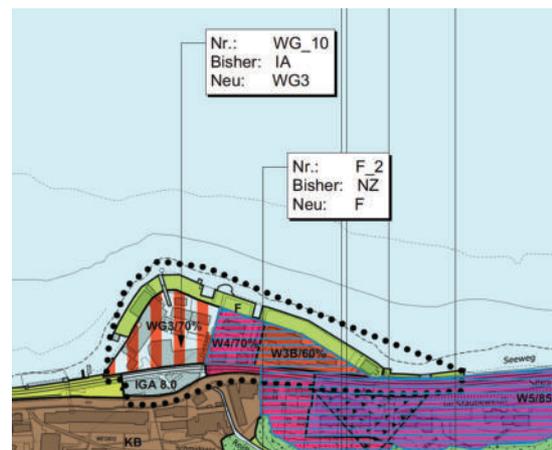


Region Zimmerberg Gemeinde Wädenswil Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Mitbericht zur Arbeitszonenbewirtschaftung, 16. Juni 2022 (gem. Vorstandsitzung ZPZ)





IMPRESSUM

Auftraggeberin

Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg

Auftragnehmerin

Planpartner AG

Obere Zäune 12, 8001 Zürich

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

Urs Meier, Dipl. Arch. ETH SIA Planer FSU REG A

Selina Masé, MSc ETH in Architektur

umeier@planpartner.ch

smase@planpartner.ch

Titelbild

Ausschnitt Übersicht der Änderungen der Arbeitszonen im Rahmen der Gesamtrevision, Planpartner AG 27.5.2022

Ausschnitt Entwurf Zonenänderung der Gesamtrevision, Fassung f. öffentliche Auflage 1.4.2022

(Ablage Bilder: 15103_WAED_cS_220401_RevKommNP_oefftl Auflage_Anhoerung)

INHALT

1	Auslöser und Auftrag	4
1.1	Teilrevision Nutzungsplanung	4
1.2	Auftrag zur Arbeitszonenbewirtschaftung	6
2	Ausgangssituation in der Region Zimmerberg	7
2.1	Arbeitszonenbewirtschaftung – Status Quo	7
2.2	Regionale Einbettung	8
2.2.1	Regionale Arbeitsplatzgebiete	8
2.2.2	Regionale Mischgebiete	10
3	Mitbericht Gesamtrevision Nutzungsplanung	11
3.1	Kennwerte Gesamtrevision Nutzungsplanung	11
3.2	Abgleich mit der regionalen Bilanz	15
3.3	Fazit	16
A	Anhang	18

1 AUSLÖSER UND AUFTRAG

1.1 Teilrevision Nutzungsplanung

Gesamtrevision kommunaler Nutzungsplanung erforderlich

Im Jahr 2019 haben die Gemeinden Schönenberg und Hütten mit der Stadt Wädenswil fusioniert. Aktuell gelten drei unterschiedliche rechtskräftige Bau- und Zonenordnungen (BZO) für die zusammengeführten Ortsteile. Diese enthalten unterschiedliche Bestimmungen und Zonentypen. Die BZO von Hütten und Wädenswil stammen aus den Jahren 1993, bzw. 1994. Trotz verschiedener Teilrevisionen in der Zwischenzeit, wird eine Gesamtüberprüfung dieser notwendig. Die Bau- und Zonenordnung Schönenberg wird ebenfalls grundsätzlich überprüft und angepasst, auch wenn diese erst 2017 revidiert wurde.

Aufgrund geänderter übergeordneter Festlegungen (Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), kantonaler Richtplan (KRP), angepasstes kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG), Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), regionaler Richtplan der Region Zimmerberg, Mehrwertausgleich (MAG und MAV)) liegt ebenfalls ein umfassender Anpassungsbedarf vor.

Vor diesem Hintergrund ist eine Gesamtrevision der BZO notwendig. Die drei rechtskräftigen BZO werden zusammengeführt und harmonisiert und auf die zu erwartende Entwicklung ausgerichtet.

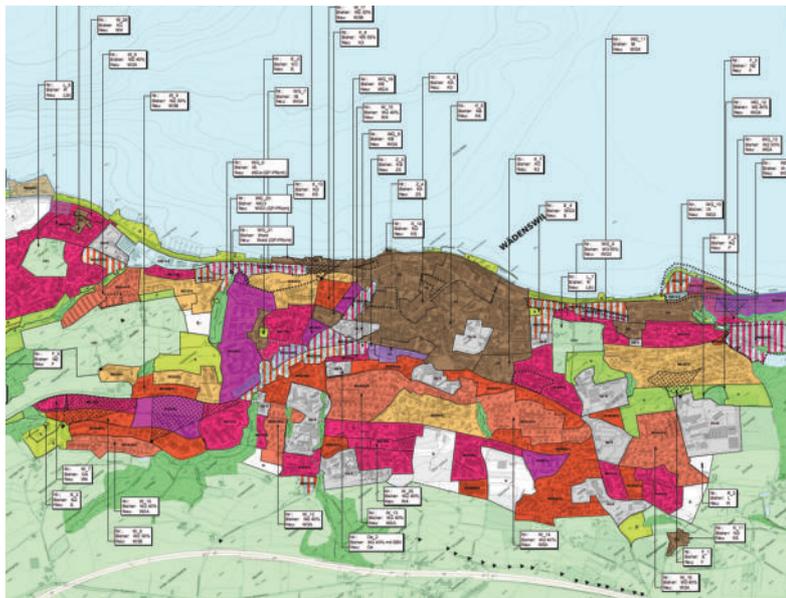


Abb. 1: Darstellung Revision Zonenplan. Fassung f. öffentliche Auflage 01.04.2022. Darunter Um- und Auszonungen kommunaler Arbeitsplatzzonen

Umzonungen kommunale
Arbeitsplatzzonen

Verschiedene Industrie- oder Gewerbebezonen liegen in den kantonal und regional bezeichneten Misch- oder Zentrumsgebieten. Diesen ist teilweise ein Gestaltungsplan überlagert, der Wohnnutzungen zulässt. Diese Flächen werden in Mischzonen (WG, Z oder K) i.d.R. mit einem minimalen Nichtwohnanteil umgezont. Im Gebiet der Holzmoosrütistrasse wird eine Gewerbezone in eine reine Wohnzone umgezont. Gebiete im Bereich der regionalen Arbeitsplatzgebiete verbleiben in einer Arbeitsplatzzone.

In Zukunft sind mit einigen Ausnahmen Verkaufsflächen und ähnliche Flächen in den IG-Zonen nicht mehr zulässig, ausser sie stehen in einem Zusammenhang mit einem Industrie- oder Gewerbebetrieb.

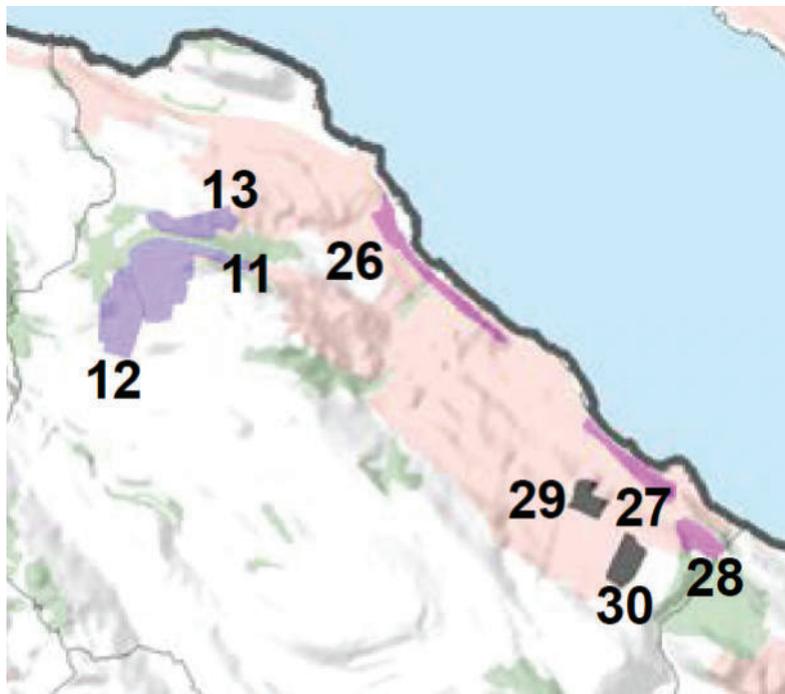


Abb. 2: Regionaler Richtplan Zimmerberg, Themenkarte Gebiete mit Nutzungsvorgaben, Arbeitsplatzgebiete in violett, Mischgebiete in pink (Quelle: rechtskräftiger regionaler Richtplan Zimmerberg, festgesetzt am 09.01.2018)

Auszonung kommunale
Arbeitsplatzzone

Ein bestehendes Grundstück in der Gewerbezone Hütten befindet sich an einer sensiblen und schwierig bebaubaren Lage am Siedlungsrand von Hütten. Es wurde eine Arrondierung und Querausrichtung des Grundstücks geprüft. Der Kanton beurteilte dies jedoch nicht als genehmigungsfähig, da sich die Zone ausserhalb des kantonalen Siedlungsgebiets befindet. Deshalb hat der Stadtrat entschieden, eine Auszonung des Gebiets vorzunehmen.

1.2 Auftrag zur Arbeitszonenbewirtschaftung

Delegation Bundesauftrag an die Planungsregionen	Der Bundesauftrag eine Arbeitszonenbewirtschaftung zu führen (Art. 30a Abs. Raumplanungsverordnung, RPV) ist im Kanton Zürich per Gesetz an die Planungsregionen delegiert (§ 13 Abs. 1 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes, PBG). Der Kanton formuliert im «Merkblatt Arbeitszonenbewirtschaftung» mit Stand vom 4. April 2019 Grundsätze und Anforderungen an die Berichterstattung gegenüber der kantonalen Verwaltung.
Auslöser regionaler Mitberichterstattung	Im Rahmen der Arbeitszonenbewirtschaftung durch die Regionen sind Mitberichte bei Revisionen kommunaler Nutzungsplanungen zu erstellen, sofern diese Ein- oder Umzonungen von Arbeitszonen (in beide Richtungen) zum Gegenstand haben. Davon nicht betroffen sind reine Änderungen am Nutzungsmass (z.B. Aufzonungen) sowie Änderungen, die nur sehr kleine Flächen betreffen (unter 100 m ²).

2 AUSGANGSSITUATION IN DER REGION ZIMMERBERG

2.1 Arbeitszonenbewirtschaftung – Status Quo

erhebliche Reserven in Arbeitszonen innerhalb und ausserhalb regionaler Arbeitsplatzgebiete	In der Region Zimmerberg bestehen erhebliche Reserven (in Bauzonenflächen sowie Geschossflächen) innerhalb und ausserhalb regionaler Arbeitsplatzgebiete. Eine erste umfassende Erhebung zur Arbeitsplatzbewirtschaftung wurde mit der Teilrevision 2019 des regionalen Richtplans erstellt. Da der Souverän am 15. Mai 2022 jedoch gegen die Festsetzung der Teilrevision 2019 gestimmt hat, ist der Stand der Gesamtrevision des regionalen Richtplans 2018 Ausgangslage für die vorliegenden Flächenerhebungen. Dieser Stand wurde überprüft, wo nötig präzisiert und ergänzt mit den Zahlen zur Teilrevision BZO Sihlfhof in Langnau a.A. (öffentl. Auflage 14.8.2019) und Zahlen zur Teilrevision der Nutzungsplanung Richterswil (öffentl. Auflage 10.03.2022).
Änderungen gegenüber der Flächenerhebung 2019	Bisher wurden für die Erhebung der kommunalen Arbeitszonen lediglich Zonen in Gebieten ohne regionale Nutzungsvorgaben berücksichtigt. Neu sind auch kommunale Arbeitszonen in regionalen Mischgebieten, Zentrumsgebieten und Gebieten für öffentliche Bauten berücksichtigt, um den Gesamtbestand der kommunalen Arbeitsplatzzonen ausserhalb der regionalen Arbeitsplatzgebiete darzustellen. Dies führt zu einer erheblichen Erhöhung der Baufeldflächen und Geschossflächen der kommunalen Arbeitszonen (sowohl bebaut als unüberbaut). Bei den Geschossflächen ist die statistische Erhebung der Geschossflächen seitens statistischem Amt Kanton Zürich ausserdem fehlerhaft. Nicht alle regionalen Arbeitsplatzgebiete sind erfasst, und teilweise sind die Flächen falschen Kategorien zugewiesen oder einzelne Gebietsabgrenzungen falsch. Die Zahlen sind somit als Annäherung zu verstehen.
Ausgangslage Flächen Stadt Wädenswil	In Tabelle 1 sind Bauzonenflächen und Geschossflächen in der Region Zimmerberg und in der Stadt Wädenswil aufgeführt. Dargestellt sind das jeweilige Total und die nicht bebauten Bauzonen bzw. Geschossflächenreserven, differenziert nach der Lage innerhalb und ausserhalb regionaler Arbeitsplatzgebiete. Ersichtlich dabei ist, dass in der Stadt Wädenswil regionale Arbeitsplatzgebiete mit ca. 28.75 ha Bauzonenfläche und 225 000 m ² Geschossflächenreserven (GFLR) festgelegt sind und zusätzlich kommunale Reserven von ca. 3,00 ha Bauzonenfläche und ca. 92 800 m ² GFLR vorhanden sind.
Sicherung Flächen für produktives Gewerbe	Es ist für die vorliegenden Zahlen nicht bekannt, wie die Aufteilung zwischen Dienstleistung und produktivem Gewerbe ist. In den rechtskräftigen Nutzungsplänen ist bisher keine

substanzielle Sicherung für Flächen für das produktive Gewerbe festgelegt.

Arbeitszonenbewirtschaftung. Region Zimmerberg. Übersicht Kennziffern nach Gemeinde (Auszug)				
	Bauzonenflächen (in ha) innerhalb regionaler Arbeitsplatzgebiete		Bauzonenflächen (in ha) ausserhalb regionaler Arbeitsplatzgebiete¹	
	nicht überbaut	total	nicht überbaut	total
Region Zimmerberg	18.22	104.14	11.97	112.09
Wädenswil	7.14	28.75	3.00	36.60
	Geschossflächen (in m²) innerhalb regionaler Arbeitsplatzgebiete		Geschossflächen (in m²) ausserhalb regionaler Arbeitsplatzgebiete	
	Reserve	total	Reserve	total
Region Zimmerberg	462'080	1'190'430	291'200	760'750
Wädenswil	225'000	356'450	92'800	229'800

Tab. 1: Auszug Arbeitszonenbewirtschaftung. Übersicht Kennziffern Region und Gemeinde Wädenswil. Regionaler Richtplan Zimmerberg Stand Festsetzung Regierungsrat 9.1.2018 basierend auf dem Datensatz «Übersicht Gewerbequartiere Kanton Zürich, Stand 31.12.2018» aus dem GIS-Browser, mit Ergänzungen zur Teilrevision der Nutzungsplanung Sihlfhof, Langnau a.A. (2018) und Ergänzungen zur Teilrevision der Nutzungsplanung Richterswil (2022)

2.2 Regionale Einbettung

2.2.1 Regionale Arbeitsplatzgebiete

Regionale Arbeitsplatzgebiete –
Umsetzung in kommunaler
Nutzungsplanung

Im Rahmen der Arbeitszonenbewirtschaftung gilt als relevante Vorgabe, dass Arbeitsplatzgebiete von regionaler Bedeutung zu halten sind, und für bestehende Mittel- und Grossbetriebe ein allfälliges Wachstum zu ermöglichen sei. Die regionale Festlegung ist eine Anweisung an die Gemeinden, in den bezeichneten Gebieten in ortsplanerisch zweckmässiger Weise Industrie- und Gewerbezonem auszuscheiden.

Die kommunalen Arbeitszonen innerhalb der regionalen Arbeitsplatzgebiete bleiben im Rahmen der Gesamtrevision unverändert in ihrer Fläche. Neu wird es durch die Harmonisierung der Zonentypen nur noch zwei Typen der Industrie- und Gewerbezonem geben. Diese werden umbenannt in Industrie- und Gewerbezone A (IGA) und B (IGB). Jene Gebiete, die heute in der IC liegen, erfahren aufgrund der Überführung in eine IGB eine

¹ Dies betrifft kommunale Industrie- und Gewerbezonem.

Reduktion der Baumassenziffer von heute $5.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ auf $4.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$. In der IGA wird eine Baumassenziffer von $8.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ festgelegt. Sämtliche Grundstücke, die heute in der IA und zukünftig in der IGA liegen, erfahren damit eine Aufzoning, da die bisherige Baumassenziffer bei $6.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ liegt.

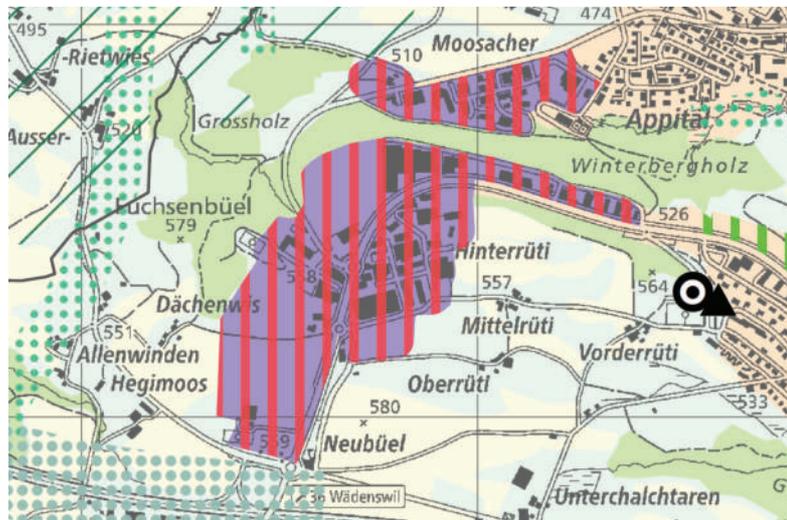


Abb. 3: Ausschnitt regionaler Richtplan Zimmerberg 2018 Karte Siedlung und Landschaft (regionales Arbeitsplatzgebiet violett, Gebiete hoher baulicher Dichte rot schraffiert)

Das Gebiet Neubüel wird von einer Landwirtschaftszone in eine Reservezone eingezont. Dieses Gebiet soll gemäss regionalem Richtplan bis 2033 als strategisches Arbeitsplatzgebiet für gewerblichen Schwerpunkt und für Technologie/Innovation gesichert werden.

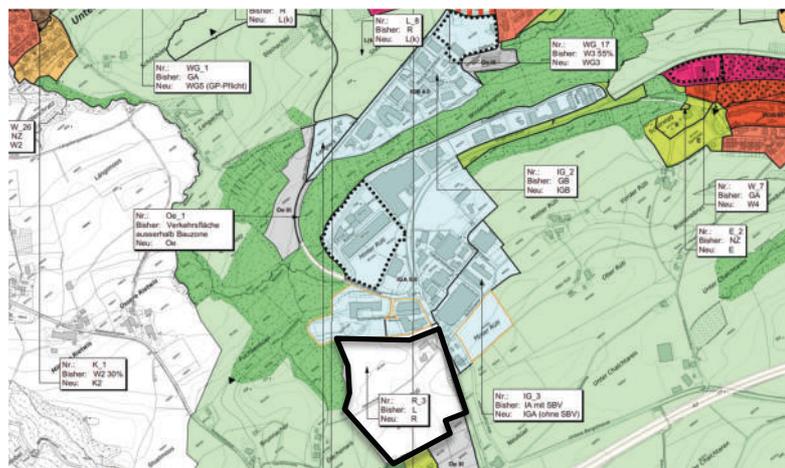


Abb. 4: Ausschnitt Revision Zonenplan. Fassung f. öffentliche Auflage 01.04.2022, Gebiet Neubüel schwarz umrahmt

2.2.2 Regionale Mischgebiete

Regionale Mischgebiete – Umsetzung in kommunaler Nutzungsplanung	Unterschiedliche Umzonungen sollen innerhalb der regionalen Mischgebiete Nr. 27 und Nr. 28 erfolgen. Wesentliches Ziel der Festlegung eines Mischgebiets ist, eine urbane Mischnutzung aus Wohnen und Arbeiten zu entwickeln. Diese Festlegung soll dazu beitragen, das regionale Ziel der Förderung von Arbeitsplätzen zu erreichen. Diese Festlegung ergänzt die Arbeitsplatzgebiete und wird auf kommunaler Stufe durch die Ausscheidung von Zentrumszonen, Kernzonen oder Wohnzonen ggf. mit Gewerbeanteilen vollzogen.
Mindestanteil für Arbeiten	Die regionalen Nutzungsvorgaben schreiben vor, dass in der kommunalen Nutzungsplanung in Zentrums- und Mischgebieten Mindestanteile für Arbeiten von 20% der Gesamtnutzflächen zu sichern sind. Im Rahmen der Gesamtrevision werden diverse Industrie- oder Gewerbebezonen in den regionalen Mischgebieten in Mischzonen (WG, Z oder K) umgezont. In diesen Gebieten wird neu ein minimaler Nichtwohnanteil festgelegt, der sich am minimalen Nichtwohnanteil der heute rechtskräftigen Gestaltungspläne in diesen Gebieten orientiert. Neu sind in den Mischzonen keine stark störenden Betriebe mehr zulässig, was zu einer Verschiebung von Arbeitsflächen für das produzierende Gewerbe zugunsten von Arbeitsflächen im Dienstleistungssektor führt.

3 MITBERICHT GESAMTREVISION NUTZUNGSPLANUNG

3.1 Kennwerte Gesamtrevision Nutzungsplanung

Mit der Gesamtrevision werden unterschiedliche Zonenänderungen vorgenommen, die eine Mitberichterstattung seitens der Region auslösen. Abbildung 5 gibt einen Überblick über die betroffenen Gebiete, und fasst diese in räumliche zusammenhängende Pakete, die im Folgenden beschrieben werden.

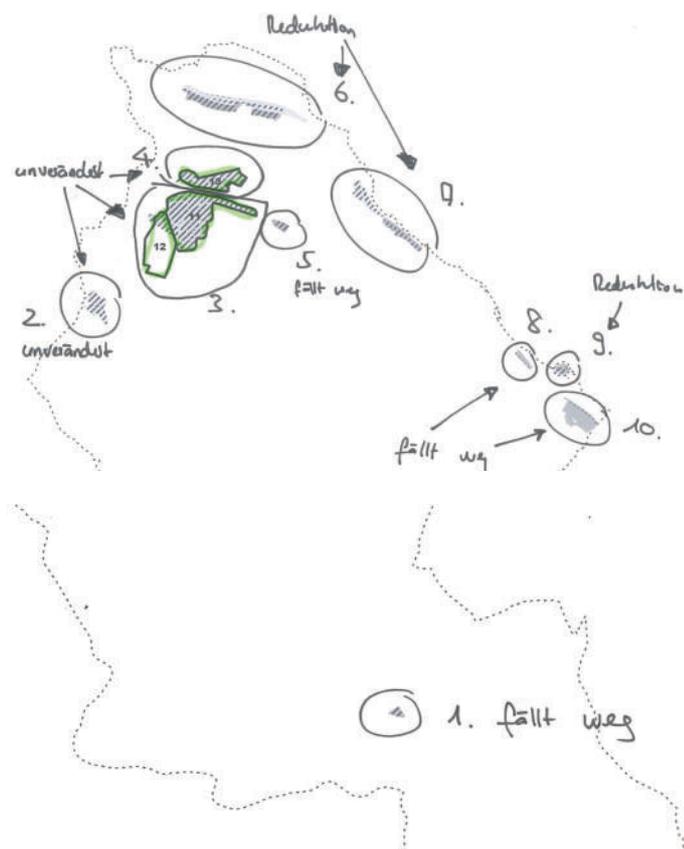


Abb. 5: Auswertung der Änderungen der Arbeitszonen im Rahmen der Gesamtrevision, Planpartner AG 27.5.2022. oben: Ortsteil Wädenswil. Regionale Arbeitsplatzgebiete grün umrandet; unten: Ortsteil Hütten

1 – Hütten: Auszonung von ca. 0.53 ha Gewerbezone in Landwirtschaftszone

Von der Zonenänderung im Gebiet Hütten ist eine gesamthafte Fläche von 0.53 ha in der Gewerbezone betroffen, welche neu der Landwirtschaftszone Lk zugeteilt werden soll. Gemäss Überbauungs- und Erschliessungsstand² gilt die Fläche als unbebaut. Auf Basis der kantonalen Statistik zum Gewerbebauland ist eine

² Jahresende 2019 (GIS-Browser ZH, Zugriff 30.05.2022)

Geschossflächenreserve in Höhe von 2'200 m² von der Auszonung betroffen.



Abb. 6: Auswertung der Änderungen der Arbeitszonen im Rahmen der Gesamtrevision, Planpartner AG 27.5.2022. Ortsteil Hütten; rot = Auszonung

2/3/4 – Aamüli/Hinter Rüti/
Neubüel/Steinacher unverändert

Die Gebiete, die innerhalb der regionalen Arbeitsplatzgebiete liegen, sowie die kommunalen Arbeitszonen im Gebiet Aamüli, sind nicht betroffen von Um- oder Auszonungen. Die neuen Zonentypen und -bestimmungen im Rahmen der Harmonisierung lassen jedoch eine Auswirkung auf die Geschossflächenreserven vermuten. Diese werden im Rahmen dieses Mitberichts, aufgrund fehlender statistischer Daten, nicht erhoben.

5 – Holzmoosrütistrasse:
Umzonung von ca. 0.84 ha
Gewerbezone in Wohnzone

Im Gebiet der Holzmoosrütistrasse wird eine Gewerbezone mit einer Fläche von 0.84 ha in eine reine Wohnzone W4/70 umgezont. Gemäss Überbauungs- und Erschliessungsstand gilt die Fläche mehrheitlich als bebaut (Ausbaugrad 84%). Auf Basis der kantonalen Statistik zum Gewerbebauland sind bestehende Geschossflächen von 3'750 m² und eine Geschossflächenreserve in Höhe von 700 m² von der Umzonung betroffen.

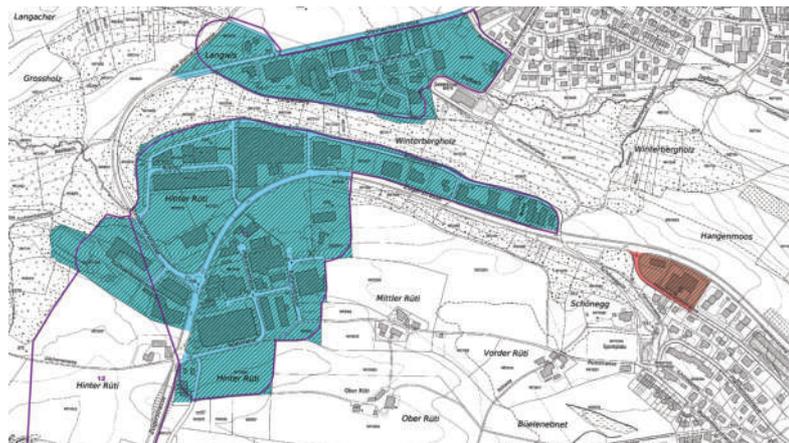


Abb. 7: Auswertung der Änderungen der Arbeitszonen im Rahmen der Gesamtrevision, Planpartner AG 27.5.2022. links: Arbeitszonen innerhalb regionaler Arbeitsplatzgebiete; rechts: Gebiet Holzmoosrütistrasse; blau = Verbleib in komm. Arbeitszone; rot = Umzonung

6 – Au: Umzonung von ca. 4.69 ha Industrie- und Gewerbezone in Mischzonen

Im Gebiet des Bahnhofs Au werden Industrie- und Gewerbezone mit einer Gesamtfläche von 4.69 ha in Mischzonen (WG und Z) umgezont. Gemäss Überbauungs- und Erschliessungsstand gilt die Fläche mehrheitlich als bebaut. Auf Basis der kantonalen Statistik zum Gewerbebauland sind bestehende Geschossflächen von 32'550 m² und eine Geschossflächenreserve in Höhe von 19'550 m² von der Umzonung betroffen.

Die Gebietsabgrenzungen der statistischen Daten zum Gewerbebauland entsprechen nicht den zur Umzonung ausgeschiedenen Gebiete. Die in Abb. 8 in rot dargestellten Gebiete, die gemäss Gesamtrevision umgezont werden, können nur für das Gebiet südlich der Seestrasse erhoben werden. Das Gebiet nördlich der Seestrasse (Bahnhof Au) wurde in der vorliegenden Berechnung deshalb vernachlässigt.



Abb. 8: Auswertung der Änderungen der Arbeitszonen im Rahmen der Gesamtrevision, Planpartner AG 27.5.2022. Gebiet um Bahnhof Au; blau = Verbleib in komm. Arbeitszone; rot = Umzonung

7 – Seestrasse / Tiefenhof: Umzonung von ca. 1.77 ha Industriezone in Mischzonen

Im Gebiet Seestrasse / Tiefenhof werden Industriezone mit einer Gesamtfläche von 1.77 ha in Mischzonen (WG) umgezont. Gemäss Überbauungs- und Erschliessungsstand gilt die Fläche mehrheitlich als bebaut. Auf Basis der kantonalen Statistik zum Gewerbebauland sind bestehende Geschossflächen von 14'650 m² und eine Geschossflächenreserve in Höhe von 8'850 m² von der Umzonung betroffen.



Abb. 9: Auswertung der Änderungen der Arbeitszonen im Rahmen der Gesamtrevision, Planpartner AG 27.5.2022. Gebiet Seestrasse/Tiefenhof; blau = Verbleib in komm. Arbeitszone; rot = Umzonung

8 – Einsiedlerstrasse:
Umzonung von ca. 0.78 ha
Industriezone in Mischzone

Im Gebiet der Einsiedlerstrasse werden Industriezonen mit einer Gesamtfläche von 0.78 ha in Mischzonen (WG) umgezont. Ein Grossteil dieser Fläche umfasst die angrenzende Bahnlinie. Relevant für die Berechnung der Geschossflächen ist eine Fläche von 0.49 ha.

Aufgrund fehlender Daten der kantonalen Statistik zum Gewerbebauland wurde für die Berechnung der Geschossflächenreserve das Potential einer anderen Parzelle mit dem selben rechtskräftigen Zonentyp als Referenz genommen, und die Zahlen prozentual auf die Arealfläche umgerechnet. Aufgrund der Berechnung wird angenommen, dass die bestehende Industriezone rund 6'850 m² Geschossfläche aufweist.

9 – Giessen:
Umzonung von ca. 0.73 ha
Industriezone in Mischzonen

Im Gebiet Giessen werden Industriezonen mit einer Gesamtfläche von 0.73 ha in Mischzonen (WG) umgezont. Gemäss Überbauungs- und Erschliessungsstand gilt die Fläche mehrheitlich als bebaut. Auf Basis der kantonalen Statistik zum Gewerbebauland sind bestehende Geschossflächen von 6'200 m² und eine Geschossflächenreserve in Höhe von 7'900 m² von der Umzonung betroffen.

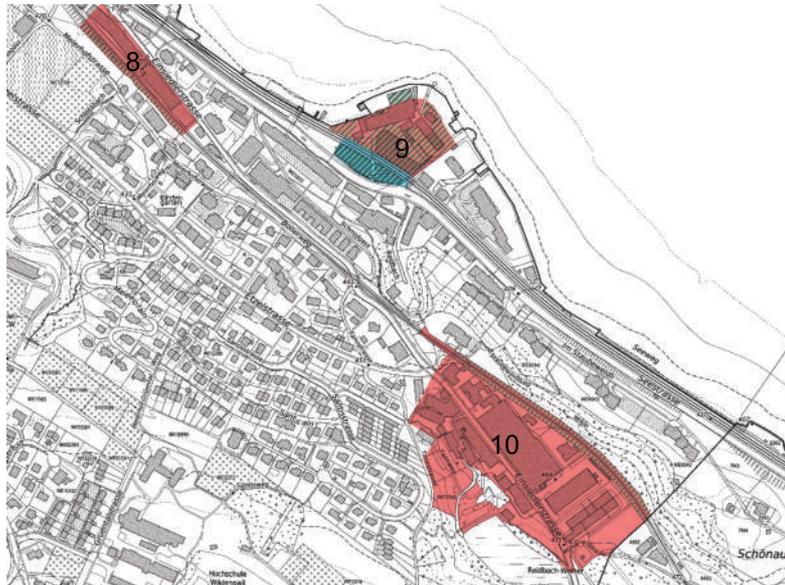


Abb. 10: Auswertung der Änderungen der Arbeitszonen im Rahmen der Gesamtrevision, Planpartner AG 27.5.2022. Gebiete Einsiedlerstrasse/Giesen/TUWAG-Areal; blau = Verbleib in komm. Arbeitszone; rot = Umzonung

10 – TUWAG-Areal:
Umzonung von ca. 5.18 ha
Industriezone in Mischzonen

Im Gebiet des TUWAG-Areals wird eine Industriezone mit einer Gesamtfläche von 5.18 ha in Mischzonen (WG) umgezont. Ein Teil dieser Fläche umfasst die angrenzende Bahnlinie. Relevant für die Berechnung der Geschossflächen ist eine Fläche von rund 4.70 ha.

Aufgrund fehlender Daten der kantonalen Statistik zum Gewerbebauand wurde für die Berechnung der Geschossflächenreserve das Potential einer anderen Parzelle mit dem selben rechtskräftigen Zonentyp als Referenz genommen, und die Zahlen prozentual auf die Arealfläche umgerechnet. Aufgrund der Berechnung wird angenommen, dass die bestehende Industriezone von rund 54'800 m² Geschossfläche aufweist.

3.2 Abgleich mit der regionalen Bilanz

Reduktion des Totals der Arbeitszonenfläche und der Geschossflächenreserven

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung führt zu einer erheblichen Reduktion des Totals der Fläche der Arbeitszonen und der Geschossflächenreserven ausserhalb der regionalen Arbeitsplatzgebiete.

	Bauzonenflächen (in ha) ausserhalb regionaler Arbeitsplatzgebiete			
	<i>vorher</i>		<i>nachher</i>	
	nicht überbaut	total	nicht überbaut	total
Region Zimmerberg	11.97	112.09	11.44	97.57
Wädenswil	3.0	36.60	2.47	22.08

	Geschossflächen (in m²) ausserhalb regionaler Arbeitsplatzgebiete			
	<i>vorher</i>		<i>nachher</i>	
	Reserve	total	Reserve	total
Region Zimmerberg	291'200	760'750	252'000	602'750
Wädenswil	92'800	229'800	53'600	71'800

Tab. 2: Gegenüberstellung der Kennziffern vor und nach der Gesamtrevision der Nutzungsplanung

3.3 Fazit

Die Region verfügt über erhebliche Zonen- und Geschossflächenreserven innerhalb und ausserhalb regionaler Arbeitsplatzgebiete, welche grösser sind als der Bedarf zur Erfüllung der langfristigen Arbeitsplatzprognosen.

Die Aus- und Umzonungen im Rahmen der Teilrevision führt zu einer massgeblichen Reduktion der Geschoss- und Bauzonenflächen und Geschossflächenreserven ausserhalb der regionalen Arbeitsplatzgebiete. Dabei werden ein Grossteil der bestehenden Geschossflächen und Geschossflächenreserven aus einer Arbeitsplatzzone in eine Mischzone (z.T. in regionalen Zentrums- und Mischgebieten) übertragen. Durch die Sicherung von 20-80% Gewerbeanteile in den Mischzonen werden die Arbeitsflächen nicht so stark reduziert, wie dies der alleinige Blick auf die Arbeitszonen schliessen lässt. Sie sind keiner Verdrängung ausgesetzt und sind Bestandteil des zu sichernden Mindestanteils für Arbeiten.

Es fehlt in der vorliegenden Betrachtung die Erhebung zur Veränderung der Geschossflächenreserven in den verbleibenden Arbeitszonen, in denen mit der Gesamtrevision die Zonentypen vereinheitlicht und die Baumassenziffern angepasst werden.

Die vorgesehenen Zonenänderungen im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung Wädenswil entsprechen den

kantonalen und regionalen Zielsetzungen (Festlegungen regionales Arbeitsplatz-, Zentrums- und Mischgebiet). Es bestehen weiterhin ausreichend Zonen- und Geschossflächenreserven innerhalb und ausserhalb regionaler Arbeitsplatzgebiete.

Übersicht der Flächenbilanz nach Berücksichtigung der Teilrevision der Nutzungsplanung Wädenswil:

Arbeitszonenbewirtschaftung. Region Zimmerberg.				
Übersicht Kennziffern nach Gemeinde (Auszug)				
	Bauzonenflächen (in ha) innerhalb regionaler Arbeitsplatzgebiete		Bauzonenflächen (in ha) ausserhalb regionaler Arbeitsplatzgebiete	
	nicht überbaut	total	nicht überbaut	total
Region Zimmerberg	18.22	104.14	11.44	97.57
Wädenswil	7.14	22.75	2.47	22.08

	Geschossflächen (in m²) innerhalb regionaler Arbeitsplatzgebiete		Geschossflächen (in m²) ausserhalb regionaler Arbeitsplatzgebiete	
	Reserve	total	Reserve	total
Region Zimmerberg	462'080	1'190'430	252'000	602'750
Wädenswil	225'000	356'450	53'600	71'800

Tab. 3+4: Auszug Arbeitszonenbewirtschaftung. Übersicht Kennziffern Region und Gemeinde Wädenswil. Regionaler Richtplan Zimmerberg Stand Festsetzung Regierungsrat 9.1.2018 basierend auf dem Datensatz «Übersicht Gewerbequartiere Kanton Zürich, Stand 31.12.2018» aus dem GIS-Browser, mit Ergänzungen zur Teilrevision der Nutzungsplanung Sihlfhof, Langnau a.A. (2018), der Teilrevision der Nutzungsplanung Richterswil (2022) und der Gesamtrevision der Nutzungsplanung Wädenswil (01.04.2022)

Zusammenfassende Betrachtung:

Arbeitszonenbewirtschaftung. Region Zimmerberg.		
Übersicht Kennziffern nach Gemeinde (Auszug)		
	Bauzonenflächen (in ha) kommunaler Arbeitszonen Total (innerhalb und ausserhalb regionaler Arbeitsplatzgebiete)	
	nicht überbaut	total
Region Zimmerberg	29.66	201.71
Wädenswil	9.61	44.83

	Geschossflächen (in m²) kommunaler Arbeitszonen Total (innerhalb und ausserhalb regionaler Arbeitsplatzgebiete)	
	Reserve	total
Region Zimmerberg	714'080	1'793'180
Wädenswil	278'600	428'250



A ANHANG

Arbeitszonenbewirtschaftung, Übersicht Kennziffern nach Gemeinde, Regionaler Richtplan Zimmerberg, Überprüfer und korrigierter Stand auf Basis Gesamrev RRP 18

	Überbauungsstand ¹⁾				Geschossflächen ²⁾				Geschoßflächen ³⁾						
	regionale Arbeitsplatzgebiete		kommunale Arbeitszonen (ausserhalb regionaler Arbeitsplatzgeb.)		regionale Arbeitsplatzgebiete		kommunale Arbeitszonen (ausserhalb regionaler Arbeitsplatzgebiete)		Total Arbeitszonen		Total Arbeitszonen		Geschoßflächen		
	überbaut	n. überbaut	total	überbaut	n. überbaut	total	überbaut	n. überbaut	total	überbaut	n. überbaut	total	Bestand	Reserve	total
	in ha	in ha	in ha	in ha	in ha	in ha	in m ²	in m ²	in m ²	in ha	in ha	in m ²	in m ²	in m ²	in m ²
Adliswil	16,71	0,65	17,37	9,28	0,63	9,91	252,750	27,250	280,000	27,28	0,00	27,28	269,350	35,450	304,800
Högen	11,38	2,66	14,06	29,47	4,79	34,26	194,950	156,650	351,600	48,32	7,47	55,79	231,200	230,300	461,500
Kirchberg (ZH)	0,00	0,00	0,00	5,47	0,40	5,87	0	60,300	60,300	5,87	0,40	6,27	60,300	10,250	70,550
Langnau a.A.	0,00	0,00	0,00	0,00	1,73	1,73	0	14,550	14,550	1,73	0,00	1,73	14,550	3,650	18,200
Oberrieden	6,00	0,00	6,00	3,95	0,00	3,95	0	14,450	14,450	3,95	0,00	3,95	14,450	5,700	20,150
Richterswil	18,29	4,06	22,35	6,62	1,69	8,31	201,350	17,350	218,700	10,51	5,75	16,26	139,600	89,700	229,300
Rüschlikon	8,75	1,75	10,50	1,76	0,02	1,78	66,650	9,450	76,100	12,28	0,00	12,28	66,900	11,150	78,050
Thalwil	9,17	0,24	9,41	3,38	1,44	4,82	102,650	2,000	104,650	19,21	1,68	20,89	132,200	36,650	168,850
Wädenswil	21,61	7,14	28,75	33,60	3,00	36,60	358,450	137,000	495,450	65,20	10,15	75,35	268,450	317,800	586,250
Total bzw. Mittelwert	85,91	16,52	102,44	100,12	11,97	112,09	738,350	449,450	1,187,800	166,03	28,50	194,53	1,197,900	740,650	1,938,550

	Anzahl Beschäftigte ⁴⁾			Beschäftigtendichte ⁵⁾		
	reg. Arbeitsplatzgebiete	komm. Arbeitszonen	Total	regionale Arbeitsplatzgebiete	kommunale Arbeitszonen	Total
	Beschäftigte	Beschäftigte	Beschäftigte	in B/ha	in B/ha	in B/ha
Adliswil	4,500	63	4,563	269	9	278
Högen	3,900	325	4,225	79	34	113
Kirchberg	0	267	267	0	164	164
Langnau a.A.	0	0	0	0	0	0
Oberrieden	0	123	123	0	36	36
Richterswil	1,212	15	1,227	66	4	70
Rüschlikon	1,009	72	1,081	115	41	156
Thalwil	1,331	32	1,363	187	7	194
Wädenswil	1,087	374	1,461	50	29	79
Total bzw. Mittelwert	10,739	1,271	12,010	419	28	447

Erläuterungen

Die Berechnung unterscheidet zwischen Flächen des innerhalb und ausserhalb regionaler Arbeitsplatzgebiete legenden Zonentyps "Arbeitszone". Dabei werden die GIS-Abgrenzungen der regionalen Gebiete als Schnittmenge herangezogen, ohne Berücksichtigung eines Anordnungsspielraums.

Die Angaben der Geschossflächen basieren auf der kantonalen Statistik und umfassen alle Geschossflächen, die dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienen oder hierfür verwendbaren Räume unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden und Aussemauern. Zulässige Geschossflächen in Dachgeschoss sind im Gegensatz zu Untergossen enthalten.

Hinweis zur Überarbeitung: Die Ausgangslage, Stand Gesamtrevison RRP 2018, die mit der Teilrevision 2019 erarbeitet wurde, wurde aufgrund der Ablehnung der Teilrevision 2019 überprüft und verifiziert. Bisher wurden für die Erhebung der kommunalen Arbeitszonen lediglich Zonen in Gebieten ohne regionale Nutzungsvorgaben berücksichtigt. Neu sind auch kommunale Arbeitszonen in regionalen Mischgebieten, Zentrumsgebieten und Gebieten für öffentliche Bauten berücksichtigt. Dies führt zu einer erheblichen Erhöhung der Baufläche der kommunalen Arbeitszonen (sowohl bebaut als un bebaut).

Hinweis Zahlen Wädenswil: Die Zahlen für Wädenswil sind exkl. Gebiet Nr. 12 Neubühl (strategisches Arbeitsplatzgebiet Nr. 1 gemäss kantonaem Richtplan); überbaut = 1,48 ha, nicht überbaut = 2,86 ha, total = 4,34 ha

Datenquellen

- ¹⁾ GIS-Browser ZH, OpenData: Datensatz «Überbauungs- und Erschliessungsstands», Amt für Raumentwicklung (Abteilung Raumplanung), Stand: 31.12.2017
- ²⁾ Die Abgrenzung der regionalen Arbeitsplatzgebiete entspricht dem Stand der Festsetzung des RRP Zimmerberg (9.1.2019). Datenbezug mit Nutzungsvertrag (Lufnummer: 20.18.138) vom ARE (26.11.2018).
- ³⁾ Bundesamt für Statistik, STA-TENT 2016
- ⁴⁾ Bundesamt für Statistik, STA-TENT 2016
- ⁵⁾ sinngemäss Fussnote 1)

Arbeitszonenbewirtschaftung, Übersicht Kennziffern nach Gemeinde, Regionaler Richtplan Zimmerberg, Stand Festsetzung Regierungsrat am 9.1.2018

	Überbauungsstand1)				Geschossflächen2)			
	regionale Arbeitsplätze		kommunale Arbeitszonen		regionale Arbeitsplätze		kommunale Arbeitszonen	
	überbaut	n. überbaut	überbaut	n. überbaut	Bestand	Reserve	Bestand	Reserve
	in ha	in ha	in ha	in ha	in m ²	in m ²	in m ²	in m ²
Adliswil	16,71	0,65	17,37	0,19	242.100	13.950	252.750	27.250
Hönggen	11,38	2,66	14,06	9,63	74.950	120.400	194.990	156.650
Kilchberg	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0
Langnau a.A.	0,00	0,00	0,00	0,15	0	0	0	0
Oberrieden	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0
Rechtswil	18,29	4,06	22,35	3,44	122.250	79.100	201.390	17.350
Rüschlikon	8,75	1,75	10,50	1,76	97.350	9.300	66.690	9.450
Thalwil	9,17	0,24	9,41	4,84	100.650	2.000	102.690	32.550
Wädenswil	21,61	7,14	28,75	12,75	0	0	0	0
Total bzw. Mittelwert	85,91	16,52	102,44	45,00	596.900	224.450	821.390	257.700

	Anzahl Beschäftigte4)			Beschäftigtendichte5)		
	reg. Arbeitsplätze		Total	regionale Arbeitsplätze		Total
	Beschäftigte	komm. Arbeitszonen	Beschäftigte	in B/ha	in B/ha	in B/ha
Adliswil	4.900	63	4.963	289	9	190
Hönggen	300	325	625	79	34	58
Kilchberg	0	0	0	0	0	0
Langnau a.A.	0	0	0	0	0	0
Oberrieden	0	0	0	0	0	0
Rechtswil	1.212	15	1.227	123	36	96
Rüschlikon	1.009	72	1.081	115	41	103
Thalwil	1.931	32	1.963	187	7	112
Wädenswil3)	1.087	374	1.461	50	29	43
Total bzw. Mittelwert	10.239	1.271	11.510	119	28	88

Erläuterungen

Die Berechnung unterscheidet zwischen Flächen des innerhalb und ausserhalb regionaler Arbeitsplätze liegenden Zonentyps "Arbeitszone". Dabei werden die GIS-Abgrenzungen der regionalen Gebiete als Schnittmenge herangezogen, ohne Berücksichtigung eines Anordnungsspielraums.

Die Angaben der Geschossflächen basieren auf der kantonalen Statistik und umfassen alle Geschossflächen, die dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden und Aussemauern. Zulässige Geschossflächen in Dachgeschossen sind im Gegensatz zu Untergeschossen enthalten.

ACHTUNG: Tabelle für Nachvollziehbarkeit nur manuell nachgeführt. Keine Verlinkung Pivot-Tabellen wie in Tabelle A.1.1.Md4