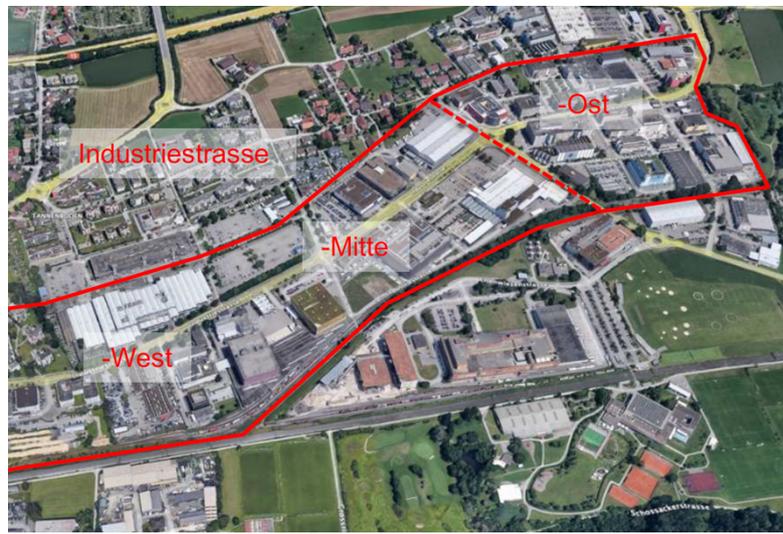
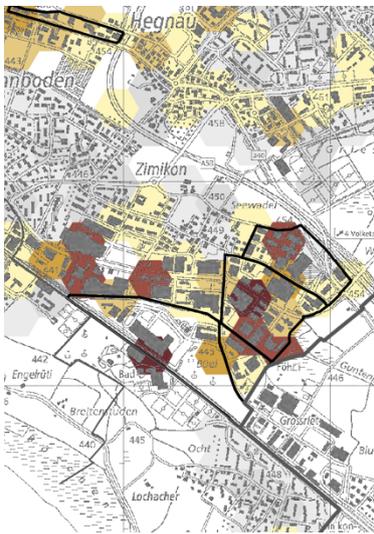


Region Glattal. Regionaler Richtplan.

TEILREVISION 2023

Bericht zur Arbeitszonenbewirtschaftung, 29. Januar 2025



Impressum

Herausgeberin:

Zürcher Planungsgruppe Glattal

Bearbeitung:

Planpartner AG

Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Tel. 044 250 58 80 / www.planpartner.ch

Michael Ziegenbein, Dipl. Ing. (TU) Stadt- u. Regionalplanung, mziegenbein@planpartner.ch

Tinus Trottmann, BSc FHO in Raumplanung, ttrottmann@planpartner.ch

TEAMverkehr.zug AG (Teil Verkehr)

Zugerstr. 45, 6330 Cham

Tel. 041 783 80 60 / www.teamverkehr.ch

Oscar Merlo, dipl. Bauingenieur ETH/SVI/REG A, merlo@teamverkehr.ch

Flurin Casanova, BSc FHO in Raumplanung, Verkehringenieur, casanova@teamverkehr.ch

(Ablage Abbildungen: G_14021_image > RRP_Rev2023 | 14021_05A_240620_Trev23_ErlBer_Bilder)



INHALT

1	Ausgangslage	4
1.1	Gesetzliche Grundlagen	4
1.2	Umsetzung im Kanton Zürich	4
1.3	Kantonale Anforderungen an regionale Arbeitsplatzgebiete	5
1.4	Ausgangslage und regionale Zielsetzungen	6
2	Regionale Einbettung	8
2.1	Überblick über regionale Arbeitsplatzgebiete und deren Bedeutung	8
2.2	Überblick über die Arbeitszonen der Region	11
3	Revisionsinhalt	15
3.1	Zentrumsgebiet Nr. 9 Industriestrasse, Volketswil	15
3.2	Arbeitsplatzgebiet Nr. 7 Glattpark West, Opfikon	17
3.3	Arbeitsplatzgebiet Nr. 14a Industriestrasse Ost, Volketswil	20
3.4	Mischgebiet 31a Industriegebiet Zürcherstrasse, Volketswil	21
3.5	Quantitative Auswirkungen der Teilrevision 2023	22
4	Fazit	23
A	Anhang	24
A 1	Tabellen Arbeitszonenbewirtschaftung. Übersicht Kennziffern nach Gemeinde	
A 2	Karten Beschäftigtendichte	
A 3	Übersichtstabelle über regionale Arbeitsplatzgebiete	
A 4	Übersichtskarte über regionale Arbeitsplatzgebiete und kommunale Arbeitszonen	



1 AUSGANGSLAGE

1.1 Gesetzliche Grundlagen

Auftrag durch RPV Gemäss Art. 30a Abs. 2 der Raumplanungsverordnung (RPV) setzt die Ausscheidung neuer Arbeitszonen eine Arbeitszonenbewirtschaftung voraus, welche die haushälterische Nutzung der Arbeitszonen insgesamt gewährleistet. Aus Sicht des Bundes kann die Arbeitszonenbewirtschaftung vom Kanton selbst betrieben oder an andere Planungsträger oder Stellen delegiert werden.

1.2 Umsetzung im Kanton Zürich

Umsetzung durch Regionen Im Kanton Zürich wurde diese Aufgabe an die Regionen delegiert. Entsprechend wurde in § 13 Abs. 1 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) definiert, dass die regionalen Planungsverbände Grundlagen zur räumlichen Entwicklung ihres Gebiets erarbeiten.

Mit Beschluss des Kantonsrates vom 22 Oktober 2018 wurde die regionale Arbeitszonenbewirtschaftung im kantonalen Richtplan verankert. Der Kanton erarbeitete in diesem Zusammenhang das «Merkblatt Arbeitszonenbewirtschaftung» mit Stand vom 4. April 2019. Gemäss dem Merkblatt erfolgt die Umsetzung der Arbeitszonenbewirtschaftung im Rahmen der etablierten Planungsverfahren.

Auslöser Arbeitszonenbewirtschaftung Folgende zwei Fälle sind als Auslöser für eine Berichterstattung definiert:

- Ein- und Umzonung von Arbeitszonen
- Revisionen regionaler Richtpläne, welche regionale Arbeitsplätze betreffen

Im vorliegenden Fall bedarf es aufgrund von Anpassungen von regionalen Arbeitsplatzgebieten im Rahmen der Teilrevision 2023 des regionalen Richtplans eines Berichts zur Arbeitszonenbewirtschaftung. Es ist durch die Region ein Bericht als Beilage zum erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV zu verfassen.



1.3 Kantonale Anforderungen an regionale Arbeitsplatzgebiete

Kantonaler Richtplan
Teilrevision 2015

Die Rahmenbedingungen für regionale Arbeitsplatzgebiete werden mit dem kantonalen Richtplan definiert. Mit der Teilrevision 2015 des kantonalen Richtplans, die am 22. Oktober 2018 vom Kantonsrat beschlossen, aber noch nicht durch den Bundesrat genehmigt wurde, führte der Kanton folgende Anforderungen ein:

- Regionale Arbeitsplatzgebiete mit hoher Nutzungsdichte (mehr als 150 Beschäftigte pro Hektare) sollen in der Regel mindestens eine ÖV-Güteklasse B aufweisen. Für Arbeitsplatzgebiete mit niedrigerer Nutzungsdichte können die Anforderungen sachgerecht reduziert werden.
- Regionale Arbeitsplatzgebiete mit einem hohen Anteil an industriellen bzw. güterverkehrsintensiven Nutzungen sind zudem möglichst direkt mit dem übergeordneten Strassennetz zu verbinden. Bestehende Anschlussgleise sind im Rahmen der betrieblichen Möglichkeiten zu nutzen und gegebenenfalls zu erweitern.



1.4 Ausgangslage und regionale Zielsetzungen

Sehr hoher Beschäftigtenanteil im tertiären Sektor

Aktuell arbeiten 145 191 Beschäftigte in der Region1, davon 85 718 Beschäftigte innerhalb von Arbeitszonen und 18 333 innerhalb von Arbeitszonen UND regionalen Arbeitsplatzgebieten. Die Beschäftigtenstruktur in der Region Glattal stellt sich folgendermassen dar:

- Beschäftigtenanteil im 1. Sektor: 0,5 % (712 B);
- Beschäftigtenanteil im 2. Sektor: 15,7 % (22 865 B);
- Beschäftigtenanteil im 3. Sektor: 83,8 % (121 614 B).

Der Beschäftigtenanteil im Dienstleistungssektor ist dominierend.

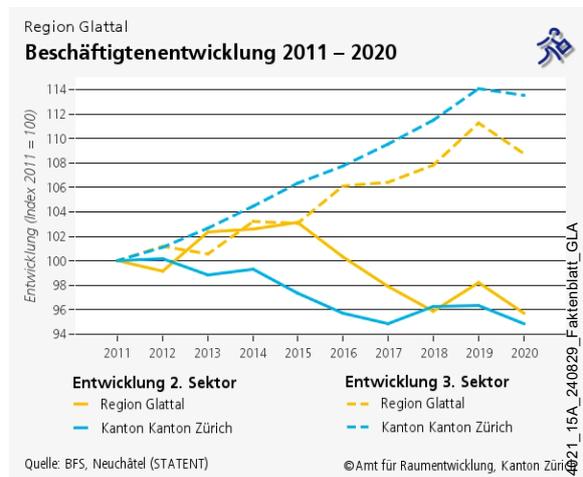
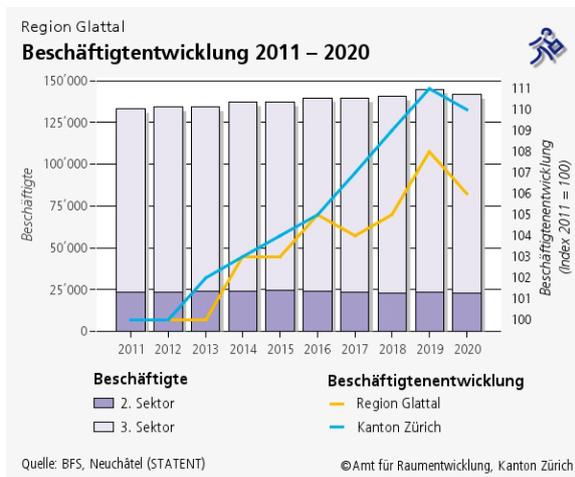


Abb. 1: Beschäftigtenentwicklung 2011–2020 in der Region Glattal im Vergleich zur indexierten kantonalen Entwicklung – Beschäftigtenanteile nach 2. und 3. Sektor in der Region Glattal

Abb. 2: Beschäftigtenentwicklung 2011–2020 in der Region Glattal im Vergleich zur kantonalen Entwicklung – indexierte Beschäftigtenentwicklung nach 2. und 3. Sektor in der Region und im Kanton

regionale Entwicklung entspricht kantonalem Trend

Sowohl bei der indexierten Gesamtbeschäftigtenentwicklung, als auch beim Strukturwandel vom 2. zum 3. Sektor entspricht die regionale Entwicklung grundsätzlich dem kantonalen Trend. (vgl. Beschäftigtenentwicklung Abb. 1 und 2).

RegioROK 2017 (Fortschreibung Hauptbericht RegioROK 2011)

Im regionalen Richtplan ist das regionale Raumordnungskonzept (RegioROK) festgelegt, in welchem Leitlinien für die räumliche Entwicklung definiert wurden. In Bezug auf die Arbeitszonen und Arbeitsplätze sind folgende Leitlinien relevant:

¹ STATENT 2021, Bundesamt für Statistik, BFS



- Leitlinie A – Ausrichtung Besiedlung auf Zentren (Auszug):
*Die Besiedlung ist auf Zentren und Entwicklungsschwerpunkte (dynamische Lagen) auszurichten, um damit die Siedlungsstruktur zu verbessern. [...].
[...] Eine ausgewogene Durchmischung von Wohn- und Arbeitsplätzen in gut ausgestatteten und schön gestalteten Quartieren schafft Lebensqualität in der Stadt. [...].*
- Leitlinie C – Ausrichtung Besiedlung auf Zentren (Auszug):
Bis 2030 wird das Mobilitätsverhalten urbaner. Der Mehrverkehr ist hauptsächlich mit ÖV zu bewältigen. Die Besiedlung ist schwerpunktmässig auf die S-Bahnstationen und qualitativ hochstehende, langfristig gesicherte öffentliche Verkehrslinien auszurichten. Die 2006–10 eröffnete Glattalbahn, als Rückgrat des Zubringerverkehrs zur S-Bahn, ist so rasch als möglich zu erweitern, damit sich zusätzliche Arbeits- und Wohnpotenziale möglichst umfassend auf den öffentlichen Verkehr ausrichten können. [...].

dynamischer
Arbeitsplatzstandort mit Raum
für von Verdrängung bedrohten
Branchen

Daneben legt der regionale Richtplan (Teilrevisionen GEFD und 2021) im Kapitel 2.5 – Nutzungsvorgaben fest, dass das Glattal als dynamischer Arbeitsplatzstandort weiterentwickelt werden soll. Zugunsten der regionalen Versorgung soll der Erhalt verschiedener Branchen gesichert werden, indem Massnahmen gegen den Verdrängungsdruck zu ergreifen sind.

Beschäftigtenzahlen und
Entwicklungsprognosen
RegioROK 2017 auf Basis des
Szenarios «Trend ZH» 2014

Auf Basis des kantonalen Szenarios «Trend ZH» aus dem Jahr 2014 wurde im RegioROK 2017 und dementsprechend im regionalen Richtplan (Teilrevisionen GEFD und 2021) eine Zunahme auf ca. 163 000 Beschäftigte im Jahr 2030 angenommen. Im RegioROK 2011 wurde für das Jahr 2050 eine prognostizierte Beschäftigtenzahl im Bereich von ca. 170 000 bis 190 000 abgeleitet.

Agglomerationsprogramm Stadt
Zürich – Glattal 3. Gen. 2014

Im Agglomerationsprogramm der 3. Generation 2014 wurde für das Glattal bis 2030 von 159 400 Beschäftigten und bis 2040 von 174 400 Beschäftigten ausgegangen.

Agglomerationsprogramm Stadt
Zürich – Glattal 4. Gen. 2021

Im Agglomerationsprogramm der 4. Generation 2021 wurde für das Glattal bis 2030 von 162 500 Beschäftigten und bis 2040 von 168 800 Beschäftigten ausgegangen.

Agglomerationsprogramm Stadt
Zürich – Glattal 5. Gen. 2024

Im Agglomerationsprogramm der 5. Generation 2024 wird (im Stand für die öffentliche Auflage, August 2024) für das Glattal bis 2040 von 158 239 Beschäftigten ausgegangen². Dieser Wert fällt, verglichen mit den Annahmen der vorigen Generationen und jenen des RegioROKs, vergleichsweise tief aus.

² Für das Jahr 2030 wird keine Aussage gemacht.



2 REGIONALE EINBETTUNG

2.1 Überblick über regionale Arbeitsplatzgebiete und deren Bedeutung

teilräumliche Betrachtung In der vorliegenden Arbeitszonenbewirtschaftung wird eine teilräumliche Betrachtung der Region vorgeschlagen. Folgende Kriterien fließen in die Betrachtung ein:

- Zugehörigkeit zu den Handlungsräumen des kantonalen Raumentwicklungskonzeptes (ROK);
- Siedlungs- und Erschliessungsstruktur;
- Verhältnis von Beschäftigten (B) zu Einwohnern (E)³.

Die Gemeinden im Teilraum 1 liegen mehrheitlich in den Handlungsräumen Stadtlandschaft und / oder urbane Wohnlandschaft. Sie haben Bezug zum Flughafen Zürich bzw. zum Flugplatz Dübendorf und sind mittels S-Bahn und Glattalbahn sowie GlattalbahnPLUS sehr gut an das ÖV-Netz angeschlossen. Das jeweilige Verhältnis von B zu E ist in der Tabelle 1 ersichtlich⁴. Die übrigen Gemeinden sind dem Teilraum 2 zugeordnet.

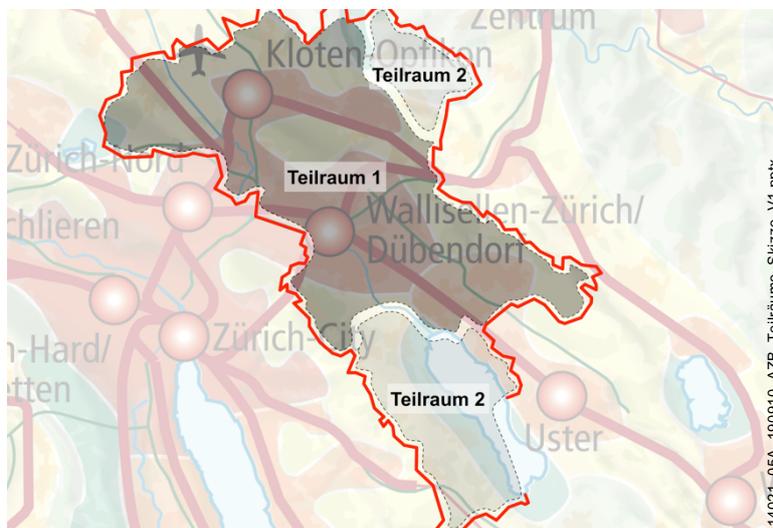


Abb. 3: Schemakarte der teilräumlichen Betrachtung der Arbeitszonenbewirtschaftung

³ Bundesamt für Statistik: In den letzten 20 Jahren ist der Anteil der Erwerbspersonen in der Bevölkerung ab 15 Jahren trotz starker demografischer Alterung stabil geblieben (67,7% im Jahr 2023 und 67,8% im Jahr 2003)

⁴ Die Berechnung berücksichtigt nur B und E innerhalb überbauter Bauzonen.



Teilraum 1		Teilraum 2	
Gemeinde	Verhältnis B:E	Gemeinde	Verhältnis B:E
Bassersdorf	0.38	Fällanden	0.31
Dietlikon	0.73	Greifensee	0.33
Dübendorf	0.66	Maur	0.22
Kloten	1.70	Nürensdorf	0.20
Opfikon	1.14		
Rümlang	0.80		
Schwerzenbach	0.52		
Volketswil	0.60		
Wallisellen	1.23		
Wangen-Brüttisellen	0.66		

Tabelle 1
(Berechnung in 14021_15G_240904_Verhaeltnis_BE_2021.xlsx)

leicht überdurchschnittliches Verhältnis im Glattal, deutlicher Überhang an Beschäftigten in Kloten und Opfikon

Das Glattal weist gesamthaft ein leicht überdurchschnittliches Verhältnis B zu E von ca. 0.80 (80 %). Die Städte Kloten und Opfikon weisen einen starken Überhang an Beschäftigten auf. Die Gemeinden Bassersdorf, Volketswil und Schwerzenbach weisen ein umgekehrtes bzw. ein knapp ausgeglichenes Verhältnis auf, werden aber aufgrund der anderen Kriterien dem Teilraum 1 zugeteilt.

Grösse regionaler Arbeitsplatzgebiete

Die im regionalen Richtplan (Teilrevisionen GEFD und 2021) festgelegten Arbeitsplatzgebiete umfassen eine Fläche von 261.4 ha. Mit der Teilrevision wird diese Fläche um etwa 0,3 ha auf 261,1 ha reduziert.

Bedeutung der Arbeitsplatzgebiete

Den verschiedenen regionalen Arbeitsplatzgebieten weist der regionale Richtplan (Teilrevisionen GEFD und 2021) folgende Bedeutungen zu:

Gebiete mit Prüfauftrag zur Nutzungsdifferenzierung

- Differenzierung in Arbeitsplatz- und Mischgebiet
 - Industrie- / Gewerbegebiet Grindel (Nr. 1), Bassersdorf;
 - Industriegebiet Fällanden (Nr. 3), Fällanden;
 - Industriegebiet Bruggacher (Nr. 4), Fällanden



Nutzungseinschränkungen

- Transformationsgebiet für Forschung und Entwicklung, Industrie, Gewerbe und Dienstleistung. Ergänzenden Nutzungen für Freizeit und Erholung insbesondere für im Innovationspark tätige Akteure zulässig.
 - Arbeitsplatzgebiet Innovationspark, (Nr. 2a) Dübendorf / Wangen-Brüttisellen
- Transformationsgebiet für Forschungs-, Test- und Werkflugplatz, Industrie, Gewerbe und Dienstleistung.
 - Arbeitsplatzgebiet Forschungs-, Test- und Werkflugplatz (Nr. 2b), Dübendorf
- Ausschluss von Verkaufsnutzungen;
 - Kasernenareal (Nr. 6), Kloten
- primäre Nutzungseignung Industrie, Gewerbe, Logistik und sekundäre Nutzungseignung für Dienstleistung;
 - Industriegebiet Riedmatt (Nr. 8), Rümlang;
 - Gebiet Hertistrasse, Aubrugg (Nr. 17), Wallisellen
- Eignung für Industrie, Gewerbe und Logistik und Ausschluss von Handels-, Dienstleistungs- und Verkaufsnutzung;
 - Industriegebiet Hard (Nr. 13), Volketswil
- Eignung für Industrie, Gewerbe, Handel, Dienstleistung und Logistik;
 - Industriegebiet Brunnenstrasse (Nr. 14), Volketswil
- Eignung für Industrie, Gewerbe, Handel und Logistik
 - Industriegebiet Greifenseestrasse (Nr. 15), Volketswil
 - Gebiet Grossrietstrasse / Bahngleise / Guntenbach (Nr. 16), Volketswil
- primäre Nutzungseignung für Betriebe der Flugsicherung und sekundäre Nutzungseignung für Betriebe der aviatischen Navigation, Kommunikation und Datenbereitstellung sowie andere aviatiknahe Betriebe
 - Gebiet Flugsicherung (Nr. 19a), Wangen-Brüttisellen



2.2 Überblick über die Arbeitszonen der Region

Datengrundlagen Der Kanton stellt auf dem GIS-ZH und im Rahmen der Geschossflächenstatistik (GFL) umfassende Grundlagendaten als Basis für die regionale Arbeitszonenbewirtschaftung zur Verfügung. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass darin nur die rechtskräftigen Arbeitszonen berücksichtigt werden, weshalb in einigen Fällen nicht das ganze Geschossflächenpotenzial abgebildet wird. Das Potenzial regionaler Arbeitsplatzgebiete, in welchen erst eine Zonenplanrevision erfolgen muss, damit dort Arbeitsflächen entstehen können, wird in der Statistik nicht abgebildet. Ebenso werden Flächen in Zonen für öffentliche Bauten nicht in der Geschossflächenstatistik erfasst.

Davon betroffen sind die regionalen Arbeitsplatzgebiete Nrn. 2c, 6, 18, 19 und 19a, welche ganz oder teilweise in Landwirtschafts- bzw. Reservezonen oder in Zonen für öffentliche Bauten liegen.

Entwicklung der Arbeits-Bauzonen Die nachstehende Grafik zeigt die Entwicklung der Bauzonen, welche ausschliesslich dem Arbeiten dienen⁵. Es fällt auf, dass bis ins Jahr 2000 die Arbeitszonen im Total sowie die Reserven abnahmen. Beides stieg nach dem Jahr 2000 sprunghaft an. Ab dem Jahr 2005 wiederholt sich der Trend und die reinen Arbeitszonen und Reserven wurden wieder reduziert, bevor sie 2022 erneut leicht anstiegen.⁶ Beschriebener Verlauf führte in der Summe dazu, dass in den letzten 17 Jahren das Total der Arbeitszonen von 797 ha auf 820 ha zunahm, während sich die darin enthaltenen Bauzonenreserven von 163 ha auf 101 ha reduzierten.

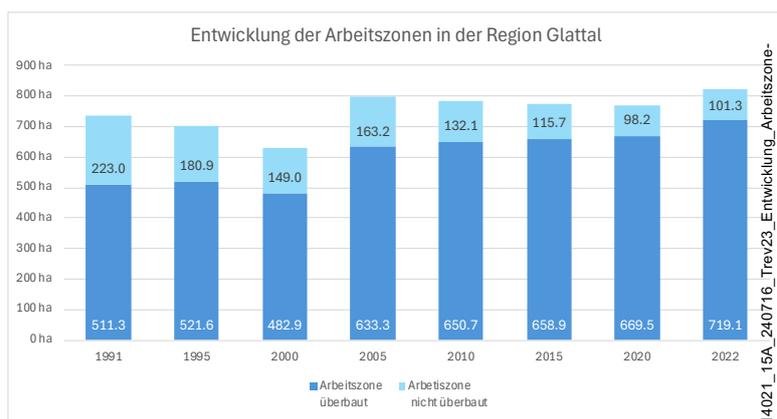


Abb. 4: Entwicklung der Bauzonen für Arbeiten in der Region (Datenquelle: Überbauungs-/Erschliessungsstand 2022 / ARE, Zürich)

⁵ «Arbeitszonen total» umfasst Bauzonenflächen ohne Unterscheidung zwischen Dienstleistungen und produktivem Gewerbe

⁶ Aufgrund der verfügbaren Daten nicht zu plausibilisieren.



Entwicklung der
Geschossflächen

Bei der Betrachtung der realisierten Geschossflächen und der Geschossflächenreserven in Arbeitszonen bis 2019 spiegeln sich die o.g. Trends der Zonenflächenbetrachtung wider: die Überbaumöglichkeiten wurden deutlich erhöht und ab 2005 stetig reduziert.

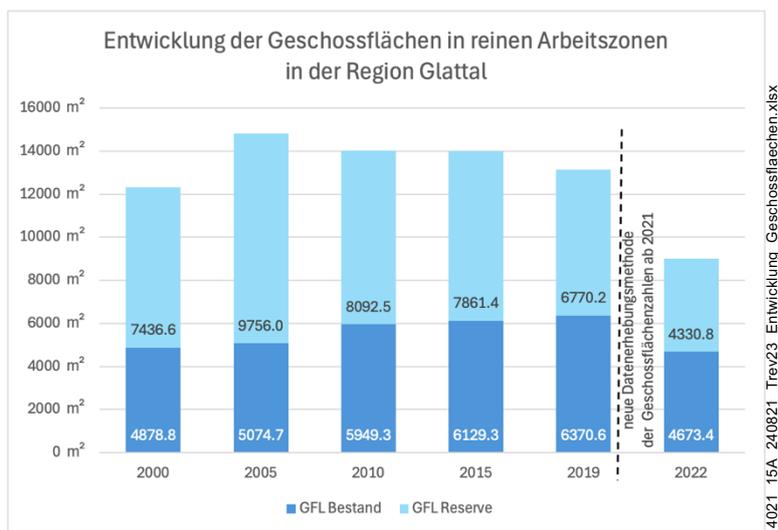


Abb. 5: Entwicklung der Geschossflächen für Arbeiten in der Region (Datenquelle: Datenquelle: Raumbewachung ARE ZH, Geschossflächenstatistik in 1000 m², Zugriff Mai 2024)

Es bestehen nachweislich erhebliche Reserven von 7,15 Mio. m² bei einem Bestand von 6,09 Mio. m².

Das im Kanton Zürich seit einigen Jahren angewandte Modell zur Berechnung der bestehenden Geschossflächen, wurde 2020 komplett überarbeitet. Die Zahlen ab dem Jahr 2021 sind nicht mehr vergleichbar mit den Vorherigen. Die rückblickende Betrachtung lässt sich deshalb nicht bis ins Jahr 2022 fortsetzen.

Gemäss den neuen Daten bestehen aktuell (Stand Teilrevisionen GEFD und 2021 des regionalen Richtplans) innerhalb von regionalen Arbeitsplatzgebieten nachweislich erhebliche Reserven von 2,10 Mio. m² bei einem Bestand von 1,55 Mio. m². Mit der Teilrevision 2024 erhöhen sich die Reserve um ca. 15 000 m² auf 2,11 Mio. m² und der Bestand um ca. 87 000 m² auf 1,64 Mio. m².

Keine substantielle Sicherung
von Flächen für produktives
Gewerbe in den rechtskräftigen
Nutzungsplänen

In den Tabellen im Anhang A 1 sind die Werte zu Bestand und Reserve je Gemeinde ausgewiesen. Es ist aber nicht bekannt, wie die Aufteilung zwischen Dienstleistung und produzierendem Gewerbe ist. In den rechtskräftigen Nutzungsplänen ist keine substantielle Sicherung für Flächen für das produzierende Gewerbe festgelegt, zumal es dafür keine planungsrechtliche Definition gibt.



Beschäftigtendichte Die Tabellen im Anhang A 1 zeigen die Überbauungsstände, die Geschossflächen und -reserven sowie die Beschäftigten und -dichten jeweils auf der Basis des rechtskräftigen regionalen Richtplans (Teilrevisionen GEFD und 2021) und auf der Basis der vorliegenden Teilrevision 2023.

Dem liegt eine schematisch generalisierende GIS-Analyse zugrunde, welche die aktuelle Anzahl Beschäftigte (STATENT 2021) innerhalb der überbauten Bauzone je Gemeinde ermittelt. Die Verteilung der Beschäftigtendichte in der Region und im Bezug zu den regionalen Arbeitsplatzgebieten ist in den Karten im Anhang A 2 abgebildet.

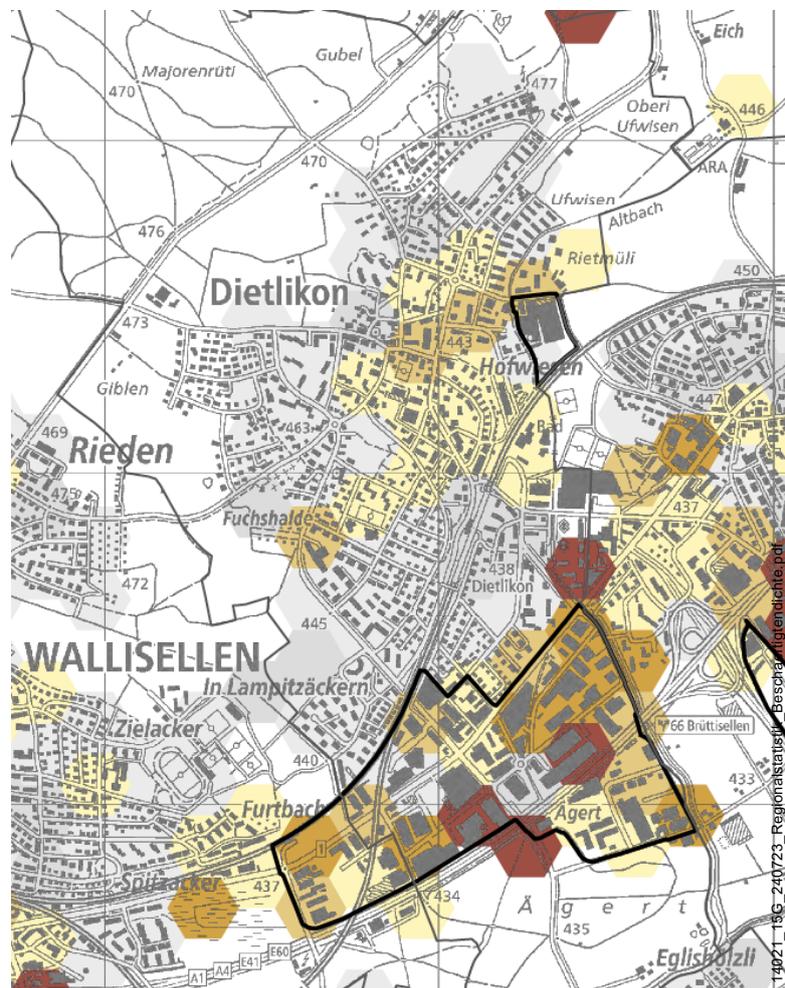
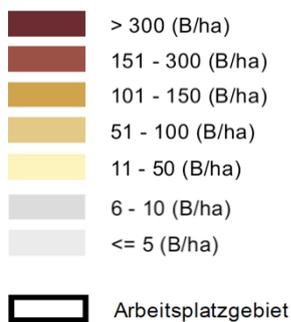


Abb. 6: Auszug aus der Karte Beschäftigtendichte, Beschäftigte pro Hektare überbauter Bauzone (Siehe Anhang A2)
(Datenquelle: BFS STATENT, 2021; Überbauungsstand ARE ZH, 2022; Regionaler Richtplan Teilrevisionen GEFD und 2021)



heterogene Beschäftigtendichte
in den regionalen Gebieten und
den kommunalen Zonen

Aus den Tabellen und den Karten kann abgelesen werden, dass die Beschäftigtendichte in den regionalen Arbeitsplatzgebieten in fünf Gemeinden signifikant höher ist als in reinen kommunalen Arbeitsplatzzonen⁷. Beispielsweise sind für das rechtskräftige Arbeitsplatzgebiet Dietlikon Süd, Dietlikon deutlich höhere Beschäftigtendichten ersichtlich als in den übrigen Gebieten in der Gemeinde (vgl. Abb. 6 unten).

In fünf Gemeinden sind die Dichten in kommunalen Zonen ausserhalb regionaler Arbeitsplatzgebiete höher⁸. Die kommunalen Zonen liegen überwiegend in kantonalen oder regionalen Zentrumsgebieten sowie regionalen Mischgebieten. Zudem steht für das Kasernenareal in Kloten eine Nutzung im Sinne eines regionalen Arbeitsplatzgebietes noch aus. In der Gemeinde Rümlang ist die Dichte ausgeglichen zwischen regionalen Arbeitsplatzgebieten und kommunalen Zonen. In den Gemeinden Maur und Nürensdorf sind keine regionalen Arbeitsplatzgebiete festgelegt.

Folgende Tabelle fasst die Zahlen zur Beschäftigtendichte für die Region zusammen:

Beschäftigtendichte	RRP GEFD und 2021	Teilrev. 2023
in regionalen Arbeitsplatzgebieten (in B/ha)	81	90
in Arbeitszonen ausserhalb regionaler Arbeitsplatzgebiete (in B/ha)	154	150
Total (in B/ha)	131	131

Beschäftigtendichte in überbauten Bauzonen in der Region Glattal

⁷ Bassersdorf, Dietlikon, Fällanden, Greifensee und Schwerzenbach

⁸ Dübendorf (Innovationspark noch nicht realisiert), Kloten, Volketswil, Wallisellen und Wangen-Brüttisellen



3 REVISIONSINHALT

3.1 Zentrumsgebiet Nr. 9 Industriestrasse, Volketswil

Reduktion Zentrumsgebiet zu Gunsten neuem Arbeitsplatzgebiet Nr. 14a

Auf Antrag der Gemeinde Volketswil bzw. auf Basis der im Rahmen der kommunalen Richtplanung aktualisierten ortsplanerischen Gesamtschau, wird das regionale Zentrumsgebiet Nr. 9 im Osten zu Gunsten eines Arbeitsplatzgebietes Nr. 14a (vgl. Kap. 3.3) verkleinert.

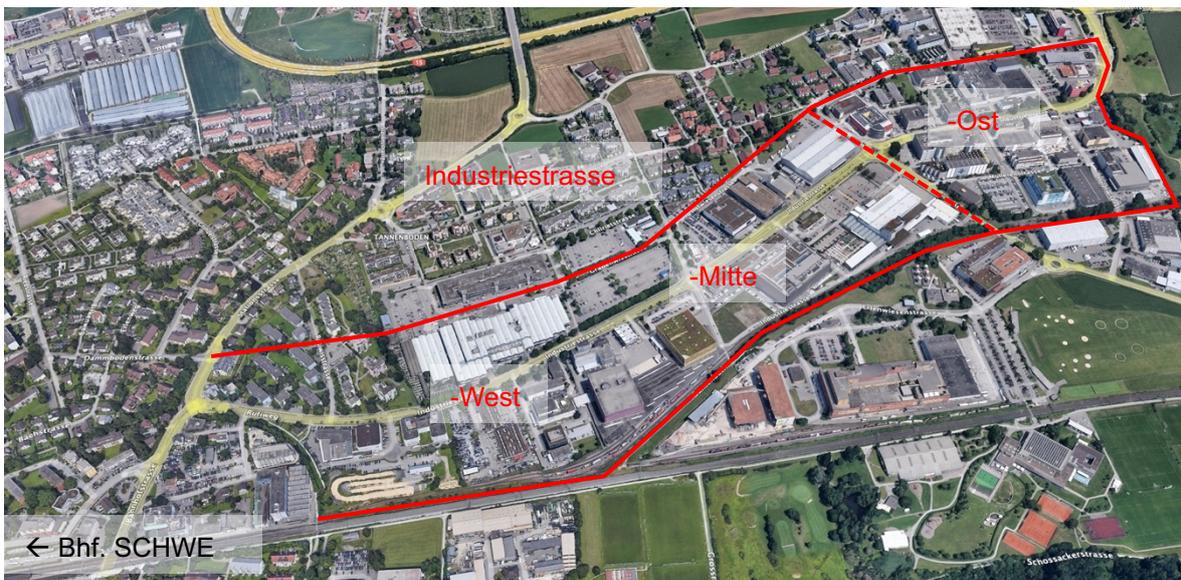


Abb. 7: Schrägbild Teilgebiete Industriestrasse-West/-Mitte/-Ost in Volketswil (GoogleEarth, Zugriff 10.10.2023)

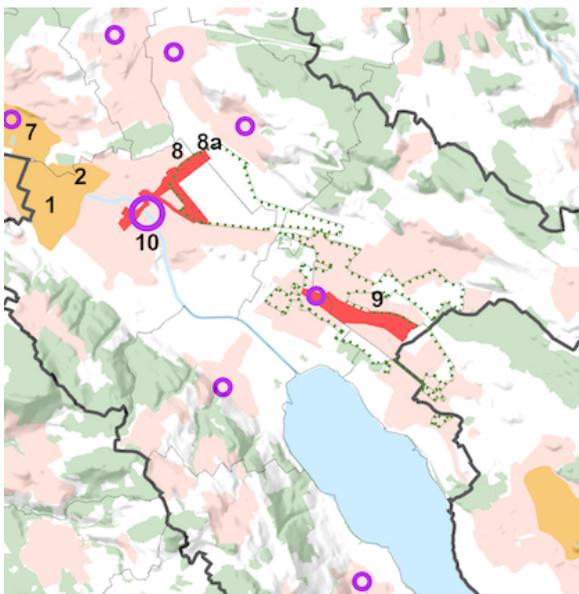


Abb. 8: Zentrumsgebiete, Regionalzentren, Ortszentern, Themenkarte im Richtplandtext (regionaler Richtplan Glattal, Teilrevision 2021 und GEFD)

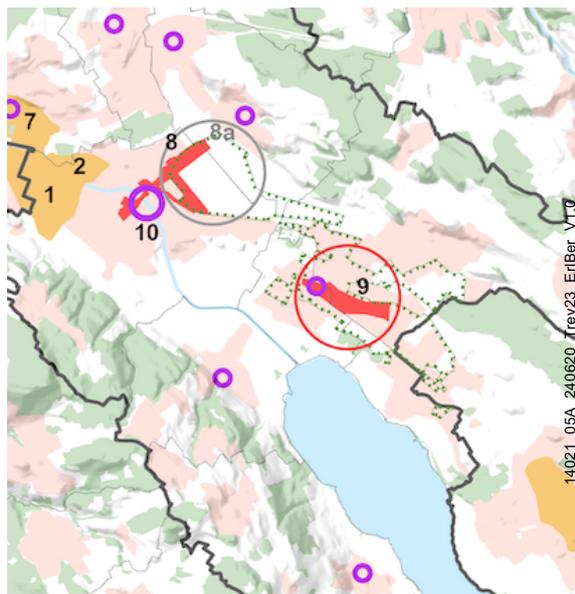


Abb. 9: Zentrumsgebiete, Regionalzentren, Ortszentern, Themenkarte im Richtplandtext (regionaler Richtplan Glattal, Teilrevision 2023)



Transformation im Nahbereich des Bahnhofs Schwerzenbach	Seitens der Gemeinde Volketswil wird eine Transformation der heutigen Arbeitsplazzonen im Nahbereich des Bahnhofs Schwerzenbach (Teilgebiete Industriestrasse West und Mitte) mittelfristig als realistisch beurteilt. An diesen Lagen können gemischt genutzte Siedlungsteile entstehen, die aufgrund der Nähe zum Bahnhof und zu den angrenzenden Wohngebieten eigene urbane Qualitäten erlangen. Dementgegen wird den Gebieten, die weit vom Bahnhof Schwerzenbach entfernt sind (Teilgebiet Industriestrasse Ost), eine deutlich geringere Eignung für die Wohnnutzung zugesprochen, da sie eine reduzierte ÖV-Gütekategorie aufweisen und stark von den Emissionen der Betriebe und des Verkehrs belastet sind. Aus Sicht der Gemeinde steht an diesen Lagen auch langfristig die Arbeitsnutzung im Vordergrund. Es wird erwartet, dass allfällig vereinzelt Wohnanteile in diesem Zentrumsgebiet eine geringe Wohnqualität aufweisen würden und teilweise auch Nutzungskonflikte mit den Gewerbebetrieben entstehen würden. In gemischt genutzten Gebäuden könnten aufgrund ihrer «Insellage» auch unbehagliche Situationen entstehen. Entsprechend soll das Zentrumsgebiet, welches einen Wohnanteil bedingt, in seinem Umfang um das Teilgebiet Industriestrasse Ost zu Gunsten eines Arbeitsplatzgebietes reduziert werden.
Neue strategisch-planerische Erkenntnisse	Das betreffende Zentrumsgebiet wurde im Rahmen der Gesamtrevision 2018 in den RRP aufgenommen. Seit daher ist man jedoch mit im Rahmen der kommunalen Richtplanung erarbeiteten ortsplanerischen Gesamtschau zu neuen strategisch-planerischen Erkenntnissen gelangt. Die Sicherung der vorhandenen Arbeitsplatzkapazitäten wird priorisiert und stattdessen auf die Einführung eines Wohnanteils – wie es die Nutzungsvorgaben zu Zentrumsgebieten im regionalen Richtplan verlangen – verzichtet. Dies entspricht einer Abweichung gegenüber dem noch geltenden Masterplan Uster-Volketswil 2030 (Revision vorgesehen), sichert aber zusätzliche Arbeitsplatzkapazitäten, was wiederum mit den Interessen der Region und des Kantons übereinstimmt.



3.2 Arbeitsplatzgebiet Nr. 7 Glattpark West, Opfikon

Streichung zu Gunsten Wohn- bzw. Mischnutzungen

Auf Antrag der Stadt Opfikon wird das Arbeitsplatzgebiet Nr. 7 Glattpark West ersatzlos gestrichen. Dies zu Gunsten der Ansiedlung von Wohn- bzw. Mischnutzungen.

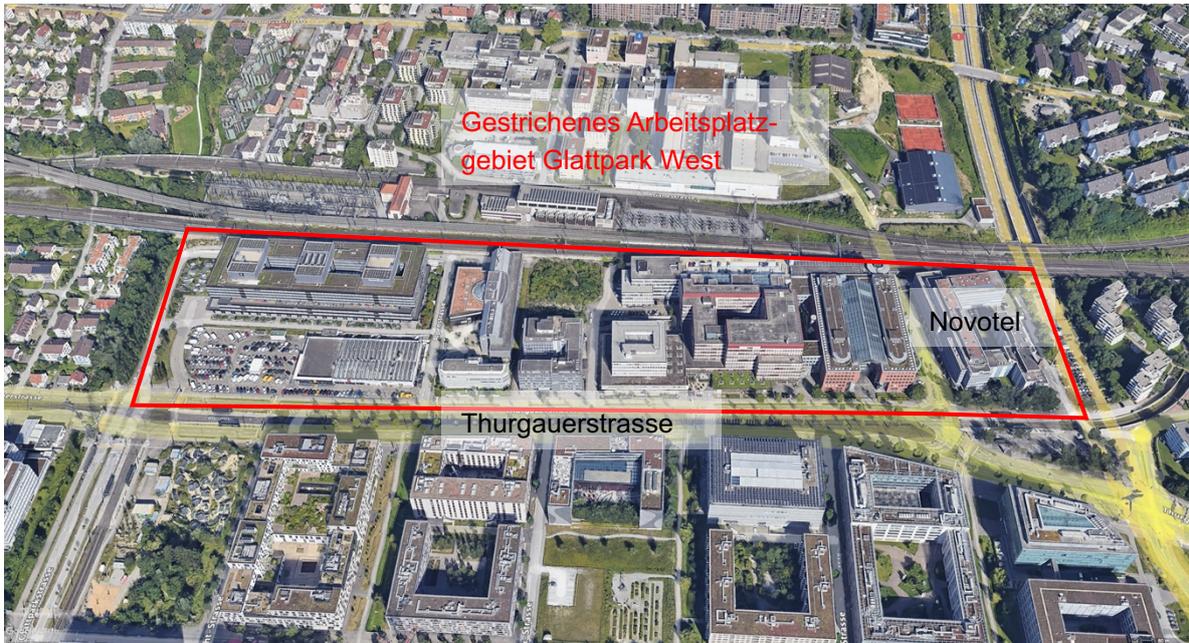


Abb. 10: Schrägbild Arbeitsplatzgebiet Nr. 7 Glattpark West in Opfikon (GoogleEarth, Zugriff 10.10.2023)

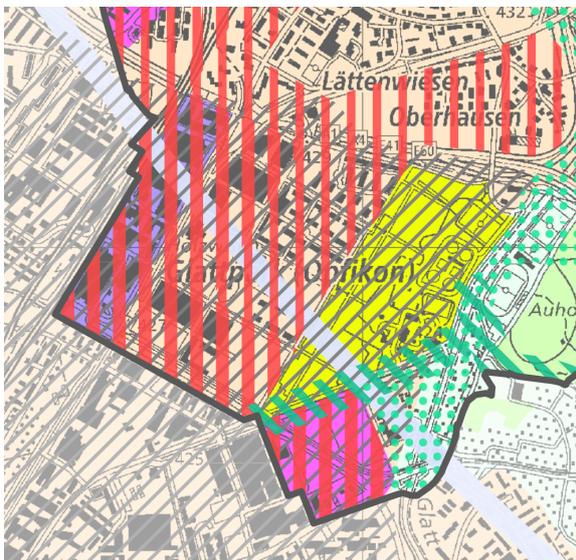


Abb. 11: regionaler Richtplan Glattal, Teilrevision 2021 und GEFD – Auszug Arbeitsplatzgebiet Nr. 7 Glattpark West, Karte Siedlung und Landschaft

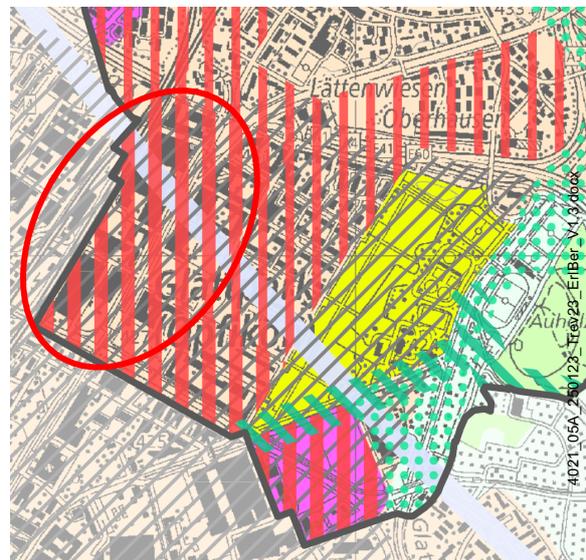


Abb. 12: regionaler Richtplan Glattal, Teilrevision 2023 – Auszug Arbeitsplatzgebiet Nr. 7 Glattpark West, Karte Siedlung und Landschaft



veränderte Genehmigungspraxis und neue strategisch-planerische Erkenntnisse	Das Arbeitsplatzgebiet Nr. 7 wurde im Rahmen der Gesamtrevision 2018 in den RRP aufgenommen. Seit daher haben sich jedoch einerseits die äusseren Umstände verändert (Genehmigungspraxis des ARE) und andererseits ist man im Rahmen der Erarbeitung des räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK) der Stadt Opfikon zu neuen strategisch-planerischen Erkenntnissen gelangt, welche der nutzungsplanerischen Umsetzung des Arbeitsplatzgebietes – in Form reiner Industrie- und Gewerbezone – konträr gegenüberstehen bzw. die allgemeines Wohnen an dem Standort nicht mehr kritisch einordnen. Diese neuen Erkenntnisse wurden dann vertieft untersucht und vom zuständigen Ortsplanungsbüro (Suter von Känel Wild SKW AG) in einem planerischen Kurzgutachten zur Umwandlung des Gebietes Glattpark West festgehalten. Besagtes Kurzgutachten vom 29.10.2024 beinhaltet u. A. auch eine ortsplannerische Gesamtschau und dient als Grundlage für die Streichung des Arbeitsplatzgebietes Nr. 7.
Hotels als Sonderwohnen in Arbeitsplatzgebieten nicht mehr zulässig	Die Genehmigungspraxis des ARE lässt neu die Eintragung von Hotels als Sonderwohnen in Arbeitsplatzgebieten nicht mehr zu, wie dies im Rahmen der Gesamtrevision 2018 im Falle der Arbeitsplatzgebiete Nr. 2 und 9 in Dietlikon/Wallisellen bzw. Rüm- lang noch möglich war. Dies hat zur Folge, dass das im Glattpark West bestehende Novotel zonenwidrig und die Ansiedlung weiterer dahingehender Nutzungen verunmöglicht würde.
Potenzialgebiet ausserhalb der AGL	Die Stadt Opfikon ist aus Lärmschutzgründen (Fluglärm) bei der Zulässigkeit von Wohnnutzung sehr eingeschränkt. Das Gebiet «Glattpark West» gehört zu den wenigen Arealen, welche zum Teil ausserhalb der Abgrenzungslinie des Flughafens (AGL) liegen und daher mehr Spielraum zum Wohnen zulassen. Auch wenn das Gebiet zwischen Bahngleisen und Thurgauerstrasse liegt, bietet es viel Potenzial zur Entwicklung von Mischnutzungen (der Kombination von Wohnen und Gewerbe); ähnlich wie im Gebiet Leutschenbach, wo ebenfalls ein neues urbanes Gebiet mit Mischnutzung entsteht. Dieses Potenzial vom Glattpark West wurde nun in der Vorbereitungsphase des räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK) erkannt. Das REK befindet sich zurzeit in Erarbeitung und wird in die anstehende Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung von Opfikon einfließen. Hinzu kommt, dass die Bausubstanz im Gebiet Glattpark West in die Jahre gekommen ist und Sanierungen, Ersatz- oder auch Neubauten anstehen. Laut der Stadt Opfikon fehlt jedoch die Nachfrage für reines Gewerbe und es wird daher befürchtet, dass die Investitionsbereitschaft für Instandhaltung und Weiterentwicklung minimal ist. Mit einer möglichen Mischnutzung würden die Anreize zur (Weiter-)Entwicklung merklich erhöht.



- regionale Vorgaben von 2018 zu Arbeitsplatzgebieten nie vollzogen
- Im rechtskräftigen Zonenplan der Stadt Opfikon liegt das Areal «Glattpark West» in der Zentrumszone Arbeitsplatzgebiet ZA. In dieser Zone sind neben Gewerbe und Dienstleistungen auch Wohnnutzungen zulässig. Im Jahr 2021 wurde eine Zonenplanänderung «Glattpark West» öffentlich aufgelegt, welche eine Umzonung in eine Gewerbezone vorsah, in welcher Beherbergungsbetriebe und Unterkünfte für den temporären Aufenthalt weiterhin zulässig gewesen wären. Die Umzonungsvorlage wurde vom ARE, aufgrund der oben beschriebenen Praxisänderung, als nicht genehmigungsfähig beurteilt und daher nicht weiterverfolgt. Die nutzungsplanerische Umsetzung der regionalen Vorgaben von 2018 zu Arbeitsplatzgebieten wurden also bis anhin nicht vollzogen, auch wenn die Nutzungen im Bestand – mit Ausnahme des Hotels Novotel – einer Gewerbezone entsprechen.
- Neu Teil des Zentrumsgebietes Nr. 4
- Das Gebiet «Glattpark West» wird mit der Streichung des Arbeitsplatzgebiets (Nr. 7) Teil des Zentrumsgebietes Nr. 4 «Gebiet Balsberg / Flughafenstrasse, Kloten / Opfikon», demnach gilt es nutzungsplanerisch je mind. 25 % der Gesamtnutzflächen für Wohnen bzw. Arbeiten zu sichern. Vom Mindestwohnanteil ausgenommen sind Gebiete mit starker Fluglärmbelastung.



3.3 Arbeitsplatzgebiet Nr. 14a Industriestrasse Ost, Volketswil

<p>Neues Arbeitsplatzgebiet Nr. 14a Industriestrasse Ost, Volketswil</p>	<p>Das Arbeitsplatzgebiet 14a Industriestrasse Ost in Volketswil wird, auf Antrag der Gemeinde Volketswil bzw. auf Basis der im Rahmen der kommunalen Richtplanung erarbeiteten ortsplanerischen Gesamtschau, neu festgelegt. Dabei handelt es sich um das aus dem regionalen Zentrumsgebiet Nr. 9 entlassene Teilgebiet Industriestrasse Ost. Für nähere Erläuterungen siehe auch vorangegangenes Kap. 3.1.</p>
<p>Abtausch mit der Teilumwandlung des bisherigen Arbeitsplatzgebiets Nr. 12</p>	<p>Die Neufestlegung als Arbeitsplatzgebiet Nr. 14a geschieht im Abtausch mit der Teilumwandlung des bisherigen Arbeitsplatzgebiets Nr. 12 Industriegebiet Zürcherstrasse zum Mischgebiet Nr. 31a (vgl. auch nachfolgendes Kap. 3.4).</p>

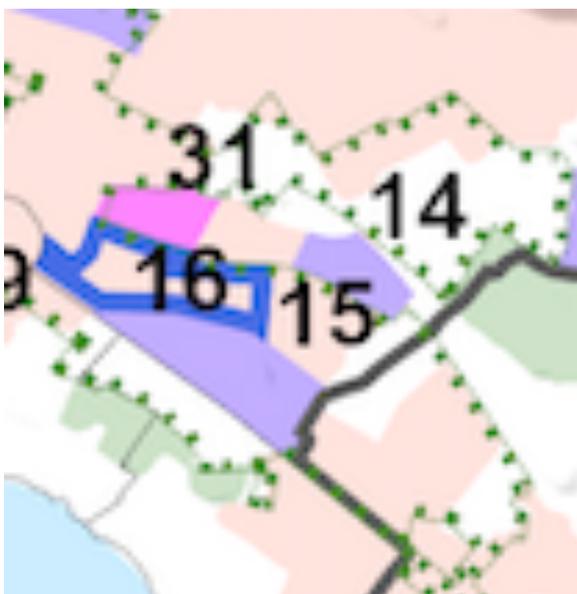


Abb. 13: Gebiete mit Nutzungsvorgaben, Themenkarte im Richtplantext (regionaler Richtplan Glattal, Teilrevision 2021 und GEFD)



Abb. 14: Gebiete mit Nutzungsvorgaben, Themenkarte im Richtplantext (regionaler Richtplan Glattal, Teilrevision 2023)



3.4 Mischgebiet 31a Industriegebiet Zürcherstrasse, Volketswil

Teilumwandlung
Arbeitsplatzgebiet Nr. 12
in Mischgebiet Nr. 31a

Das bestehende Arbeitsplatzgebiet 12 Industriegebiet Zürcherstrasse in Volketswil wird, neu, grossmehrheitlich als Mischgebiet Nr. 31a festgelegt (vgl. Abb. 15 und Abb. 16). Diese Teilumwandlung geschieht auf Antrag der Gemeinde Volketswil bzw. auf Basis der im Rahmen der kommunalen Richtplanung erarbeiteten ortsplanerischen Gesamtschau. Gemäss dem räumlichen Entwicklungskonzept Bahnhof Schwerzenbach und Umgebung soll im südlich angrenzenden Gebiet Juch eine gemischte Nutzung angesiedelt werden. Mit dem zu erwartenden Fortschreiten der Transformation im Gebiet Juch und der Gebietsentwicklung Flugplatz Dübendorf GEFD (Innovationspark Zürich, Forschungs-, Test- und Werkflugplatz u. Ä.) wird auch ein Impuls auf das heutige Industrie-/Gewerbegebiet an der Zürcherstrasse erwartet. In diesem Zusammenhang wird die Nutzungsöffnung für Wohnen mittels Mischzonen für Neu- und Ersatzbauprojekte oder die Zulässigkeit von «wohnungsähnlichen» Nutzungen als zielführend erachtet. Dadurch kann auch hinsichtlich der Nutzweise ein Übergangsbereich zum südlich angrenzenden Gebiet Juch (mit Nutzungsschwerpunkt Wohnen) geschaffen werden.

Reduktion im Abtausch mit
neuem Arbeitsplatzgebiet
Nr. 14a

Um gesamthaft den Anteil an Wohn- und Arbeitsplatzkapazitäten zu erhalten, findet diese Anpassung im Abtausch mit dem neu festgelegten Arbeitsplatzgebiet 14a Industriestrasse Ost statt (bisheriges Zentrumsgebiet; vgl. Kap. 3.1 bzw. 3.3).

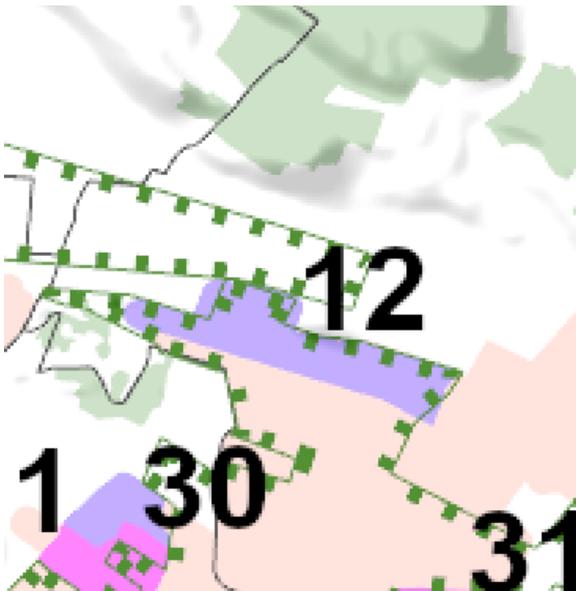


Abb. 15: Gebiete mit Nutzungsvorgaben, Themenkarte im Richtplantext (regionaler Richtplan Glattal, Teilrevision 2021 und GEFD)

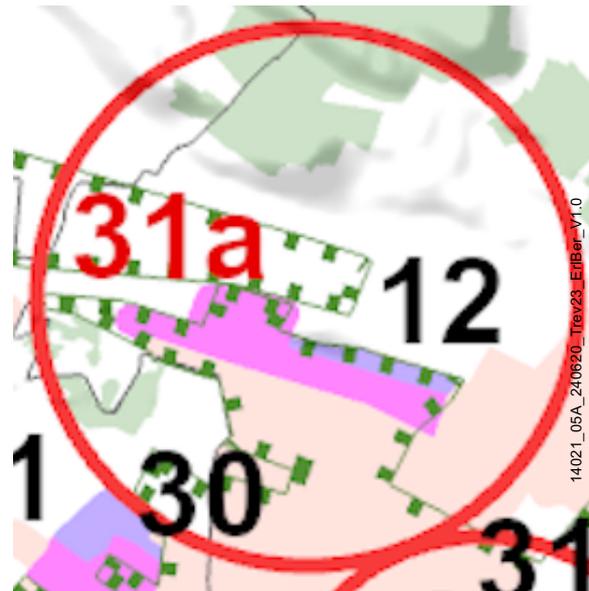


Abb. 16: Gebiete mit Nutzungsvorgaben, Themenkarte im Richtplantext (regionaler Richtplan Glattal, Teilrevision 2023)



3.5 Quantitative Auswirkungen der Teilrevision 2023

quantitative Auswirkungen in Bezug auf die regionalen Arbeitsplatzgebiete

Gesamthaft führen die oben beschriebenen Anpassungen an den regionalen Arbeitsplatzgebieten, im Rahmen der Teilrevision 2023, dazu, dass deren Grundfläche in der Summe um 10,8 ha abnimmt, während sich das Geschossflächen (GFL) Gesamtpotenzial um knapp 179'000 m² reduziert. Dies entspricht einer anteilmässigen Reduktion von -3.2 % der Grundfläche und -4.3 % des GFL Gesamtpotenzials.

quantitative Auswirkungen in Bezug auf Arbeitszonenbewirtschaftung

Da es sich bei der grössten Änderung – der Streichung des Arbeitsplatzgebietes Nr. 7 – jedoch um eine Zentrumszone (welche auch Wohnnutzungen zulässt) und nicht um eine Arbeitszone handelt, sind die quantitativen Auswirkungen in Bezug auf die Arbeitszonenbewirtschaftung weit geringer. So verringern sich die effektiven Arbeitszonen innerhalb regionaler Arbeitsplatzgebiete um nur 0.3 ha während das GFL Gesamtpotenzial sogar um ca. 98'200 m² zunimmt. Zudem erhöht sich der Anteil überbauter Flächen (um + 1,4 ha) sowie der GFL Bestand (um knapp + 87 000 m²).

Regionaler Richtplan Glattal – Teilrevisionen GEFD und 2021
Arbeitszonenbewirtschaftung



	Überbauungsstand innerhalb kommunaler Arbeitszonen			Geschossflächen GFL innerhalb kommunaler Arbeitszonen				Personen innerhalb kommunaler Arbeitszonen			
	überbaut ha	nicht überbaut ha	total ha	GFL Bestand 1000 m ²	GFL Reserve überbaut 1000 m ²	GFL Reserve nicht überbaut 1000 m ²	GFL Gesamt- potenzial ¹⁾ 1000 m ²	Beschäftigte	Beschäftigten- dichte ²⁾ B/ha	Einwohner	total Köpfe
Total bzw. Mittelwert	228.1	33.3	261.4	1'540.8	1'612.5	518.1	3'612.8	18'430	81	468	18'898
Teilrevision 2023			- 0.3 ha				+ ca. 98 200 m2 GFL				
Total bzw. Mittelwert	229.5	31.6	261.1	1'627.8	1'644.6	501.0	3'711.0	20'678	90	400	21'078

Abb. 17: Um Differenz (in rot) ergänzte Auszüge aus den Tabellen im Anhang A 1



4 FAZIT

langfristiger Bedarf und mögliche Defizite	In der Region Glattal bestehen erhebliche Arbeitsplatzkapazitätsreserven. In verschiedenen Arbeitsplatzgebieten ist der Vorrang für Industrie und Gewerbe gesichert (Stichwort produzierendes Gewerbe), was von den Gemeinden teilweise noch in der kommunalen Nutzungsplanung nachgeführt werden muss.
Abtausch in Volketswil quantitativ von untergeordneter Bedeutung	Der in Volketswil geplante Abtausch im Rahmen der Teilrevision 2023 ist das Resultat der im Rahmen der kommunalen Richtplanung erarbeiteten ortsplanerischen Gesamtschau der Gemeinde Volketswil. Dessen Auswirkungen sind quantitativ betrachtet von untergeordneter Bedeutung bzw. führen primär zu einer Erhöhung des GFL Gesamtpotenzials. Zudem werden durch den leicht erhöhten Anteil an (GFL) Bestand, im Rahmen der vorliegenden Revision, mehr bestehende Betriebe auf regionaler Stufe gesichert, an Stelle von fiktivem Potenzial (vgl. auch Kap. 3.5).
Streichung Arbeitsplagebiet Nr. 7 als Chance für Opfikon	Die Streichung des Arbeitsplatzgebiets Nr. 7 in Opfikon ist eine Folge der neuen Erkenntnisse aus der Erarbeitung des REK. Das im «Glattpark West» vorhandene Potenzial bietet eine einzigartige Chance für die Stadt Opfikon, ausserhalb der AGL Mischnutzungen zuzulassen und zu entwickeln. Dieses Potenzial wurde im Rahmen der Erarbeitung des REK identifiziert und fügt sich ein, in die darin erarbeitete ortsplanerische Gesamtschau. Da es sich beim «Glattpark West» um eine Zentrumszone handelt (vgl. auch Kap. 3.2) fällt diese nicht in die Betrachtung der Arbeitszonenbewirtschaftung und hat folglich diesbezüglich, quantitativ auch keine Auswirkungen.
kantonale Erschliessungsanforderungen	Die kantonalen Erschliessungsanforderungen werden durch die Vorlage nicht tangiert, da keine höheren Beschäftigtendichten mit der Teilrevision herbeigeführt werden. Bei der Reduktion des Arbeitsplatzgebiets gelten die Anforderungen nicht.
Revision entspricht regionalen Zielsetzungen	Die in der Teilrevision 2023 vorgesehenen Anpassungen an den regionalen Arbeitsplatzgebieten, welche die vorliegende Berichterstattung zur Arbeitszonenbewirtschaftung auslösten, entsprechen den regionalen Zielen.



A ANHANG

- A 1 Tabellen Arbeitszonenbewirtschaftung. Übersicht Kennziffern nach Gemeinde
- A 2 Karten Beschäftigtendichte
- A 3 Übersichtstabelle über regionale Arbeitsplatzgebiete
- A 4 Übersichtskarte über regionale Arbeitsplatzgebiete und kommunale Arbeitszonen

Stand 21.01.2025

	Überbauungsstand innerhalb kommunaler Arbeitszonen			Geschossflächen GFL innerhalb kommunaler Arbeitszonen				Personen innerhalb kommunaler Arbeitszonen				
	überbaut ha	nicht überbaut ha	total ha	GFL Bestand 1000 m ²	GFL Reserve überbaut 1000 m ²	GFL Reserve nicht überbaut 1000 m ²	GFL Gesamt- potenzial ¹⁾ 1000 m ²	Beschäftigte	Beschäftigte- dichte ¹⁾ B/ha	Einwohner	total Köpfe	
Innerhalb regionaler Arbeitsplatzgebiete	Bassersdorf	14.5	3.9	18.4	104.3	82.5	59.8	244.5	2'028	139	16	2'044
	Dietlikon	42.2	4.2	46.4	409.7	281.8	74.0	752.2	3'875	92	112	3'987
	Dübendorf	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0	0	0	0
	Kloten	0.2	0.0	0.2	1.4	2.9	0.0	4.4	18	84	4	22
	Opfikon	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0	0	0	0
	Rümlang	55.8	10.0	65.8	374.5	468.8	137.1	971.6	3'161	57	32	3'193
	Schwerzenbach	4.7	0.4	5.1	59.4	16.3	7.4	78.1	926	197	3	929
	Volketswil	58.2	11.2	69.3	224.9	511.2	187.5	919.6	3'002	52	98	3'100
	Wallisellen	28.2	2.6	30.8	155.9	158.9	37.1	348.3	2'831	100	131	2'962
	Wangen-Brüttisellen	6.7	0.3	6.9	75.9	2.4	3.3	63.1	307	46	0	307
	Teilraum 1	210.5	32.5	243.0	1'406.0	1'524.9	506.3	3'381.8	16'148	77	396	16'544
	Fällanden	13.7	0.6	14.3	107.9	87.4	10.1	202.2	1'551	113	61	1'612
	Greifensee	3.8	0.2	4.1	26.9	0.2	1.7	28.7	731	191	11	742
	Maur	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0	0	0	0
Nürensdorf	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0	0	0	0	
Teilraum 2	17.6	0.8	18.4	134.8	87.6	11.8	231.0	2'282	130	72	2'354	
Total bzw. Mittelwert	228.1	33.3	261.4	1'540.8	1'612.5	518.1	3'612.8	18'430	81	468	18'898	
Ausserhalb regionaler Arbeitsplatzgebiete	Bassersdorf	5.8	0.8	6.6	11.5	38.6	7.2	57.3	169	29	50	219
	Dietlikon	3.3	0.0	3.4	23.8	17.6	0.0	41.3	74	22	0	74
	Dübendorf	58.8	1.4	60.2	529.1	165.2	15.4	624.2	6'743	115	1'479	8'222
	Kloten	176.2	23.2	199.4	415.1	459.5	183.9	1'034.7	32'495	184	77	32'572
	Opfikon	53.2	16.4	69.7	452.5	133.0	134.8	626.0	11'130	209	112	11'242
	Rümlang	33.9	4.7	38.6	173.3	123.5	70.5	351.1	1'747	52	94	1'841
	Schwerzenbach	14.5	1.9	16.4	63.1	97.7	24.9	184.9	816	56	14	830
	Volketswil	58.1	5.6	63.8	411.4	340.3	64.7	794.5	5'605	96	33	5'638
	Wallisellen	59.3	1.2	60.5	793.5	169.4	18.2	750.4	14'228	240	2'871	17'099
	Wangen-Brüttisellen	14.9	2.9	17.8	86.9	50.9	29.5	164.6	1'866	125	52	1'918
	Teilraum 1	478.2	58.1	536.3	2'990.3	1'595.7	549.2	4'629.0	74'873	157	4'782	79'655
	Fällanden	3.3	0.7	4.1	13.5	14.9	10.4	38.1	103	31	10	113
	Greifensee	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0	0	0	0
	Maur	3.0	2.2	5.2	19.7	17.5	22.6	59.7	220	72	20	240
Nürensdorf	4.3	0.0	4.3	22.2	4.9	0.0	21.8	198	47	15	213	
Teilraum 2	10.6	2.9	13.5	55.3	37.3	33.0	119.5	521	49	45	566	
Total bzw. Mittelwert	488.8	61.0	549.8	3'045.6	1'632.9	582.2	4'748.5	75'394	154	4'827	80'221	
Arbeitszonen Total	Bassersdorf	20.3	4.7	25.0	115.8	121.1	67.0	301.8	2'197	108	66	2'263
	Dietlikon	45.5	4.2	49.8	433.4	299.4	74.0	792.9	3'949	87	112	4'061
	Dübendorf	58.8	1.4	60.2	529.1	165.2	15.4	624.2	6'743	115	1'479	8'222
	Kloten	176.4	23.2	199.6	415.1	462.4	183.9	1'034.1	32'513	184	81	32'594
	Opfikon	53.2	16.4	69.7	452.5	133.0	134.8	626.0	11'130	209	112	11'242
	Rümlang	89.7	14.7	104.4	547.8	592.3	207.6	1'322.7	4'908	55	126	5'034
	Schwerzenbach	19.2	2.3	21.5	122.5	114.0	32.4	263.0	1'742	91	17	1'759
	Volketswil	116.3	16.8	133.1	666.4	851.5	252.3	1'714.1	8'607	74	131	8'738
	Wallisellen	87.6	3.8	91.3	949.5	328.3	55.4	1'098.7	17'059	195	3'002	20'061
	Wangen-Brüttisellen	21.6	3.2	24.7	162.8	53.3	32.8	227.7	2'173	101	52	2'225
	Teilraum 1	688.7	90.6	779.3	4'396.3	3'120.5	1'055.5	8'010.8	91'021	132	5'178	96'199
	Fällanden	17.1	1.3	18.4	121.3	102.4	20.4	240.3	1'654	97	71	1'725
	Greifensee	3.8	0.2	4.1	26.9	0.2	1.7	28.7	731	191	11	742
	Maur	3.0	2.2	5.2	19.7	17.5	22.6	59.7	220	72	20	240
Nürensdorf	4.3	0.0	4.3	22.2	4.9	0.0	21.8	198	47	15	213	
Teilraum 2	28.2	3.7	31.9	190.1	124.9	44.8	350.5	2'803	99	117	2'920	
Total bzw. Mittelwert	716.9	94.3	811.2	4'586.4	3'245.4	1'100.2	8'361.3	93'824	131	5'295	99'119	

Geschossflächen GFL – ARE ZH, 2023
Stand der Überbauung – ARE ZH, 2023
Kommunale Nutzungsplanung – ARE ZH, 17.07.2024
Beschäftigte – Bundesamt für Statistik, STATENT 2022
Einwohner – Bundesamt für Statistik, STATPOP 2023

¹⁾ Das Gesamtpotenzial der Analyse GFL wird parzellenweise ermittelt aufgrund der Kennzahlen der rechtsgültigen Grundnutzung. Die Reserve ermittelt sich aus der Differenz Potenzial zum Bestand. Rechnerisch bedeutet dies: Reserve = Potenzial - Bestand; Spezialrechtliche Regelungen, beispielsweise eine höhere Ausnutzung aufgrund eines Gestaltungsplans, sowie auch Bestandesbauten mit rechtlich überhöhter Ausnutzung, sind in der Ermittlung des Gesamtpotenzials nicht berücksichtigt. Als Folge kann es vorkommen, dass einzelne Grundstücke einen höheren Bestand aufweisen, als das ausgewiesene Potenzial. Bei kombinierter Betrachtung mehrerer Liegenschaften (wie dies in der vorliegenden Auswertung der Fall ist) dürfen Potenzial, Bestand und Reserve nicht in mathematischem Bezug gesetzt werden, sondern es wird unabhängig in jeder Kategorie die Summe aus allen betroffenen Grundstücken gebildet.

²⁾ Beschäftigte pro überbauter Arbeitszone

Stand 21.01.2025

	Überbauungsstand innerhalb kommunaler Arbeitszonen			Geschossflächen GFL innerhalb kommunaler Arbeitszonen				Personen innerhalb kommunaler Arbeitszonen				
	überbaut ha	nicht überbaut ha	total ha	GFL Bestand 1000 m ²	GFL Reserve überbaut 1000 m ²	GFL Reserve nicht überbaut 1000 m ²	GFL Gesamt- potenzial ¹⁾ 1000 m ²	Beschäftigte	Beschäftigte- dichte ¹⁾ B/ha	Einwohner	total Köpfe	
Innerhalb regionaler Arbeitsplatzgebiete	Bassersdorf	14.5	3.9	18.4	104.3	82.5	59.8	244.5	2'028	139	16	2'044
	Dietlikon	42.2	4.2	46.4	409.7	281.8	74.0	752.2	3'875	92	112	3'987
	Dübendorf	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0	0	0	0
	Kloten	0.2	0.0	0.2	1.4	2.9	0.0	4.4	18	84	4	22
	Opfikon	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0	0	0	0
	Rümlang	55.8	10.0	65.8	374.5	468.8	137.1	971.6	3'161	57	32	3'193
	Schwerzenbach	4.7	0.4	5.1	59.4	16.3	7.4	78.1	926	197	3	929
	Volketswil	59.6	9.4	69.1	311.9	543.3	170.5	1'017.8	5'250	88	30	5'280
	Wallisellen	28.2	2.6	30.8	155.9	158.9	37.1	348.3	2'831	100	131	2'962
	Wangen-Brüttisellen	6.7	0.3	6.9	75.9	2.4	3.3	63.1	307	46	0	307
	Teilraum1	212.0	30.8	242.7	1'493.0	1'557.0	489.3	3'480.0	18'396	87	328	18'724
	Fällanden	13.7	0.6	14.3	107.9	87.4	10.1	202.2	1'551	113	61	1'612
	Greifensee	3.8	0.2	4.1	26.9	0.2	1.7	28.7	731	191	11	742
	Maur	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0	0	0	0
Nürensdorf	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0	0	0	0	
Teilraum 2	17.6	0.8	18.4	134.8	87.6	11.8	231.0	2'282	130	72	2'354	
Total bzw. Mittelwert	229.5	31.6	261.1	1'627.8	1'644.6	501.0	3'711.0	20'678	90	400	21'078	
Ausserhalb regionaler Arbeitsplatzgebiete	Bassersdorf	5.8	0.8	6.6	11.5	38.6	7.2	57.3	169	29	50	219
	Dietlikon	3.3	0.0	3.4	23.8	17.6	0.0	41.3	74	22	0	74
	Dübendorf	58.8	1.4	60.2	529.1	165.2	15.4	624.2	6'743	115	1'479	8'222
	Kloten	176.2	23.2	199.4	415.1	459.5	183.9	1'034.7	32'495	184	77	32'572
	Opfikon	53.2	16.4	69.7	452.5	133.0	134.8	626.0	11'130	209	112	11'242
	Rümlang	33.9	4.7	38.6	173.3	123.5	70.5	351.1	1'747	52	94	1'841
	Schwerzenbach	14.5	1.9	16.4	63.1	97.7	24.9	184.9	816	56	14	830
	Volketswil	56.7	7.4	64.0	354.4	308.2	81.8	696.3	3'357	59	101	3'458
	Wallisellen	59.3	1.2	60.5	793.5	169.4	18.2	750.4	14'228	240	2'871	17'099
	Wangen-Brüttisellen	14.9	2.9	17.8	86.9	50.9	29.5	166.6	1'866	125	52	1'918
	Teilraum1	476.8	59.8	536.6	2'903.3	1'563.6	566.2	4'530.8	72'625	152	4'850	77'475
	Fällanden	3.3	0.7	4.1	13.5	14.9	10.4	38.1	103	31	10	113
	Greifensee	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0	0	0	0
	Maur	3.0	2.2	5.2	19.7	17.5	22.6	59.7	220	72	20	240
Nürensdorf	4.3	0.0	4.3	22.2	4.9	0.0	21.8	198	47	15	213	
Teilraum 2	10.6	2.9	13.5	55.3	37.3	33.0	119.5	521	49	45	566	
Total bzw. Mittelwert	487.4	62.7	550.1	2'958.6	1'600.8	599.2	4'650.3	73'146	150	4'895	78'041	
Arbeitszonen Total	Bassersdorf	20.3	4.7	25.0	115.8	121.1	67.0	301.8	2'197	108	66	2'263
	Dietlikon	45.5	4.2	49.8	433.4	299.4	74.0	752.2	3'949	87	112	4'061
	Dübendorf	58.8	1.4	60.2	529.1	165.2	15.4	624.2	6'743	115	1'479	8'222
	Kloten	176.4	23.2	199.6	415.1	462.4	183.9	1'034.7	32'513	184	81	32'594
	Opfikon	53.2	16.4	69.7	452.5	133.0	134.8	626.0	11'130	209	112	11'242
	Rümlang	89.7	14.7	104.4	547.8	592.3	207.6	1'322.7	4'908	55	126	5'034
	Schwerzenbach	19.2	2.3	21.5	122.5	114.0	32.4	263.0	1'742	91	17	1'759
	Volketswil	116.3	16.8	133.1	666.4	851.5	252.3	1'714.1	8'607	74	131	8'738
	Wallisellen	87.6	3.8	91.3	949.5	328.3	55.4	1'098.7	17'059	195	3'002	20'061
	Wangen-Brüttisellen	21.6	3.2	24.7	162.8	53.3	32.8	227.7	2'173	101	52	2'225
	Teilraum1	688.7	90.6	779.3	4'396.3	3'120.5	1'055.5	8'010.8	91'021	132	5'178	96'199
	Fällanden	17.1	1.3	18.4	121.3	102.4	20.4	240.3	1'654	97	71	1'721
	Greifensee	3.8	0.2	4.1	26.9	0.2	1.7	28.7	731	191	11	742
	Maur	3.0	2.2	5.2	19.7	17.5	22.6	59.7	220	72	20	240
Nürensdorf	4.3	0.0	4.3	22.2	4.9	0.0	21.8	198	47	15	213	
Teilraum 2	28.2	3.7	31.9	190.1	124.9	44.8	350.5	2'803	99	117	2'920	
Total bzw. Mittelwert	716.9	94.3	811.2	4'586.4	3'245.4	1'100.2	8'361.3	93'824	131	5'295	99'119	

Geschossflächen GFL – ARE ZH, 2023
Stand der Überbauung – ARE ZH, 2023
Kommunale Nutzungsplanung – ARE ZH, 17.07.2024
Beschäftigte – Bundesamt für Statistik, STATENT 2022
Einwohner – Bundesamt für Statistik, STATPOP 2023

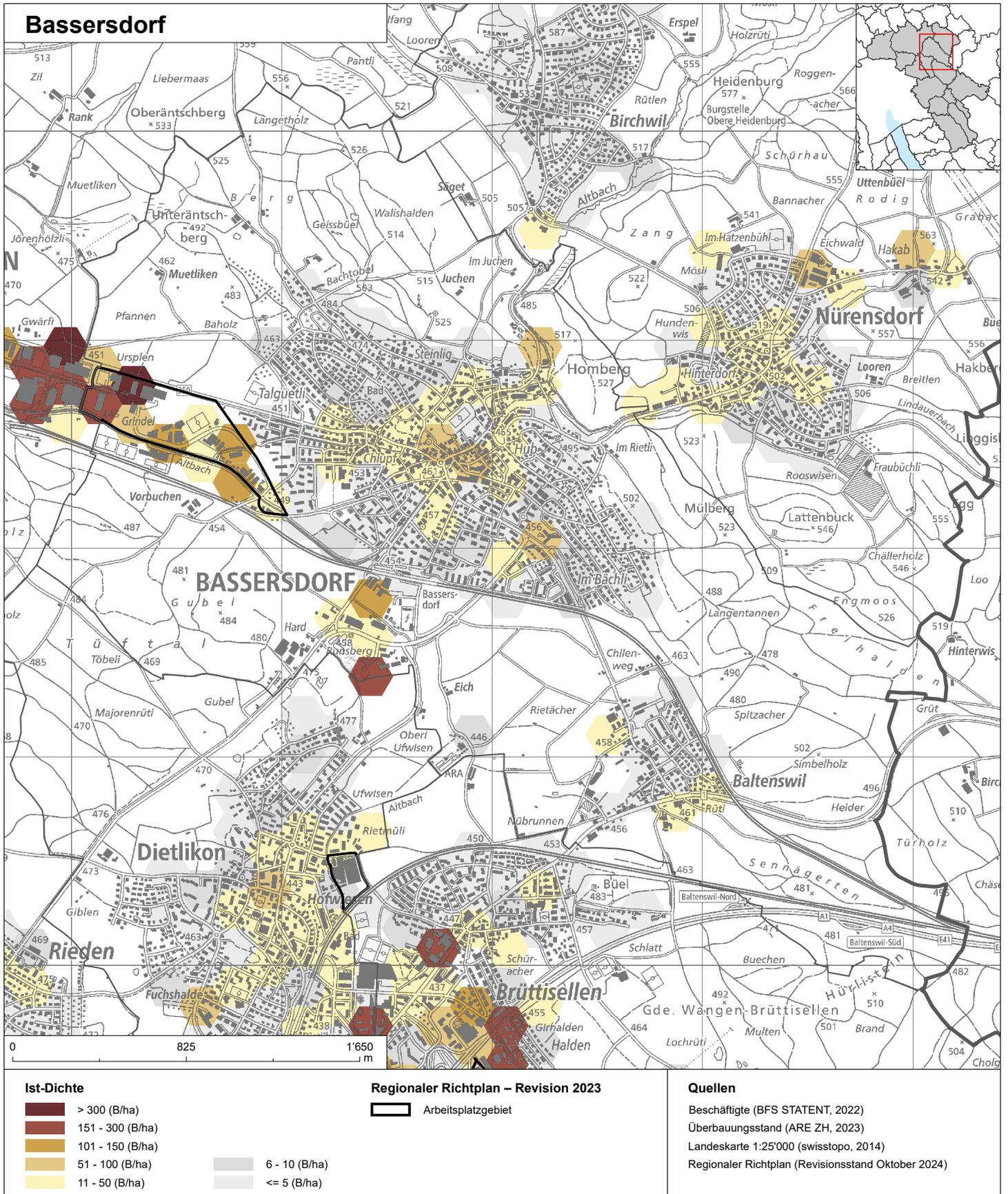
¹⁾ Das Gesamtpotenzial der Analyse GFL wird parzellenweise ermittelt aufgrund der Kennzahlen der rechtsgültigen Grundnutzung. Die Reserve ermittelt sich aus der Differenz Potenzial zum Bestand. Rechnerisch bedeutet dies: Reserve = Potenzial - Bestand; Spezialrechtliche Regelungen, beispielsweise eine höhere Ausnutzung aufgrund eines Gestaltungsplans, sowie auch Bestandesbauten mit rechtlich überhöhter Ausnutzung, sind in der Ermittlung des Gesamtpotenzials nicht berücksichtigt. Als Folge kann es vorkommen, dass einzelne Grundstücke einen höheren Bestand aufweisen, als das ausgewiesene Potenzial. Bei kombinierter Betrachtung mehrerer Liegenschaften (wie dies in der vorliegenden Auswertung der Fall ist) dürfen Potenzial, Bestand und Reserve nicht in mathematischem Bezug gesetzt werden, sondern es wird unabhängig in jeder Kategorie die Summe aus allen betroffenen Grundstücken gebildet.

²⁾ Beschäftigte pro überbauter Arbeitszone

Beschäftigtendichte

Beschäftigte pro Hektare überbauter Bauzone

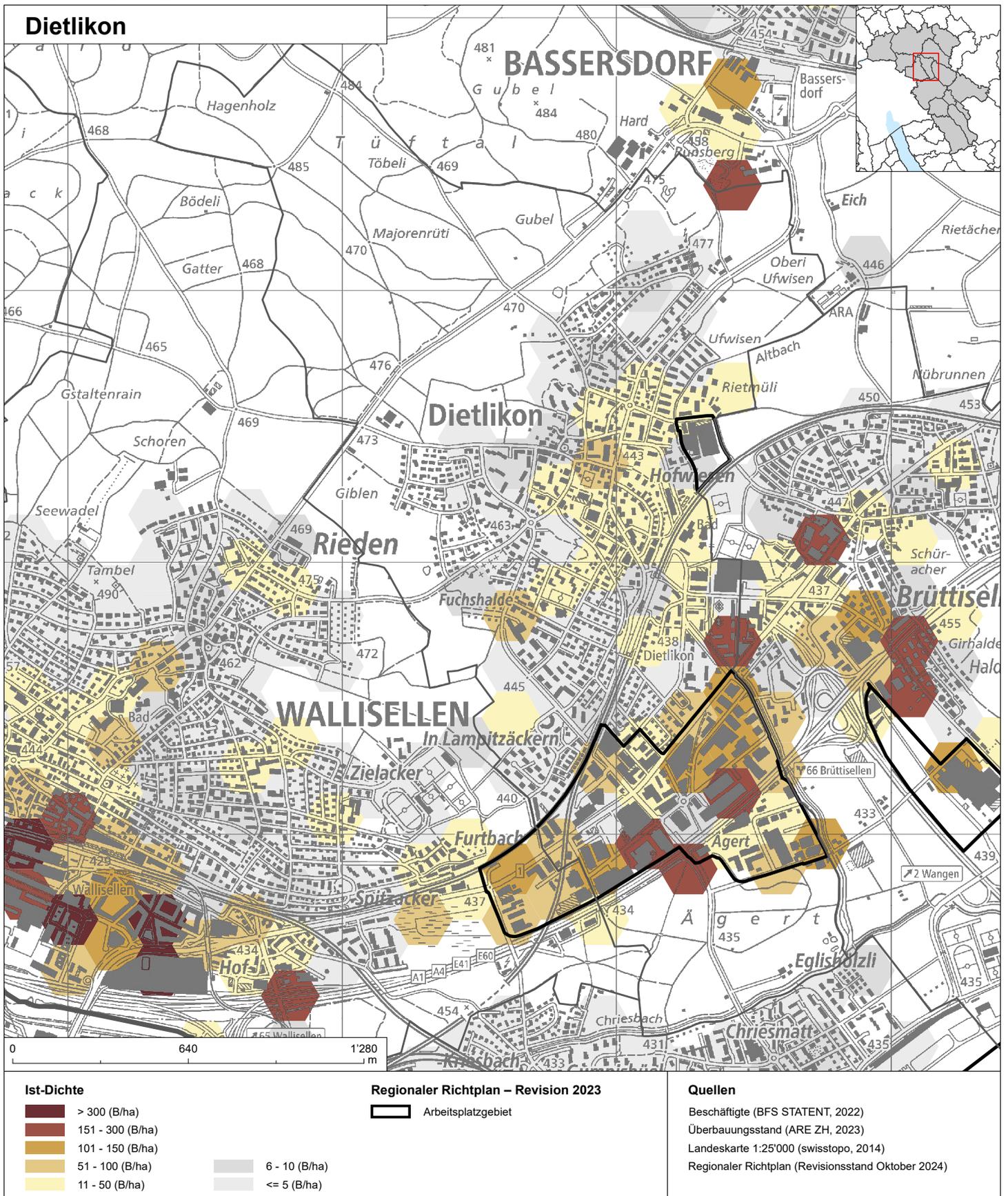
Die Dichteberechnung erfolgt über eine schematisch generalisierende Hexagonstruktur mit Grundflächen von 3 Hektaren.



Beschäftigtendichte

Beschäftigte pro Hektare überbauter Bauzone

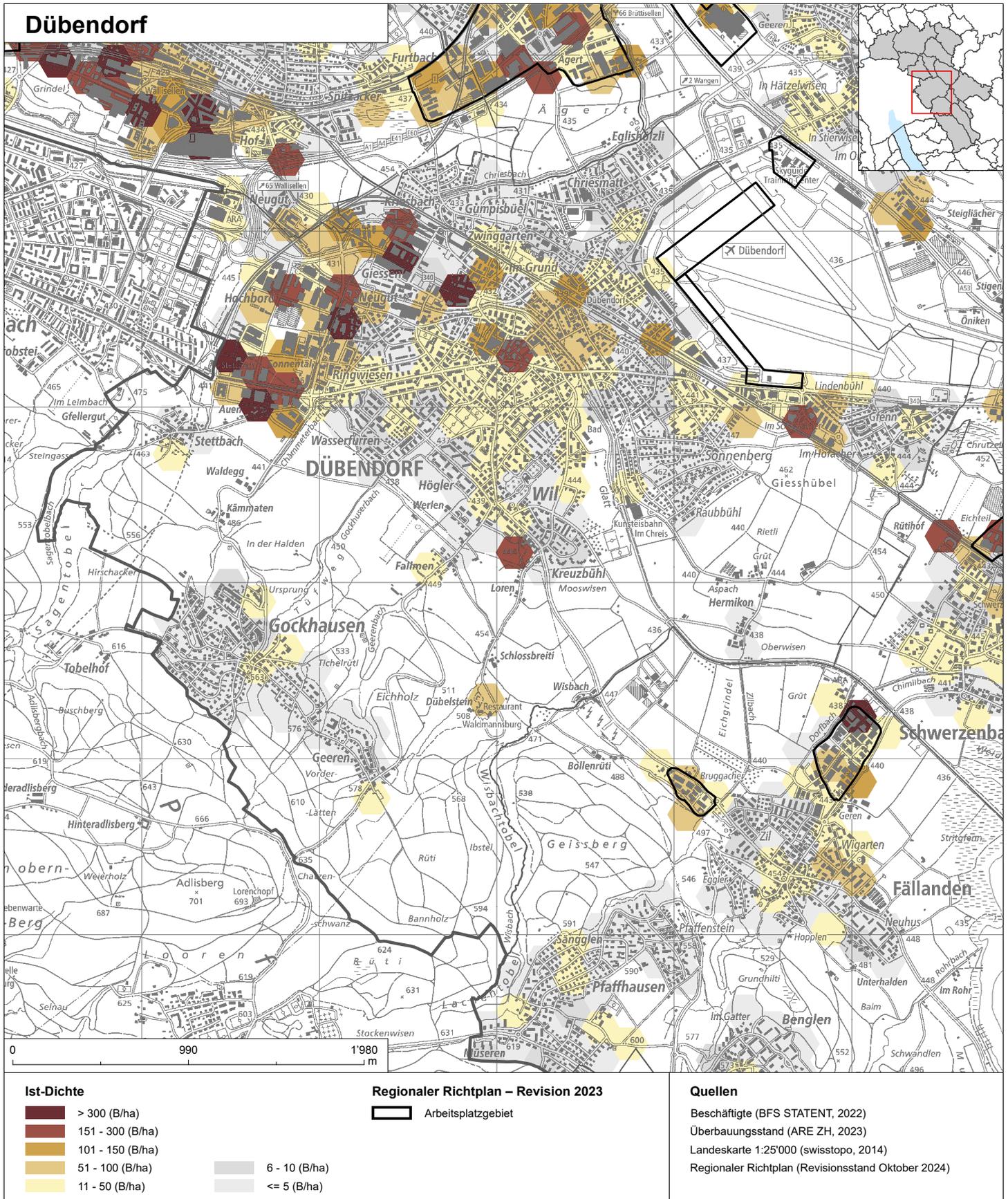
Die Dichteberechnung erfolgt über eine schematisch generalisierende Hexagonstruktur mit Grundflächen von 3 Hektaren.



Beschäftigtendichte

Beschäftigte pro Hektare überbauter Bauzone

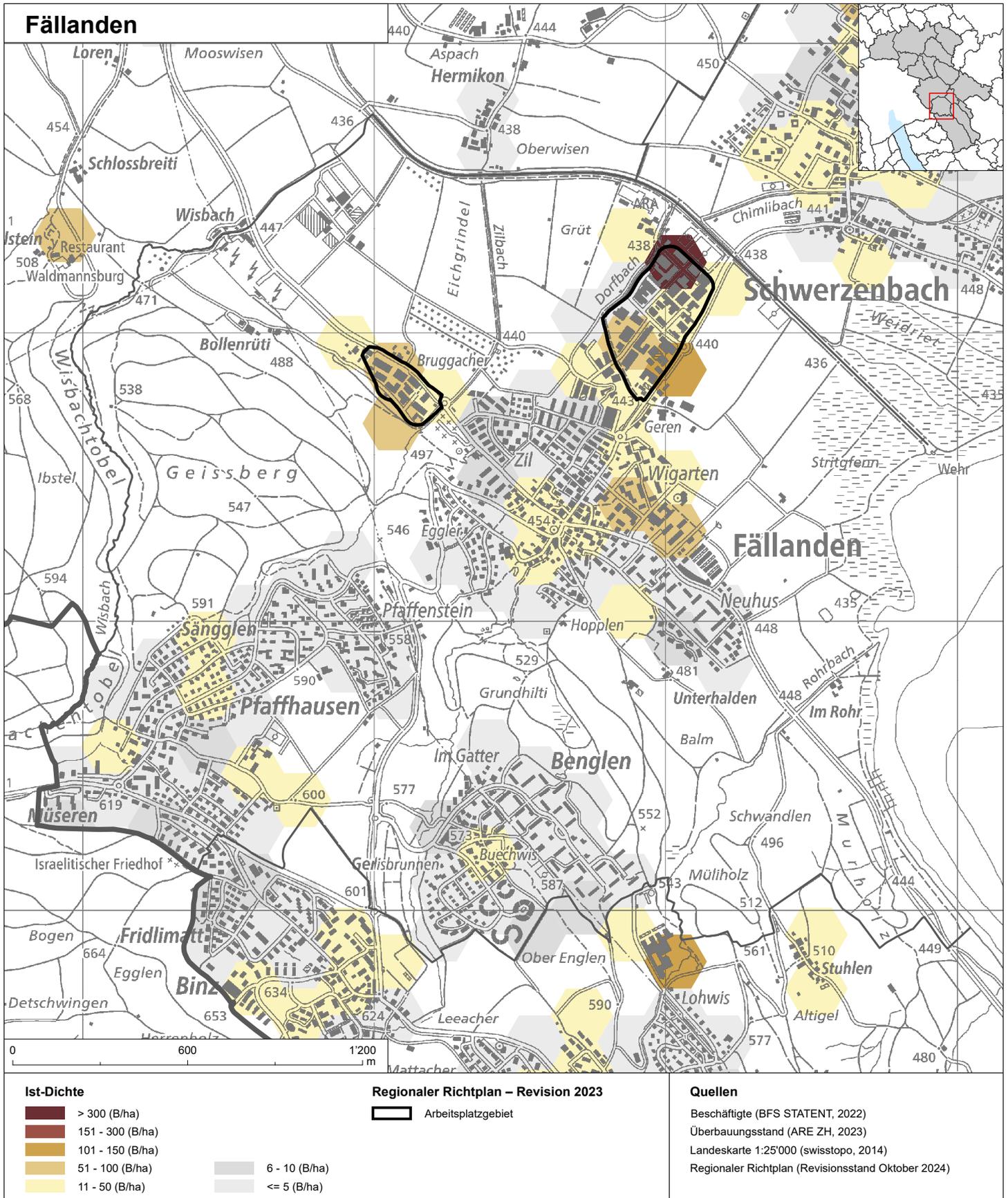
Die Dichteberechnung erfolgt über eine schematisch generalisierende Hexagonstruktur mit Grundflächen von 3 Hektaren.



Beschäftigtendichte

Beschäftigte pro Hektare überbauter Bauzone

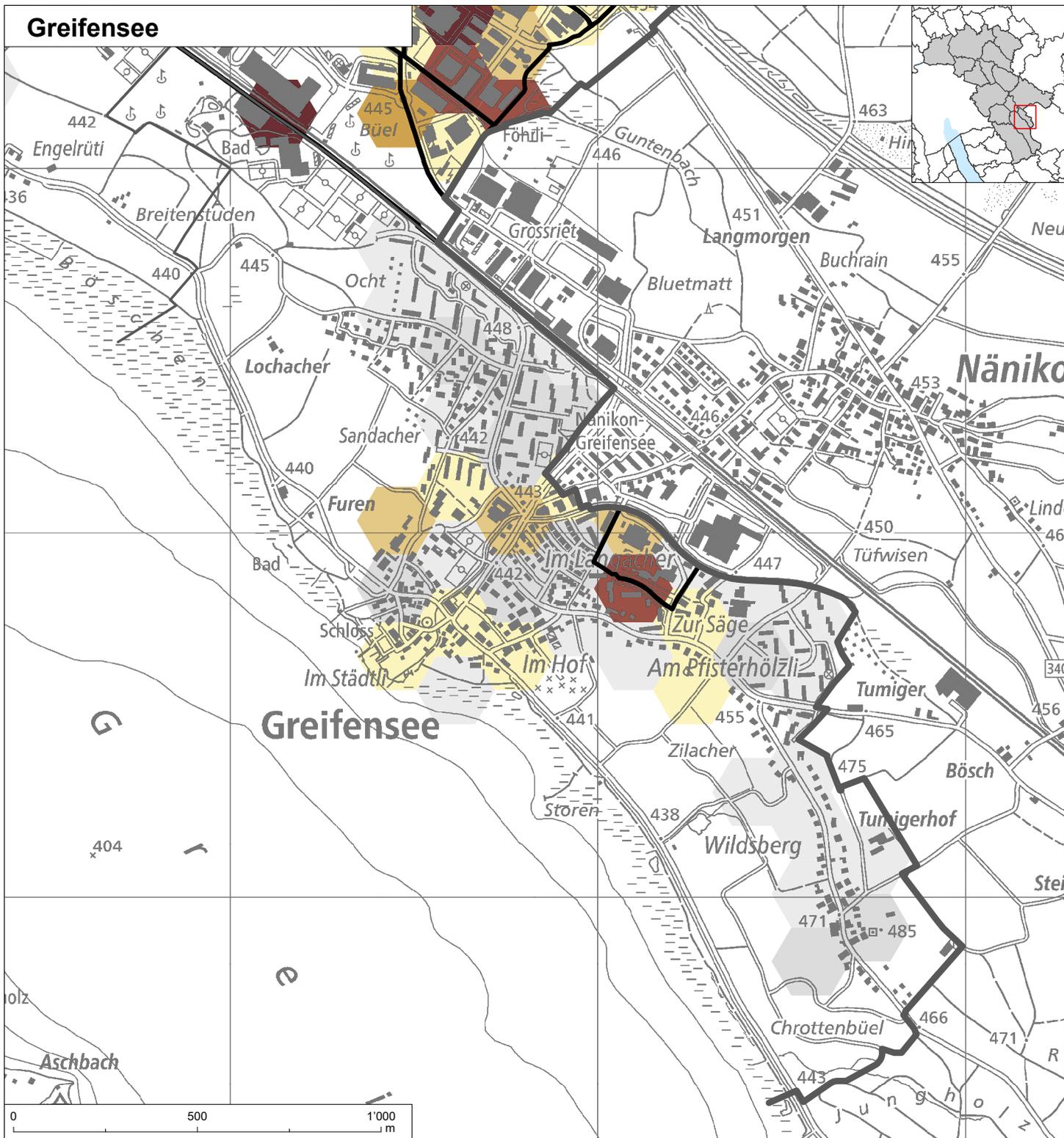
Die Dichteberechnung erfolgt über eine schematisch generalisierende Hexagonstruktur mit Grundflächen von 3 Hektaren.



Beschäftigtendichte

Beschäftigte pro Hektare überbauter Bauzone

Die Dichteberechnung erfolgt über eine schematisch generalisierende Hexagonstruktur mit Grundflächen von 3 Hektaren.

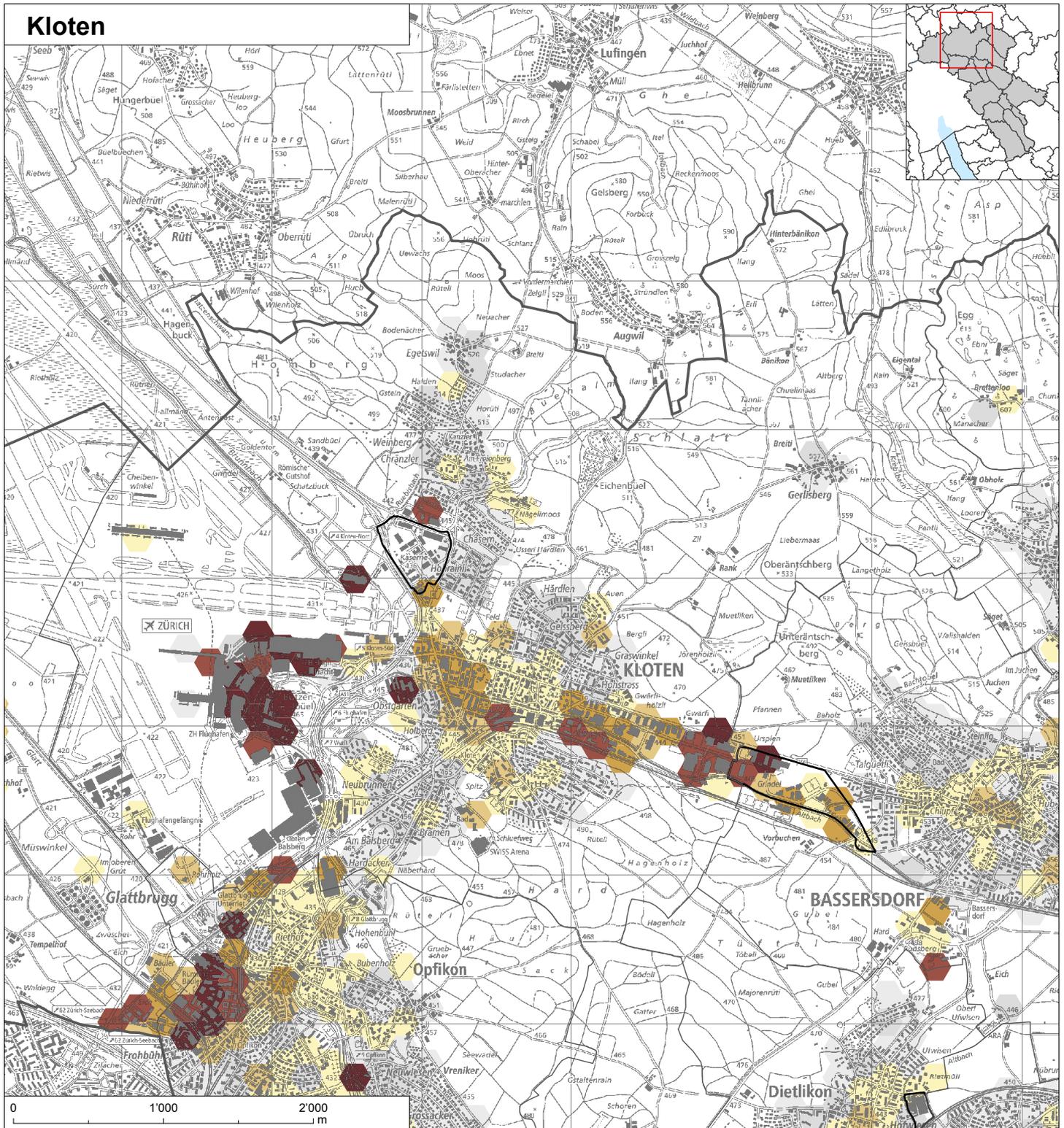


<p>Ist-Dichte</p> <ul style="list-style-type: none"> > 300 (B/ha) 151 - 300 (B/ha) 101 - 150 (B/ha) 51 - 100 (B/ha) 11 - 50 (B/ha) 	<p>Regionaler Richtplan – Revision 2023</p> <ul style="list-style-type: none"> Arbeitsplatzgebiet 6 - 10 (B/ha) <= 5 (B/ha) 	<p>Quellen</p> <ul style="list-style-type: none"> Beschäftigte (BFS STATENT, 2022) Überbauungsstand (ARE ZH, 2023) Landeskarte 1:25'000 (swisstopo, 2014) Regionaler Richtplan (Revisionsstand Oktober 2024)
---	--	---

Beschäftigtendichte

Beschäftigte pro Hektare überbauter Bauzone

Die Dichteberechnung erfolgt über eine schematisch generalisierende Hexagonstruktur mit Grundflächen von 3 Hektaren.

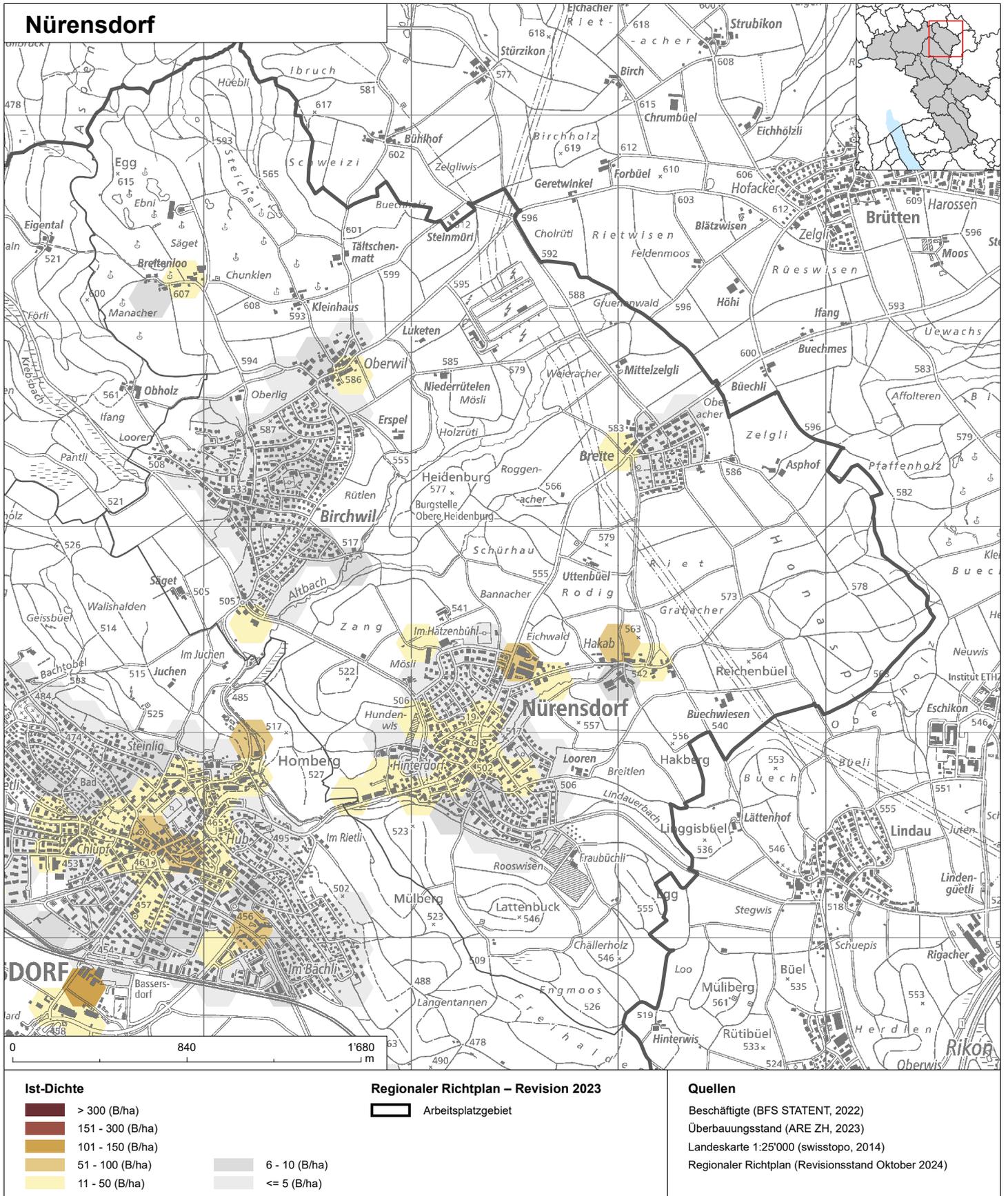


<p>Ist-Dichte</p> <ul style="list-style-type: none"> > 300 (B/ha) 151 - 300 (B/ha) 101 - 150 (B/ha) 51 - 100 (B/ha) 11 - 50 (B/ha) 6 - 10 (B/ha) <= 5 (B/ha) 	<p>Regionaler Richtplan – Revision 2023</p> <ul style="list-style-type: none"> Arbeitsplatzgebiet 	<p>Quellen</p> <ul style="list-style-type: none"> Beschäftigte (BFS STATENT, 2022) Überbauungsstand (ARE ZH, 2023) Landeskarte 1:25'000 (swisstopo, 2014) Regionaler Richtplan (Revisionsstand Oktober 2024)
--	--	---

Beschäftigtendichte

Beschäftigte pro Hektare überbauter Bauzone

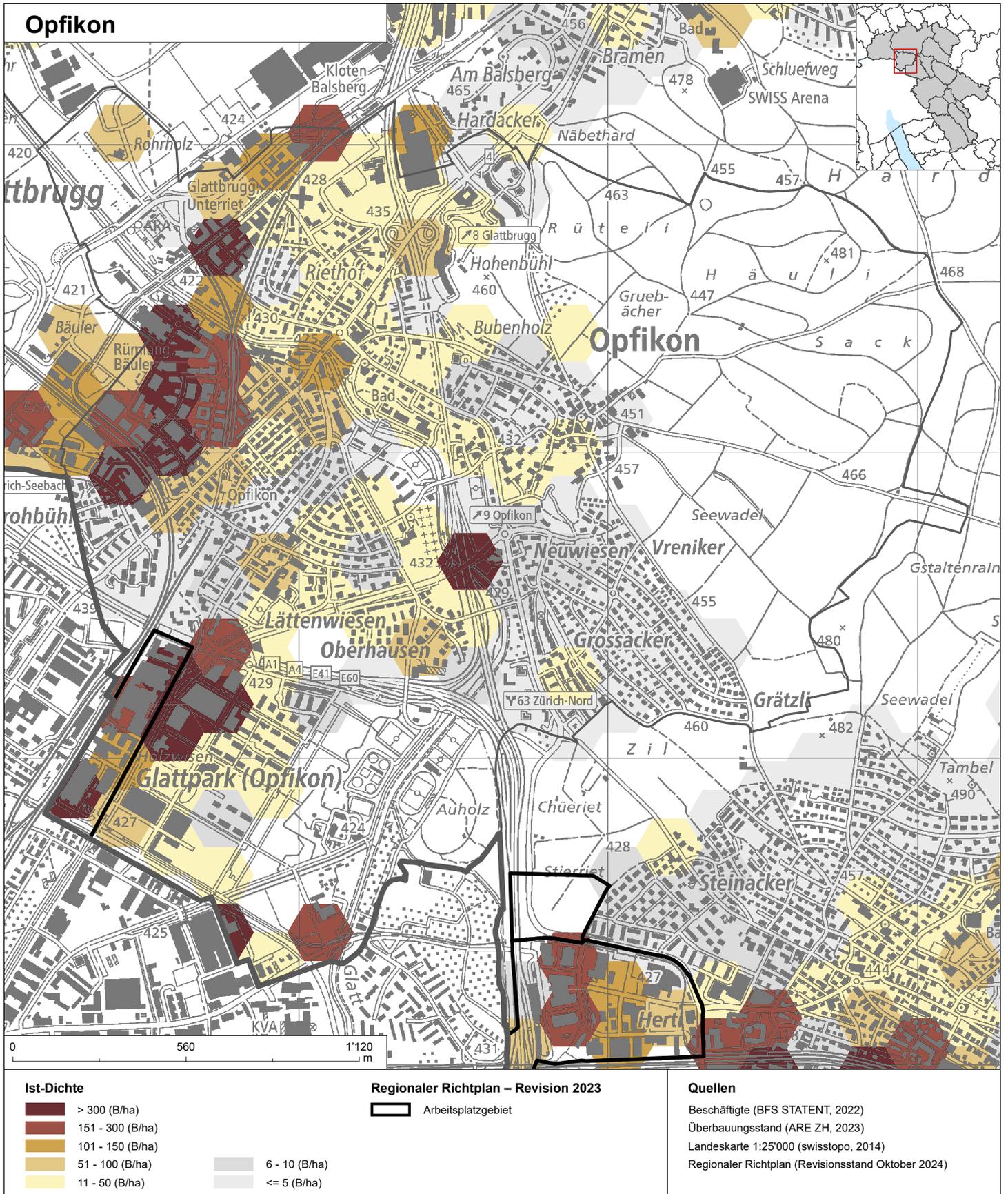
Die Dichteberechnung erfolgt über eine schematisch generalisierende Hexagonstruktur mit Grundflächen von 3 Hektaren.



Beschäftigtendichte

Beschäftigte pro Hektare überbauter Bauzone

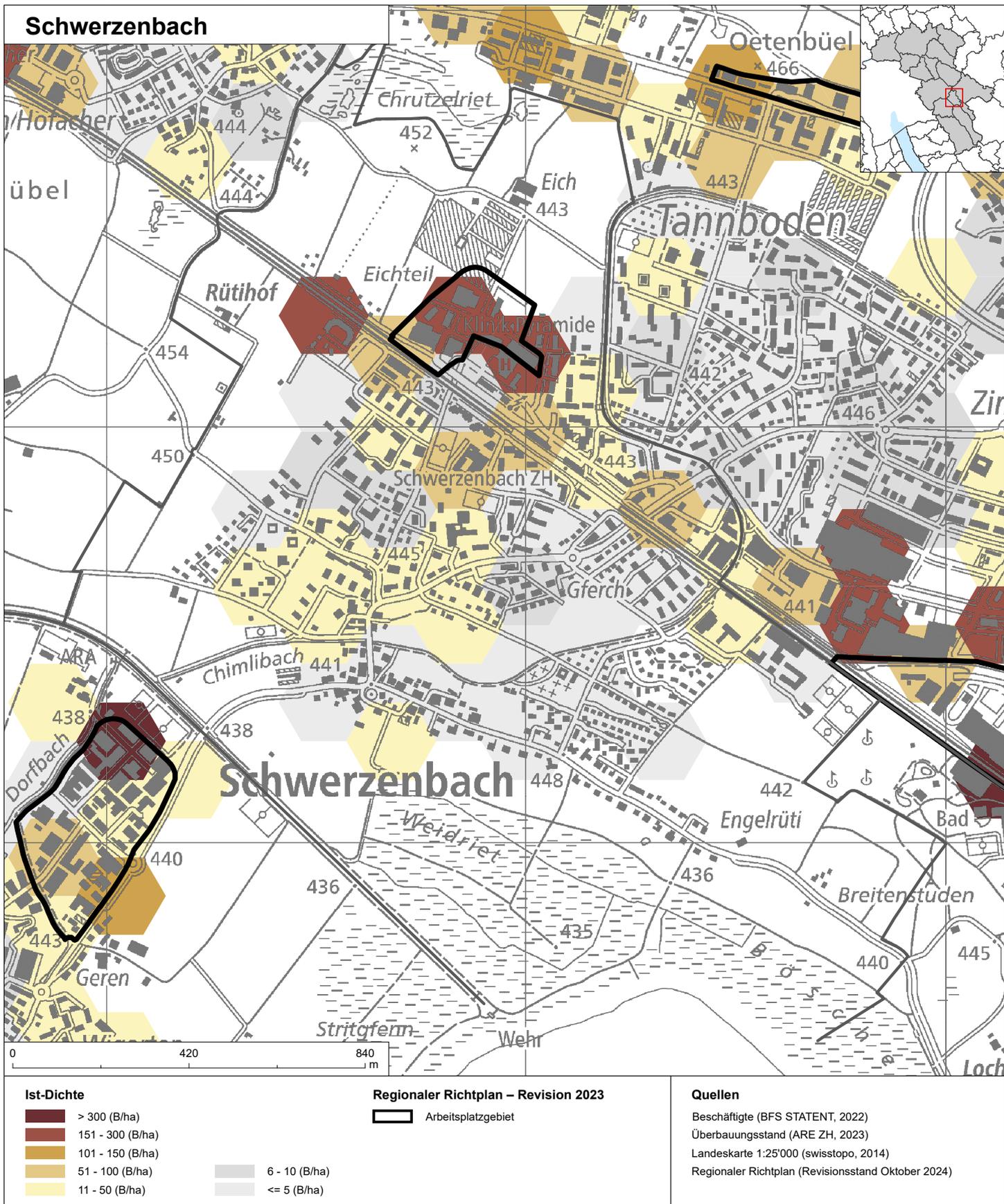
Die Dichteberechnung erfolgt über eine schematisch generalisierende Hexagonstruktur mit Grundflächen von 3 Hektaren.



Beschäftigtendichte

Beschäftigte pro Hektare überbauter Bauzone

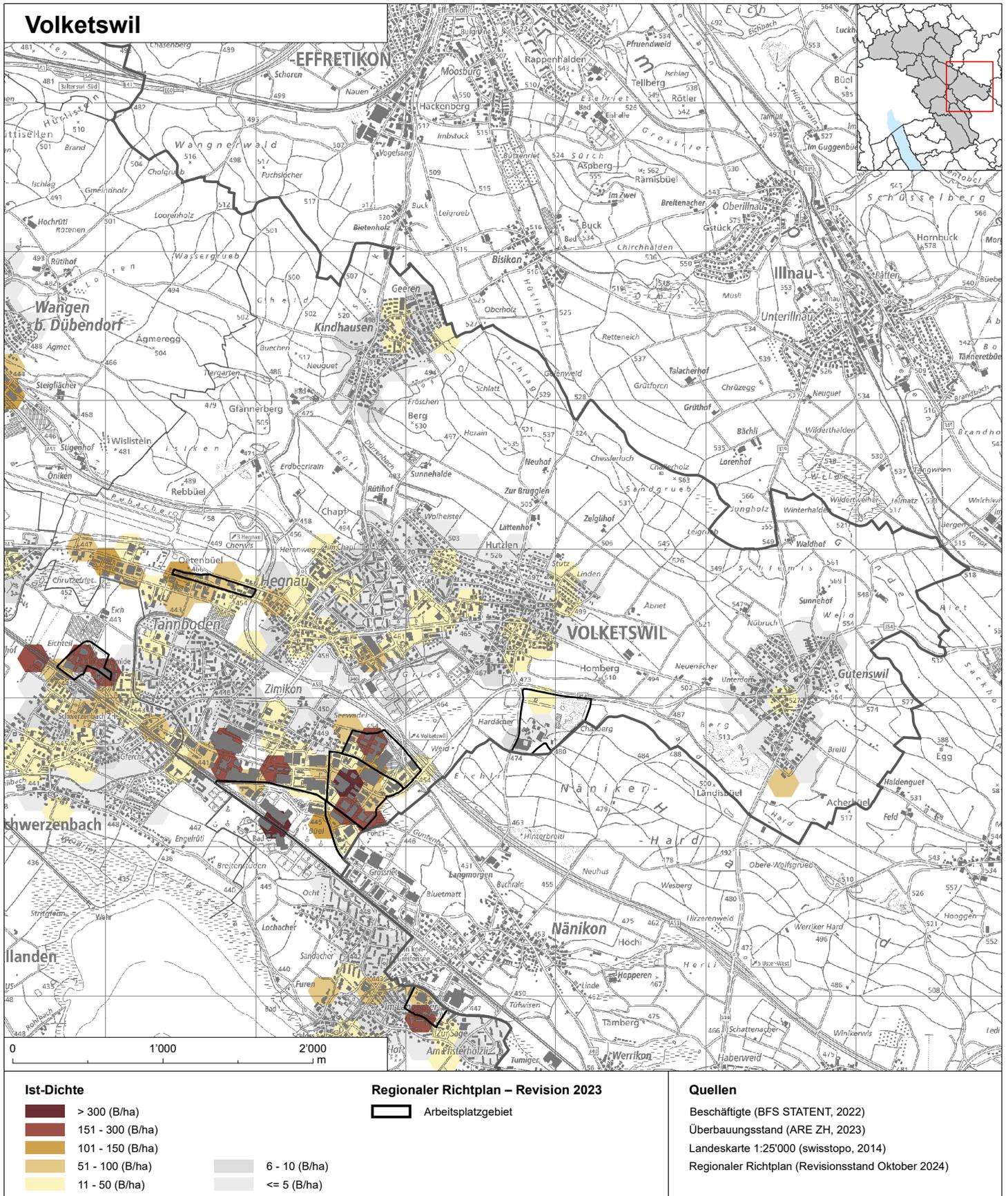
Die Dichteberechnung erfolgt über eine schematisch generalisierende Hexagonstruktur mit Grundflächen von 3 Hektaren.



Beschäftigtendichte

Beschäftigte pro Hektare überbauter Bauzone

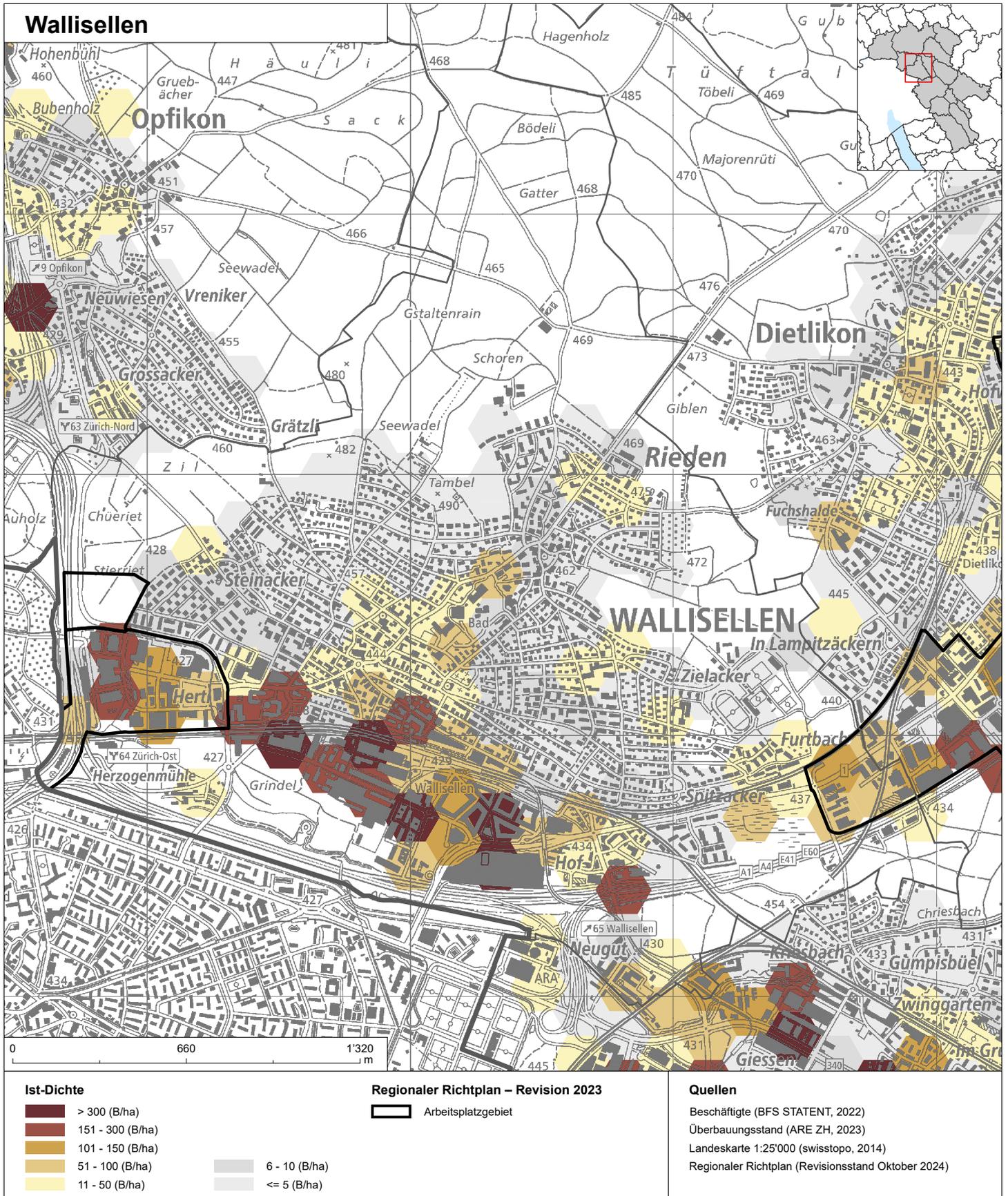
Die Dichteberechnung erfolgt über eine schematisch generalisierende Hexagonstruktur mit Grundflächen von 3 Hektaren.



Beschäftigtendichte

Beschäftigte pro Hektare überbauter Bauzone

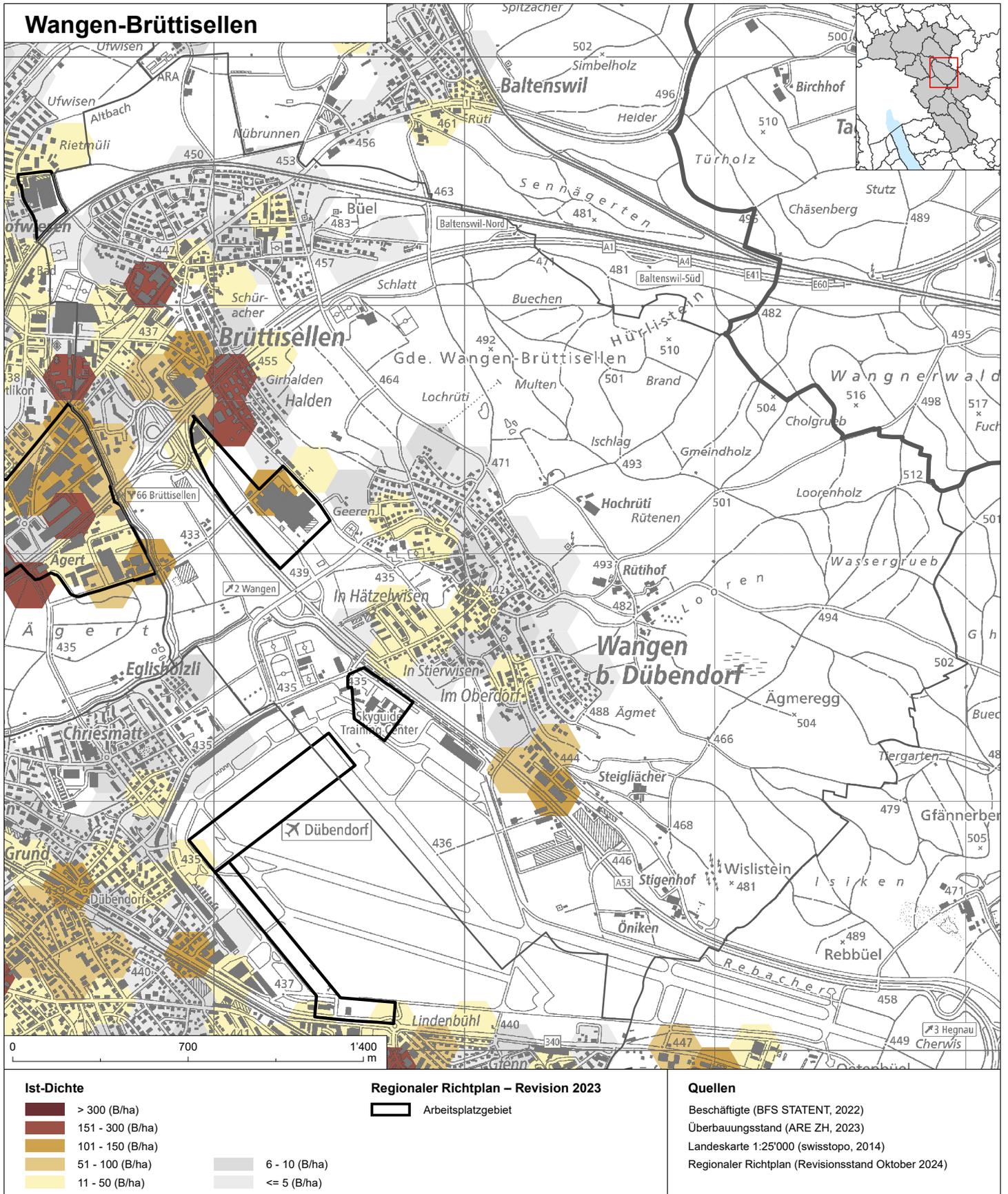
Die Dichteberechnung erfolgt über eine schematisch generalisierende Hexagonstruktur mit Grundflächen von 3 Hektaren.



Beschäftigtendichte

Beschäftigte pro Hektare überbauter Bauzone

Die Dichteberechnung erfolgt über eine schematisch generalisierende Hexagonstruktur mit Grundflächen von 3 Hektaren.



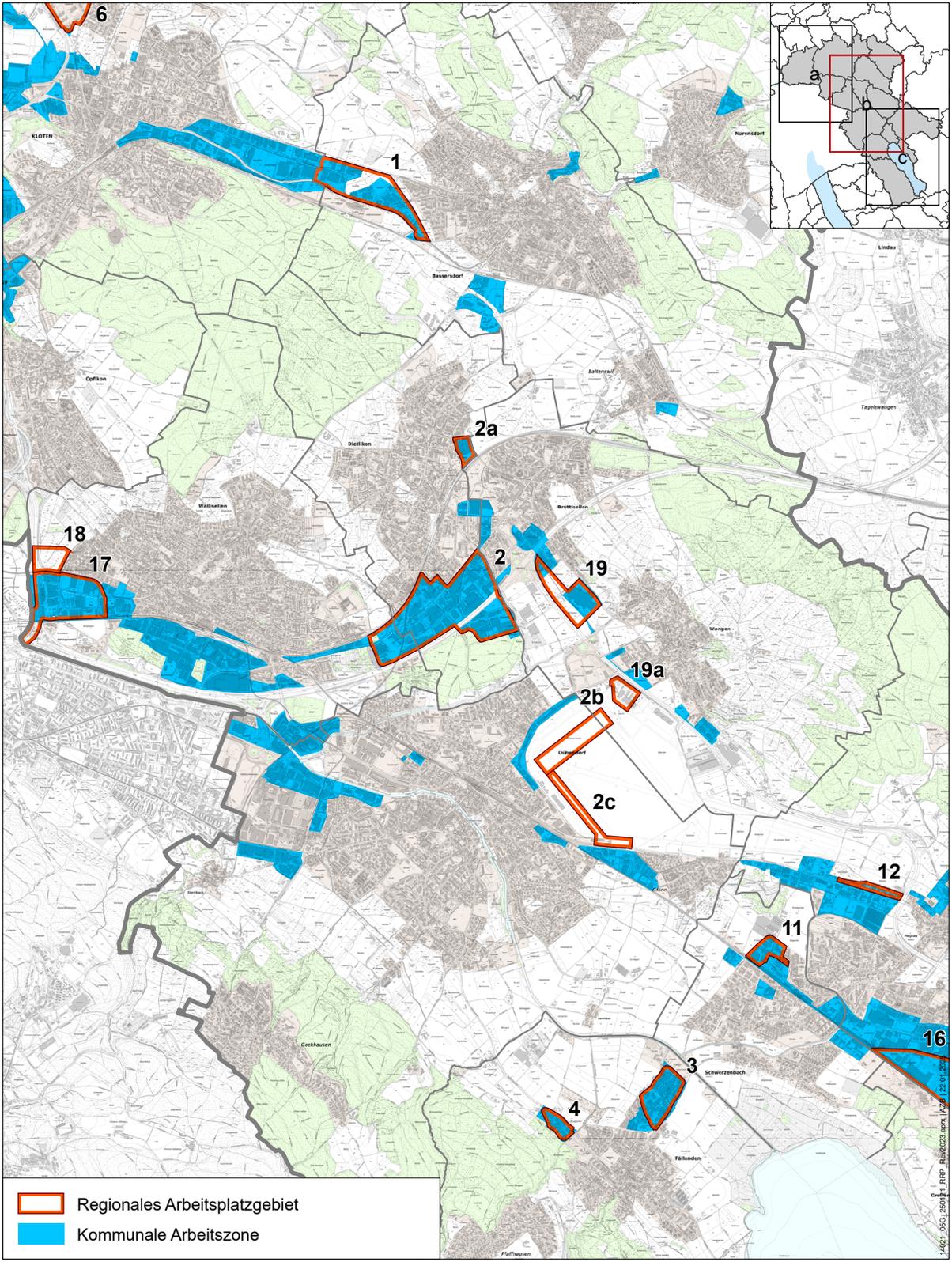
Stand 21.01.2025

Nr	Bezeichnung	Gemeinde	davon		GFL Bestand 1000 m ²	GFL Reserve 1000 m ²	GFL Gesamt- potenzial ¹⁾ 1000 m ²
			Gebietsfläche ha	Arbeitszonen ha			
1	Industrie- / Gewerbegebiet Grindel	Bassersdorf	23.0	18.6	104.3	142.3	244.5
2	Industrie- / Gewerbegebiete längs der Neuen Winterthurerstrasse, Gebiet Dietlikon Süd und südlich der Autobahn	Dietlikon Wallisellen	46.2 9.3	43.4 9.0	386.1 30.8	344.0 79.3	716.7 110.1
2a	Gebiet Bleiki	Dietlikon	3.0	3.0	23.6	11.9	35.4
2b	Arbeitsplatzgebiet Innovationspark	Dübendorf Wangen-Brüttisellen	10.3 1.4	0.0 0.0	0.0 0.0	170.0 35.5	170.0 35.5
2c	Arbeitsplatzgebiet Forschungs-, Test- und Werkflugplatz	Dübendorf	7.4	0.0	5.0	57.0	59.5
3	Industriegebiet Fällanden	Fällanden	11.0	10.6	82.7	75.9	156.6
4	Industriegebiet Bruggacher	Fällanden	3.7	3.7	25.2	21.6	45.7
5	Gebiet Langacher	Greifensee	4.1	4.1	26.9	1.9	28.7
6	Kasernenareal	Kloten	15.7	0.2	53.9	2.9	4.4
8	Industriegebiet Riedmatt	Rümlang	45.1	45.1	246.7	464.4	710.3
9	Industriegebiet Hofwisen	Rümlang	17.1	17.0	126.7	112.9	231.6
10	Zentrum / Schmidbreiten	Rümlang	5.3	3.7	1.1	35.8	36.9
11	Arbeitsplatzgebiet Eichtell	Schwerzenbach	5.2	5.1	59.4	23.7	78.1
12	Industriegebiete Zürcherstrasse	Volketswil	3.1	3.1	12.8	14.9	27.1
13	Industriegebiet Hard	Volketswil	14.7	14.7	49.9	175.8	225.7
14	Industriegebiet Brunnenstrasse	Volketswil	10.5	10.5	55.4	70.1	122.5
14a	Industriegebiet Industriestrasse Ost	Volketswil	15.1	15.1	138.3	101.0	235.1
15	Industriegebiet Greifenseestrasse	Volketswil	4.7	4.7	20.6	50.0	70.6
16	Gebiet Grossrietstrasse / Bahngelände / Guntenbach	Volketswil	21.0	21.0	34.8	302.1	336.9
17	Gebiet Hertistrasse (Aubrugg) / Birgi	Wallisellen	24.1	21.7	125.1	116.7	238.2
18	Gebiet Weststrasse (Stierriet)	Wallisellen	5.8	0.1	0.0	0.0	0.0
19	Gebiet Mitte (Blumenmarkt)	Wangen-Brüttisellen	12.4	6.9	76.2	5.7	63.1
19a	Gebiet Flugsicherung	Wangen-Brüttisellen	4.3	0.0	0.0	0.0	0.0
Glattal			323.4	261.3	1'685.6	2'415.3	3'983.1

Geschossflächen GFL – ARE ZH, 2023
Kommunale Nutzungsplanung – ARE ZH, 17.07.2024

GFL-Daten stehen vollständig nur für Wohn-, Misch-, Zentrums- und Arbeitszonen zur Verfügung. In öffentlichen Zonen wird lediglich der Bestand ausgewiesen.

¹⁾ Das Gesamtpotenzial der Analyse GFL wird parzellenweise ermittelt aufgrund der Kennzahlen der rechtsgültigen Grundnutzung. Die Reserve ermittelt sich aus der Differenz Potenzial zum Bestand. Rechnerisch bedeutet dies: Reserve = Potenzial - Bestand; Spezialrechtliche Regelungen, beispielsweise eine höhere Ausnutzung aufgrund eines Gestaltungsplans, sowie auch Bestandesbauten mit rechtlich überhöhter Ausnutzung, sind in der Ermittlung des Gesamtpotenzials nicht berücksichtigt. Als Folge kann es vorkommen, dass einzelne Grundstücke einen höheren Bestand aufweisen, als das ausgewiesene Potenzial. Bei kombinierter Betrachtung mehrerer Liegenschaften (wie dies in der vorliegenden Auswertung der Fall ist) dürfen Potenzial, Bestand und Reserve nicht in mathematischen Bezug gesetzt werden, sondern es wird unabhängig in jeder Kategorie die Summe aus allen betroffenen Grundstücken gebildet.



Regionales Arbeitsplatzgebiet
 Kommunale Arbeitszone

