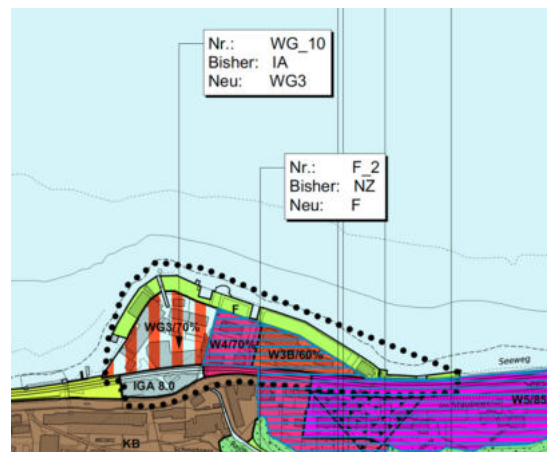


Region Zimmerberg Gemeinde Wädenswil Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Mitbericht zur Arbeitszonenbewirtschaftung, 16. Juni 2022, rev. 13. Januar 2025
(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, rev. 06.01.2025

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

(Ablage Bilder: 28601_05A_250106_AZB_Mitbericht_ZPZ_GesamtrevNP_WAED_Bilder)

INHALT

1	Auslöser und Auftrag	4
1.1	Teilrevision Nutzungsplanung	4
1.2	Auftrag zur Arbeitszonenbewirtschaftung	5
2	Ausgangssituation in der Region Zimmerberg	7
2.1	Arbeitszonenbewirtschaftung – Status Quo	7
2.2	Regionale Einbettung	9
2.2.1	Regionale Arbeitsplatzgebiete	9
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. Bisher galten drei unterschiedliche rechtskräftige Bau- und Zonenordnungen (BZO) für die zusammengeführten Ortsteile. Diese enthielten unterschiedliche Bestimmungen und Zonentypen. Die BZO von Hütten und Wädenswil stammten aus den Jahren 1993, bzw. 1994. Trotz verschiedener Teilrevisionen in der Zwischenzeit, wurde eine Gesamtüberprüfung dieser notwendig. Die Bau- und Zonenordnung Schönenberg wurde 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) lag ebenfalls ein umfassender Anpassungsbedarf vor.

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

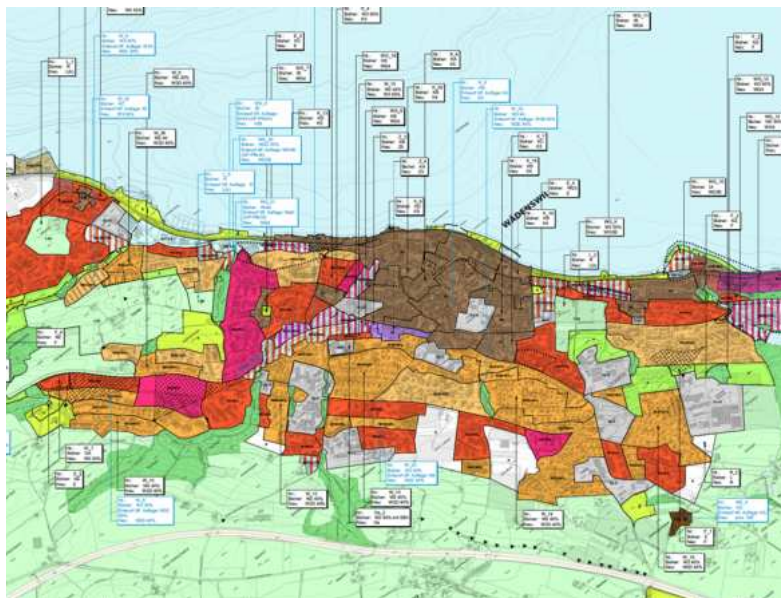


Abb. 1: Auszug Revision Zonenplan. Stand Festsetzung vom 30.09.2024. Darunter Um- und Auszonungen kommunaler Arbeitsplatzzonen.

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. Beispielsweise wird ein bestehendes Grundstück in der Gewerbezone Hütten (am Siedlungsrand von Hütten) in eine Mischzone (WG3) mit einem Nichtwohnanteil von mind. 80% 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.

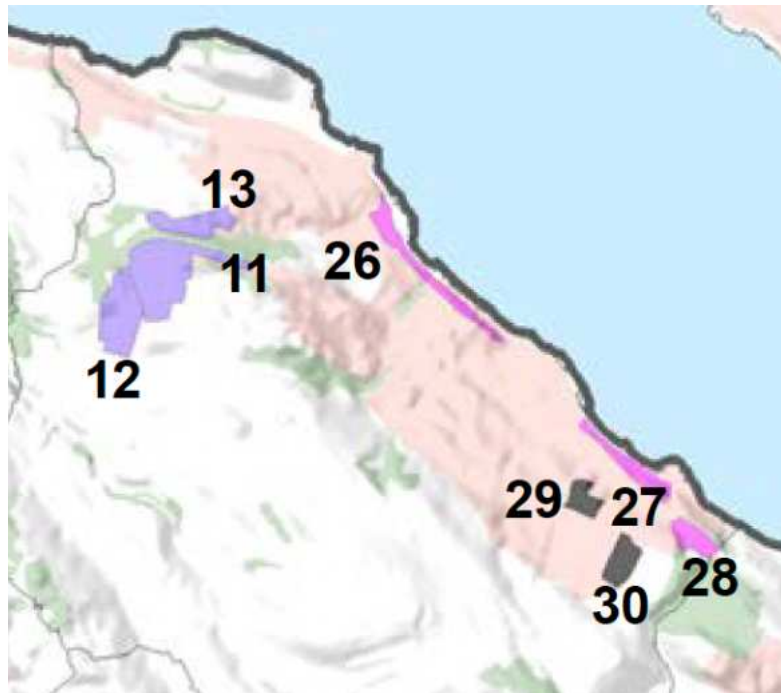


Abb. 2: Regionaler Richtplan Zimmerberg, Themenkarte Gebiete mit Nutzungsvorgaben, Arbeitsplatzgebiete in violett, Mischgebiete in pink (Quelle: rechtskräftiger regionaler Richtplan Zimmerberg, festgesetzt am 09.01.2018)

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 Nutzungsplannungen 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 m²).

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.¹ 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.²

¹ Zum Zeitpunkt der Revidierung des Mitberichts zur Arbeitszonenbewirtschaftung ist der rechtskräftige Stand des regionalen Richtplans die Teilrevision 2022 (Festsetzung vom 12.12.2023) relevant. Zudem wurden die kantonalen Statistiken, insbesondere die Geschossflächenzahlen, überarbeitet und basieren auf neuen Grundlagendaten. Der vorliegende Bericht wird nur bzgl. der Änderungsinhalte der Gesamtrevision der Nutzungsplanung Wädenswil gegenüber dem Stand der öffentlichen Auflage vom 01.04.2022 aktualisiert. Die Datengrundlage (RRP 2018 und kantonale Erhebungen aus dem Jahr 2019) wird zu Gunsten der Vergleichbarkeit belassen.

² Zum Zeitpunkt der Revidierung des Mitberichts zur Arbeitszonenbewirtschaftung sind neue kantonale Grundlagendaten zu den Geschossflächen verfügbar. Diese sind präziser erfasst und weichen stark von den bisherigen Zahlen ab. Zugunsten der Vergleichbarkeit des Mitberichts (vor- und nach Überarbeitung) werden diese jedoch nicht grundlegend überarbeitet (vgl. Fussnote 1).

Ausgangslage Flächen Stadt Wädenswil	In Tabelle 1 sind Bauzonen- 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 vor der Revision der Nutzungsplanung regionale Arbeitsplatzgebiete mit ca. 28.75 ha Bauzonenfläche mit einer nicht überbauten Reserve von 7.14 ha 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 substantielle 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 Arbeitsplatzgebiete³	
	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 Sihlhof, Langnau a.A. (2018) und Ergänzungen zur Teilrevision der Nutzungsplanung Richterswil (2022)

³ Dies betrifft kommunale Industrie- und Gewerbebezonen.

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 Gewerbezone 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 Gewerbezone 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 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.

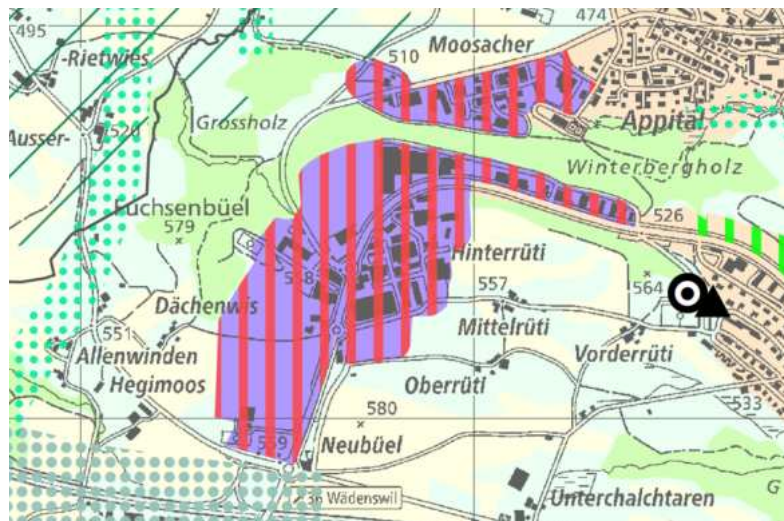


Abb. 3: Ausschnitt regionaler Richtplan Zimmerberg 2018 Karte Siedlung und Landschaft (regionales Arbeitsplatzgebiet violett, Gebiete hoher baulicher Dichte rot schraffiert)

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.

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.

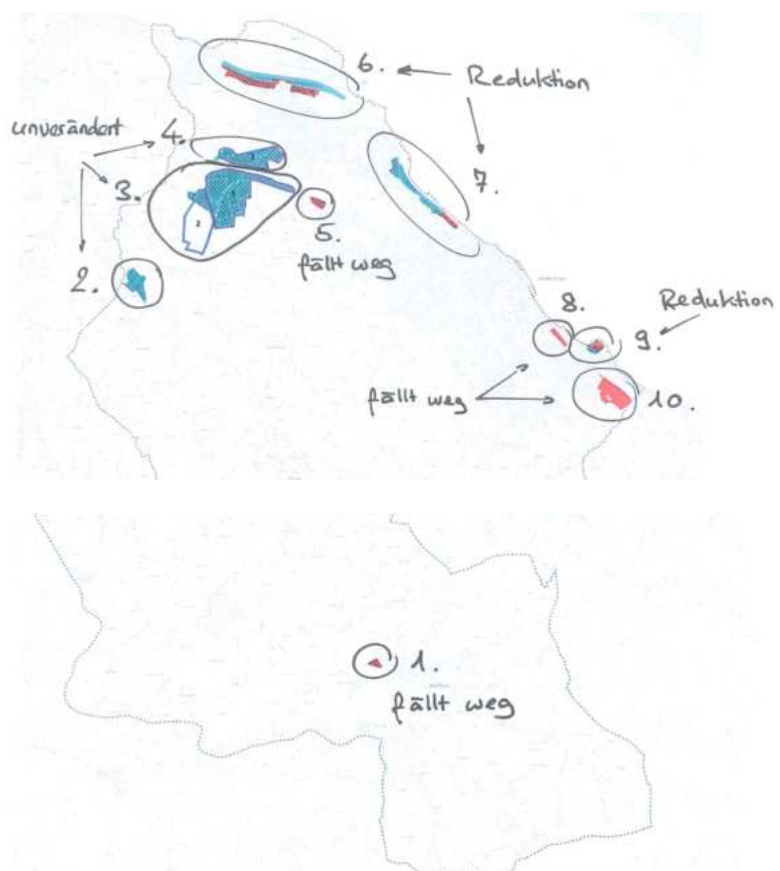


Abb. 5: Auswertung der Änderungen der Arbeitszonen im Rahmen der Gesamtrevision, Planpartner AG 27.5.2022, rev. 06.01.2025. oben: Ortsteil Wädenswil; regionale Arbeitsplatzgebiete umrandet; unten: Ortsteil Hütten

1 – Hütten: Umzonung von ca. 0.53 ha Gewerbezone in Mischzone (WG3)

Von der Zonenänderung im Gebiet Hütten ist eine gesamthafte Fläche von 0.53 ha in der Gewerbezone betroffen, welche neu der Mischzone WG3 mit einem Nichtwohnanteil von min. 80% gemäss Ergänzungsplan «Mischnutzung» der Stadt Wädenswil (Stand Festsetzung Gesamtrevision NP vom 30.09.2024) zugeteilt wird. Gemäss Überbauungs- und Erschliessungsstand⁴ gilt die Fläche als unbebaut. Auf Basis der kantonalen Statistik zum

⁴ Jahresende 2019 (GIS-Browser ZH, Zugriff 30.05.2022)

Gewerbebauland ist eine Geschossflächenreserve in Höhe von 2'200 m² von der Umzonung betroffen.



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

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.

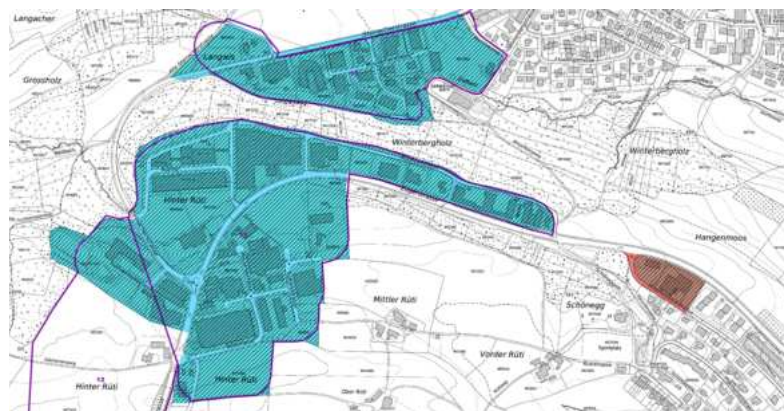


Abb. 7: Auswertung der Änderungen der Arbeitszonen im Rahmen der Gesamtrevision, Planpartner AG 27.5.2022. links: Arbeitszonen innerhalb regionaler Arbeitsplatzgebiete, blau = Verbleib in komm. Arbeitszone; rechts: Gebiet Holzmoosrütistrasse, rot = Umzonung

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

Im Gebiet des Bahnhofs Au werden Industrie- und Gewerbezo-
nen 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.

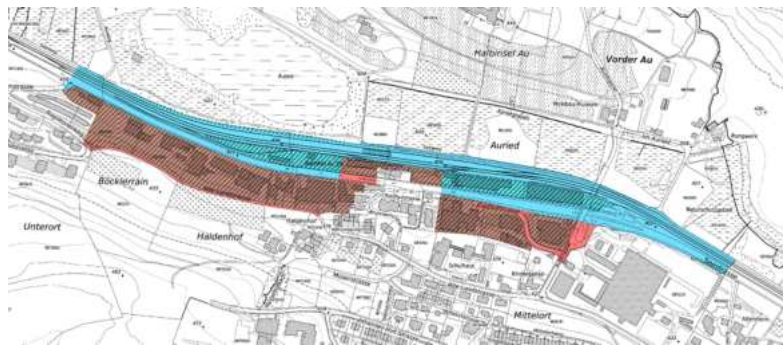


Abb. 8: Auswertung der Änderungen der Arbeitszonen im Rahmen der Gesamtrevision, Planpartner AG 27.5.2022. Gebiet um Bahnhof Au; blau = Verbleib in komm. Arbeitszone; rot = Umzonung

7 – Seestrasse / Tiefenhof:
Umzonung von ca. 1.52 ha
Industriezone in Mischzonen

Im Gebiet Seestrasse / Tiefenhof werden Industriezonen mit einer Gesamtfläche von 1.52 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 11'450 m² und eine Geschossflächenreserve in Höhe von 3'300 m² von der Umzonung betroffen.



Abb. 9: Auswertung der Änderungen der Arbeitszonen im Rahmen der Gesamtrevision, Planpartner AG 27.5.2022, rev. 06.01.2025. 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.

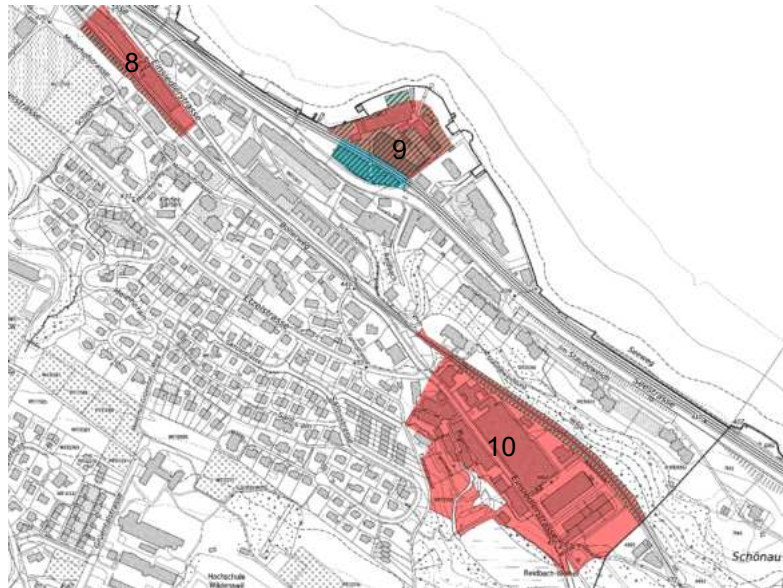


Abb. 10: Auswertung der Änderungen der Arbeitszonen im Rahmen der Gesamtrevision, Planpartner AG 27.5.2022. Gebiete Einsiedlerstrasse/Giesen/TUWAG-Areal; blau = Verbleib in komm. Arbeitszone; rot = Umzonung

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 komm. Arbeitszonen (in ha) ausserhalb regionaler Arbeitsplatzgebiete			
	<i>vorher</i>		<i>nachher</i>	
	nicht überbaut	total	nicht überbaut	total
Region	11.97	112.09	11.44	97.82
Zimmerberg				
Wädenswil	3.0	36.60	2.47	22.33

	Geschossflächen komm. Arbeitszonen (in m²) ausserhalb regionaler Arbeitsplatzgebiete			
	<i>vorher</i>		<i>nachher</i>	
	Reserve	total	Reserve	total
Region	291'200	760'750	257'550	605'950
Zimmerberg				
Wädenswil	92'800	229'800	59'150	75'000

Tab. 2: Gegenüberstellung der Kennziffern vor und nach der Gesamtrevision der Nutzungsplanung, Festsetzung vom 30.09.2024

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 in kommunalen Arbeitszonen 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	97.82
Wädenswil	7.14	22.75	2.47	22.33

	Geschossflächen (in m²) innerhalb regionaler Arbeitsplatzgebiete		Geschossflächen (in m²) ausserhalb regionaler Arbeitsplatzgebiete	
	Reserve	total	Reserve	total
Region Zimmerberg	462'080	1'190'430	257'550	605'950
Wädenswil	225'000	356'450	59'150	75'000

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 (Festsetzung, 30.09.2024)

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	201.96
Wädenswil	9.61	45.08

	Geschossflächen (in m²) kommunaler Arbeitszonen Total (innerhalb und ausserhalb regionaler Arbeitsplatzgebiete)	
	Reserve	total
Region Zimmerberg	719'630	1'796'380
Wädenswil	284'150	431'450



A ANHANG

Arbeitszonenbewirtschaftung. Übersicht Kennziffern nach Gemeinde. Regionaler Richtplan Zimmerberg. Überprüfter und korrigierter Stand auf Basis Gesamtrev RRP 18

	Überbauungsstand ¹⁾						Geschossflächen ²⁾					
	regionale Arbeitsplatzgebiete			kommunale Arbeitszonen (ausserhalb regionaler Arbeitsplatzgeb.)			regionale Arbeitsplatzgebiete			kommunale Arbeitszonen (ausserhalb regionaler Arbeitsplatzgebiete)		
	überbaut in ha	n. überbaut in ha	total in ha	überbaut in ha	n. überbaut in ha	total in ha	Bestand in m ²	Reserve in m ²	total in m ²	Bestand in m ²	Reserve in m ²	total in m ²
Adliswil	16.71	0.65	17.37	9.28	0.63	9.91	242'100	13'650	255'750	27'250	21'800	49'050
Horgen	11.38	2.68	14.06	29.47	4.79	34.26	74'550	120'400	194'950	156'650	109'900	266'550
Kilchberg (ZH)	0.00	0.00	0.00	5.47	0.40	5.87	0	0	0	60'300	10'250	70'550
Langnau am Albis	0.00	0.00	0.00	1.73	0.00	1.73	0	0	0	14'550	3'650	18'200
Oberrieden	0.00	0.00	0.00	3.95	0.00	3.95	0	0	0	14'450	5'700	20'150
Richterswil	18.29	4.06	22.35	6.52	1.69	8.21	122'250	79'100	201'350	17'350	10'600	27'950
Rüschlikon	8.75	1.75	10.50	1.76	0.02	1.77	57'350	9'300	66'650	9'450	1'850	11'300
Thalwil	9.17	0.24	9.41	8.36	1.44	9.80	100'650	2'000	102'650	32'550	34'650	67'200
Wädenswil	21.61	7.14	28.75	33.60	3.00	36.60	131'450	225'000	356'450	137'000	92'800	229'800
Total bzw. Mittelwert	85.91	16.52	102.44	100.12	11.97	112.09	728'350	449'450	1'177'800	469'550	291'200	760'750

	Überbauungsstand ¹⁾			Geschossflächen ²⁾		
	Total Arbeitszonen			Total Arbeitszonen		
	überbaut in ha	n. überbaut in ha	total in ha	Bestand in m ²	Reserve in m ²	total in m ²
Adliswil	25.99	1.28	27.28	269'350	35'450	304'800
Horgen	40.84	7.47	48.32	231'200	230'300	461'500
Kilchberg (ZH)	5.47	0.40	5.87	60'300	10'250	70'550
Langnau am Albis	1.73	0.00	1.73	14'550	3'650	18'200
Oberrieden	3.95	0.00	3.95	14'450	5'700	20'150
Richterswil	24.81	5.75	30.56	139'600	89'700	229'300
Rüschlikon	10.51	1.77	12.28	66'800	11'150	77'950
Thalwil	17.52	1.68	19.21	133'200	36'650	169'850
Wädenswil	55.20	10.15	65.35	268'450	317'800	586'250
Total bzw. Mittelwert	186.03	28.50	214.53	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	190
Horgen	900	325	1'225	79	34	58
Kilchberg	0	267	267	-	164	164
Langnau a.A.	0	0	0	-	0	0
Oberrieden	0	123	123	-	36	36
Richterswil	1'212	15	1'227	66	4	56
Rüschlikon	1'009	72	1'081	115	41	103
Thalwil	1'531	32	1'563	167	7	112
Wädenswil	1'087	374	1'461	50	29	43
Total bzw. Mittelwert	10'239	1'271	11'510	119	28	88

Erläuterungen

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

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 Aussenmauern. Zulässige Geschossflächen in Dachgeschossen sind im Gegensatz zu Untergeschossen enthalten.

Hinweis zur Überarbeitung: Die Ausgangslage, Stand Gesamtrevision RRP 2018, die mit der Teilrevision des RRP 2019 erarbeitet wurde, wurde aufgrund der Ablehnung der Teilrevision 2019 überprüft und verfeinert. 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 Bauelflächen der kommunalen Arbeitszonen (sowohl bebaut als unüberbaut).

Hinweis Zahlen Wädenswil: Die Zahlen für Wädenswil sind exkl. Gebiet Nr. 12 Neubühl (strategisches Arbeitsplatzgebiet Nr. 1 gemäss kantonalem Richtplan): überbaut = 1.48 ha, nicht überbaut = 2.86 ha, total = 4.34 ha

Datenquellen

¹⁾ GIS-Browser ZH, OpenData: Datensatz «Überbauungs- und Erschliessungsstand», 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 (Laufnummer: 2018.138) vom ARE (26.11.2018).

³⁾ Die statistische Erhebung der Geschossflächen seitens statistischem Amt Kanton Zürich ist fehlerhaft: *nicht alle regionalen Arbeitsplatzgebiete bzw. falsche Kategorien erfasst; einzelne Gebietsabgrenzungen falsch*

⁴⁾ Bundesamt für Statistik, STATENT 2016

⁵⁾ singemäss Fussnote 1)

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

	Überbauungsstand1)						Geschossflächen2)					
	regionale Arbeitsplatzgebiete			kommunale Arbeitszonen (ausserhalb regionaler Arbeitsplatzgeb.)			regionale Arbeitsplatzgebiete			kommunale Arbeitszonen (ausserhalb regionaler Arbeitsplatzgebiete)		
	überbaut in ha	n. überbaut in ha	total in ha	überbaut in ha	n. überbaut in ha	total in ha	Bestand in m2	Reserve in m2	total in m2	Bestand in m2	Reserve in m2	total in m2
Adliswil	16,71	0,65	17,37	7,35	0,19	7,54	242'100	13'650	255'750	27'250	21'800	49'050
Horgen	11,38	2,68	14,06	9,63	3,23	12,86	74'550	120'400	194'950	156'650	109'900	266'550
Kilchberg	0,00	0,00	0,00	1,62	0,00	1,62	0	0	0	0	0	0
Langnau a.A.	0,00	0,00	0,00	0,15	0,00	0,15	0	0	0	0	0	0
Oberrieden	0,00	0,00	0,00	3,46	0,00	3,46	0	0	0	14'450	5'700	20'150
Richterswil	18,29	4,06	22,35	3,44	1,04	4,47	122'250	79'100	201'350	17'350	10'600	27'950
Rüschlikon	8,75	1,75	10,50	1,76	0,02	1,77	57'350	9'300	66'650	9'450	1'850	11'300
Thalwil	9,17	0,24	9,41	4,84	1,44	6,29	100'650	2'000	102'650	32'550	34'650	67'200
Wädenswil	21,61	7,14	28,75	12,75	1,35	14,10	0	0	0	0	0	0
Total bzw. Mittelwert	85,91	16,52	102,44	45,00	7,27	52,27	596'900	224'450	821'350	257'700	184'500	442'200

	Anzahl Beschäftigte4)			Beschäftigtendichte5)		
	reg. Arbeitsplatzgebiete Beschäftigte	komm. Arbeitszonen Beschäftigte	Total Beschäftigte	regionale Arbeitsplatzgebiete in B/ha	kommunale Arbeitszonen in B/ha	Total in B/ha
Adliswil	4'500	63	4'563	269	9	190
Horgen	900	325	1'225	79	34	58
Kilchberg	0	267	267	-	164	164
Langnau a.A.	0	0	0	-	0	0
Oberrieden	0	123	123	-	36	36
Richterswil	1'212	15	1'227	66	4	56
Rüschlikon	1'009	72	1'081	115	41	103
Thalwil	1'531	32	1'563	167	7	112
Wädenswil3)	1'087	374	1'461	50	29	43
Total bzw. Mittelwert	10'239	1'271	11'510	119	26	88

Erläuterungen

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

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 Aussenmauern. Zulässige Geschossflächen in Dachgeschossen sind im Gegensatz zu Untergeschossen enthalten.

ACHTUNG: Tabelle für Nachvollziehbarkeit nur manuell nachgeführt! Keine Verlinkung Pivot-Tabellen wie in Tabelle A11:M44