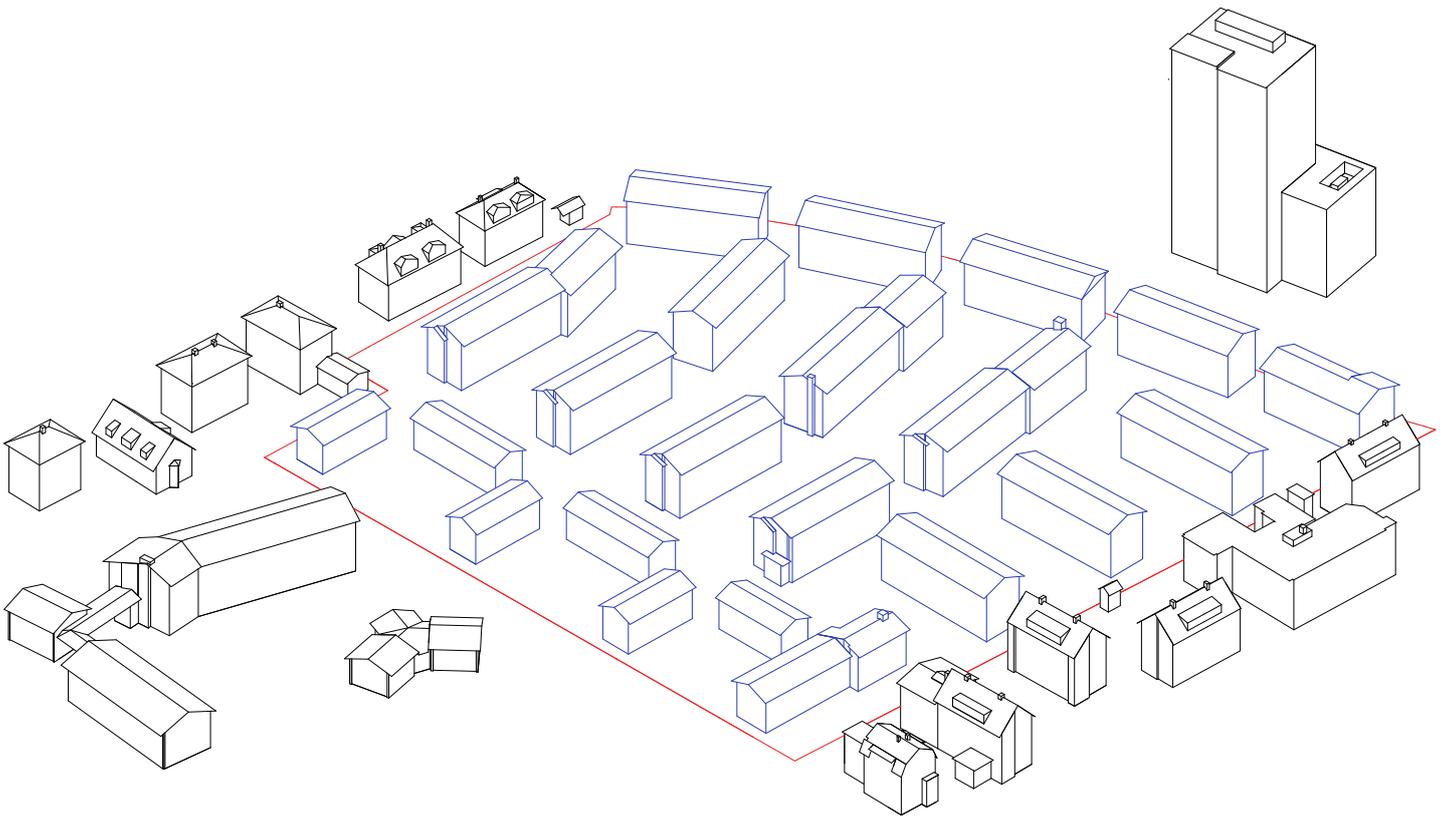
SETTLEMENT HERRLING



Herrling Altstetten
The settlement is one of the last large areas of the ABZ which are to be newly built. The planning is in progress since 2020.

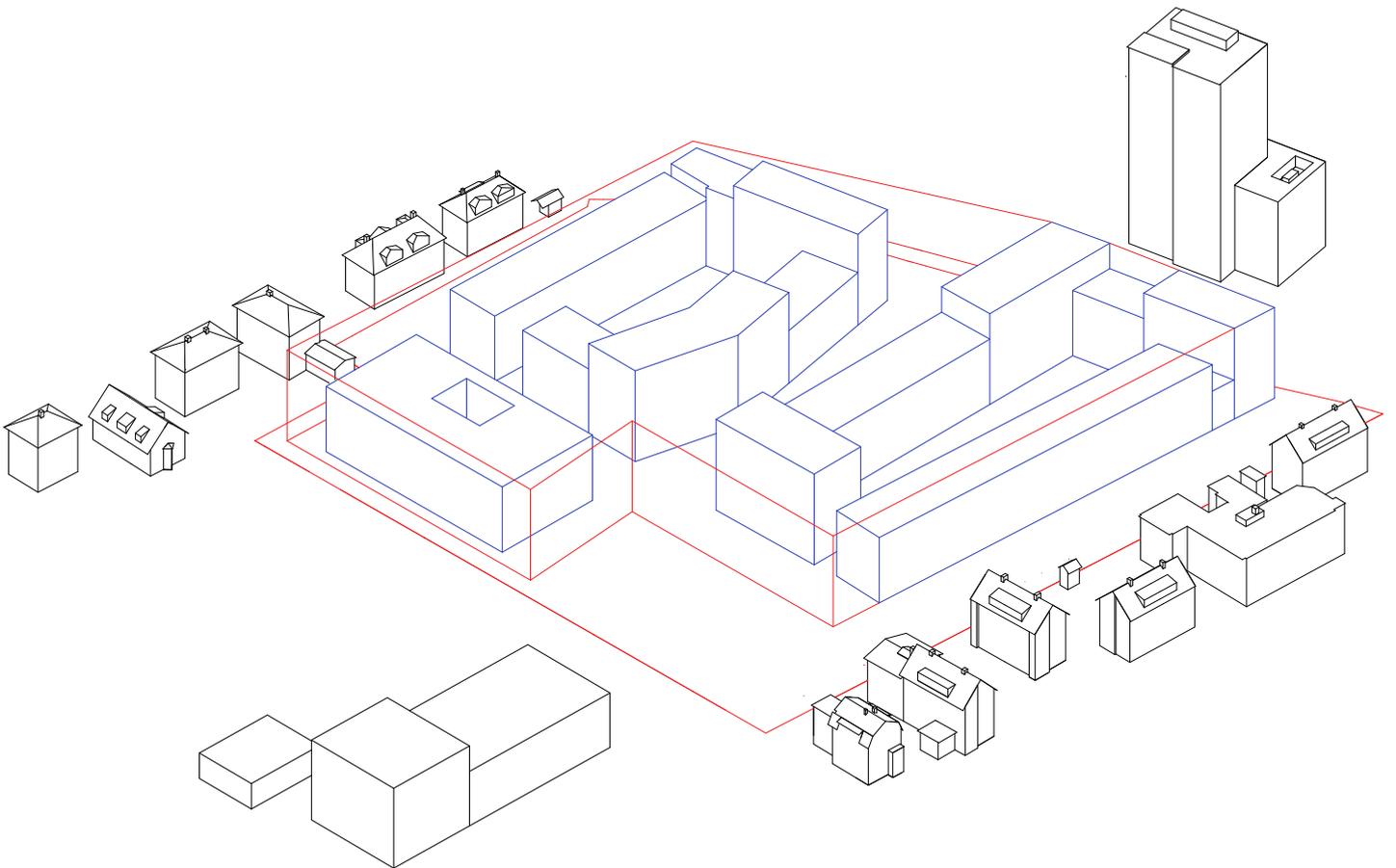


Parcel size: 28'000 m²
Year of construction: 1947
Landowner: ABZ
Number of apartments: 217
Floors: 3
Building size: 6380 m²
Volume: 78'470 m³

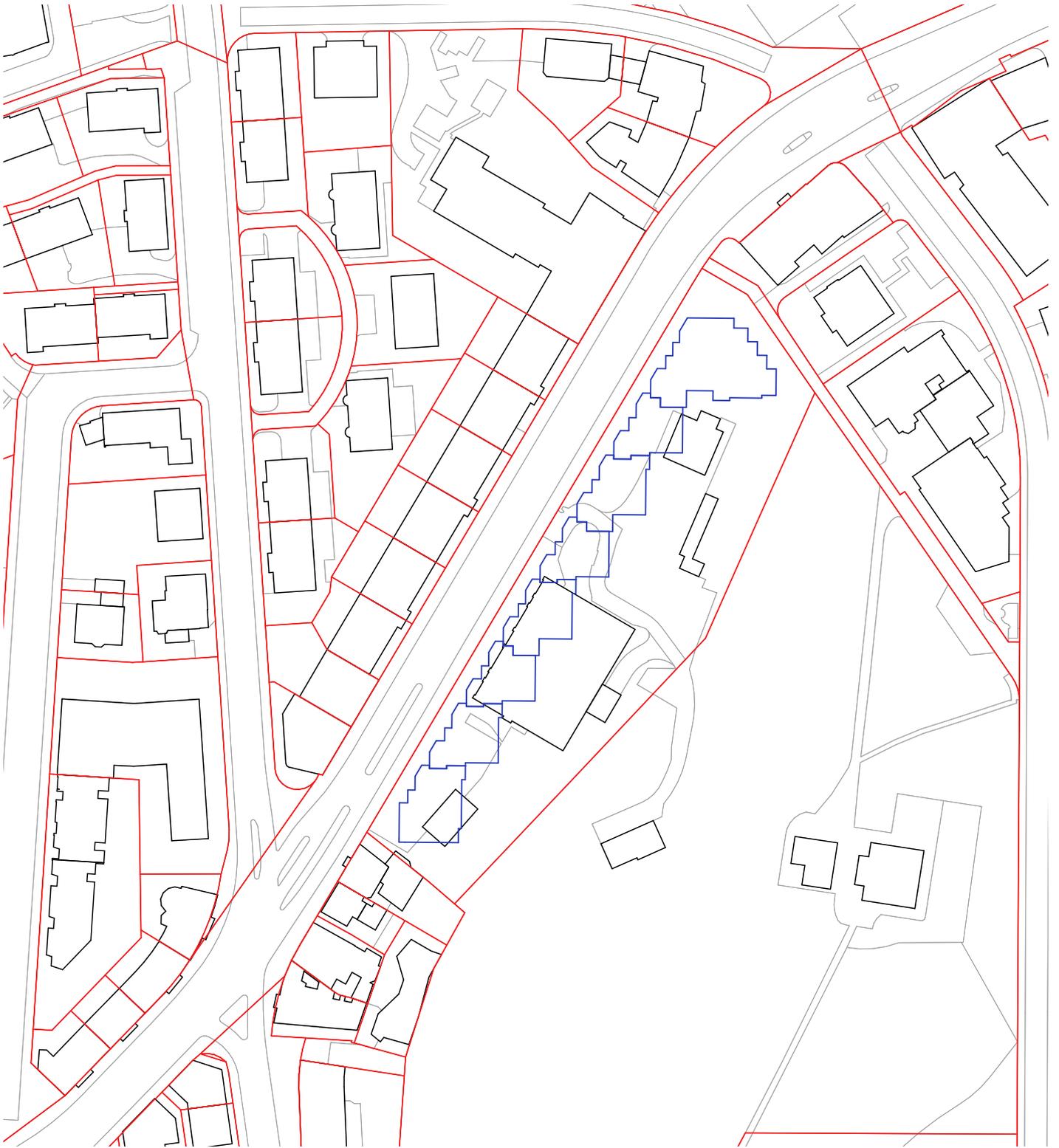


Arealüberbauung W5
Building Height: 25 m
Distances within: BZO
Base distance: 5 m
Floors possible: 7
Possible utilization: 208%
Increased requirement for the design

Start of construction: 2025
Number of apartments: Unknown
Possible utilization: 58'240 m²
Building size: 8'096 m²
Volume: 162'898 m³
Project phase: Concept phase



AREA IM-BÜRGLI



Bederstrasse Enge
The building permit for the new building could not be issued due to the lack of noise protection measures. The area continues to be used for various purposes.



Parcel size: 7610 m²

Year of construction: 1965

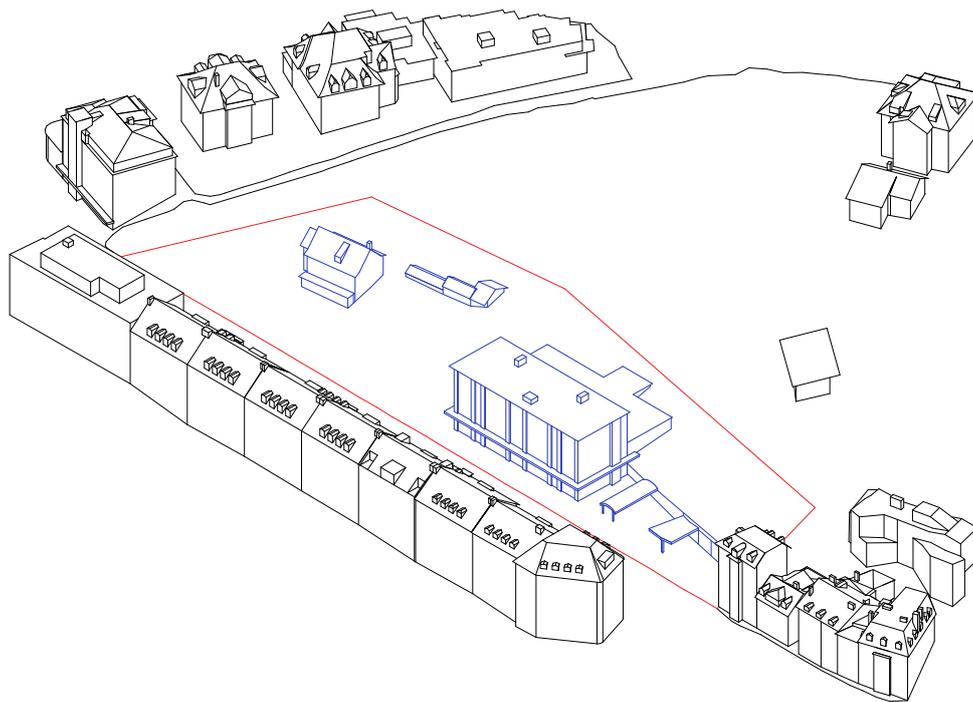
Landowner: Swisscanto AG

Number of apartments: 10

Floor Number: 5

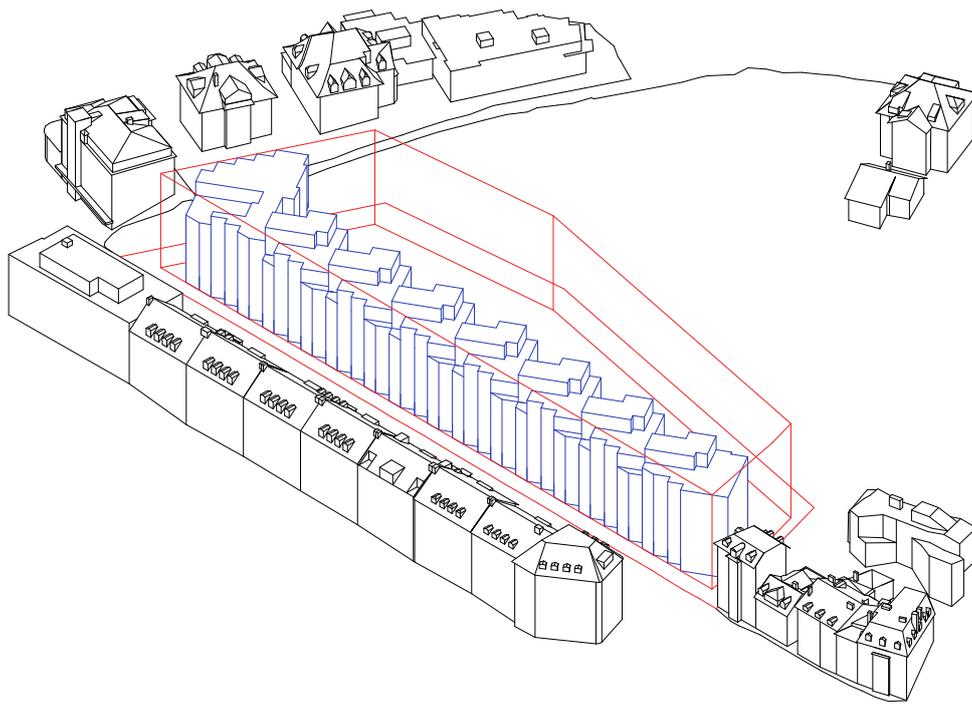
Building size: 1110 m²

Volume: 13'875 m³



Arealüberbauung W5
Building Height: 25 m
Distances within: BZO
Base distance: 5 m
Floors possible: 7
Possible utilization: 208 %
Increased requirement for the design

Start of construction: Unknown
Number of apartments: 124
Possible utilization: 15'830 m²
Building size: 2'305 m²
Volume: 50'672 m³
Project phase: Approval phase

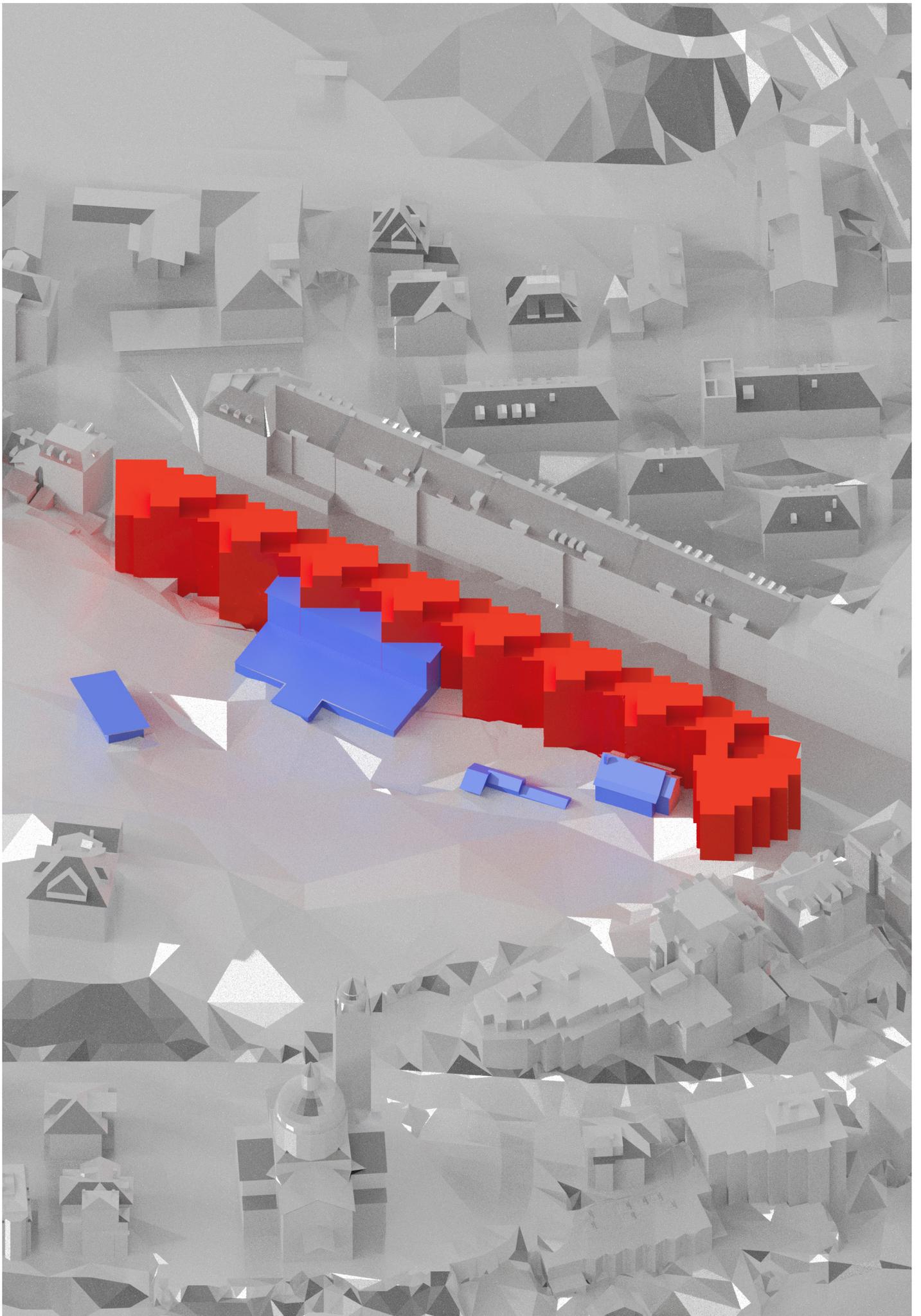


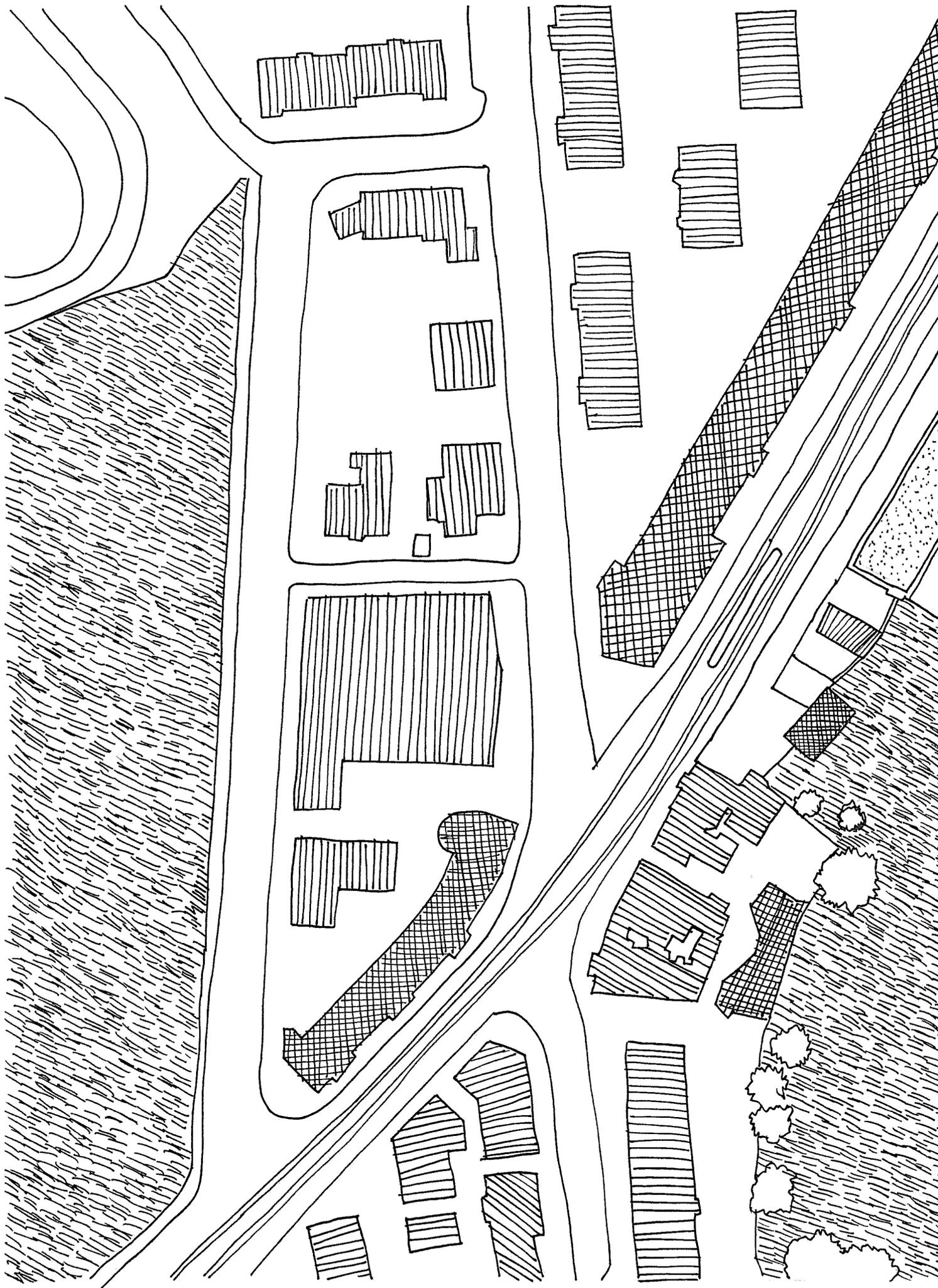
LEGISLATIVE PLAYGROUND

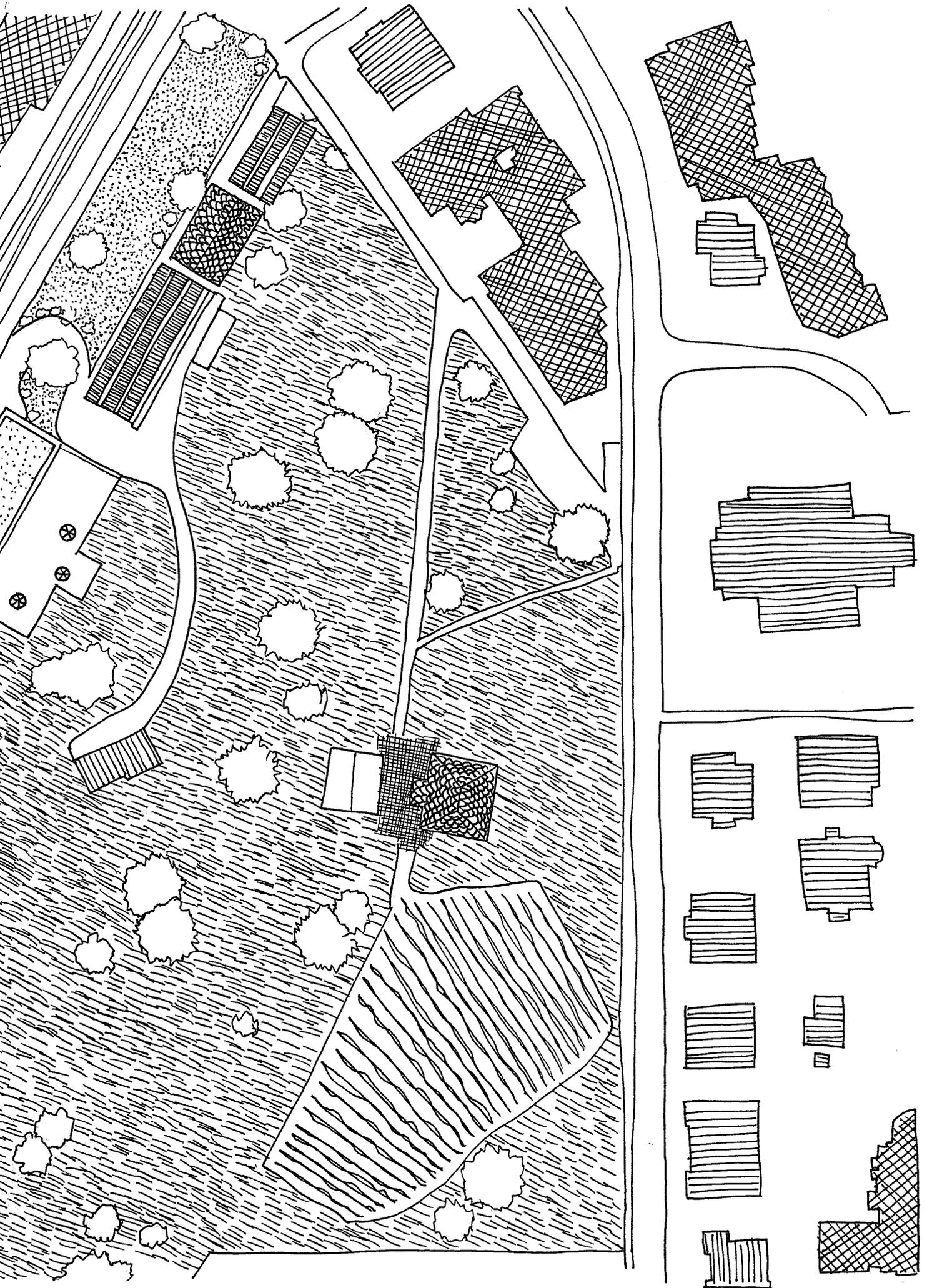
On the Bürgli site in Zurich Enge, a new building will replace the existing buildings. In place of the existing buildings, an ensemble with six upper floors plus attic and a total of 124 rental apartments is to be built. Although stores and commercial space are planned for the first floor, the existing functions would disappear. The Bürgli hill is inseparably linked to the Enge neighborhood as a place that creates identity. With the new building project, the hill would disappear from the city due to the massive structure. The project planned by Graber Pulver Architekten would make full use of the plot. The seven-story building would dissolve in height and the classic attic storey setbacks would result.

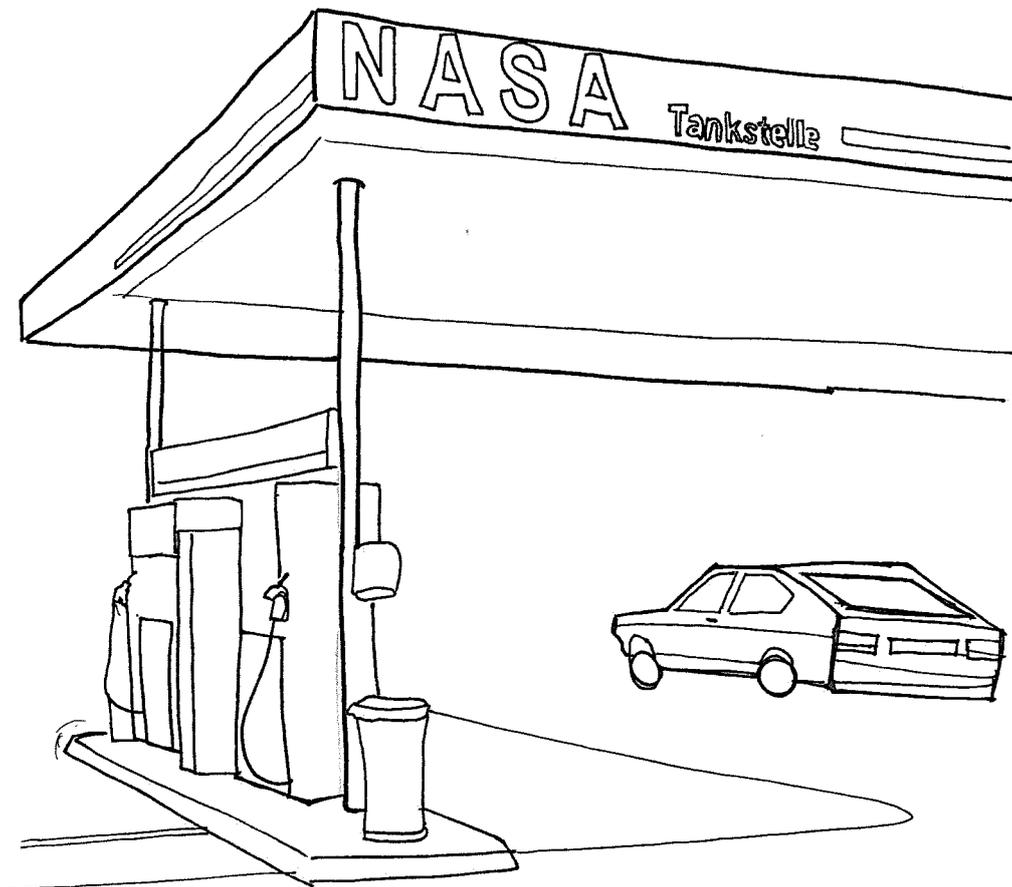
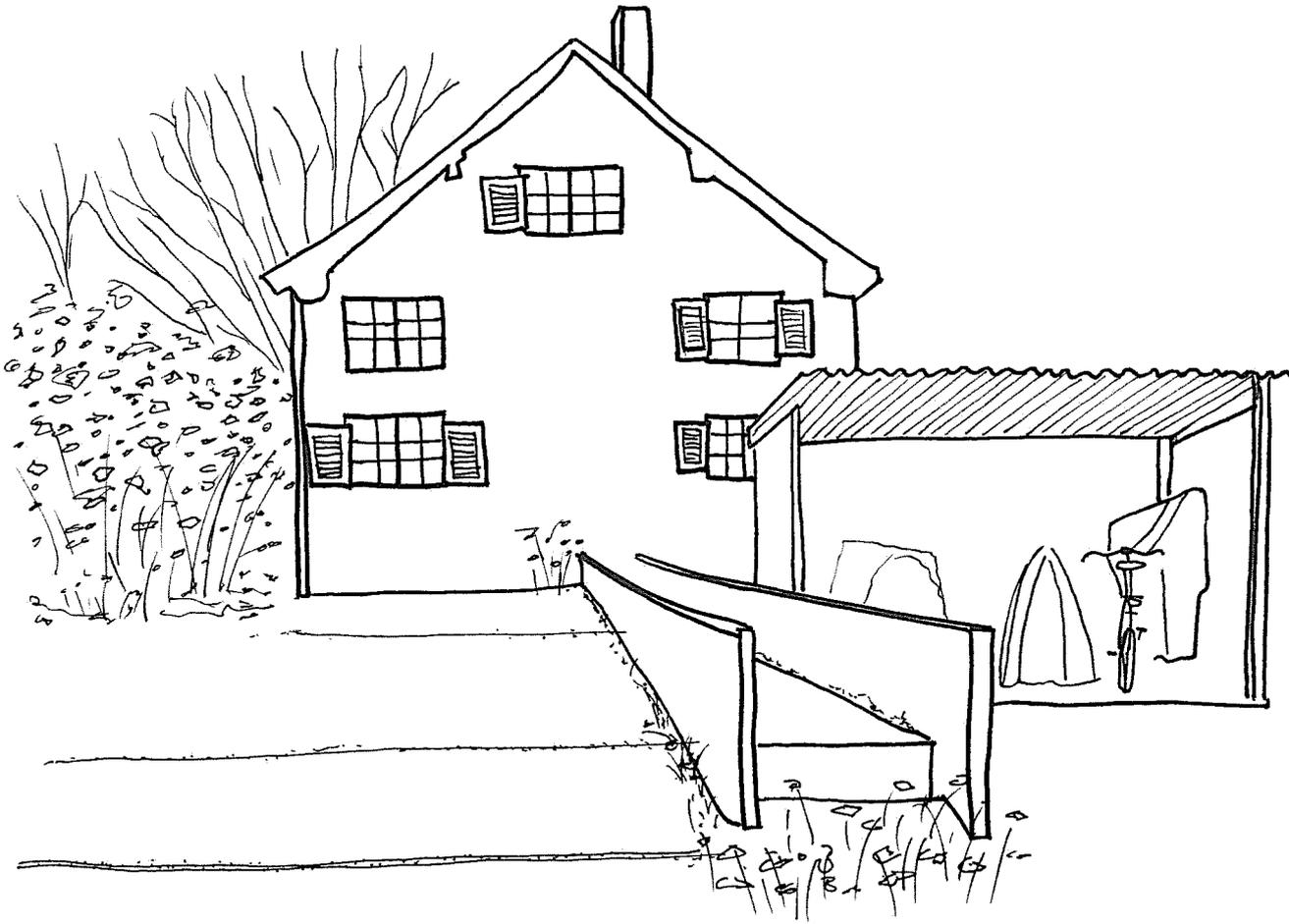
"Bei allen grösseren Projekten ist ein Gestaltungsplan sinnvoll, da eine öffentliche Debatte über ein Projekt, aber auch über Inhaltliches wie z.B. Kostenmiete geführt werden und ein breit abgestützter Entscheid erreicht werden kann"

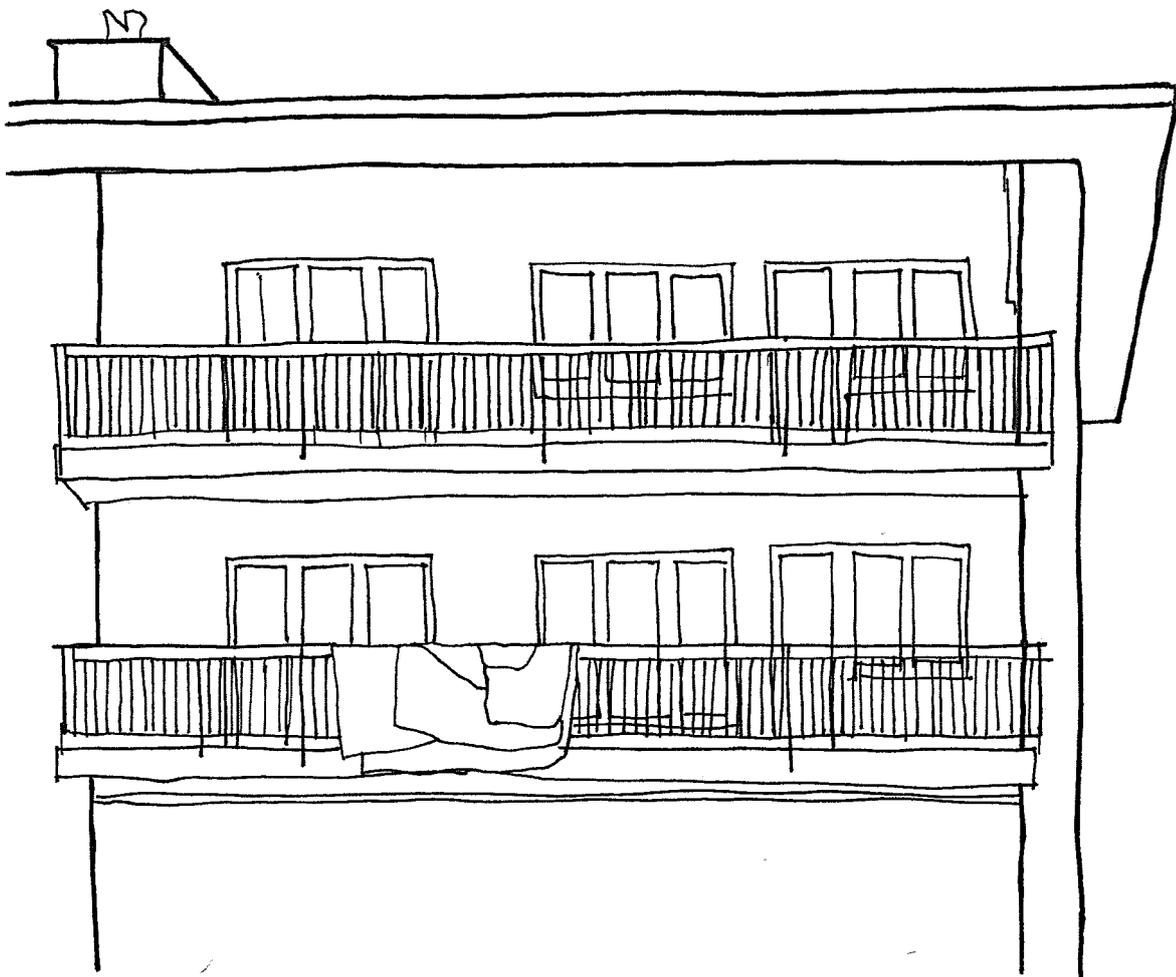
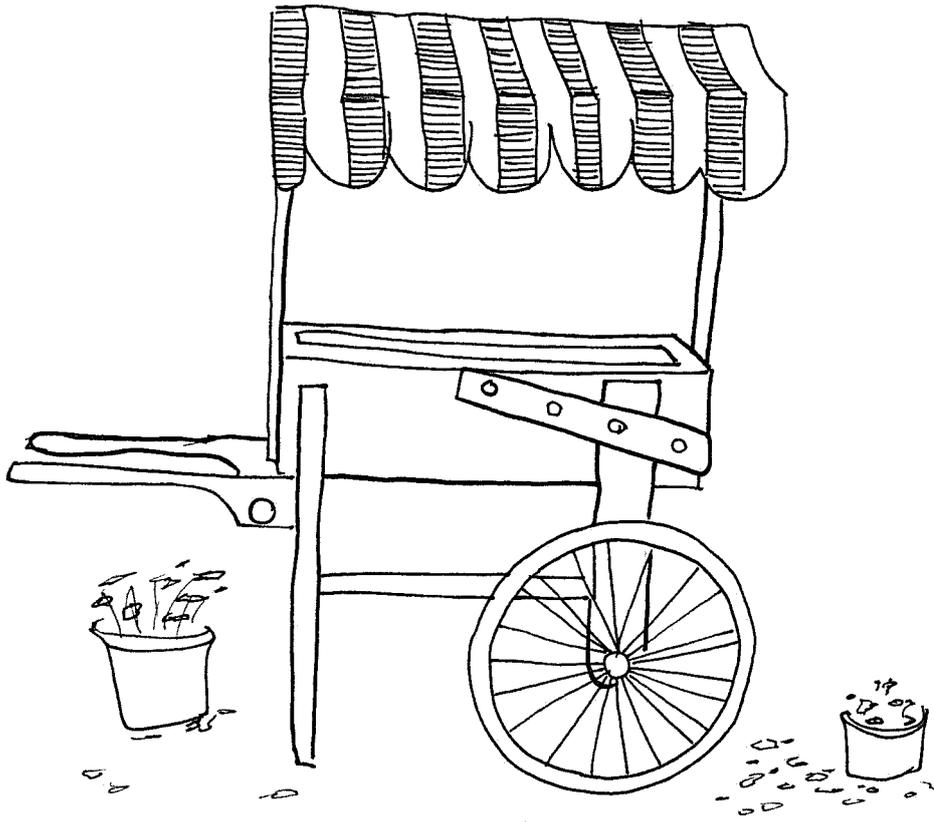
Res Keller, founder Kalkbreite Genossenschaft

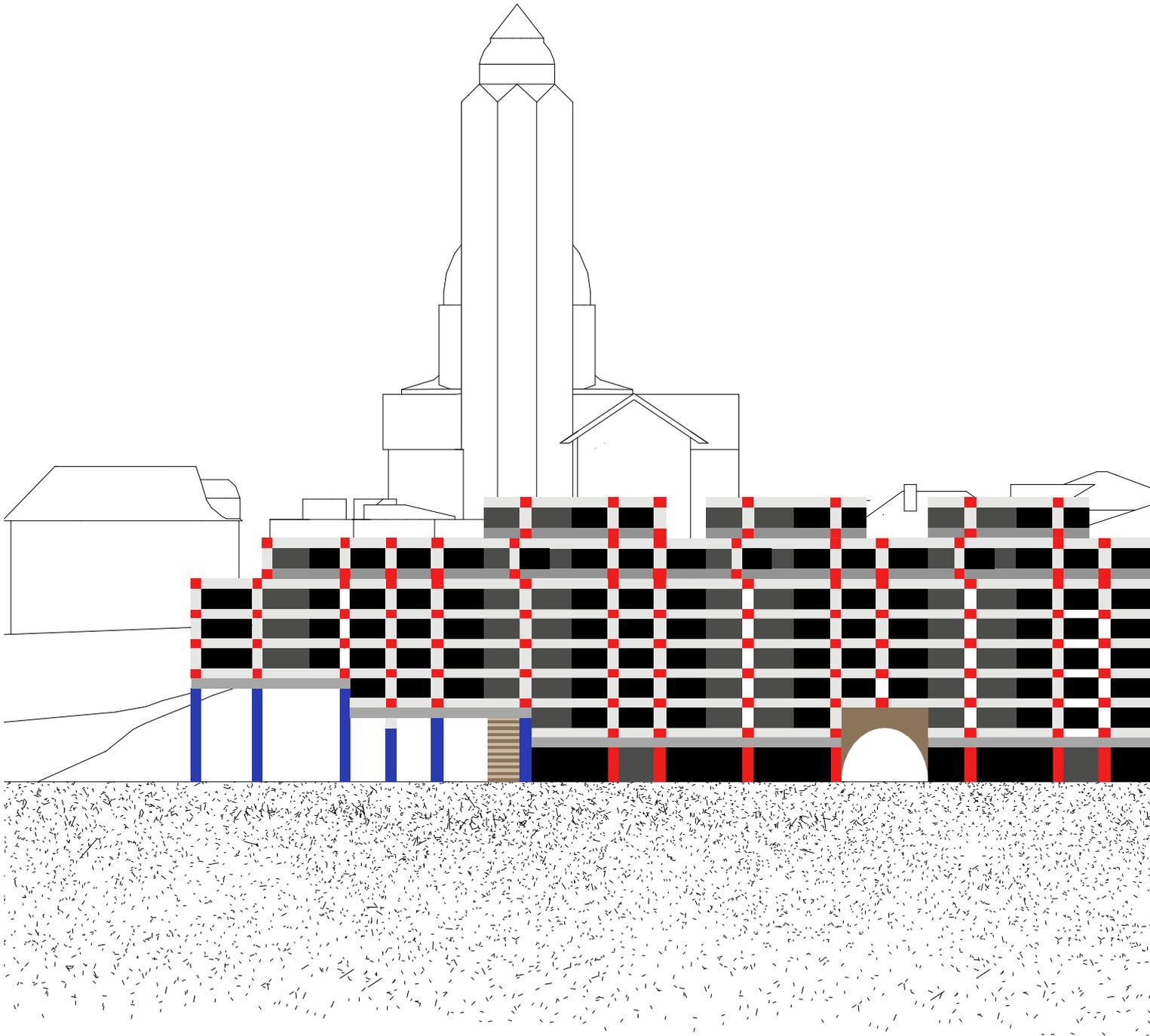




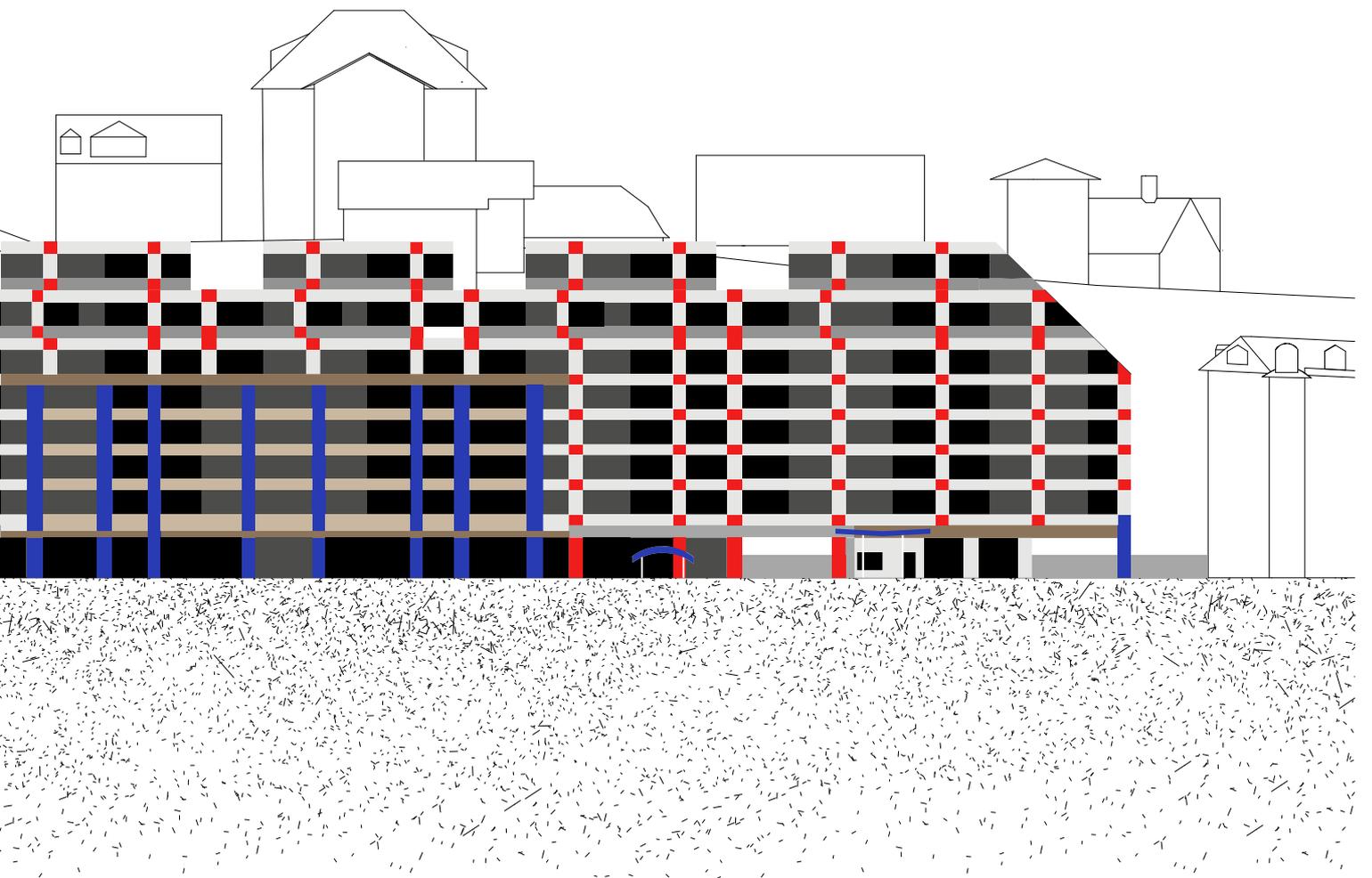








Utopian collage of the existing facades, the planned new building and site-specific interventions.



***HOW COULD THE BÜRGLI SITE HAVE
DEVELOPED WITH THE GESTALTUNGSPLAN
2.0, IN TERMS OF SPECIFIC FRAGMENTED
INTERVENTIONS, A PARTICIPATIVE PROCESS
AND A FOCUS ON ECOLOGICAL AND SOCIAL
VALUES?***

***DON'T TRY TO CURE EVERYTHING WITH A
UNIVERSAL SOLUTION, IT'S ABOUT
EVERYDAY EXPERIENCE***

BIBLIOGRAPHY

Angelil, Marc, Ein legislativer Raum names Schweiz, in: Arch+ (2016), Nr. 225: Legislating Architecture, p. 116.

Bodammer, Alexa, a. o., Wie geht Baukultur in Wakker-Gemeinden, in: werk, bauen+wohnen (2022), Nr. 6: Ressource Bestand, p. 7.

Brandhuber, Arno, a. o., 7+1 Luigi Snozzi über die Gestaltung der Gemeinde Monte Carasso, in: Arch+ (2016), Nr. 225: Legislating Architecture, p. 127.

Burckhardt, Lucius, a. o., Achtung: die Schweiz - Der Urtext von Lucius Burckhardt über die Idee einer neuen Stadt : die Geschichte eines Buches von Lucius Burckhardt, Max Frisch & Markus Kutter, Berlin: Martin Schmitz, 2019, p. 121.

Caruso, Adam, Dagegen sein ist immer leicht, in: Arch+ (2016), Nr. 225: Legislating Architecture, p. 122-123.

Eschmann, Stephan, Der Gestaltungsplan nach zürcherischem Recht, Diss., rechts- u. staatswiss. Fak., Univ. Zürich 1984.

Ferriss, Hugh, The Metropolis of Tomorrow, New York: Washburn, 1929. p. 74.

Fritzsche, Christoph, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Auflage, Wädenswil: Stutz Medien AG, 2019, p. 105.

Grämiger, Gregory, and Harry Gugger, , Baugesetze formen : Architektur und Raumplanung in der Schweiz, Zürich: gta Verlag, 2018, S. 40-55.

Handelsregisteramt Kanton Zürich, Lex Koller-Erklärung, 2023, https://www.zh.ch/content/dam/zhweb/bilder-dokumente/themen/wirtschaft-arbeit/handelsregister/rechtsformuebergreifend/allg_formular_lex_koller_erklaerung.pdf [27.02.2023]

Hettich, Peter, and Lukas Mathis, 1. Teil: Raumplanerische Instrumente zur Steuerung der Bautätigkeit, in: Fachhandbuch Öffentliches Baurecht. Expertenwissen für die Praxis (2016), p. 12.

Hofer, Andreas, Inselurbanismus, in: werk, bauen + wohnen (2016), Nr. 9: Basel, Wachstum in engen Grenzen, p. 53-55.

Kaldenhoff, Max, Ann-Link Ngo, Ausblick auf eine Hybride Urbanität, in: Arch+ (2016), Nr. 225: Legislating Architecture, p. 138-139.

Kramer, Christoph, Reihe Baurecht, 2020, <http://textpitch.ch/2020/02/reihe-baurecht/> [15.03.2023]

Kurz, Daniel, and Tibor Joanelly, Potenziale entdecken, in: werk, bauen+wohnen (2022), Nr. 6: Ressource Bestand, p. 1.

Linder, Wolf, Demokratie und Kapitalismus in der Schweiz: Rückblick und Ausblick, , Luzern, 2014, p. 1.

Maak, Niklas, Zum Verhältnis von Verordnung, Recht und Ethik, in: Arch+ (2016), Nr. 225: Legislating Architecture, p. 110-111.

Meyer, Florian, "Yes, but not like this!" - Why densification often lacks public acceptance, 2022, <https://ethz.ch/en/news-and-events/eth-news/news/2022/09/why-densification-often-fails-due-to-lack-of-acceptance.html> [2.03.2023]

Ngo, Anh-Linh, Legislating Architecture - Vom Grund zum Horizont, in: Arch+ (2016), Nr. 225: Legislating Architecture, p. 3-4.

Reutter, Georg, Finanzierung von Immobilien-Projektentwicklungen, in: Praxishandbuch Immobilien-Projektentwicklung (2019), Nr. 4, p. 169.

Ross, Liam, Braucht gute Architektur Bauvorschriften?, 2013, http://bkult.de/de_DE/629.braucht_gute_architektur_bauvorschriften/634.liam_ross_.pro [25.02.2023]

Rowe, Colin, and Fred Koetter, Collage city, unver. Nachdr. der 5., erw. Aufl., Basel: Birkhäuser, 2009, p. 95.

Schuster, Lara Marisa, Die Haltung des Architekten Luigi Snozzi: Untersucht am Beispiel des Projektes Monte Carasso, Weimar, 2021, p. 6.

FIGURES

Figure 2

Rules of architecture of the past.

Grämiger, Gregory, and Harry Guggler, , Baugesetze formen : Architektur und Raumplanung in der Schweiz, Zürich: gta Verlag, 2018

Figure 3

Rules of architecture of the present.

Grämiger, Gregory, and Harry Guggler, , Baugesetze formen : Architektur und Raumplanung in der Schweiz, Zürich: gta Verlag, 2018

Figure 5

Zonenplan Stadt Zürich.

https://www.stadt-zuerich.ch/content/dam/stzh/hbd/Deutsch/Staedtebau_und_Planung/Weitere%20Dokumente/Planung/BZO2016/Zonenplaene/190125_BZO_Zonenplan_12500_final.pdf

Figure 6

Colin Rowe, Collage City.

<https://lookingatcities.files.wordpress.com/2018/09/city-composite.jpg?w=1140>

Figure 9

Landsgemeinde vote in Switzerland.

<https://www.watson.ch/international/schweiz/662883555-alt-gegen-jung-an-der-urne-8-vorschlaege-fuer-die-reform-des-stimmrechts>

Figure 10

Hugh Ferriss, The Metropolis of Tomorrow.

https://www.peterharrington.co.uk/blog/wp-content/uploads/2013/11/8445_2

Figure 14

Lex-Koller Law.

<https://www.fedlex.admin.ch/eli/>

Figure 15

Zonenplan von 1912.

Kurz, Daniel, Bruno Fritzsche, and Werner Oechslin, Die Disziplinierung der Stadt : moderner Städtebau in Zürich 1900 bis 1940, gta Verlag, 2021.

Figure 16

Book on urbanism around 1950.

Burckhardt, Lucius, a. o., Achtung: die Schweiz - Der Urtext von Lucius Burckhardt über die Idee einer neuen Stadt : die Geschichte eines Buches von Lucius Burckhardt, Max Frisch & Markus Kutter, Berlin: Martin Schmitz, 2019.

Figure 17

Gestaltungspläne in Zürich.

https://www.stadt-zuerich.ch/portal/de/index/politik_u_recht/amtliche_sammlung.html

Figure 18

Zürich Gestaltungsplanverfahren.

https://www.stadt-zuerich.ch/content/dam/stzh/hbd/Deutsch/Staedtebau_und_Planung/Weitere%20Dokumente/Planung/Gestaltungplaene_Sonderbauvorschriften/200612_Gestaltungsplanverfahren.pdf

Figure 19

Vote for more affordable housing on the Neugassareal

https://images.squarespace-cdn.com/content/v1/62a840a0f890db7c849d-a9bd/41973aa7-b51e-4a80-921e-e1598997a1dd/noigassareal_im_bild2.jpg?format=1000w

Figure 20

Densification strategies by Raum+.

Grämiger, Gregory, and Harry Guggler, , Baugesetze formen : Architektur und Raumplanung in der Schweiz, Zürich: gta Verlag, 2018

Figure 21

Kommunaler Richtplan 2019, pink colored areas refer to desification.

<https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/staedtebau/planung/richtplanung/kommunaler-richtplan/richtplantext-und-richtplan-karte.html>

All other pictures, plans and sketches:
Severin Ziegler

INTERVIEWS

Keller, Res, founder Kalkbreite Genossenschaft, answers to my questions by email, 8.3.2023.

Leuppi, Hanspeter, Amt für Städtebau, interview via phonecall, 10.3.2023.

Sachhi, Thomas, founder Kalkbreite Genossenschaft, interview via Zoom, 14.3.2023.

Wirz, Andreas, Architect at Archipel, answers to my questions by email, 7.3.2023.

