Regionale Arbeitszonenbewirtschaftung

Grundlagenbericht und Positionspapier

Verabschiedet vom Vorstand der ZPP am 27. Oktober 2022

Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP)
Goethestrasse 16
Postfach
8712 Stäfa
www.zpp.ch

Vorstand ZPP
Gaudenz Schwitter (Präsident)
Sacha Ullmann (Vizepräsident)
Heini Bossert
Markus Hafner
Thomas Wirth

Projektteam EBP
Reto Nebel
Rebekka Weidmann
Rebecka Hischier
Sarah Fuchs

EBP Schweiz AG
Mühlebachstrasse 11
8032 Zürich
Schweiz
Telefon +41 44 395 16 16
info@ebp.ch
www.ebp.ch

Versionsverlauf

Ersterstellung:	17. Dezember 2020
1. Aktualisierung:	27. Oktober 2022

Druck: 18. Dezember 2022
2022-12-14_Regionale Arbeitszonenbewirtschaftung.docx
Projektnummer: 213339.00
Titelbild: Luftbild Laubisrüti Stäfa (August 2016), Timon Furrer/ZPP

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage und Anlass	4
2.	Aussagen gemäss regionalem Richtplan	5
	2.1 Zielsetzungen	5
	2.2 Festlegungen	6
3.	Übersicht über die Arbeitsplatzgebiete und Arbeitszonen in der Region Pfannenstil	9
	3.1 Beschäftigte und Beschäftigtenentwicklung	9
	3.2 Flächenangebot und Flächenentwicklung in Arbeitszonen	13
4.	Fazit	16
5.	Anwendung regionale Arbeitszonenbewirtschaftung in der Region Pfannenstil	17

1. Ausgangslage und Anlass

Arbeitszonenbewirtschaftung als Aufgabe der Regionen

Die Ausscheidung von neuen Arbeitszonen setzt gemäss Art. 30a Abs. 2 der Raumplanungsverordnung eine Arbeitszonenbewirtschaftung voraus, welche die haushälterische Nutzung der Arbeitszonen insgesamt gewährleistet. Der Kanton Zürich hat diese Aufgabe den Regionen übertragen. Die Region Pfannenstil hat die regionale Arbeitszonenbewirtschaftung in den regionalen Richtplan verankert.[1]

Arbeitszonen beinhalten ausschliesslich Gewerbe- und Industriezonen gemäss §56 PBG

Unter Arbeitszonen im Sinne der verlangten Arbeitszonenbewirtschaftung fallen alle kommunalen Industrie- und Gewerbezonen gemäss §56 des Planungs- und Baugesetzes (PBG). Gemäss §56 Abs.1 PBG sind Industrie- und Gewerbezonen in erster Linie für die Ansiedlung industrieller und gewerblicher Betriebe der Produktion, der Gütergrossverteilung, der Lagerhaltung und des Transports bestimmt. §56 Abs. 3 PBG ermöglicht den Gemeinden in ihrer Bau- und Zonenordnung, auch Handels- und Dienstleistungsgewerbe zuzulassen oder bestimmte Betriebsarten aus planerischen oder infrastrukturellen Gründen auszuschliessen. Nicht zu den Arbeitszonen im Sinne der Arbeitszonenbewirtschaftung fallen entsprechend Misch- und Zentrumszonen.

Anforderungen und Zweck der regionalen Arbeitszonenbewirtschaftung

Die regionale Arbeitszonenbewirtschaftung systematisiert das vorhandene Wissen über die Arbeitszonen und dient als Grundlage für die regionale Richtplanung sowie für die Beurteilung der kommunalen Nutzungspläne. Sie baut auf einer Flächenübersicht auf und stützt sich auf die strategischen Entwicklungsabsichten und Ziele des kantonalen und regionalen Richtplans. Die Umsetzung der regionalen Arbeitszonenbewirtschaftung erfolgt im Rahmen der etablierten Planungsverfahren, wobei ergänzende Anforderungen an die Berichterstattung gestellt werden. Es wird zwischen zwei Fällen unterschieden: Ein- und Umzonungen von Arbeitszonen in den kommunalen Nutzungsplanungen sowie Revisionen regionaler Richtpläne, welche die regionalen Arbeitsplatzgebiete betreffen. Die dabei geltenden Anforderungen an die Berichterstattung werden im Merkblatt «Arbeitszonenbewirtschaftung» des ARE vom 4. April 2019 detailliert ausgeführt und sind nachfolgend zusammengefasst.

Fall1: Anforderungen an die Berichterstattung bei kommunalen Nutzungsplänen

Bei allen Änderungen kommunaler Nutzungspläne, welche die Ein- oder Umzonung von Arbeitszonen zum Gegenstand haben, wird neu eine Einschätzung durch die Region vorausgesetzt. Es liegt an den Gemeinden, diese Einschätzung einzuholen. Nicht betroffen sind reine Änderungen am Nutzungsmass (z.B. Aufzonungen) oder Änderungen, die Flächen unter 100 m^2 betreffen. Die Regionen sind in ihrer Berichterstattung dazu angehalten, einen Überblick über die Arbeitszonen der Region mit Angaben zu Flächen, Kapazitäten und Nutzungsvorgaben sowie zur aktuellen Nutzung zu geben. Zudem muss die Zweckmässigkeit begründet und der Nachweis erbracht

[1] Vgl. Massnahmen der Region und der Gemeinden in Kapitel 2.5 RRP (von der Delegiertenversammlung verabschiedet am 21. Juni 2022)

werden, dass die Arbeitszonen ausserhalb der regionalen Arbeitsplatzgebiete dem auf regionaler Stufe festgelegten Bedarf entsprechen.

Fall 2: Anforderungen an die Berichterstattung bei regionalen Arbeitsplatzgebieten

Bei Revisionen der regionalen Richtpläne, welche die regionalen Arbeitsplatzgebiete betreffen, ist ebenfalls die bestehende Situation sowie der beabsichtigte Umgang mit den Arbeitszonen aus regionaler Sicht aufzuzeigen. Zudem muss dargelegt werden, ob die Anpassungen zweckmässig sind und ob die Anforderungen gemäss dem kantonalen Richtplan eingehalten werden.

Inhalt und Aufbau des vorliegenden Dokumentes

Die ZPP hat sich anlässlich dieses Auftrags vertieft mit den Arbeitsplatzgebieten der Region auseinandergesetzt. Das vorliegende Dokument vermittelt einen Überblick über die Arbeitszonen in der Region Pfannenstil und fasst die strategischen Aussagen und Zielsetzungen der Region im Umgang mit den Arbeitszonen zusammen. Das vorliegende Dokument bildet eine Grundlage für die Beurteilung von kommunalen Nutzungsplänen und Teilrevisionen des regionalen Richtplans.

2. Aussagen gemäss regionalem Richtplan

2.1 Zielsetzungen

Arbeitsplatzentwicklung ermöglichen und Region als Arbeitsort weiterentwickeln

Das regionale Raumordnungskonzept (Regio-ROK), behördenverbindlicher Bestandteil des regionalen Richtplan Pfannenstil (RRP), stellt die erwünschte räumliche Entwicklung der Region Pfannenstil im Zeithorizont 2030 dar. Die Ermöglichung der Arbeitsplatzentwicklung ist dabei ein zentraler Punkt. Gemäss Planungsgrundsatz 5 sind für den Erhalt und die Weiterentwicklung bestehender Unternehmen sowie zur Ansiedlung neuer Unternehmen eigenständige Arbeitsplatzgebiete zu sichern und für das Gewerbe wie auch für die öffentlichen Bauten und Anlagen entsprechende Flächen bereitzustellen und zu erhalten.

Gut erschlossene Flächen für gewerbliche Nutzung sichern

Um die Region als Arbeitsort weiterzuentwickeln sind gemäss Kapitel 2.5 RRP:

— die regionalen Arbeitsplatzgebiete zu erhalten respektive weiterzuentwickeln und für gewerbliche Nutzungen vorzubehalten.

— die für das Gewerbe notwendigen Flächen zu erhalten.

— für die Intensivierung der Nutzung in den regionalen Arbeitsplatzgebieten eine gute Erreichbarkeit insbesondere auch mit dem öffentlichen Personenverkehr (Anbindung an S- und Forchbahn) sicherzustellen.

Ausgewogenes Verhältnis Einwohnenden zu Beschäftigten

Die Region strebt ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Einwohnenden und Beschäftigten an. Sie verfolgt ein Verhältnis von Einwohnenden zu Beschäftigten von 0.45 (siehe Kapitel 2.1 RRP).

2.2 Festlegungen

7 Arbeitsplatzgebiete von regionaler Bedeutung und 7 Arbeitsplatzgebiet für Gewerbenutzung

Der regionale Richtplan bezeichnet sieben Arbeitsplatzgebiete von regionaler Bedeutung (ca. 53 ha) und sieben Arbeitsplatzgebiete für Gewerbenutzung (ca. 10 ha). Sie unterscheiden sich aufgrund ihrer Grösse und Bedeutung für die Region. Für beide gilt § 56 PBG, wonach Industrie- und Gewerbezonen in erster Linie für die Ansiedlung industrieller und gewerblicher Betriebe der Produktion, der Gütergrossverteilung, der Lagerhaltung und des Transports bestimmt sind, jedoch die Bau- und Zonenordnung auch Handels- und Dienstleistungsgewerbe zulassen bzw. aus planerischen oder infrastrukturellen Gründen auch bestimmte Betriebsarten ausschliessen kann.

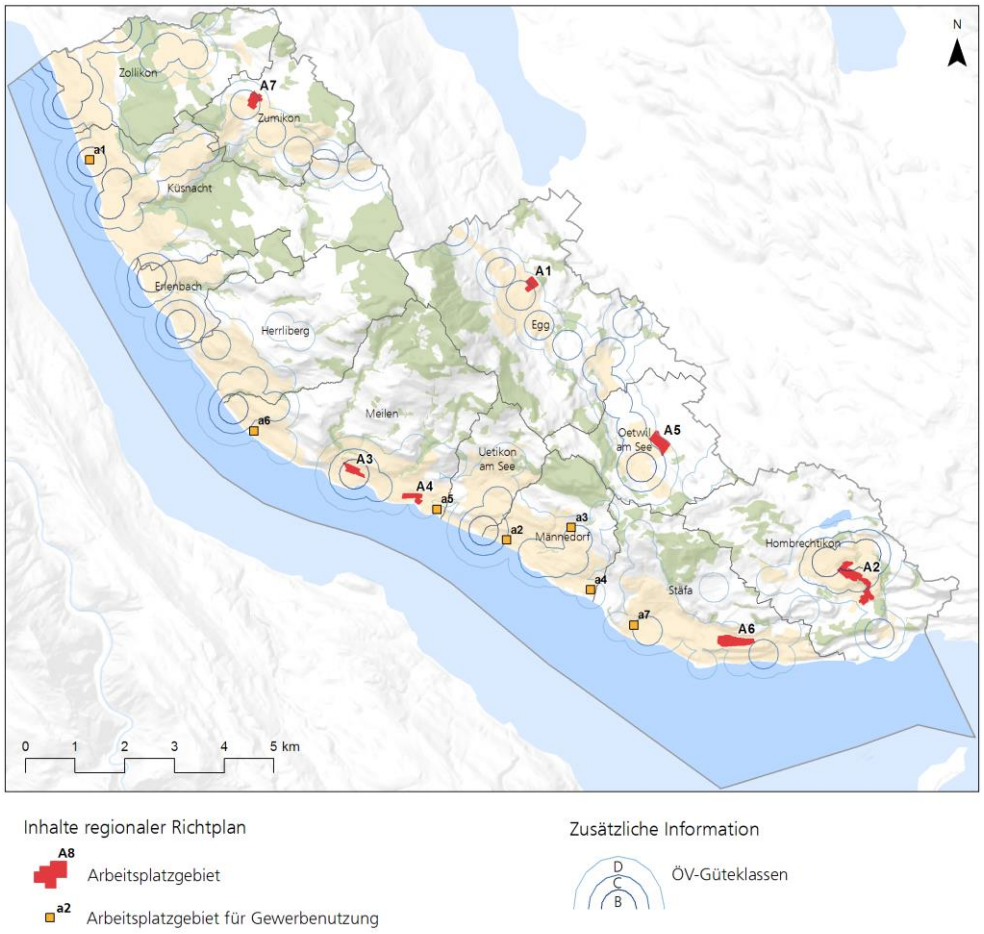


Abbildung 1 Arbeitsplatzgebiete gemäss regionalem Richtplan (Quelle: Regionaler Richtplan Pfannenstil, Kapitel 2.5)

Kriterien für Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung

Von regionaler Bedeutung und damit im regionalen Richtplan ausgeschieden werden Arbeitsplatzgebiete (Industrie- oder Gewerbezonen ohne Wohnanteil), wenn sie bereits heute in der kommunalen Nutzungsplanung als Gewerbe- oder Industriezone ausgeschieden sind und wenigstens zwei der nachfolgenden Kriterien erfüllen:

— grössere, zusammenhängende Zonenfläche (Richtgrösse: > 4 ha)

— bereits hohe Arbeitsplatzzahl oder -dichte vorhanden (Richtgrössen: > 500 Arbeitsplätze oder > 80 Arbeitsplätze/ha)

— grösseres Ausbau- oder Entwicklungspotenzial (Richtgrösse: Überbauungsgrad < 80 % und Ausbaugrad < 70 %)

— ansprechende Reserve (unüberbaute Flächen > 1 ha) innerhalb eines grösseren, zusammenhängenden Gebiets

Für die Arbeitsplatzgebiete von regionaler Bedeutung gelten gemäss regionalem Richtplan folgende Festlegungen:

Koordinationshinweise/ Zielvorgaben für Arbeitsplatzgebiete von regionaler Bedeutung

Nr.	Gemeinde	Gebiet (Flächengrösse)	Koordinationshinweise / Zielvorgaben
A1 bis A7			— Wohnnutzung nur gemäss § 56 Abs. 4 PBG zulässig
A1	Egg	Rietwis-West (4.3 ha)	Status quo: 130 Beschäftigte pro Hektare (B/ha) Zielwert Regio-ROK: Hohe Dichte, 150 - 300 B/ha — höhere bauliche Dichte anstreben (Kapitel 2.8) — Betriebs- oder unternehmenszugehörige Verkaufsnebennutzungen mit Waren der Vorort-Produktion oder mit engem Zusammenhang zum Betrieb auf ein verträgliches Mass beschränken
A2	Hombrechtikon	Gmeindmatt-Eichtal-Garstlig (15.1 ha)	Status quo:50 Beschäftigte pro Hektare (B/ha) Zielwert Regio-ROK: Mittlere Dichte, 100 - 150 B/ha — höhere bauliche Dichte anstreben (Kapitel 2.8) — Dienstleistungsbetriebe (einschliesslich Verkaufsnutzunqen) sind in untergeordnetem Mass zulässig — Betriebs- oder unternehmenszugehörige Verkaufsnebennutzungen mit Waren der Vorort-Produktion oder mit engem Zusammenhang zum Betrieb auf ein verträgliches Mass beschränken
A3	Meilen	Bahnhof Nord (4.3 ha)	Status quo: 220 Beschäftigte pro Hektare (B/ha) Zielwert Regio-ROK: Hohe Dichte, 150 - 300 B/ha — allfällige Entwicklung des Areals auf Zentrumsgebiet abstimmen (städtebauliches Potenzial; Kapitel 2.2) — Betriebs- oder unternehmenszugehörige Verkaufsnebennutzungen mit Waren der Vorort-Produktion oder mit engem Zusammenhang zum Betrieb auf ein verträgliches Mass beschränken — bestehendes Anschlussgleis berücksichtigen (Kapitel 4.7) — Störfallvorsorge beachten
A4	Meilen	Dollikon-Rorguet (4.1 ha)	Status quo: 30 Beschäftigte pro Hektare (B/ha) Zielwert Regio-ROK: Mittlere Dichte, 100 - 150 B/ha — höhere bauliche Dichte anstreben (Kapitel 2.8) — Dienstleistungsbetriebe (einschliesslich Verkaufsnutzunqen) sind in untergeordnetem Mass zulässig — Betriebs- oder unternehmenszugehörige Verkaufsnebennutzungen mit Waren der Vorort-

Nr.	Gemeinde	Gebiet (Flächengrösse)	Koordinationshinweise / Zielvorgaben
			Produktion oder mit engem Zusammenhang zum Betrieb auf ein verträgliches Mass beschränken — Koordination mit Arbeitsplatzgebiet für Gewerbenutzung
A5	Oetwil am See	Eichbüel (8.5 ha)	Status quo: 70 Beschäftigte pro Hektare (B/ha) Zielwert Regio-ROK: Mittlere Dichte, 100 - 150 B/ha — höhere bauliche Dichte anstreben (Kapitel 2.8) — Dienstleistungsbetriebe (einschliesslich Verkaufsnutzunqen) sind in untergeordnetem Mass zulässig
A6	Stäfa	Laubisrüti (11.4 ha)	Status quo: 200 Beschäftigte pro Hektare (B/ha) Zielwert Regio-ROK: Hohe Dichte, 150 - 300 B/ha
A7	Zumikon	Schwäntenmoos (5.5 ha)	Status quo: 120 Beschäftigte pro Hektare (B/ha) Zielwert Regio-ROK: Mittlere Dichte, 100 - 150 B/ha

Tabelle 1: Festlegungen RRP für Arbeitsplatzgebiete für Arbeitsplatzgebiete von regionaler Bedeutung (Quelle: Regionaler Richtplan Pfannenstil, Kapitel 2.5, Tabelle 6)

Kriterien für Arbeitsplatzgebiete für Gewerbenutzung

Arbeitsplatzgebiete für Gewerbenutzung finden Aufnahme in den regionalen Richtplan, um ihre Erhaltung als wichtige Stützpfeiler der Arbeitsplatzstruktur in der Region zu unterstreichen. Folgende Kriterien sind für die Aufnahme zu erfüllen:

— kommunale Bedeutung

— grössere, zusammenhängende Zonenfläche (Richtgrösse: > 1 ha)

— Ausbau- oder Entwicklungspotenzial vorhanden

— angemessene Erschliessungsgüte mit öffentlichem Personenverkehr und/oder motorisiertem Individualverkehr

Handlungsbedarf/ Zielvorgaben für Arbeitsplatzgebiete für Gewerbenutzung

Für die Arbeitsplatzgebiete für Gewerbenutzung gelten gemäss regionalem Richtplan folgende Festlegungen:

Nr.	Gemeinde	Gebiet	Handlungsbedarf/ Zielvorgaben
a1	Küsnacht	Goldbach	— Sicherstellung für Gewerbe — Beschränkung auf gewerbliche Betriebe sowie Ausschluss von Verkaufsnutzungen und reinen Dienstleistungsbetrieben prüfen — keine Umnutzung in Misch- oder Wohnzonen
a2	Männedorf	Schönau	
a3	Männedorf	Uf Dorf	
a4	Männedorf	Usserfeld	
a5	Meilen	Dollikon-Rotholz	
a6	Meilen	Feldmeilen	
a7	Stäfa	Ober Geren	

Tabelle 2: Festlegungen RRP für Arbeitsplatzgebiete für Gewerbenutzung (Quelle: Regionaler Richtplan Pfannenstil, Kapitel 2.5, Tabelle 7)

Keine Umnutzung in Misch- oder Wohnzone gewünscht

Mit der Sicherung der Flächen im regionalen Richtplan, die bereits heute auf kommunaler Stufe einer Industrie- oder Gewerbezone zugewiesen sind, können diese Flächen nicht in Misch- und Wohnzonen umgezont werden und sollen damit dem Gewerbe erhalten bleiben. Die Beschränkung auf gewerbliche Betriebe sowie der Ausschluss von Verkaufsnutzungen und reinen Dienstleistungsbetrieben in diesen Gebieten sind durch die Gemeinden zu prüfen.

3. Übersicht über die Arbeitsplatzgebiete und Arbeitszonen in der Region Pfannenstil

Datengrundlagen

Dieses Kapitel gibt eine Übersicht über die relevanten vorhandenen Kennziffern in Bezug auf die Beschäftigen und die Arbeitszonen. Für die vorliegenden Analysen wurden insbesondere zwei Datengrundlagen des Kantons Zürich verwendet. Einerseits die «Übersicht Gewerbequartiere» des statistischen Amtes Kanton Zürich und andererseits der «Überbauungs- und Erschliessungsstand» des ARE, Kanton Zürich. Die beiden Datengrundlagen werden unterschiedlich aufbereitet und greifen auf unterschiedliche Datenquellen zu. Daher bestehen gewisse Diskrepanzen beim Vergleich der beiden Datensätze[2]. Entsprechend sind Abweichungen der nachfolgend ausgewiesenen Zahlen durch unterschiedliche Quellen und Bezugsjahre begründet.

Beschäftigte und Vollzeitäquivalente

Die Region Pfannenstil zählte 2021 rund 115'700 Einwohner und 44’400 Beschäftigte (2020). Dies entspricht 33'100 Vollzeitäquivalenten (VZÄ). Für die Angabe der Beschäftigung in Vollzeitäquivalente wird das Arbeitsvolumen sämtlicher Voll- und Teilzeitbeschäftigten, das normalerweise in Arbeitsstunden gemessen wird, in Vollzeitbeschäftigte umgerechnet. Die Zahl der Vollzeitäquivalente ist somit kleiner als die Zahl der Beschäftigten.

Viele Mikro- und Kleinbetriebe in der Region

80 % der Beschäftigten arbeiteten im Tertiärsektor. Von den rund 8’500 Arbeitsstätten in der Region Pfannenstil machen die Mikrobetriebe (0-9 VZÄ) fast 93 % und die kleinen Betriebe (10-49 VZÄ) gut 6 % aus. Das verbleibende 1 % bildeten die mittleren (50-249 VZÄ) oder grosse Betriebe (>250 VZÄ) aus.

3.1 Beschäftigte und Beschäftigtenentwicklung

Beschäftigte nach Zonen

In der Region Pfannenstil arbeitet die Mehrheit der Beschäftigten in Wohn- und Misch- sowie öffentlichen Zonen. 20 % der Beschäftigten sind in den Arbeitszonen tätig. Davon arbeiten 59 % in den regionalen Arbeitsplatzgebieten. Insgesamt machen die Beschäftigten in den regionalen Arbeitsplatzgebieten 12 % aller Beschäftigten in der Region Pfannenstil aus.

[2] Beispielsweise wird der Datensatz «Übersicht Gewerbequartiere» seit 2021 neu aufbereitet. Dabei werden die Erschliessungsflächen neu weggelassen. Ferner können deswegen keine Zeitreihen auf Basis der Datengrundlage «Übersicht Gewerbequartiere» erstellt werden.

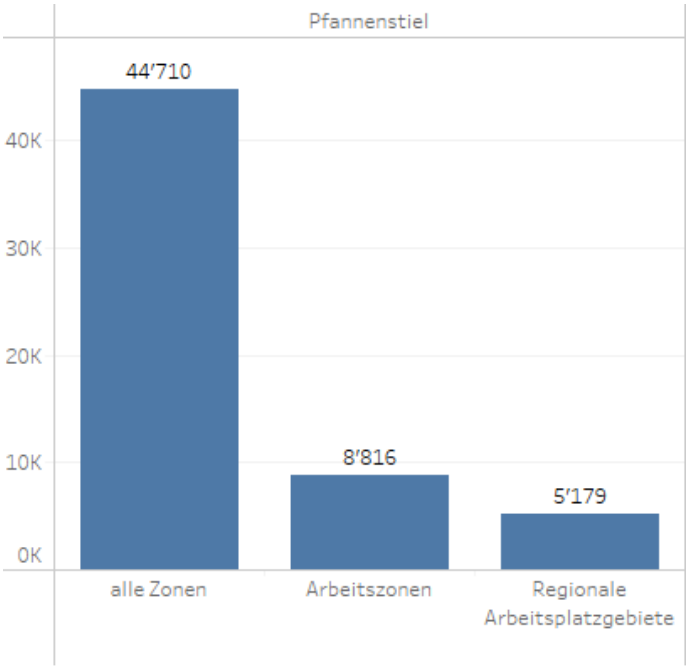
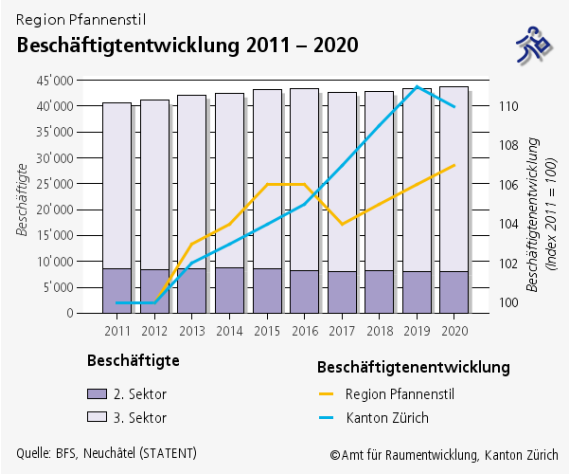


Abbildung 2 Anzahl Beschäftigte 2020. (Quellen: STATENT, BFS, Übersicht Gewerbequartiere Kanton Zürich, Statistisches Amt Kanton Zürich)

Beschäftigtenent-wicklung seit 2011

Die Anzahl Beschäftigten in der Region Pfannenstil wuchs von 2011 bis 2020 um 6.7 %, wobei insbesondere das Wachstum im dritten Sektor stattgefunden hat. Dies entspricht auch der gesamtkantonalen Entwicklung. Bis ins Jahr 2014 konnte in der Region Pfannenstil auch im zweiten Sektor eine leichte Zunahme verzeichnet werden, jedoch nimmt seither die Anzahl Beschäftigten im zweiten Sektor stetig ab (vgl. Abbildung 4).



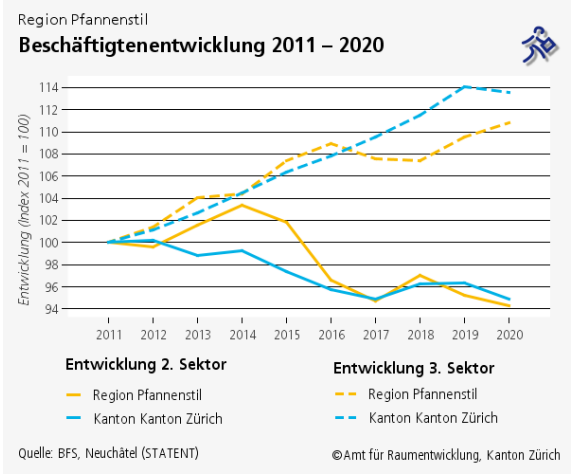


Abbildung 3: Beschäftigtenentwicklung 2011 bis 2020 (Quelle: BFS und ARE Kanton Zürich)

Abbildung 4: Beschäftigtenentwicklung 2011 bis 2020 nach Sektoren (Quelle: BFS und ARE Kanton Zürich)

Beschäftigten- und Bevölkerungsent-wicklung

Das Beschäftigtenwachstum von 2011 bis 2020 von 6.7 % liegt tiefer als die Zunahme der Bevölkerung von 8.9 % im gleichen Zeitraum. Von 2011 bis 2016 war das Wachstum der Beschäftigten mit 5.6 % noch leicht höher als

das der Bevölkerung von 4.5 %. Seit 2016 nahm die Bevölkerung wieder deutlich stärker zu als die Beschäftigten.

Verhältnis Beschäftigte zur Bevölkerung

2020 lag das Verhältnis von Beschäftigten zu Einwohner bei 0.39. Das heisst, pro 1'000 Einwohner gab es 390 Beschäftigte. Das liegt unter dem Wert von 0.69 im Kanton Zürich und unter dem vom regionalen Richtplan angestrebten Verhältnis von 0.45. Um das im regionalen Richtplan verankerte Ziel bis 2030 zu erreichen, bräuchte es einen Zuwachs der Beschäftigten auf rund 57'000. Gegenüber 2020 entspräche dies einer Zunahme von über 12'000 Beschäftigen oder rund 27 %[3].

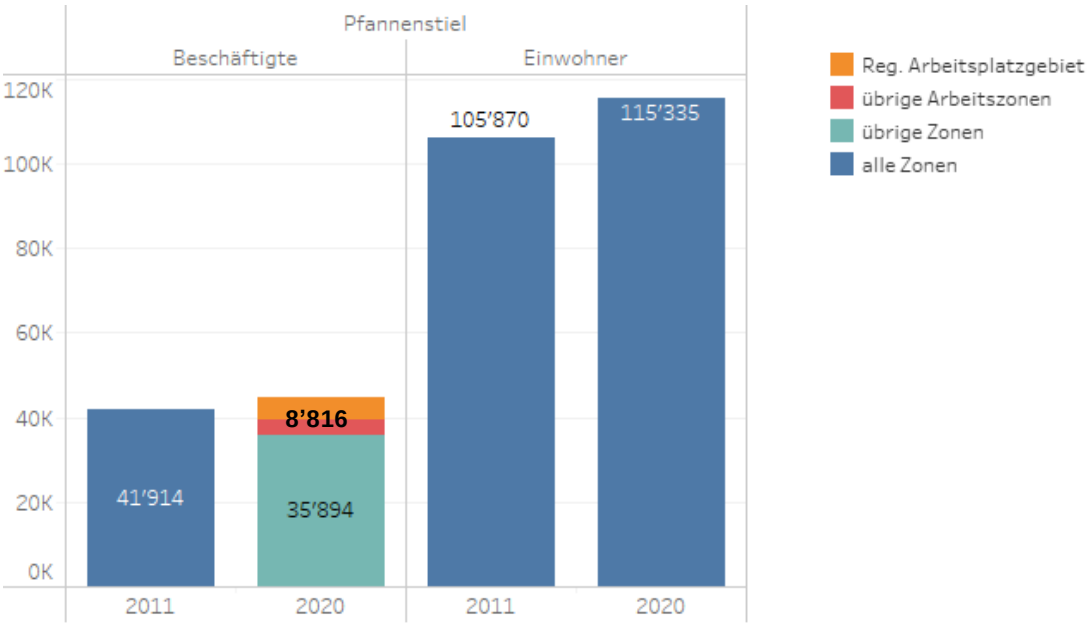


Abbildung 5 Beschäftigten- und Einwohnerentwicklung 2011-2020. (Quelle: STATENT, STATPOP, BFS, Übersicht Gewerbequartiere Kanton Zürich, Statistisches Amt Kanton Zürich)

Beschäftigtenentwicklung nach Vollzeitäquivalent 2011-2020

Betrachtet man die Beschäftigtenentwicklung nach Vollzeitäquivalent (VZÄ) in der Region Pfannenstil, gab es im Zeitraum 2011 bis 2020 eine Zunahme von 4.1 % oder rund 1'300 Vollzeitäquivalenten. Das ist vergleichbar mit der gegenüberliegenden Region Zimmerberg (+3.0 %). Die Beschäftigtenentwicklung nach Vollzeitäquivalent im Kanton Zürich betrug +9.3 %.

[3] Quelle: Bevölkerungsprognose 2030: STAT Kanton Zürich, Prognoselauf BP2021, Szenario «Trend ZH 2021», März 2021

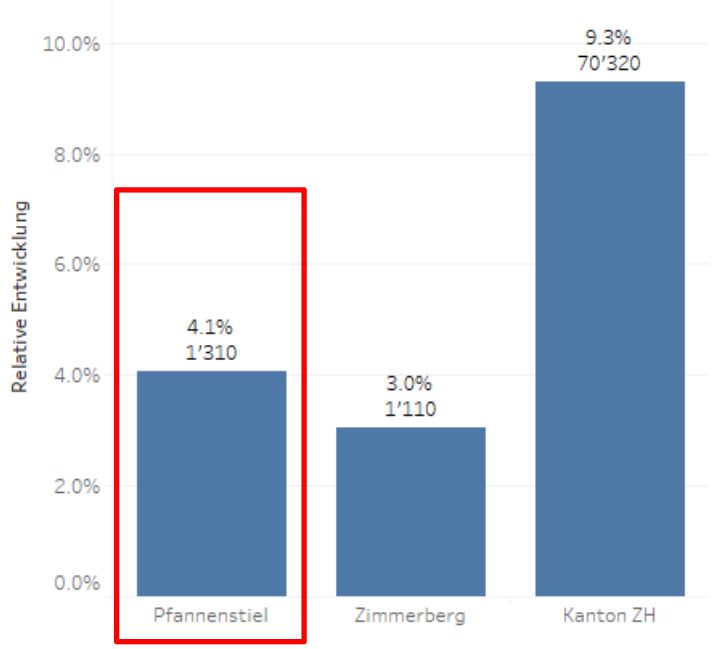


Abbildung 6 Relative Beschäftigtenentwicklung nach Vollzeitäquivalent 2011-2020. (Quelle: STATENT, BFS)

Beschäftigtenentwicklung nach Branchen

Ähnlich wie in den anderen stadtnahen Regionen hat in der Region Pfannenstiel während den letzten 20 Jahren eine merkliche Zunahme des Dienstleistungssektors zulasten des produzierenden Sektors stattgefunden (Tertiarisierung). Dieses Bild widerspiegelt sich in der Beschäftigtenentwicklung nach Vollzeitäquivalent aufgeschlüsselt nach Branche. Zwischen 2011 bis 2020 hat besonders der Bereich «Übriges» stark zugenommen. Darunter fallen Gesundheit und Pflege, Freizeit und Gastgewerbe, Ausbildung, Schule und Kinderbetreuung etc. Ebenfalls ist eine leichte Zunahme im Bereich Dienstleistung zu verzeichnen. Der Bereich Handel, Produktion und Logistik nahm hingegen ab. Im Kanton Zürich zeigt sich ein ähnliches Bild. Nur ist die Zunahme im Bereich Dienstleistung deutlich höher und die Abnahme im Bereich Handel, Produktion und Logistik dafür geringer.

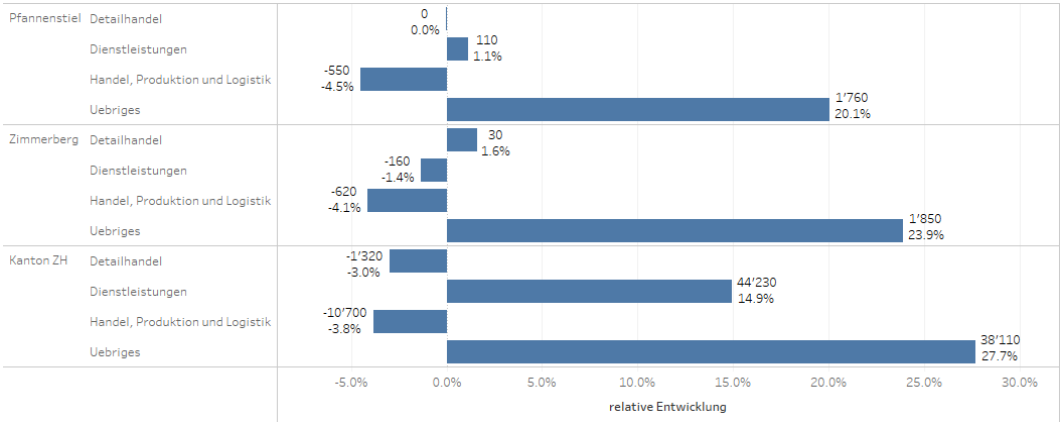


Abbildung 7 Beschäftigtenentwicklung nach Vollzeitäquivalent 2011-2020. (Quelle: STATENT, BFS)

Beschäftigtenstruktur in Arbeitszonen

Die Beschäftigtenstruktur in den Arbeitszonen sah 2020 wie folgt aus: Über 70 % der Beschäftigten waren im Handel, der Produktion oder der Logistik tätig. Weitere 22 % arbeiteten im Bereich Dienstleistungen. Weniger als

10 % fallen in den Bereich Übriges und Detailhandel. Das heisst, in den Arbeitszonen arbeiten Zweidrittel der Beschäftigten in arbeitszonenrelevanten Branchen. Der Rest ist mehrheitlich in der Dienstleistung tätig.

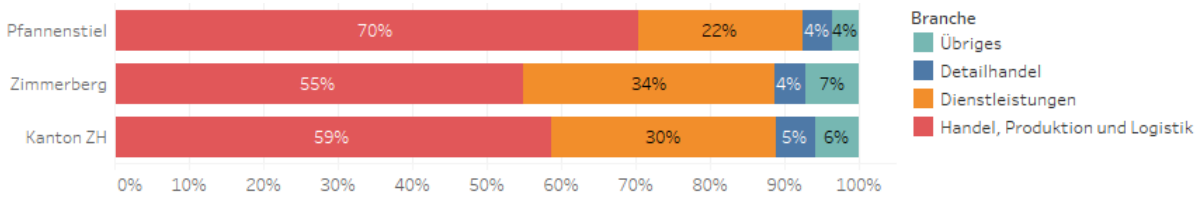


Abbildung 8: Beschäftigtenstruktur in Arbeitszonen 2021. (Quelle: Quelle: Übersicht Gewerbequartiere Kanton Zürich, Statistisches Amt Kanton Zürich)

3.2 Flächenangebot und Flächenentwicklung in Arbeitszonen[4]

Arbeitszonenflächen

Die Arbeitszonen umfassen in der Region Pfannenstil eine Fläche von rund 76 ha (2021). Davon liegt mehr als die Hälfte (44.6 ha) in den regionalen Arbeitsplatzgebieten. Die restlichen 31.6 ha liegen in den übrigen Arbeitszonen.

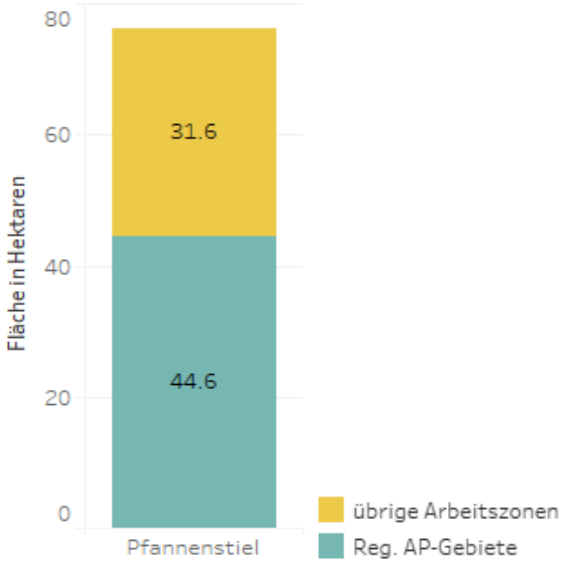


Abbildung 9 Flächen in Arbeitszonen 2021. (Quelle: Übersicht Gewerbequartiere Kanton Zürich, Statistisches Amt Kanton Zürich)

Arbeitszonen nach Überbauungsstand

Rund 12 ha oder 13.6 % der Arbeitszonenflächen sind unüberbaut. Das stimmt etwa mit dem kantonalen Schnitt von 13.5 % überein (2021).

[4] Die Abweichungen der ausgewiesenen Zahlen sind durch unterschiedliche Quellen und Bezugsjahre begründet.

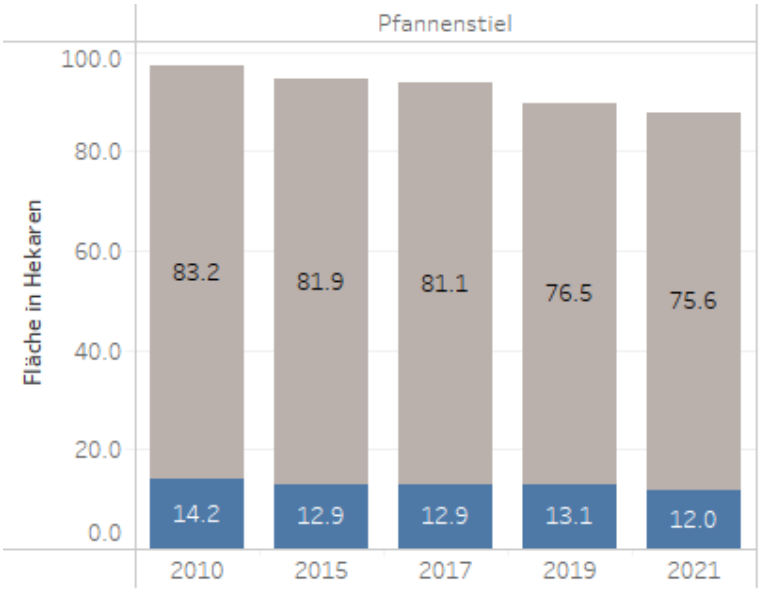


Abbildung 10: Entwicklung Arbeitszonenreserven nach Überbauungsstand, absolute Fläche in Hektaren, 2010 – 2021 (Quelle: Überbauungs- und Erschliessungsstand, ARE ZH)

Gesamthaft haben zwischen 2010 und 2021 die Arbeitszonenflächen um fast 10 ha abgenommen. Die Nettoveränderung der unüberbauten Flächen seit 2010 entspricht einer Abnahme von 2.2 ha. Jedoch kann daraus nicht die effektive Flächeninanspruchnahme für Arbeitszonen abgeleitet werden, da sich die Datengrundlage geändert hat[5].

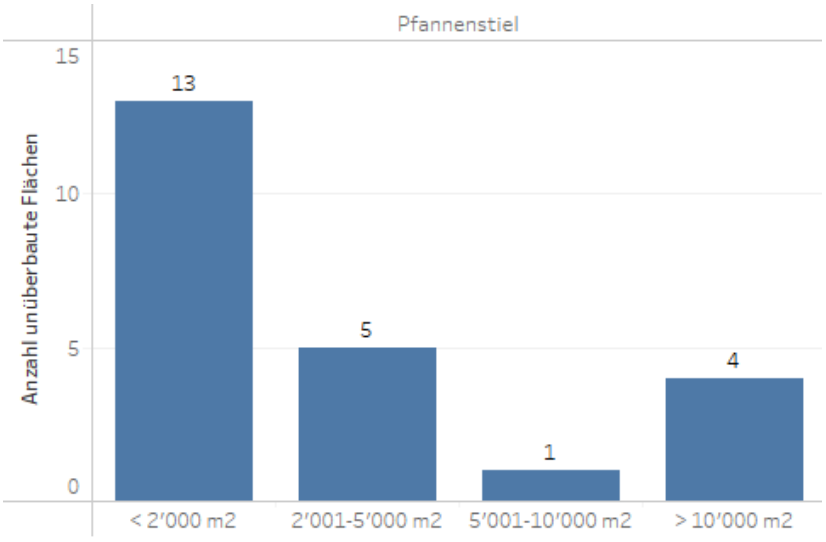


Abbildung 11 Unüberbaute Flächen nach Grössenklasse, Absolute Anzahl, 2021. (Quelle: Überbauungs- und Erschliessungsstand, ARE ZH)

Unüberbaute Arbeitszonen nach Flächengrösse

Das Angebot an unüberbauten Arbeitszonenflächen in der Region Pfannenstil umfasst vor allem Flächen, die kleiner als 2'000 m^2 oder zwischen 2'000 und 5'000 m^2 sind. Unüberbaute Arbeitszonenflächen grösser als 10'000 m^2 gibt es dagegen nur vier.

[5] Seit 2021 wird die Grundnutzung aus dem Zonenplan ausgewiesen und gewerbliche Nutzungen, welche durch einen Gestaltungsplan einer Zone zugewiesen werden, sind nicht mehr abgebildet. Dies erklärt auch teilweise die Flächenabnahme bzw. Differenz der verfügbaren Arbeitszonenflächen je nach Datensatz und Bezugsjahr von bis zu 10 ha.

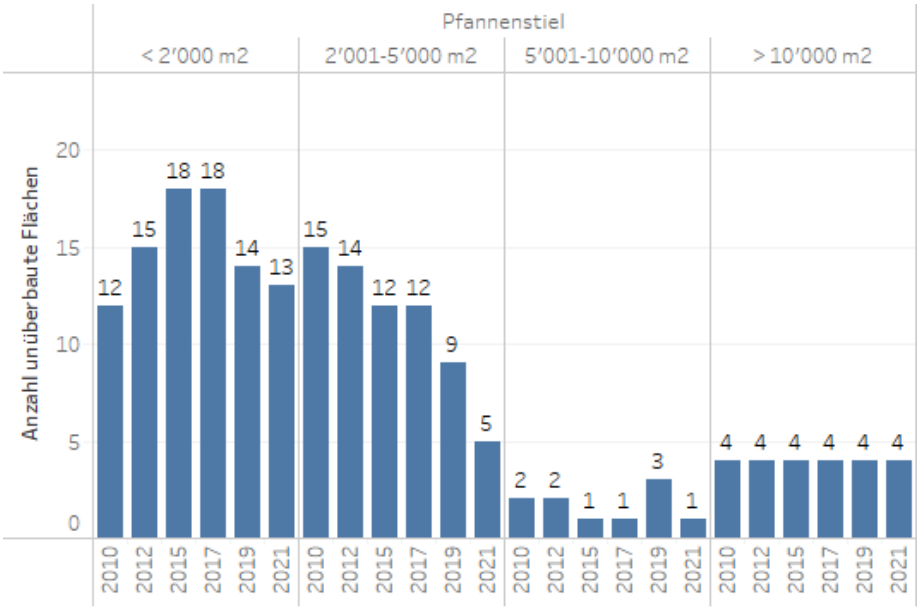


Abbildung 12: Zeitreihe der unüberbauten Flächen nach Grössenklasse, Absolute Zahl, 2010 - 2021 (Quelle: Überbauungs- und Erschliessungsstand, ARE ZH)

In den letzten 10 Jahren haben insbesondere die Flächen mit einer mittleren Grösse von 2'000 bis 5'000 m^2 abgenommen bzw. sind überbaut worden.

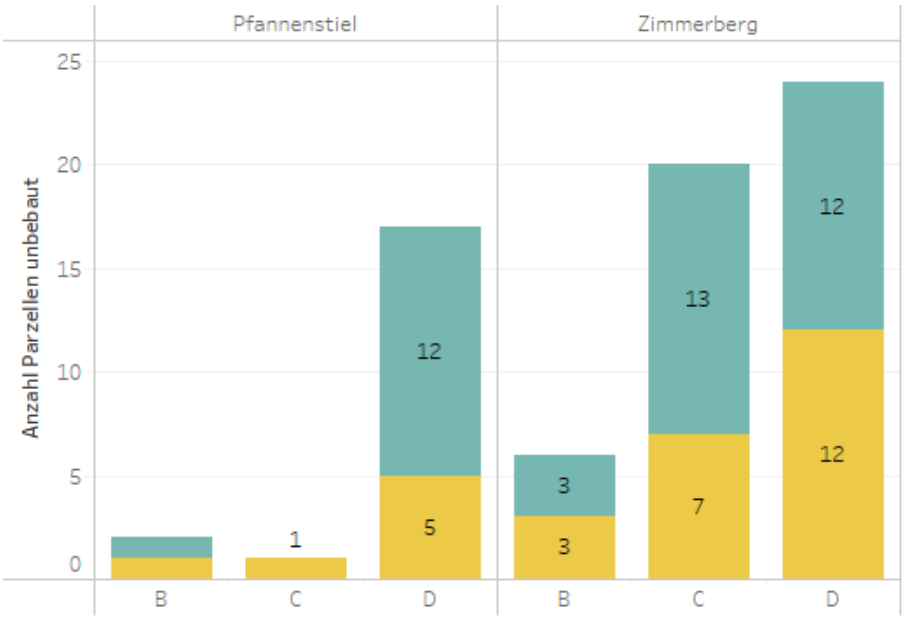


Abbildung 13: Unüberbaute Parzellen nach ÖV-Güteklasse, absolute Anzahl, 2021 (Quelle Übersicht Gewerbequartiere Kanton Zürich, Stat. Amt Kanton Zürich)

Die unüberbauten Parzellen in den regionalen Arbeitsplatzgebieten liegen besonders in der ÖV-Güteklasse D, d.h. sie sind mit dem öffentlichen Verkehr gering erschlossen. Die Anforderungen an die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr richtet sich gemäss kantonalem Richtplan nach der angestrebten Nutzungsdichte. 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 (siehe Kapitel 4.5.1 KRP).

4. Fazit

Die Region Pfannenstil ist primär eine Wohnregion

In der Region Pfannenstil hat sich entsprechend der hohen Standortgunst und Lebensqualität das Wohnen als Hauptnutzung durchgesetzt. Gearbeitet wird in erster Linie in der nahe gelegenen und gut erreichbaren Stadt Zürich oder im Glattal. So leben deutlich mehr Berufstätige in der Region als dass Arbeitsplätze existieren. Das Verhältnis zwischen Einwohnenden und Beschäftigten hat sich trotz dem ablaufenden Strukturwandel in der Wirtschaft (Zuwachs an arbeitsplatzintensiveren Dienstleistungen) reduziert. Die regionale Beschäftigtenentwicklung hinkt hinter der Bevölkerungsentwicklung nach.

Einschätzung Gewerbesituation in der Region

Die Region Pfannenstil verfügt als einzige Region in Zürich über keine Standortförderung. Gemäss Einschätzung der sich potenziell im Aufbau befindenden Standortförderung bzw. der lokalen Gewerbevereinigung stehen Gewerbetreibende jedoch in der Region stark unter Druck. In der Region Pfannenstil seien oftmals kleinere Firmen mit lautem Gewerbe von Kündigungen betroffen, welche in günstigen Lokalitäten eingemietet sind. Für die meisten Gewerblerinnen und Gewerbler sei es anschliessend schwierig, einen neuen zahlbaren Standort in der Region zu finden. Ein weiter entfernter Standort würde dazu führen, dass das Geschäft neu aufgebaut werden müsste, da die Kunden meist am alten Ort bleiben oder der Kundschaft müssen aufgrund der längeren Anfahrtswege höhere Küsten verrechnet werden. Zusätzlich fehlt oft der Platz für einen Standort für produzierendes Gewerbe mit Lagerflächenbedarf (z.B. Schreinereien oder Sanitärbetriebe). Als Folge davon würden die Gewerbeflächen durch andere, weniger platzintensive Betriebe wie Blumen- oder Coiffeurläden besetzt.

Aus Sicht der Vermietenden sieht die Situation jedoch anders aus. Diese treten oftmals an die Gemeinden mit dem Wunsch heran, auf den Flächen stattdessen Wohnungen zu realisieren, da sie ihre Gewerbeflächen aufgrund der hohen Preise nicht vermieten können.

Regionales Ziel: Erhalt der Strukturvielfalt und Arbeitsplätze

Um die Strukturvielfalt der Region zu erhöhen, strebt die Region Pfannenstiel gemäss behördenverbindlichem regionalem Richtplan bis 2030 ein verbessertes Verhältnis von Einwohner zu Beschäftigten von 0.45 an. Das bedeutet, dass rund 12‘000 zusätzliche Beschäftigte in der Region untergebracht werden müssen (+27 %).

Langfristige Sicherung von Gewerbeflächen als raumplanerische Massnahem der Region

Die Region sichert mit den regionalen Arbeitsplatzgebieten und Arbeitsplatzgebiete für Gewerbenutzung langfristig Flächen für Industrie und Gewerbe. Obschon die Beschäftigtenzahlen in den arbeitszonenrelevanten Branchen (Handel, Produktion und Logistik) tendenziell rückläufig sind, zeigt die Auswertung der Beschäftigtenstruktur in den Arbeitszonen, dass diese bereits heute zu rund einem Drittel von Beschäftigten im Bereich Dienstleistung, Detailhandel oder Übriges (u.a. Gesundheit und Pflege, Freizeit und Gastgewerbe, Ausbildung) genutzt werden. Mit einer Öffnung zur Mischnutzung ist

meist eine Steigerung der Bodenpreise verbunden, die wiederum das Gewerbe verdrängen kann. Mit der Sicherung von Arbeitsplatzgebieten wird weiterhin die Ansiedlung von weniger wertschöpfungsintensiven Betrieben ermöglicht und langfristig ein diverses Arbeitsplatzangebot in der Region gewährleistet.

5. Anwendung regionale Arbeitszonenbewirtschaftung in der Region Pfannenstil

Die regionale Beurteilung von kommunalen Anpassungen der Arbeitszonen erfolgt einzelfallweise und stützt sich auf die regionale Flächenübersicht, die strategischen Entwicklungsabsichten und Zielen gemäss dem kantonalen und regionalen Richtplan sowie auf das vorliegende Grundlagen- und Positionspapier der ZPP. Die Aktualität und ggf. notwenige Nachführung des Grundlagen- und Positionspapiers der ZPP wird beim Vorliegen einer Vorlage einzelfallweise geprüft.

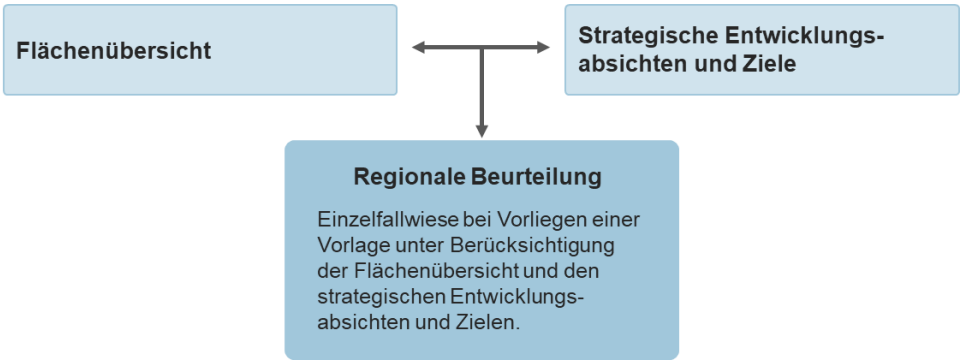


Abbildung 14 Elemente der regionalen Beurteilung (Quelle: eigene Darstellung)

Für die notwendige Beurteilung von kommunalen Anpassungen der Arbeitszonen werden die Gemeinden gebeten, frühzeitig an die Region heranzutreten und eine entsprechende Flächenbilanz einzureichen und die geplanten Anpassungen zu begründen (vgl. Kap. 2.5 RRP).