

Planungsgruppe Zürcher Unterland

Gemeindeverwaltung, Obergass 17, Postfach, 8193 Eglisau
Tel. 043 422 35 05 – Fax 043 422 35 08 – pzu@eglisau.ch – www.pgzu.ch

Gemeinderat Oberglatt
Rümlangstrasse 8
Postfach 170
8154 Oberglatt

Unser Zeichen: wre/ovo

Reg. 5.06.1

Datum: 16. Oktober 2023

Revision Nutzungsplanung Oberglatt – Anhörung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 1. September 2023 laden Sie die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) ein, sich zur Revision der Nutzungsplanung Oberglatt zu äussern. Die Vernehmlassung dauert bis zum 28. Oktober 2023. Der Vorstand der Planungsgruppe Zürcher Unterland hat sich zum Geschäft beraten und äussert sich dazu wie folgt.

Ausgangslage

Die drei Gemeinden Oberglatt, Niederhasli und Niederglatt (ONN) bilden heute einen weitgehend zusammenhängenden Siedlungsraum. Um die vorhandenen Potenziale besser zu nutzen und die Entwicklungsabsichten hin zu einer urbanen Wohnlandschaft zu untermauern, wurde unter Federführung des Amtes für Raumentwicklung des Kantons Zürich eine Entwicklungsstrategie sowie anschliessend der Masterplan ONN erarbeitet. Die Region war in diesen Prozess eingebunden.

Die drei Gemeinden haben anschliessend die relevanten Inhalte des Masterplans ONN in einem gemeinsamen (über-)kommunalen Richtplan verankert. Abgestimmt auf den Masterplan und den kommunalen Richtplan wurde die Teilrevision ONN des regionalen Richtplans der PZU durchgeführt, welche am 11. November 2020 festgesetzt wurde. Mit der Teilrevision wurden die Erkenntnisse aus der gemeinsamen Planung – soweit sie von der Region als zweckmässig angeschaut wurden – in den regionalen Richtplan überführt. Im Rahmen der Teilrevision des regionalen Richtplans wurden insbesondere die Gesamtstrategie Siedlung, die Nutzungsdichten sowie die baulichen Dichten im betreffenden Raum angepasst und zwei Arbeitsplatzgebiete zugunsten von Mischnutzungen geöffnet.

Basierend auf dem kommunalen Richtplan erarbeitete die Gemeinde Oberglatt nun die Unterlagen zur Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO).

Inhalt der Vorlage

Die BZO der Gemeinde Oberglatt stammt aus dem Jahr 1985. In den Jahren 1993, 2016 sowie 2021 wurde sie im Rahmen von Teilrevisionen punktuell entsprechend den Bedürfnissen und Anforderungen nachgeführt. Aufgrund angepasster übergeordneter Planungen sowie der Umsetzung des kommunalen Richtplans ONN besteht nun Bedarf nach einer Überarbeitung der Nutzungsplanung. Die folgenden Themen bilden Schwerpunkte der Revision:

- Umsetzung der Überlegungen zur ortsbaulichen Entwicklung, die im Rahmen des kommunalen Richtplans ONN erarbeitet wurden

Regionalplaner:

EBP, Rebekka Weidmann und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, rebekka.weidmann@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch

- Entsprechende Überprüfung der Nutzungsdichten sowie des Verdichtungsbedarfs und Schaffung von Verdichtungsmöglichkeiten
- Aktivierung innenliegender Reserven in bestehenden Bauzonen
- Anpassungen aufgrund neuer Bedürfnisse und Vollzugsproblemen der Gemeinde
- Abstimmung auf neue übergeordnete Regelungen und Vorgaben Umsetzung der IVHB

Folgende Ziele sollen mit dieser Überarbeitung erreicht werden:

- Ermöglichung eines (moderaten) Wachstums
- Attraktives aufenthaltsfreundliches Ortszentrum und Bahnhofsgebiet in Oberglatt
- Weiterentwicklung, Erhaltung und Pflege der ortsbaulichen Qualitäten und der Charakteristik des Kerngebietes von Oberglatt und Hofstetten
- Förderung einer massvollen, qualitativ hochwertigen Verdichtung an geeigneter Lage
- Stärkung attraktiver Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität
- Verbesserung der Biodiversität im Siedlungsraum und entlang der Siedlungsränder
- Situative Vereinfachung und Klärung der Zonierung (Anpassung der Zonierung auf veränderte Parzellengrenzen)
- Ermöglichung eines vielfältigen Angebots an Gewerbeflächen
- Sicherung der erforderlichen Areale für Schule und Gemeindebetriebe
- Erhalt von Reserven für kommende Generationen

Beurteilung aus Sicht der PZU

Die PZU prüfte die Vorlage unter dem Blickwinkel der regionalen Sichtweise, insbesondere der Kompatibilität mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung der Region gemäss regionalem Raumordnungskonzept und regionalem Richtplan, welcher vom Regierungsrat am 15. September 2021 festgesetzt wurde (RRB Nr. 1021/2021).

Regionales Raumordnungskonzept und Gesamtstrategie Siedlung

Das regionale Raumordnungskonzept legt für Oberglatt den Raumtyp des dynamischen städtischen Raums fest. Für eine differenzierte Siedlungsentwicklung legt der regionale Richtplan drei Strategien zur Veränderung räumlich fest. Für das Gebiet um den Bahnhof ist dies «Umstrukturieren», im alten Dorfkern von Oberglatt und Hofstetten «Bewahren». Für den Rest des Siedlungsgebietes gilt der Strategieansatz «Weiterentwickeln».

- In Umstrukturierungsgebieten sollen neue Raumstrukturen und Qualitäten geschaffen werden, unter anderem indem hohe bauliche Dichten zugelassen werden. Mit der Aufzoning des Bahnhofumfelds in eine Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 bzw. eine Zentrumszone Z4 und der Einführung einer Gestaltungsplanpflicht wird den Vorgaben des regionalen Richtplans entsprochen.
- Bewahren bedeutet, dass die baulichen Strukturen – z.B. historische Ortszentren oder Quartiere mit einer besonders qualitätsvollen Struktur, welche wichtig für die lokale oder regionale Identität sind – oder aber besonders sensible Landschaftsbilder erhalten bleiben. Das Gebiet mit dem Strategieansatz «Bewahren» verbleibt mit den vorgesehenen Umzonungen in der Kernzone und auch mit den Anpassungen der Kernzonenvorschriften wird den Vorgaben des regionalen Richtplans entsprochen.
- Weiterentwickeln bedeutet, dass die bestehenden quartierspezifischen Qualitäten zu erhalten sind und, wo es die Bebauungsstruktur erlaubt, höhere Dichten zu prüfen sind. Aus Sicht der PZU sichert die Gemeinde mit der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung die ortsbaulichen Qualitäten. Dass eine Erhöhung der Nutzungsdichte nicht auf dem gesamten Gemeindegebiet angestrebt wird, ist der Fluglärmsituation und der Abgrenzungslinie geschuldet.

Regionalplaner:

EBP, Rebekka Weidmann und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, rebekka.weidmann@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch



Abbildung 1: Strategieansätze bei der Siedlungsentwicklung gemäss Gesamtstrategie Siedlung des regionalen Richtplans Zürich Unterland

Nutzungsdichte und bauliche Dichte

Um das Bevölkerungswachstum an geeignete Lagen zu lenken, gibt das regionale Raumordnungskonzept die angestrebte **Nutzungsdichte** (Einwohner und Beschäftigte pro Hektar Bauzone) vor. Die angestrebte Nutzungsdichte ist als Richtwert für die Nutzungsplanungsrevisionen zu verstehen und im Rahmen der Nutzungsplanung in eine entsprechende bauliche Dichte zu überführen.

Für die Gemeinde Oberglatt sieht der regionale Richtplan geringe bis hohe Dichten vor (vgl. Abbildung 2).

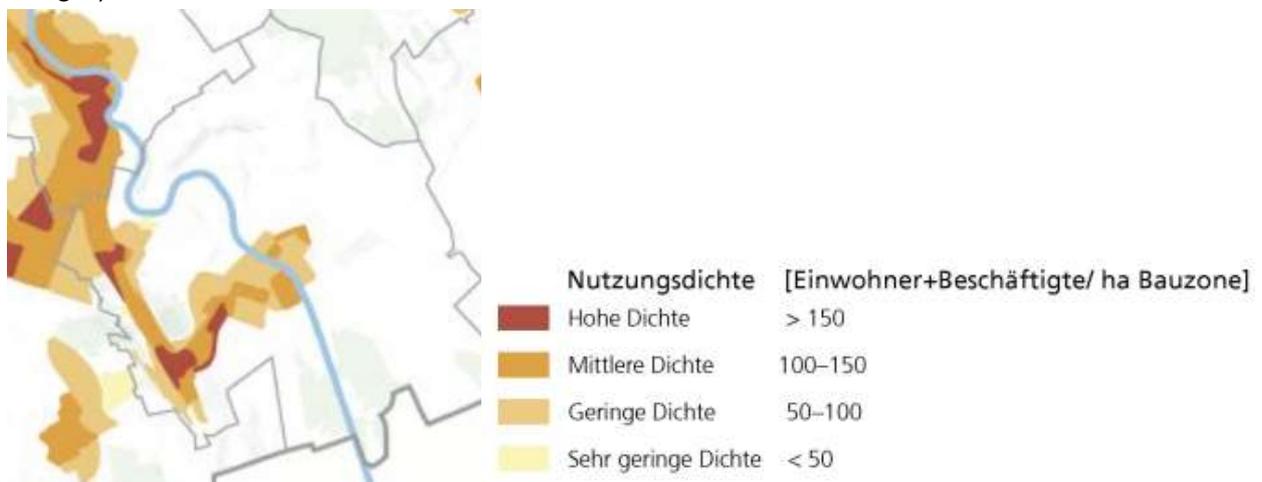


Abbildung 2: Zielbild Nutzungsdichten 2030 gemäss regionalem Raumordnungskonzept

Neben Zielaussagen zur angestrebten Nutzungsdichte strukturiert der regionale Richtplan das Siedlungsgebiet in mehrere **bauliche Dichtestufen**. Diese sind Vorgaben für die Nutzungsplanung der Gemeinden. Für die Gemeinde Oberglatt sieht der regionale Richtplan mittlere bis hohe bauliche Dichten vor. In Gebieten mit einer mittleren baulichen Dichte sind die Mindestdichten nach § 49a PBG einzuhalten. In Gebieten mit einer hohen baulichen Dichte gelten die Vorgaben gemäss Abbildung 3.

	Arbeitsplatzgebiet	Übriges Siedlungsgebiet
Hohe bauliche Dichten	Min. Baumassenziffer: 4 m ³ /m ²	Min. Ausnützungsziffer 60 %
	Max. Baumassenziffer: 10 m ³ /m ²	Min. Baumassenziffer 2.7 m ³ /m ²
	Max. Gebäudehöhe: 22 m*	Min. 3 Vollgeschosse

Abbildung 3: Vorgaben für Gebieten mit hoher baulicher Dichte

Für die Gemeinde Oberglatt gelten hohe bauliche Dichten für das regionale Arbeitsplatzgebiet Asp Fräflig und Bückli sowie für das Bahnhofumfeld (vgl. Abbildung 4).



Abbildung 4: Anzustrebende bauliche Dichten gemäss regionalem Richtplan

- Die Vorgaben zur **baulichen Dichte** werden mit den Vorschriften der revidierten BZO sowohl für das Arbeitsplatzgebiet (Industriezonen I6 und I8) als auch für das Bahnhofumfeld (Zentrumszone Z4) umgesetzt.
- Eine direkte Umrechnung von **Nutzungsdichte** zur baulichen Dichte ist schwierig. Das Verständnis der PZU zum Verhältnis von Nutzungsdichte zur baulichen Dichte ist ausführlich im Erläuterungsbericht zur Gesamtrevision des regionalen Richtplans dargelegt. Eine Nutzungsdichte von 50 bis 100 E+B/ha entspricht einer Ausnützungsziffer im Bereich von ca. 30 bis 55%. Eine Nutzungsdichte von 100 bis 150 E+B/ha entspricht einer Ausnützungsziffer von ca. 50 bis 80%. Eine Nutzungsdichte über 150 E+B/ha entspricht einer Ausnützungsziffer von ca. über 60%.

Ein genauer Vergleich der Zieldichten des Raumordnungskonzepts mit den Zonierungen der revidierten Zonenplans wird durch die kleinräumig unterschiedenen Zieldichten für die Gemeinde Oberglatt erschwert. Im Fall von Oberglatt erfolgt jedoch, abgesehen von Aufzonungen im Bahnhofumfeld, keine Erhöhung der Ausnützung. Da die Zieldichten auf Basis der gemäss heutiger BZO zulässigen Nutzungsdichten festgelegt wurden (im Rahmen der Erarbeitung des kommunalen Richtplans ONN; die Resultate wurden anschliessend in den regionalen Richtplan übernommen) und sich an der bestehenden Ausnützung nichts ändert, stehen die Dichtevorgaben in der BZO noch im Einklang mit den Festlegungen des regionalen Richtplans.

Einzig das Gebiet Sack Reckholdern entspricht nicht den Vorgaben des regionalen Richtplans. Das separate Unterkapitel gibt darüber Auskunft.

Um- und Aufzonungen

Im Rahmen der Anpassungen am Zonenplan sind von der Gemeinde verschiedene Um- und Aufzonungen angedacht:

Umzonungen von der Kernzone K2/40 in Wohnzone W2/40, wo die bisherige Zone ihren Zweck als Übergang zwischen Wohnzonen und den alten Dorfteilen verloren hat.

- Diese Umzonungen betreffend Gebiete mit dem Strategieansatz Weiterentwickeln und stehen im Einklang mit dem regionalen Richtplan bzw. sind aus regionaler Sicht von untergeordneter Bedeutung.

Auf- und Umzonungen im Bahnhofumfeld und auf dem Bahnhofareal in eine Zentrumszone Z4/90.

- Diese Auf- und Umzonungen betreffen Gebiete mit dem Strategieansatz Umstrukturieren und ermöglichen eine Entwicklung des Bahnhofsgebiets Oberglatt zu Mischgebieten mit hoher Dichte. Somit stehen diese Auf- und Umzonungen im Einklang mit dem regionalen Richtplan. Die PZU begrüsst, dass eine Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet festgelegt wird. Damit kann eine Entwicklung mit hoher ortsbaulicher Qualität sichergestellt werden. Mit dem maximalen Wohnanteil von 65% in der Zentrumszone wird zudem gewährleistet, dass die heute zugelassene Geschossfläche für Wohnnutzungen nicht zunimmt (was sie aufgrund der Fluglärmproblematik nicht darf).

Umzonungen an der Kaiserstuhlstrasse von Gewerbezone G3 in Wohnzonen mit Gewerbeleichterung WG3.

- Beide Umzonungen stellen eine Öffnung von Arbeitszonen dar. Die nördliche Umzonung betrifft das regionale Arbeitsplatz Asp Fräflig und Bückli. Diese Umzonungen werden im separaten Unterkapitel zur Arbeitszonenbewirtschaftung behandelt.

Keine Auszonung Sack Reckholdern

Mit der Teilrevision ONN des regionalen Richtplans wurde das Zielbild Nutzungsdichten 2030 (vgl. Abbildung 2) angepasst. Demnach soll das Gebiet Sack Reckholdern ausgezont werden, um eine Erhöhung der Nutzungsdichten um den Bahnhof Oberglatt zu kompensieren. Diese Kompensation muss erfolgen, da sich sowohl das Gebiet Sack Reckholdern als auch der Bahnhof innerhalb der Abgrenzungslinie des Flughafens Zürich befinden, innerhalb derer keine zusätzlichen Wohnnutzungsreserven geschaffen werden dürfen. Das Gebiet Sack Reckholdern wurde gewählt, da es aufgrund der Fluglärmproblematik unbebaubar, weil es nicht erschlossen, war.

Gemäss Planungsbericht zur vorliegenden Revision der Nutzungsplanung kam nun ein Erschliessungsgutachten, welches 2021/22 erstellt wurde, zum Schluss, dass Teile des Gebietes durchaus als erschlossen beurteilt werden können. Damit gilt nicht mehr das ganze Gebiet als grundsätzlich unbebaubar. Aufgrund der noch fehlenden Zuordnung von Oberglatt zur urbanen Wohnlandschaft im kantonalen Richtplan kann die im kommunalen und regionalen Richtplan angedachte Verlagerung der Wohnnutzungskapazität aus dem Areal Sack/ Reckholdern aktuell noch nicht an den Bahnhof verlagert werden. Gemäss Planungsbericht wird in Rücksprache mit dem ARE Kanton Zürich das ganze – im kantonalen Siedlungsgebiet gelegene – Gebiet vorerst nicht ausgezont. Erschlossene Teile sollen überbaut werden können und für die nicht erschlossenen Teile soll die Möglichkeit offengehalten werden, diese langfristig doch noch erschliessen und so baureif machen zu können, wenn in Zukunft möglicherweise die Voraussetzungen für die Erstellung der Erschliessung gegeben sind. Gemäss Planungsbericht ist jedoch klar, dass insbesondere das Gebiet Reckholdern derzeit nicht bebaubar ist. Die Möglichkeit diese Wohnnutzungskapazitätsreserven nach Vorliegen der erforderlichen Grundlagen (Klassierung als urbane Wohnlandschaft im kantonalen Richtplan ca. ab 2025) an den Bahnhof verlagern zu können, soll offengehalten werden, sofern dies dann als zweckmässig und angezeigt erscheint.

- Aus Sicht der PZU ist nachvollziehbar, dass das Gebiet Sack Reckholdern zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgezont wird, weil es aufgrund der fehlenden Klassierung von Oberglatt als «urbane Wohnlandschaft» im kantonalen Richtplan momentan nicht möglich ist, am Bahnhof zusätzliches Wohnnutzungspotenzial zu schaffen.
- Dass jedoch erschlossene Teile nun überbaut werden sollen und vor allem, dass für nicht erschlossene Teile die Möglichkeit offengehalten werden soll, diese doch noch zu erschliessen, ist für die PZU nicht nachvollziehbar. Aufgrund der Lage des Gebiets Sack Reckholdern am Siedlungsrand, überwiegend in einer ÖV-Gütekategorie D, ist aus Sicht der

Regionalplaner:

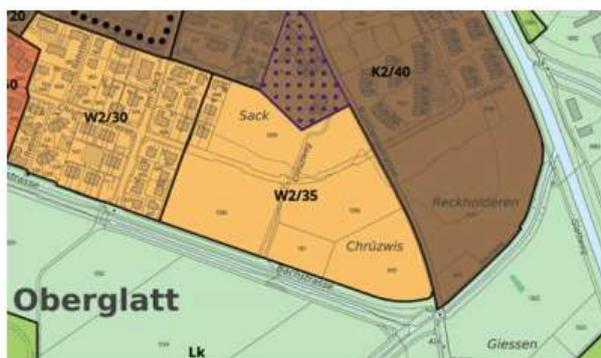
EBP, Rebekka Weidmann und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, rebekka.weidmann@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch

PZU eine Erhöhung des Wohnnutzungspotenzials am Bahnhof zu priorisieren. Dies auch wenn sich die Rahmenbedingungen (Erschliessung) geändert haben. Dass die Klassierung zur urbanen Wohnlandschaft erst 2025 erfolgt, ist aus Sicht der PZU kein Argument, das Gebiet zu überbauen. Die angestrebten Nutzungsdichten sind auf den Zeithorizont bis mindestens 2030 ausgelegt und entsprechend weiterzuverfolgen.

Antrag: Im Planungsbericht ist das Bekenntnis zur Verlagerung von Wohnnutzungs-kapazitätsreserven vom Gebiet Sack Reckholdern zum Bahnhof zum Ausdruck zu bringen.

Bestehend: W2/35, K2/40



Neu: W2/35, W2/40 Verzicht auf Auszonung

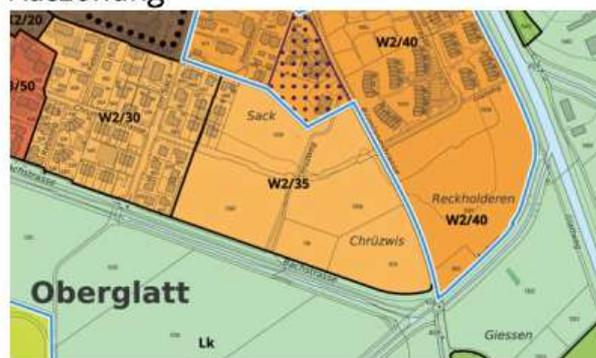


Abbildung 5: Gebiet Sack Reckholdern: Auf eine Auszonung wird vorerst verzichtet, lediglich die Umzonung der Kernzone K2 zur Wohnzone W2 wird umgesetzt.

Einschätzung weiterer Anpassungen an Bauordnung und Zonenplan

Zonenplan

Im Rahmen der Revision werden diverse kommunale Freihaltezonen in Erholungszonen umgezont, damit diese der Nutzung innerhalb des Gebiets entsprechen. Dies betrifft unter anderem das Gebiet um die Chliriethalle mit Fussballplatz, ein regionales Objekt «Öffentliche Bauten und Anlagen für Kultur, Sport, Messe und Kongresswesen».

Im Weiteren erfolgen eine Einzonung einer Zone für öffentliche Bauten, Zuweisungen von Reservazonen zur kantonalen Landwirtschaftszone sowie weitere technische Korrekturen.

- Diese Anpassungen am Zonenplan sind aus regionaler Sicht von untergeordneter Bedeutung.

Bauordnung

Im Rahmen der Revision werden diverse Anpassungen an der Bauordnung vorgenommen.

- Die Anpassungen sind aus Sicht der PZU nachvollziehbar. Insbesondere die Einführung der Grünflächenziffer und die integrierte Bestimmung zur Gestaltung der Siedlungsränder hebt die PZU positiv hervor.

Arbeitszonenbewirtschaftung

An der Kaiserstuhlstrasse wird in zwei Fällen beabsichtigt, bestehende Gewerbezone G3 in Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG3 umzuzonen und somit bestehende Arbeitsplatzgebiete für Wohnnutzungen zu öffnen (vgl. Abbildung 6). Es handelt sich um ein Gebiet mit einer Fläche von ca. 1.22 ha.

Gemäss Merkblatt des Kantons Zürich zur Arbeitszonenbewirtschaftung vom 4. April 2019 wird bei Änderungen kommunaler Nutzungspläne, welche Ein- oder Umzonungen von Arbeitszonen (in beide Richtungen) zum Gegenstand haben, eine Einschätzung der Region erwartet. Dies wird vorliegend umgesetzt, indem die Umzonung der Gebiete an der Kaiserstuhlstrasse gemäss den Zielen und Grundsätzen der PZU zur Arbeitszonenbewirtschaftung (vgl. Positionspapier der PZU vom 28. Januar 2020) beurteilt wird. Im Anhang zum vorliegenden Dokument findet sich zudem eine

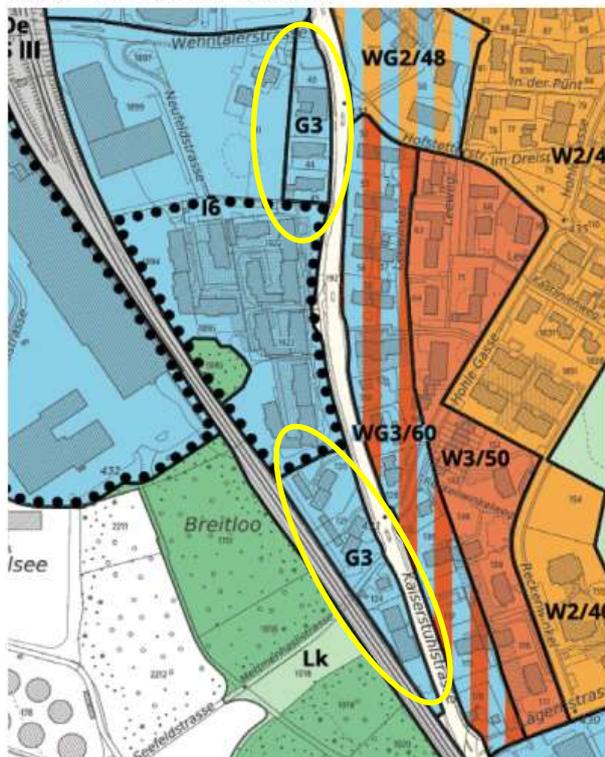
Regionalplaner:

EBP, Rebekka Weidmann und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, rebecca.weidmann@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch

quantitative Auswertung zu den Arbeitsplatzgebieten in der PZU und der Subregion ONN im Speziellen.

Bestehend: G3 BMZ 5



Neu: WG3/60

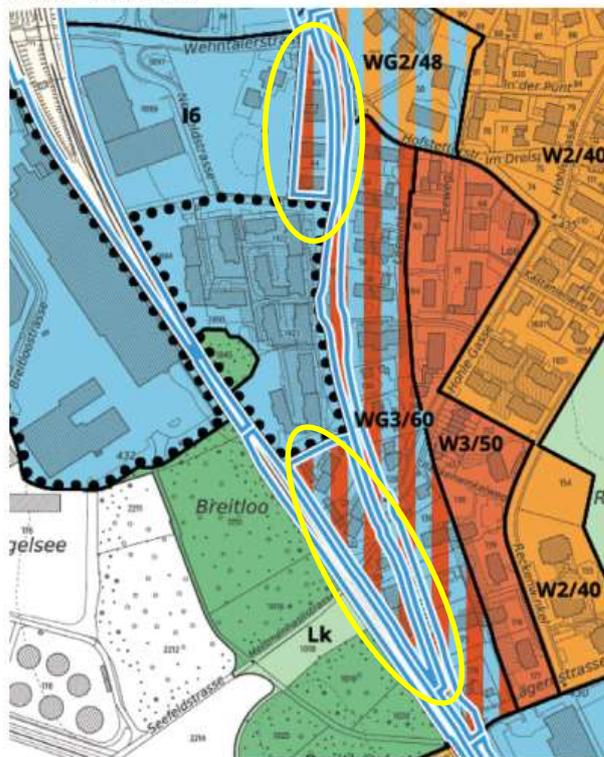


Abbildung 6: Umzonungen auf der westlichen Seite der Kaiserstuhlstrasse sowie Gebiet des Gestaltungsplans Mösli II (zwischen den Umzonungsgebieten)

Die von der Umzonung betroffenen Gebiete liegen in bestehenden regionalen (nördliches Gebiet, ca. 0.42 ha) bzw. kommunalen (südliches Gebiet, ca. 0.8 ha) Arbeitsplatzgebieten. Für eine Öffnung solcher Gebiete für Mischnutzungen müssen gemäss dem genannten Positionspapier der PZU folgende Kriterien erfüllt werden:

1. Öffnung grundsätzlich nur in dynamisch städtischen Räumen (gilt nur für regionale Arbeitsplatzgebiete).
2. Öffnung erfolgt an einem Ort, der gut für Wohn- und Mischnutzungen geeignet ist und angemessen mit dem ÖV erschlossen ist.
3. Keine erhebliche Verknappung des Angebots an Arbeitszonen und Arbeitszonenreserven in der entsprechenden Subregion.
4. Der Verlust von sehr grossen zusammenhängenden unüberbauten Flächenreserven (>20'000 m²) ist zu vermeiden.
5. Öffnung basiert auf einer kommunalen Gesamtbetrachtung (räumliche Entwicklungsstrategie, kommunaler Richtplan).
6. Öffnung bewirkt keinen erkennbaren Bedarf für Neueinzonungen von Arbeitszonen.

Beurteilung der Kriterien aus Sicht der PZU:

1. Die Umzonungen liegen im dynamischen städtischen Raum gemäss dem Zielbild 2030 des regionalen Raumordnungskonzepts.
2. Beide Gebiete liegen zwischen den Bahnhöfen Niederglatt und Oberglatt in der Nähe der Bushaltestelle Mösli Hofstetten in der ÖV-Gütekategorie C. In Oberglatt ist lediglich das Gebiet um den Bahnhof besser mit dem ÖV erschlossen.

Regionalplaner:

EBP, Rebekka Weidmann und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, rebecca.weidmann@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch

Da die Gebiete im Bereich der Abgrenzungslinie des Flughafens liegen, sind sie jedoch aufgrund der Fluglärmproblematik nicht für Wohnnutzungen geeignet bzw. es können gemäss kantonalem Richtplan keine zusätzlichen Wohnnutzungsreserven geschaffen werden.

3. Wie im Anhang dargelegt, verfügt die Subregion ONN über die grössten Arbeitszonen in der PZU. Im Jahr 2021 betragen diese 174.1 ha, davon waren 41.8 ha unüberbaut. Bei gleichbleibendem Verbrauch wie seit 2010 reicht dies für die nächsten 23 Jahre. Eine Umzonung von rund 1.22 ha bedeutet somit keine erhebliche Verknappung des Angebots, sondern lediglich eine Abnahme der Arbeitszonenflächen um 0.7%.
4. Die Umzonung betrifft keine unüberbauten Flächen.
5.
 - a. Die Umzonung des nördlichen Gebiets als Teil des regionalen Arbeitsplatzgebiets Asp Fräflig und Bückli ist in der Gesamtbetrachtung des kommunalen Richtplans ONN nicht vorgesehen.
 - b. Die Umzonung des südlichen Gebiets und kommunalen Arbeitsplatzgebiets folgt den Inhalten des kommunalen Richtplans ONN, welcher das betroffene Gebiet dem «Wohngebiet mit Gewerbenutzung» zuordnet. In diesen Gebieten soll durch eine geeignete Nutzungsanordnung ein Pufferbereich zwischen Wohn- und Gewerbegebieten geschaffen werden.
6. Aufgrund der erheblichen Reserven in der Subregion ONN bewirkt die Öffnung der Gebiete an der Kaiserstuhlstrasse keinen erkennbaren Bedarf für Neueinzonungen von Arbeitszonen.

Gemäss der vorangegangenen Beurteilung sind nicht alle Kriterien für eine Öffnung der Gebiete erfüllt. Gemäss Planungsbericht zur vorliegenden Revision der Nutzungsplanung wird die Umzonung wie folgt begründet: *«Im Gebiet des Gestaltungsplanes Möslı II (vgl. Abbildung 6) wurde über den Gestaltungsplan eine Wohnüberbauung ermöglicht. Auch die anderen beiden Gebiete an der Kaiserstuhlstrasse in der Gewerbezone G3 werden heute weitgehend für Wohnen genutzt. Im Sinne der Wohnqualität im Gebiet Möslı II und des ebenfalls mehrheitlich für Wohnen genutzten Gebietes auf der gegenüberliegenden Seite der Kaiserstuhlstrasse sollen hier künftig auch künftig Mischnutzungen bestehen. Die beiden Gebiete werden daher in die Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung WG3 umgezont. Damit wird ermöglicht, dass die bestehenden Wohnbauten ersetzt werden können, um beispielsweise Bauten mit verbessertem Lärmschutz und besserer Bauweise (Nachhaltigkeit) erstellen zu können.»*

- Aus Sicht der PZU ist diese Begründung insbesondere für das südliche Gebiet nachvollziehbar. Da sich das südliche Gebiet zudem streng genommen ausserhalb der Abgrenzungslinie liegt und diese Nutzung bereits im Rahmen des kommunalen Richtplans vorgesehen war, steht der Umzonung aus Sicht der PZU nichts entgegen.
- Beim nördlichen Gebiet gestaltet sich die Situation aus Sicht der PZU etwas anders. Einerseits liegt das Gebiet auf der Abgrenzungslinie des Flughafens und andererseits war die Öffnung dieses Arbeitsplatzgebiets nicht Teil der Gesamtbetrachtung des kommunalen Richtplans. Für die PZU ist nicht ersichtlich, welche Rahmenbedingungen sich seit der Erarbeitung des kommunalen Richtplans geändert haben, die eine Umzonung rechtfertigen. Die Begründung ist aus Sicht der PZU nicht ausreichend für eine Öffnung eines regionalen Arbeitsplatzgebiets mit hoher baulicher Dichte.

Antrag: Auf eine Umzonung des nördlichen Gebiets an der Kaiserstuhlstrasse von einer Gewerbezone G3 in eine Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung WG3 ist zu verzichten.

Abschliessende Bemerkung

Die PZU bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme und wünscht viel Erfolg bei der Weiterbearbeitung der Revision.

Freundliche Grüsse

PLANUNGSGRUPPE ZÜRCHER UNTERLAND

Die Präsidentin:

Der Sekretär:

Rebekka Bernhardsgrütter

Lucas Müller

Regionalplaner:

EBP, Rebekka Weidmann und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, rebekka.weidmann@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch

Anhang Berichterstattung Arbeitszonenbewirtschaftung

Gemäss dem Merkblatt des Kantons Zürich zur Arbeitszonenbewirtschaftung wird bei Änderungen kommunaler Nutzungspläne, welche die Ein- oder Umzonungen von Arbeitszonen zum Gegenstand haben, eine Einschätzung der Region erwartet. Gefordert wird unter anderem ein Überblick über die Arbeitszonen der Region mit Angaben zu Flächen, Kapazitäten und Nutzungsvorgaben sowie zur aktuellen Nutzung und eine Beurteilung der Zweckmässigkeit der Anpassungen und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen. Zudem muss geprüft werden, ob die Vorgaben des regionalen und kantonalen Richtplans sachgerecht berücksichtigt werden.

Überblick über die Arbeitsplatzgebiete und Arbeitszonen in der PZU

Im Folgenden wird ein allgemeiner Überblick über die Arbeitsplatzgebiete und Arbeitszonen in der PZU gegeben. Die Arbeitsplatzgebiete werden in der PZU gemäss untenstehender Abbildung jeweils einer von sechs Subregionen zugeteilt. Die betroffenen Gebiete in der Gemeinde Oberglatt befinden sich in der Subregion ONN.



Abbildung 7: Einteilung Subregionen

Beschäftigte

Rund ein Drittel der Beschäftigten in der PZU befinden sich in den Arbeitszonen. Die Mehrheit der Beschäftigten sind dementsprechend nicht in Arbeitszonen tätig, sondern in anderen Zonen (v.a. Mischzonen). Von den Beschäftigten, welche in den Arbeitszonen tätig sind, entfällt ein Grossteil auf die regionalen Arbeitsplatzgebiete.

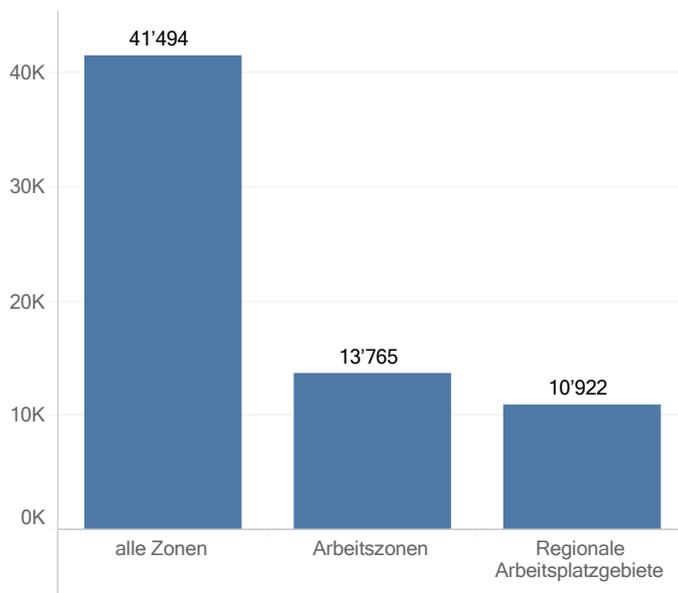


Abbildung 8: Anzahl Beschäftigte 2020 (Quelle: STATENT, BFS, Übersicht Gewerbequartiere Kanton Zürich, Statistisches Amt Kanton Zürich)

Beschäftigtenentwicklung

Während zwischen 2011 und 2020 das Bevölkerungswachstum 15.4 Prozent betrug, lag das Beschäftigtenwachstum bei rund 12.7 Prozent. Die Subregion ONN verzeichnete mit 19.9 Prozent das grösste Wachstum aller Subregionen. Die PZU ist vor allem eine Wohnregion, was am Verhältnis von Beschäftigten zu Einwohnern erkennbar ist: Pro 1000 Einwohnerinnen oder Einwohnern gibt es in der PZU nur 350 Beschäftigte. Im Kanton Zürich insgesamt sind es dagegen rund 680 Beschäftigte. Die Entwicklung der Beschäftigten lag in der PZU jedoch über der gesamtkantonalen Entwicklung, wobei teilweise grössere subregionale Unterschiede erkennbar sind. Die untenstehende Abbildung zeigt die Entwicklung nach Vollzeitäquivalent, weshalb das Wachstum für die PZU leicht abweicht von der genannten Zahl.

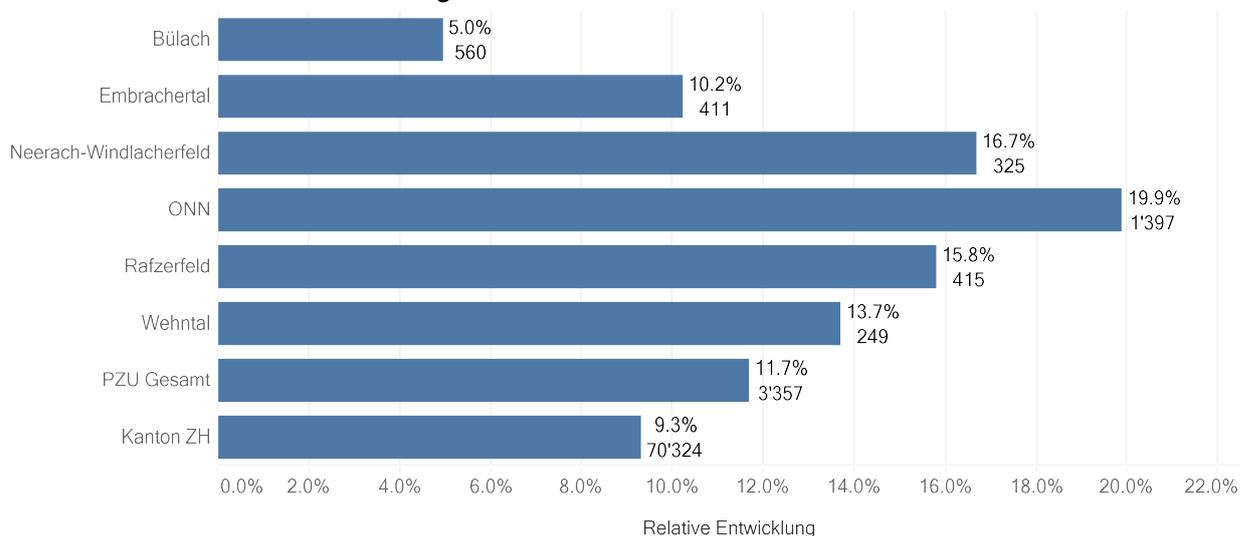


Abbildung 9: Relative und absolute Beschäftigtenentwicklung nach Vollzeitäquivalent von 2011 bis 2020 in allen Zonen, der PZU und dem Kanton Zürich (Quelle: STATENT, BFS)

Arbeitszonenflächen

Insgesamt gibt es im Gebiet der PZU etwas unter 400 ha Arbeitszonenflächen (sowohl bebaute als auch unüberbaute, Stand 2022). Der Grossteil der Arbeitszonenflächen liegt in den regionalen Arbeitsplatzgebieten, der kleinere Teil entfällt auf die kommunalen Industrie- und Gewerbezo-

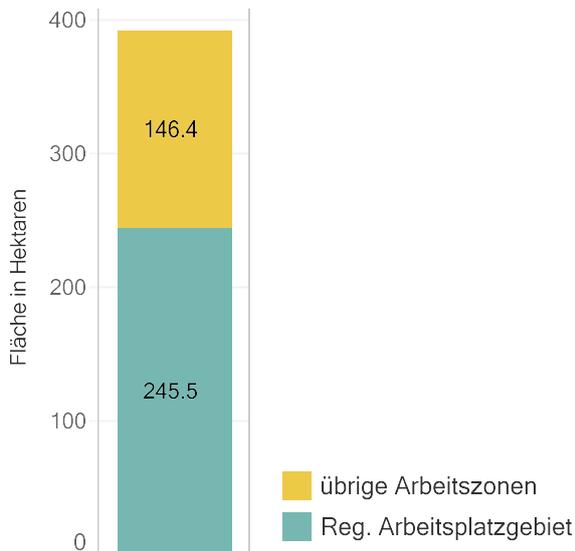


Abbildung 10: Fläche der Arbeitszonen, Stand 2022 (Quelle: Übersicht Gewerbequartiere Kanton Zürich, Statistisches Amt Kanton Zürich)

Arbeitszonenreserven

Rund ein Fünftel der bestehenden Arbeitszonenflächen (regionale und kommunale Arbeitsplatzgebiete) im Unterland sind unüberbaut. Dies entspricht 88.8 ha. Zum Vergleich: Im Kanton Zürich sind lediglich 13.5 Prozent der Arbeitszonen unüberbaut.

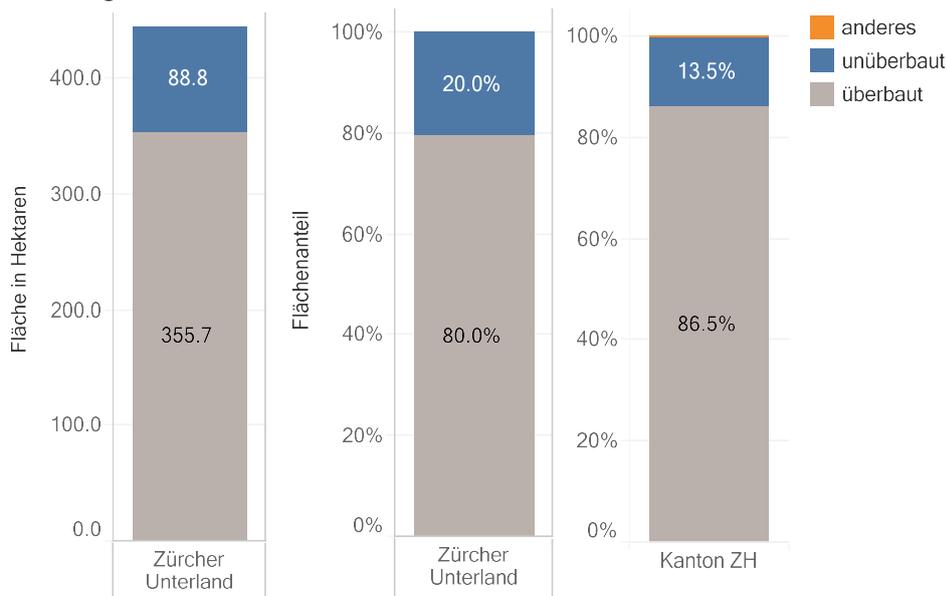


Abbildung 11: Arbeitszonenreserven nach Überbauungsstand (Fläche in Hektaren absolut und Flächenanteil in Prozent, 2021. Quelle: Überbauungs- und Erschliessungsstand, ARE ZH)

In der Subregion ONN befinden sich nicht nur die grössten Flächen an Arbeitszonen sondern auch knapp die Hälfte der unüberbauten Flächen (41.8 ha). Der Anteil an unüberbauten Flächen beträgt damit knapp 32 Prozent und liegt deutlich über dem kantonalen Durchschnitt.

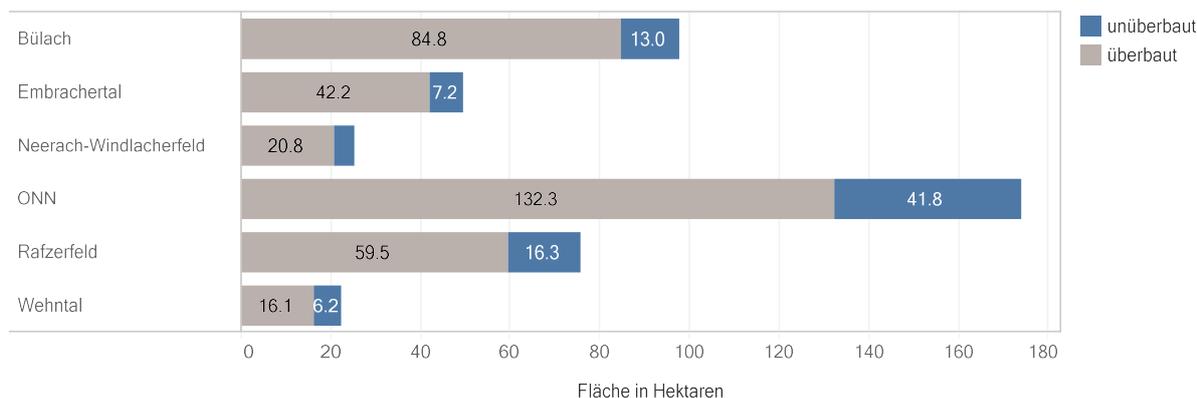


Abbildung 12: Arbeitszonenreserven nach Überbauungsstand und Subregion (Fläche in Hektaren, 2021. Quelle: Überbauungs- und Erschliessungsstand, ARE ZH)

In der Subregion ONN finden sich insgesamt 136 unüberbaute Parzellen. Die Parzellen weisen je nach Subregion unterschiedliche Erschliessungsqualitäten mit dem ÖV auf. Die Mehrheit der unüberbauten Parzellen in der PZU weist eine ÖV-Gütekategorie C oder D auf. Die Erschliessungsqualität der unüberbauten Parzellen widerspiegelt die Erschliessungsgüte der Arbeitszonen generell. In der Subregion ONN weist die grosse Mehrheit der Parzellen die ÖV-Gütekategorie D auf. Die in eine Wohnzone mit Gewerbeerleichterung umzuzonenden Gebiete an der Kaiserstuhlstrasse weisen eine ÖV-Gütekategorie C auf. Damit weisen die Gebiete innerhalb der Subregion ONN eine leicht überdurchschnittliche ÖV-Erschliessungsgüte auf.

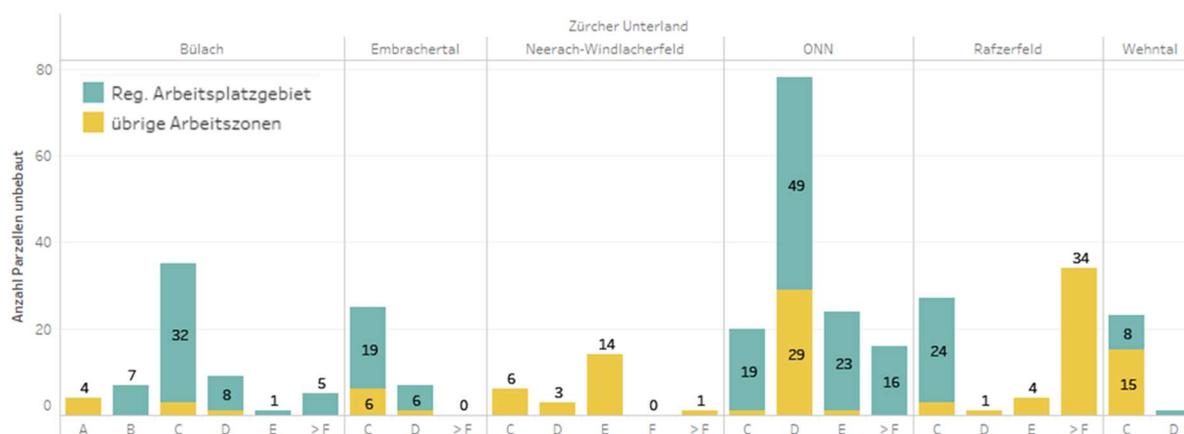


Abbildung 13: Anzahl unüberbaute Parzellen nach ÖV-Gütekategorie und Subregion, 2019 (Quelle: Übersicht Gewerbequartiere Kanton Zürich, Statistisches Amt Kanton Zürich).

Da unüberbaute Gebiete teilweise aus zahlreichen einzelnen Parzellen bestehen, werden mehrere aneinander angrenzende unüberbaute Parzellen zu grösseren Flächen zusammengefasst. Betrachtet man die Grösse der so gebildeten Flächen, zeigt sich, dass in sämtlichen Subregionen ein differenziertes Angebot vorhanden ist. In allen Subregionen sind grosse bis sehr grosse Flächen (> 10'000 m²) vorhanden.

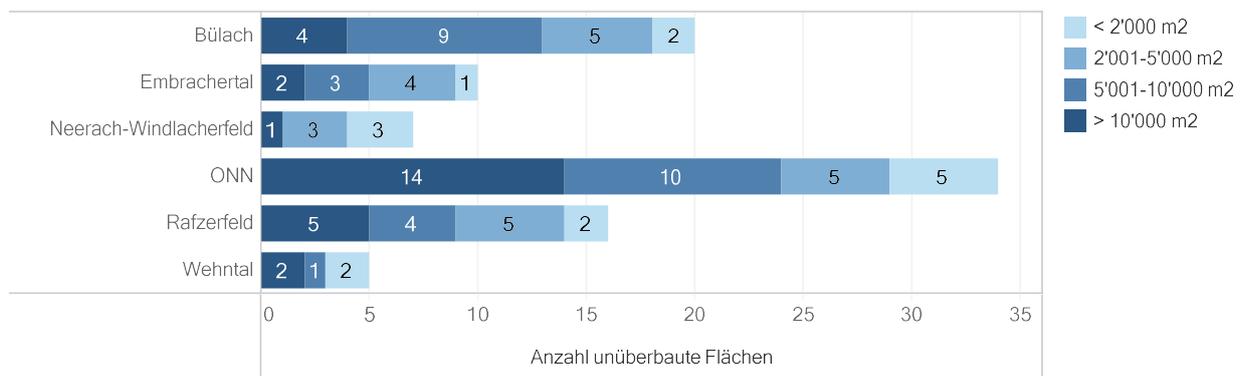


Abbildung 14: Anzahl unüberbaute Flächen nach Grössenklasse und Subregion, Absolute Anzahl, 2021 (Quelle: Überbauungs- und Erschliessungsstand, ARE ZH)

Entwicklung der Arbeitszonenreserven

Die Nettoveränderung der unüberbauten Flächen in der PZU betrug zwischen 2010 und 2021 -46 ha. Dies entspricht einer jährlichen Nettoveränderung um -4.2 ha. Die Nettoveränderung beinhaltet auch Aus- oder Umzonungen. Sie kann aus diesem Grund nicht mit dem Umfang der tatsächlich überbauten Fläche gleichgesetzt werden. Die Nettoveränderung zeigt jedoch an, wie sich das Flächenangebot verändert hat und kann als Indikator für die Nachfrage nach Arbeitszonen verwendet werden. Die Nettoveränderung der unüberbauten Flächen in der Subregion ONN betrug von 2010 bis 2021 im Schnitt jährlich rund -1.8 ha bzw. insgesamt -19.9 ha, was einer prozentualen Abnahme von insgesamt rund 32 Prozent entspricht. Damit liegt sie über der Gesamtabnahme in der PZU (diese liegt bei rund 26 Prozent).

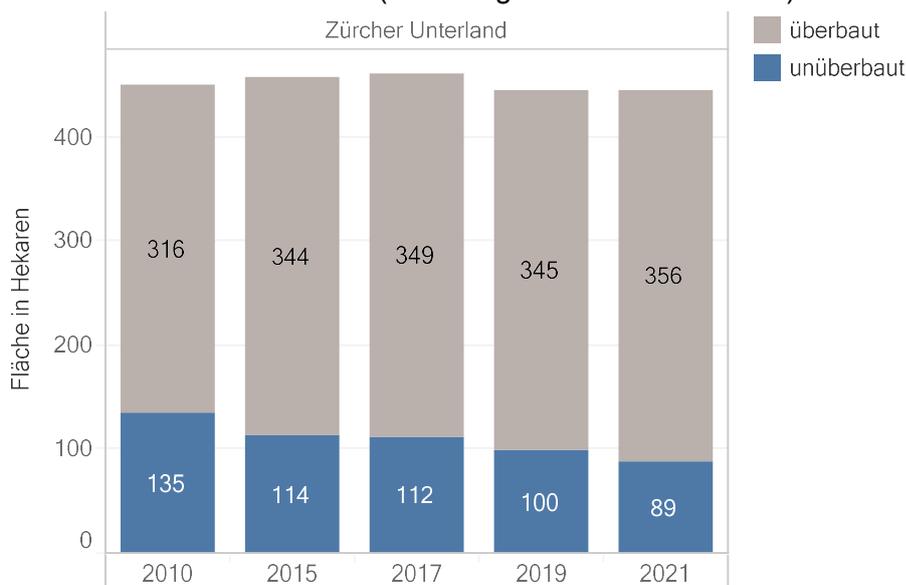


Abbildung 15: Entwicklung der Arbeitszonen in der PZU nach Überbauungsstand (Absolute Fläche in Hektaren, 2010-2021. Quelle: Überbauungs- und Erschliessungsstand, ARE ZH)

Nachfolgende Hochrechnung zeigt, wie lange die Arbeitszonenreserven bei gleichbleibender Abnahme in den einzelnen Subregionen noch ausreichen würde. In allen Subregionen ausser dem Embrachertal und Neerach-Windlacherfeld sind so betrachtet noch weit über den nächsten Nutzungsplanungshorizont von 15 Jahren Arbeitszonenreserven vorhanden.

	Arbeitszonenreserve in m2		Jährliche Diff	Anzahl Jahre
	2010	2021		
Bülach	184'581	129'965	-4'965	26
Embrachertal	135'648	71'910	-5'794	12
Neerach-Windlacherfeld	88'622	43'356	-4'115	11
ONN	617'155	417'872	-18'117	23
Rafzerfeld	253'210	163'007	-8'200	20
Wehntal	70'764	61'608	-832	74
Alle	1'349'980	887'718	-42'024	21

Abbildung 16: Jährliche Nettoveränderung der Arbeitszonenreserven 2010–2021 und Anzahl Jahre bis sämtliche Reserven bei gleichbleibender Nettoveränderung aufgebraucht sind (Verbrauch inkl. Ein-, Aus- oder Umzonungen. Quelle: Eigene Berechnungen basierend auf Überbauungs- und Erschliessungsstand, ARE ZH)

Zusammenfassung

- Die Mehrheit der Beschäftigten sind nicht in Arbeitszonen tätig, sondern in anderen Zonen (v.a. Mischzonen). Von den Beschäftigten, welche in den Arbeitszonen tätig sind, entfällt jedoch ein Grossteil auf die regionalen Arbeitsplatzgebiete.
- Die Anzahl der Beschäftigten hat sich in der PZU insgesamt und insbesondere der Subregion ONN sehr dynamisch entwickelt.
- Der Anteil unüberbauter Reserven in der Subregion ONN ist mit 32 Prozent stark überdurchschnittlich. Allerdings war auch die Nettoveränderung in den vergangenen Jahren im Vergleich zu den Reserven hoch.
- Der Anteil der unüberbauten Arbeitszonen ist in der PZU flächenmässig von 135 ha auf 88.7 ha zurückgegangen. In der Subregion ONN gingen die unüberbauten Arbeitszonen von 61.7 auf 41.8 ha zurück.
- In der Subregion ONN sind mit den 41.8 ha unüberbauten Flächen nach wie vor substantielle Arbeitszonenreserven vorhanden.
- Der Umfang der Reserven kann im Vergleich zur Nachfrage als ausreichend beurteilt werden.
- Das Angebot in der PZU ist ausgewogen bezüglich unterschiedlicher Lage (ÖV-Erschliessungsqualität) und vorhandener Grössenklassen.
- Insgesamt sind keine Engpässe oder Defizite erkennbar.

Planungsgruppe Zürcher Unterland

Gemeindeverwaltung, Obergass 17, Postfach, 8193 Eglisau
Tel. 043 422 35 05 – Fax 043 422 35 08 – pzu@eglisau.ch – www.pgzu.ch

Gemeinderat Oberglatt
Rümlangstrasse 8
Postfach 170
8154 Oberglatt

Unser Zeichen: wre/ovo

Reg. 5.06.1

Datum: 16. Oktober 2023

Revision Nutzungsplanung Oberglatt – Anhörung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 1. September 2023 laden Sie die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) ein, sich zur Revision der Nutzungsplanung Oberglatt zu äussern. Die Vernehmlassung dauert bis zum 28. Oktober 2023. Der Vorstand der Planungsgruppe Zürcher Unterland hat sich zum Geschäft beraten und äussert sich dazu wie folgt.

Ausgangslage

Die drei Gemeinden Oberglatt, Niederhasli und Niederglatt (ONN) bilden heute einen weitgehend zusammenhängenden Siedlungsraum. Um die vorhandenen Potenziale besser zu nutzen und die Entwicklungsabsichten hin zu einer urbanen Wohnlandschaft zu untermauern, wurde unter Federführung des Amtes für Raumentwicklung des Kantons Zürich eine Entwicklungsstrategie sowie anschliessend der Masterplan ONN erarbeitet. Die Region war in diesen Prozess eingebunden.

Die drei Gemeinden haben anschliessend die relevanten Inhalte des Masterplans ONN in einem gemeinsamen (über-)kommunalen Richtplan verankert. Abgestimmt auf den Masterplan und den kommunalen Richtplan wurde die Teilrevision ONN des regionalen Richtplans der PZU durchgeführt, welche am 11. November 2020 festgesetzt wurde. Mit der Teilrevision wurden die Erkenntnisse aus der gemeinsamen Planung – soweit sie von der Region als zweckmässig angeschaut wurden – in den regionalen Richtplan überführt. Im Rahmen der Teilrevision des regionalen Richtplans wurden insbesondere die Gesamtstrategie Siedlung, die Nutzungsdichten sowie die baulichen Dichten im betreffenden Raum angepasst und zwei Arbeitsplatzgebiete zugunsten von Mischnutzungen geöffnet.

Basierend auf dem kommunalen Richtplan erarbeitete die Gemeinde Oberglatt nun die Unterlagen zur Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO).

Inhalt der Vorlage

Die BZO der Gemeinde Oberglatt stammt aus dem Jahr 1985. In den Jahren 1993, 2016 sowie 2021 wurde sie im Rahmen von Teilrevisionen punktuell entsprechend den Bedürfnissen und Anforderungen nachgeführt. Aufgrund angepasster übergeordneter Planungen sowie der Umsetzung des kommunalen Richtplans ONN besteht nun Bedarf nach einer Überarbeitung der Nutzungsplanung. Die folgenden Themen bilden Schwerpunkte der Revision:

- Umsetzung der Überlegungen zur ortsbaulichen Entwicklung, die im Rahmen des kommunalen Richtplans ONN erarbeitet wurden

Regionalplaner:

EBP, Rebekka Weidmann und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, rebekka.weidmann@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch

- Entsprechende Überprüfung der Nutzungsdichten sowie des Verdichtungsbedarfs und Schaffung von Verdichtungsmöglichkeiten
- Aktivierung innenliegender Reserven in bestehenden Bauzonen
- Anpassungen aufgrund neuer Bedürfnisse und Vollzugsproblemen der Gemeinde
- Abstimmung auf neue übergeordnete Regelungen und Vorgaben Umsetzung der IVHB

Folgende Ziele sollen mit dieser Überarbeitung erreicht werden:

- Ermöglichung eines (moderaten) Wachstums
- Attraktives aufenthaltsfreundliches Ortszentrum und Bahnhofsgebiet in Oberglatt
- Weiterentwicklung, Erhaltung und Pflege der ortsbaulichen Qualitäten und der Charakteristik des Kerngebietes von Oberglatt und Hofstetten
- Förderung einer massvollen, qualitativ hochwertigen Verdichtung an geeigneter Lage
- Stärkung attraktiver Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität
- Verbesserung der Biodiversität im Siedlungsraum und entlang der Siedlungsränder
- Situative Vereinfachung und Klärung der Zonierung (Anpassung der Zonierung auf veränderte Parzellengrenzen)
- Ermöglichung eines vielfältigen Angebots an Gewerbeflächen
- Sicherung der erforderlichen Areale für Schule und Gemeindebetriebe
- Erhalt von Reserven für kommende Generationen

Beurteilung aus Sicht der PZU

Die PZU prüfte die Vorlage unter dem Blickwinkel der regionalen Sichtweise, insbesondere der Kompatibilität mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung der Region gemäss regionalem Raumordnungskonzept und regionalem Richtplan, welcher vom Regierungsrat am 15. September 2021 festgesetzt wurde (RRB Nr. 1021/2021).

Regionales Raumordnungskonzept und Gesamtstrategie Siedlung

Das regionale Raumordnungskonzept legt für Oberglatt den Raumtyp des dynamischen städtischen Raums fest. Für eine differenzierte Siedlungsentwicklung legt der regionale Richtplan drei Strategien zur Veränderung räumlich fest. Für das Gebiet um den Bahnhof ist dies «Umstrukturieren», im alten Dorfkern von Oberglatt und Hofstetten «Bewahren». Für den Rest des Siedlungsgebietes gilt der Strategieansatz «Weiterentwickeln».

- In Umstrukturierungsgebieten sollen neue Raumstrukturen und Qualitäten geschaffen werden, unter anderem indem hohe bauliche Dichten zugelassen werden. Mit der Aufzoning des Bahnhofumfelds in eine Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 bzw. eine Zentrumszone Z4 und der Einführung einer Gestaltungsplanpflicht wird den Vorgaben des regionalen Richtplans entsprochen.
- Bewahren bedeutet, dass die baulichen Strukturen – z.B. historische Ortszentren oder Quartiere mit einer besonders qualitätsvollen Struktur, welche wichtig für die lokale oder regionale Identität sind – oder aber besonders sensible Landschaftsbilder erhalten bleiben. Das Gebiet mit dem Strategieansatz «Bewahren» verbleibt mit den vorgesehenen Umzonungen in der Kernzone und auch mit den Anpassungen der Kernzonenvorschriften wird den Vorgaben des regionalen Richtplans entsprochen.
- Weiterentwickeln bedeutet, dass die bestehenden quartierspezifischen Qualitäten zu erhalten sind und, wo es die Bebauungsstruktur erlaubt, höhere Dichten zu prüfen sind. Aus Sicht der PZU sichert die Gemeinde mit der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung die ortsbaulichen Qualitäten. Dass eine Erhöhung der Nutzungsdichte nicht auf dem gesamten Gemeindegebiet angestrebt wird, ist der Fluglärmsituation und der Abgrenzungslinie geschuldet.

Regionalplaner:

EBP, Rebekka Weidmann und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, rebekka.weidmann@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch

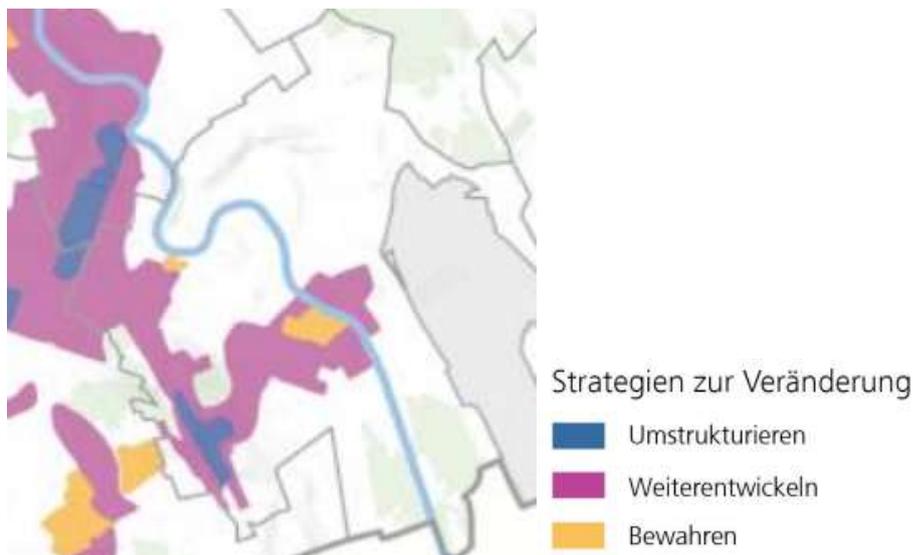


Abbildung 1: Strategieansätze bei der Siedlungsentwicklung gemäss Gesamtstrategie Siedlung des regionalen Richtplans Zürich Unterland

Nutzungsdichte und bauliche Dichte

Um das Bevölkerungswachstum an geeignete Lagen zu lenken, gibt das regionale Raumordnungskonzept die angestrebte **Nutzungsdichte** (Einwohner und Beschäftigte pro Hektar Bauzone) vor. Die angestrebte Nutzungsdichte ist als Richtwert für die Nutzungsplanungsrevisionen zu verstehen und im Rahmen der Nutzungsplanung in eine entsprechende bauliche Dichte zu überführen.

Für die Gemeinde Oberglatt sieht der regionale Richtplan geringe bis hohe Dichten vor (vgl. Abbildung 2).

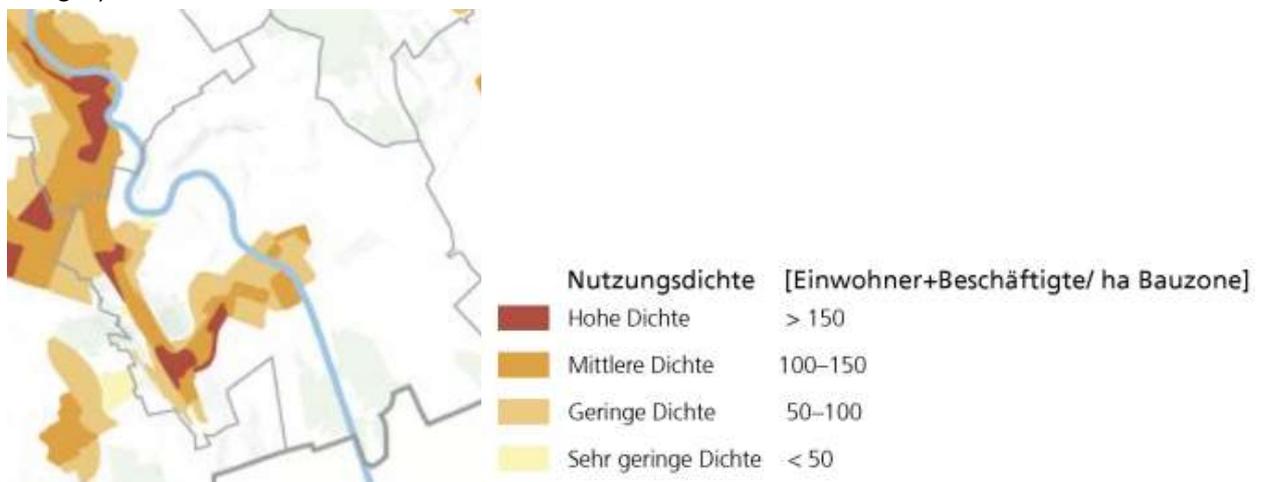


Abbildung 2: Zielbild Nutzungsdichten 2030 gemäss regionalem Raumordnungskonzept

Neben Zielaussagen zur angestrebten Nutzungsdichte strukturiert der regionale Richtplan das Siedlungsgebiet in mehrere **bauliche Dichtestufen**. Diese sind Vorgaben für die Nutzungsplanung der Gemeinden. Für die Gemeinde Oberglatt sieht der regionale Richtplan mittlere bis hohe bauliche Dichten vor. In Gebieten mit einer mittleren baulichen Dichte sind die Mindestdichten nach § 49a PBG einzuhalten. In Gebieten mit einer hohen baulichen Dichte gelten die Vorgaben gemäss Abbildung 3.

	Arbeitsplatzgebiet	Übriges Siedlungsgebiet
Hohe bauliche Dichten	Min. Baumassenziffer: 4 m ³ /m ²	Min. Ausnützungsziffer 60 %
	Max. Baumassenziffer: 10 m ³ /m ²	Min. Baumassenziffer 2.7 m ³ /m ²
	Max. Gebäudehöhe: 22 m*	Min. 3 Vollgeschosse

Abbildung 3: Vorgaben für Gebieten mit hoher baulicher Dichte

Für die Gemeinde Oberglatt gelten hohe bauliche Dichten für das regionale Arbeitsplatzgebiet Asp Fräflig und Bückli sowie für das Bahnhofumfeld (vgl. Abbildung 4).



Abbildung 4: Anzustrebende bauliche Dichten gemäss regionalem Richtplan

- Die Vorgaben zur **baulichen Dichte** werden mit den Vorschriften der revidierten BZO sowohl für das Arbeitsplatzgebiet (Industriezonen I6 und I8) als auch für das Bahnhofumfeld (Zentrumszone Z4) umgesetzt.
- Eine direkte Umrechnung von **Nutzungsdichte** zur baulichen Dichte ist schwierig. Das Verständnis der PZU zum Verhältnis von Nutzungsdichte zur baulichen Dichte ist ausführlich im Erläuterungsbericht zur Gesamtrevision des regionalen Richtplans dargelegt. Eine Nutzungsdichte von 50 bis 100 E+B/ha entspricht einer Ausnützungsziffer im Bereich von ca. 30 bis 55%. Eine Nutzungsdichte von 100 bis 150 E+B/ha entspricht einer Ausnützungsziffer von ca. 50 bis 80%. Eine Nutzungsdichte über 150 E+B/ha entspricht einer Ausnützungsziffer von ca. über 60%.

Ein genauer Vergleich der Zieldichten des Raumordnungskonzepts mit den Zonierungen der revidierten Zonenplans wird durch die kleinräumig unterschiedenen Zieldichten für die Gemeinde Oberglatt erschwert. Im Fall von Oberglatt erfolgt jedoch, abgesehen von Aufzonungen im Bahnhofumfeld, keine Erhöhung der Ausnützung. Da die Zieldichten auf Basis der gemäss heutiger BZO zulässigen Nutzungsdichten festgelegt wurden (im Rahmen der Erarbeitung des kommunalen Richtplans ONN; die Resultate wurden anschliessend in den regionalen Richtplan übernommen) und sich an der bestehenden Ausnützung nichts ändert, stehen die Dichtevorgaben in der BZO noch im Einklang mit den Festlegungen des regionalen Richtplans.

Einzig das Gebiet Sack Reckholdern entspricht nicht den Vorgaben des regionalen Richtplans. Das separate Unterkapitel gibt darüber Auskunft.

Um- und Aufzonungen

Im Rahmen der Anpassungen am Zonenplan sind von der Gemeinde verschiedene Um- und Aufzonungen angedacht:

Umzonungen von der Kernzone K2/40 in Wohnzone W2/40, wo die bisherige Zone ihren Zweck als Übergang zwischen Wohnzonen und den alten Dorfteilen verloren hat.

- Diese Umzonungen betreffend Gebiete mit dem Strategieansatz Weiterentwickeln und stehen im Einklang mit dem regionalen Richtplan bzw. sind aus regionaler Sicht von untergeordneter Bedeutung.

Auf- und Umzonungen im Bahnhofumfeld und auf dem Bahnhofareal in eine Zentrumszone Z4/90.

- Diese Auf- und Umzonungen betreffen Gebiete mit dem Strategieansatz Umstrukturieren und ermöglichen eine Entwicklung des Bahnhofsgebiets Oberglatt zu Mischgebieten mit hoher Dichte. Somit stehen diese Auf- und Umzonungen im Einklang mit dem regionalen Richtplan. Die PZU begrüsst, dass eine Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet festgelegt wird. Damit kann eine Entwicklung mit hoher ortsbaulicher Qualität sichergestellt werden. Mit dem maximalen Wohnanteil von 65% in der Zentrumszone wird zudem gewährleistet, dass die heute zugelassene Geschossfläche für Wohnnutzungen nicht zunimmt (was sie aufgrund der Fluglärmproblematik nicht darf).

Umzonungen an der Kaiserstuhlstrasse von Gewerbezone G3 in Wohnzonen mit Gewerbeleichterung WG3.

- Beide Umzonungen stellen eine Öffnung von Arbeitszonen dar. Die nördliche Umzonung betrifft das regionale Arbeitsplatz Asp Fräflig und Bückli. Diese Umzonungen werden im separaten Unterkapitel zur Arbeitszonenbewirtschaftung behandelt.

Keine Auszonung Sack Reckholdern

Mit der Teilrevision ONN des regionalen Richtplans wurde das Zielbild Nutzungsdichten 2030 (vgl. Abbildung 2) angepasst. Demnach soll das Gebiet Sack Reckholdern ausgezont werden, um eine Erhöhung der Nutzungsdichten um den Bahnhof Oberglatt zu kompensieren. Diese Kompensation muss erfolgen, da sich sowohl das Gebiet Sack Reckholdern als auch der Bahnhof innerhalb der Abgrenzungslinie des Flughafens Zürich befinden, innerhalb derer keine zusätzlichen Wohnnutzungsreserven geschaffen werden dürfen. Das Gebiet Sack Reckholdern wurde gewählt, da es aufgrund der Fluglärmproblematik unbebaubar, weil es nicht erschlossen, war.

Gemäss Planungsbericht zur vorliegenden Revision der Nutzungsplanung kam nun ein Erschliessungsgutachten, welches 2021/22 erstellt wurde, zum Schluss, dass Teile des Gebietes durchaus als erschlossen beurteilt werden können. Damit gilt nicht mehr das ganze Gebiet als grundsätzlich unbebaubar. Aufgrund der noch fehlenden Zuordnung von Oberglatt zur urbanen Wohnlandschaft im kantonalen Richtplan kann die im kommunalen und regionalen Richtplan angedachte Verlagerung der Wohnnutzungskapazität aus dem Areal Sack/ Reckholdern aktuell noch nicht an den Bahnhof verlagert werden. Gemäss Planungsbericht wird in Rücksprache mit dem ARE Kanton Zürich das ganze – im kantonalen Siedlungsgebiet gelegene – Gebiet vorerst nicht ausgezont. Erschlossene Teile sollen überbaut werden können und für die nicht erschlossenen Teile soll die Möglichkeit offengehalten werden, diese langfristig doch noch erschliessen und so baureif machen zu können, wenn in Zukunft möglicherweise die Voraussetzungen für die Erstellung der Erschliessung gegeben sind. Gemäss Planungsbericht ist jedoch klar, dass insbesondere das Gebiet Reckholdern derzeit nicht bebaubar ist. Die Möglichkeit diese Wohnnutzungskapazitätsreserven nach Vorliegen der erforderlichen Grundlagen (Klassierung als urbane Wohnlandschaft im kantonalen Richtplan ca. ab 2025) an den Bahnhof verlagern zu können, soll offengehalten werden, sofern dies dann als zweckmässig und angezeigt erscheint.

- Aus Sicht der PZU ist nachvollziehbar, dass das Gebiet Sack Reckholdern zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgezont wird, weil es aufgrund der fehlenden Klassierung von Oberglatt als «urbane Wohnlandschaft» im kantonalen Richtplan momentan nicht möglich ist, am Bahnhof zusätzliches Wohnnutzungspotenzial zu schaffen.
- Dass jedoch erschlossene Teile nun überbaut werden sollen und vor allem, dass für nicht erschlossene Teile die Möglichkeit offengehalten werden soll, diese doch noch zu erschliessen, ist für die PZU nicht nachvollziehbar. Aufgrund der Lage des Gebietes Sack Reckholdern am Siedlungsrand, überwiegend in einer ÖV-Gütekategorie D, ist aus Sicht der

Regionalplaner:

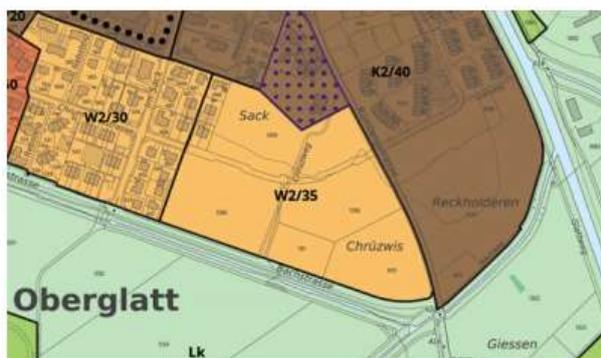
EBP, Rebekka Weidmann und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, rebekka.weidmann@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch

PZU eine Erhöhung des Wohnnutzungspotenzials am Bahnhof zu priorisieren. Dies auch wenn sich die Rahmenbedingungen (Erschliessung) geändert haben. Dass die Klassierung zur urbanen Wohnlandschaft erst 2025 erfolgt, ist aus Sicht der PZU kein Argument, das Gebiet zu überbauen. Die angestrebten Nutzungsdichten sind auf den Zeithorizont bis mindestens 2030 ausgelegt und entsprechend weiterzuverfolgen.

Antrag: Im Planungsbericht ist das Bekenntnis zur Verlagerung von Wohnnutzungs-kapazitätsreserven vom Gebiet Sack Reckholdern zum Bahnhof zum Ausdruck zu bringen.

Bestehend: W2/35, K2/40



Neu: W2/35, W2/40 Verzicht auf Auszonung

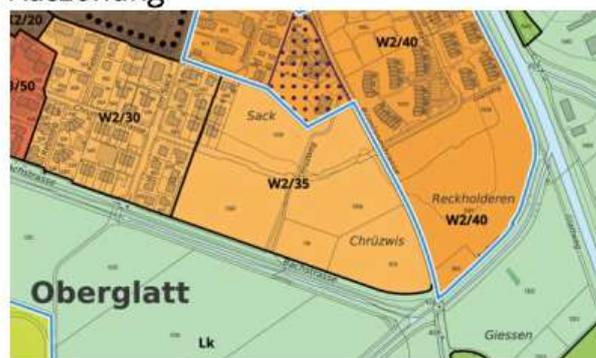


Abbildung 5: Gebiet Sack Reckholdern: Auf eine Auszonung wird vorerst verzichtet, lediglich die Umzonung der Kernzone K2 zur Wohnzone W2 wird umgesetzt.

Einschätzung weiterer Anpassungen an Bauordnung und Zonenplan

Zonenplan

Im Rahmen der Revision werden diverse kommunale Freihaltezonen in Erholungszonen umgezont, damit diese der Nutzung innerhalb des Gebiets entsprechen. Dies betrifft unter anderem das Gebiet um die Chliriethalle mit Fussballplatz, ein regionales Objekt «Öffentliche Bauten und Anlagen für Kultur, Sport, Messe und Kongresswesen».

Im Weiteren erfolgen eine Einzonung einer Zone für öffentliche Bauten, Zuweisungen von Reservazonen zur kantonalen Landwirtschaftszone sowie weitere technische Korrekturen.

- Diese Anpassungen am Zonenplan sind aus regionaler Sicht von untergeordneter Bedeutung.

Bauordnung

Im Rahmen der Revision werden diverse Anpassungen an der Bauordnung vorgenommen.

- Die Anpassungen sind aus Sicht der PZU nachvollziehbar. Insbesondere die Einführung der Grünflächenziffer und die integrierte Bestimmung zur Gestaltung der Siedlungsränder hebt die PZU positiv hervor.

Arbeitszonenbewirtschaftung

An der Kaiserstuhlstrasse wird in zwei Fällen beabsichtigt, bestehende Gewerbezone G3 in Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG3 umzuzonen und somit bestehende Arbeitsplatzgebiete für Wohnnutzungen zu öffnen (vgl. Abbildung 6). Es handelt sich um ein Gebiet mit einer Fläche von ca. 1.22 ha.

Gemäss Merkblatt des Kantons Zürich zur Arbeitszonenbewirtschaftung vom 4. April 2019 wird bei Änderungen kommunaler Nutzungspläne, welche Ein- oder Umzonungen von Arbeitszonen (in beide Richtungen) zum Gegenstand haben, eine Einschätzung der Region erwartet. Dies wird vorliegend umgesetzt, indem die Umzonung der Gebiete an der Kaiserstuhlstrasse gemäss den Zielen und Grundsätzen der PZU zur Arbeitszonenbewirtschaftung (vgl. Positionspapier der PZU vom 28. Januar 2020) beurteilt wird. Im Anhang zum vorliegenden Dokument findet sich zudem eine

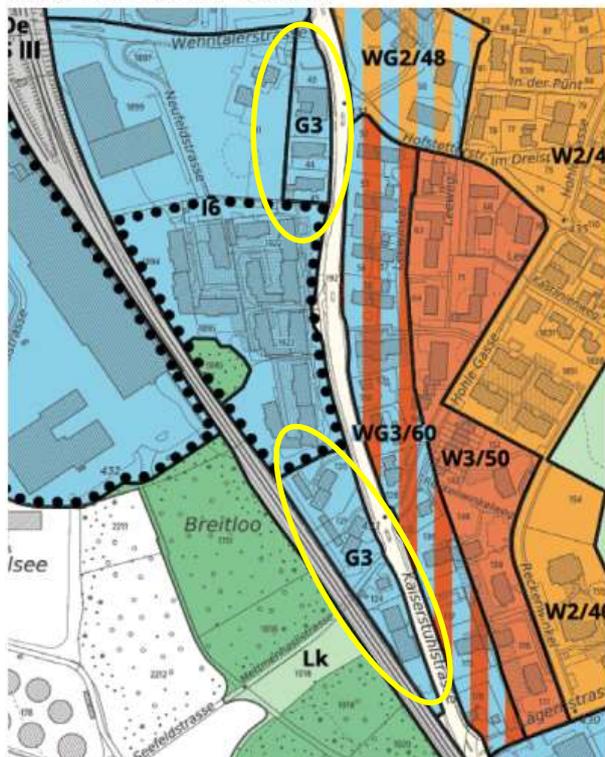
Regionalplaner:

EBP, Rebekka Weidmann und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, rebecca.weidmann@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch

quantitative Auswertung zu den Arbeitsplatzgebieten in der PZU und der Subregion ONN im Speziellen.

Bestehend: G3 BMZ 5



Neu: WG3/60

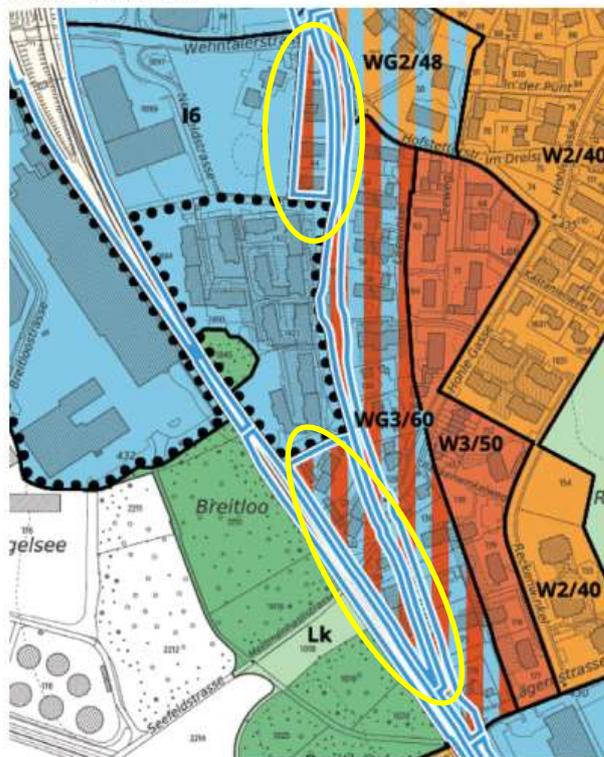


Abbildung 6: Umzonungen auf der westlichen Seite der Kaiserstuhlstrasse sowie Gebiet des Gestaltungsplans Mösli II (zwischen den Umzonungsgebieten)

Die von der Umzonung betroffenen Gebiete liegen in bestehenden regionalen (nördliches Gebiet, ca. 0.42 ha) bzw. kommunalen (südliches Gebiet, ca. 0.8 ha) Arbeitsplatzgebieten. Für eine Öffnung solcher Gebiete für Mischnutzungen müssen gemäss dem genannten Positionspapier der PZU folgende Kriterien erfüllt werden:

1. Öffnung grundsätzlich nur in dynamisch städtischen Räumen (gilt nur für regionale Arbeitsplatzgebiete).
2. Öffnung erfolgt an einem Ort, der gut für Wohn- und Mischnutzungen geeignet ist und angemessen mit dem ÖV erschlossen ist.
3. Keine erhebliche Verknappung des Angebots an Arbeitszonen und Arbeitszonenreserven in der entsprechenden Subregion.
4. Der Verlust von sehr grossen zusammenhängenden unüberbauten Flächenreserven (>20'000 m²) ist zu vermeiden.
5. Öffnung basiert auf einer kommunalen Gesamtbetrachtung (räumliche Entwicklungsstrategie, kommunaler Richtplan).
6. Öffnung bewirkt keinen erkennbaren Bedarf für Neueinzonungen von Arbeitszonen.

Beurteilung der Kriterien aus Sicht der PZU:

1. Die Umzonungen liegen im dynamischen städtischen Raum gemäss dem Zielbild 2030 des regionalen Raumordnungskonzepts.
2. Beide Gebiete liegen zwischen den Bahnhöfen Niederglatt und Oberglatt in der Nähe der Bushaltestelle Mösli Hofstetten in der ÖV-Gütekategorie C. In Oberglatt ist lediglich das Gebiet um den Bahnhof besser mit dem ÖV erschlossen.

Regionalplaner:

EBP, Rebekka Weidmann und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, rebekka.weidmann@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch

Da die Gebiete im Bereich der Abgrenzungslinie des Flughafens liegen, sind sie jedoch aufgrund der Fluglärmproblematik nicht für Wohnnutzungen geeignet bzw. es können gemäss kantonalem Richtplan keine zusätzlichen Wohnnutzungsreserven geschaffen werden.

3. Wie im Anhang dargelegt, verfügt die Subregion ONN über die grössten Arbeitszonen in der PZU. Im Jahr 2021 betragen diese 174.1 ha, davon waren 41.8 ha unüberbaut. Bei gleichbleibendem Verbrauch wie seit 2010 reicht dies für die nächsten 23 Jahre. Eine Umzonung von rund 1.22 ha bedeutet somit keine erhebliche Verknappung des Angebots, sondern lediglich eine Abnahme der Arbeitszonenflächen um 0.7%.
4. Die Umzonung betrifft keine unüberbauten Flächen.
5.
 - a. Die Umzonung des nördlichen Gebiets als Teil des regionalen Arbeitsplatzgebiets Asp Fräflig und Bückli ist in der Gesamtbetrachtung des kommunalen Richtplans ONN nicht vorgesehen.
 - b. Die Umzonung des südlichen Gebiets und kommunalen Arbeitsplatzgebiets folgt den Inhalten des kommunalen Richtplans ONN, welcher das betroffene Gebiet dem «Wohngebiet mit Gewerbenutzung» zuordnet. In diesen Gebieten soll durch eine geeignete Nutzungsanordnung ein Pufferbereich zwischen Wohn- und Gewerbegebieten geschaffen werden.
6. Aufgrund der erheblichen Reserven in der Subregion ONN bewirkt die Öffnung der Gebiete an der Kaiserstuhlstrasse keinen erkennbaren Bedarf für Neueinzonungen von Arbeitszonen.

Gemäss der vorangegangenen Beurteilung sind nicht alle Kriterien für eine Öffnung der Gebiete erfüllt. Gemäss Planungsbericht zur vorliegenden Revision der Nutzungsplanung wird die Umzonung wie folgt begründet: *«Im Gebiet des Gestaltungsplanes Möslı II (vgl. Abbildung 6) wurde über den Gestaltungsplan eine Wohnüberbauung ermöglicht. Auch die anderen beiden Gebiete an der Kaiserstuhlstrasse in der Gewerbezone G3 werden heute weitgehend für Wohnen genutzt. Im Sinne der Wohnqualität im Gebiet Möslı II und des ebenfalls mehrheitlich für Wohnen genutzten Gebietes auf der gegenüberliegenden Seite der Kaiserstuhlstrasse sollen hier künftig auch künftig Mischnutzungen bestehen. Die beiden Gebiete werden daher in die Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung WG3 umgezont. Damit wird ermöglicht, dass die bestehenden Wohnbauten ersetzt werden können, um beispielsweise Bauten mit verbessertem Lärmschutz und besserer Bauweise (Nachhaltigkeit) erstellen zu können.»*

- Aus Sicht der PZU ist diese Begründung insbesondere für das südliche Gebiet nachvollziehbar. Da sich das südliche Gebiet zudem streng genommen ausserhalb der Abgrenzungslinie liegt und diese Nutzung bereits im Rahmen des kommunalen Richtplans vorgesehen war, steht der Umzonung aus Sicht der PZU nichts entgegen.
- Beim nördlichen Gebiet gestaltet sich die Situation aus Sicht der PZU etwas anders. Einerseits liegt das Gebiet auf der Abgrenzungslinie des Flughafens und andererseits war die Öffnung dieses Arbeitsplatzgebiets nicht Teil der Gesamtbetrachtung des kommunalen Richtplans. Für die PZU ist nicht ersichtlich, welche Rahmenbedingungen sich seit der Erarbeitung des kommunalen Richtplans geändert haben, die eine Umzonung rechtfertigen. Die Begründung ist aus Sicht der PZU nicht ausreichend für eine Öffnung eines regionalen Arbeitsplatzgebiets mit hoher baulicher Dichte.

Antrag: Auf eine Umzonung des nördlichen Gebiets an der Kaiserstuhlstrasse von einer Gewerbezone G3 in eine Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung WG3 ist zu verzichten.

Abschliessende Bemerkung

Die PZU bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme und wünscht viel Erfolg bei der Weiterbearbeitung der Revision.

Freundliche Grüsse

PLANUNGSGRUPPE ZÜRCHER UNTERLAND

Die Präsidentin:

Der Sekretär:

Rebekka Bernhardsgrütter

Lucas Müller

Regionalplaner:

EBP, Rebekka Weidmann und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, rebekka.weidmann@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch

Anhang Berichterstattung Arbeitszonenbewirtschaftung

Gemäss dem Merkblatt des Kantons Zürich zur Arbeitszonenbewirtschaftung wird bei Änderungen kommunaler Nutzungspläne, welche die Ein- oder Umzonungen von Arbeitszonen zum Gegenstand haben, eine Einschätzung der Region erwartet. Gefordert wird unter anderem ein Überblick über die Arbeitszonen der Region mit Angaben zu Flächen, Kapazitäten und Nutzungsvorgaben sowie zur aktuellen Nutzung und eine Beurteilung der Zweckmässigkeit der Anpassungen und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen. Zudem muss geprüft werden, ob die Vorgaben des regionalen und kantonalen Richtplans sachgerecht berücksichtigt werden.

Überblick über die Arbeitsplatzgebiete und Arbeitszonen in der PZU

Im Folgenden wird ein allgemeiner Überblick über die Arbeitsplatzgebiete und Arbeitszonen in der PZU gegeben. Die Arbeitsplatzgebiete werden in der PZU gemäss untenstehender Abbildung jeweils einer von sechs Subregionen zugeteilt. Die betroffenen Gebiete in der Gemeinde Oberglatt befinden sich in der Subregion ONN.



Abbildung 7: Einteilung Subregionen

Beschäftigte

Rund ein Drittel der Beschäftigten in der PZU befinden sich in den Arbeitszonen. Die Mehrheit der Beschäftigten sind dementsprechend nicht in Arbeitszonen tätig, sondern in anderen Zonen (v.a. Mischzonen). Von den Beschäftigten, welche in den Arbeitszonen tätig sind, entfällt ein Grossteil auf die regionalen Arbeitsplatzgebiete.

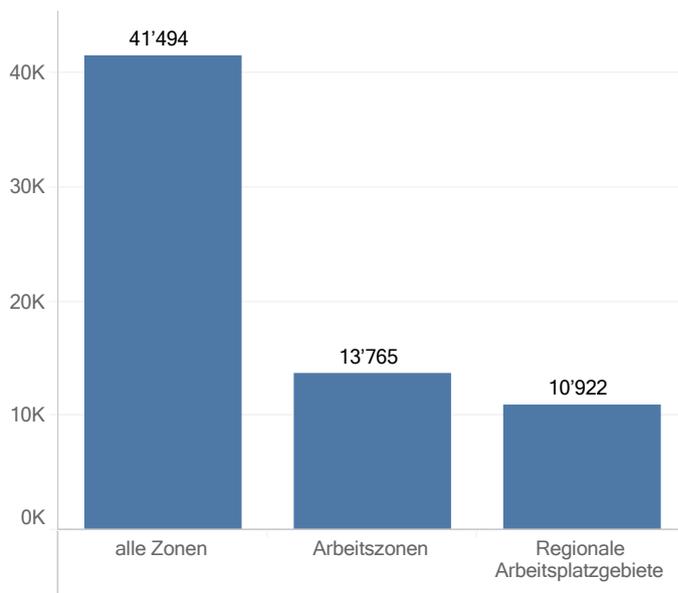


Abbildung 8: Anzahl Beschäftigte 2020 (Quelle: STATENT, BFS, Übersicht Gewerbequartiere Kanton Zürich, Statistisches Amt Kanton Zürich)

Beschäftigtenentwicklung

Während zwischen 2011 und 2020 das Bevölkerungswachstum 15.4 Prozent betrug, lag das Beschäftigtenwachstum bei rund 12.7 Prozent. Die Subregion ONN verzeichnete mit 19.9 Prozent das grösste Wachstum aller Subregionen. Die PZU ist vor allem eine Wohnregion, was am Verhältnis von Beschäftigten zu Einwohnern erkennbar ist: Pro 1000 Einwohnerinnen oder Einwohnern gibt es in der PZU nur 350 Beschäftigte. Im Kanton Zürich insgesamt sind es dagegen rund 680 Beschäftigte. Die Entwicklung der Beschäftigten lag in der PZU jedoch über der gesamtkantonalen Entwicklung, wobei teilweise grössere subregionale Unterschiede erkennbar sind. Die untenstehende Abbildung zeigt die Entwicklung nach Vollzeitäquivalent, weshalb das Wachstum für die PZU leicht abweicht von der genannten Zahl.

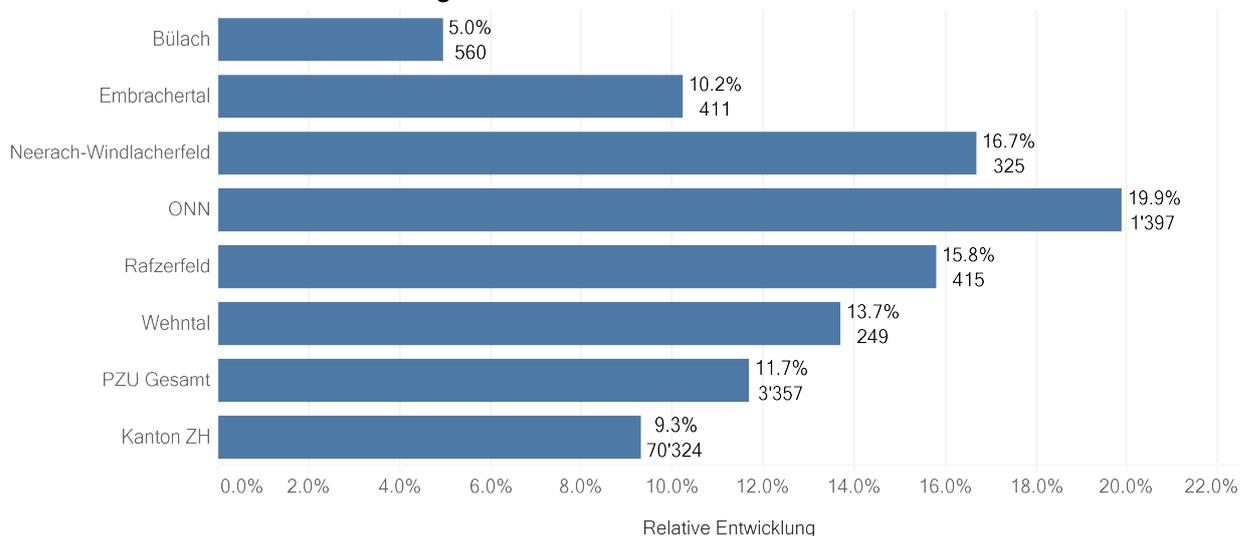


Abbildung 9: Relative und absolute Beschäftigtenentwicklung nach Vollzeitäquivalent von 2011 bis 2020 in allen Zonen, der PZU und dem Kanton Zürich (Quelle: STATENT, BFS)

Arbeitszonenflächen

Insgesamt gibt es im Gebiet der PZU etwas unter 400 ha Arbeitszonenflächen (sowohl bebaute als auch unüberbaute, Stand 2022). Der Grossteil der Arbeitszonenflächen liegt in den regionalen Arbeitsplatzgebieten, der kleinere Teil entfällt auf die kommunalen Industrie- und Gewerbezo-

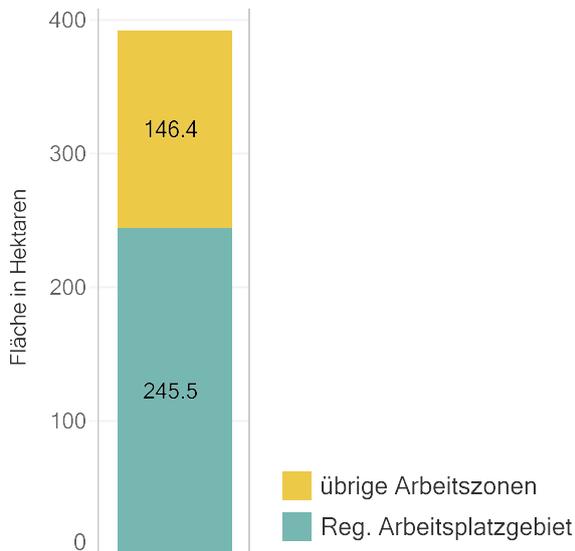


Abbildung 10: Fläche der Arbeitszonen, Stand 2022 (Quelle: Übersicht Gewerbequartiere Kanton Zürich, Statistisches Amt Kanton Zürich)

Arbeitszonenreserven

Rund ein Fünftel der bestehenden Arbeitszonenflächen (regionale und kommunale Arbeitsplatzgebiete) im Unterland sind unüberbaut. Dies entspricht 88.8 ha. Zum Vergleich: Im Kanton Zürich sind lediglich 13.5 Prozent der Arbeitszonen unüberbaut.

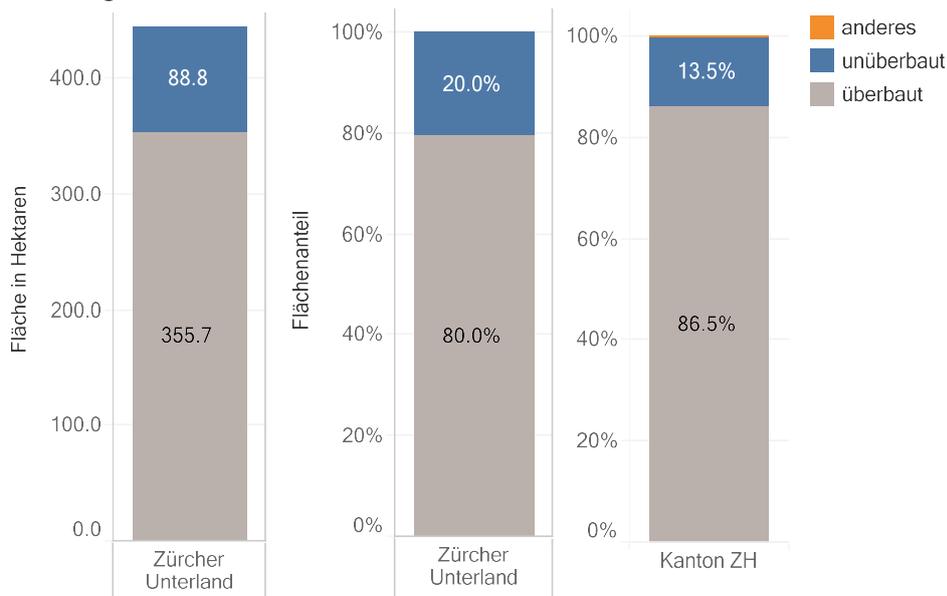


Abbildung 11: Arbeitszonenreserven nach Überbauungsstand (Fläche in Hektaren absolut und Flächenanteil in Prozent, 2021. Quelle: Überbauungs- und Erschliessungsstand, ARE ZH)

In der Subregion ONN befinden sich nicht nur die grössten Flächen an Arbeitszonen sondern auch knapp die Hälfte der unüberbauten Flächen (41.8 ha). Der Anteil an unüberbauten Flächen beträgt damit knapp 32 Prozent und liegt deutlich über dem kantonalen Durchschnitt.

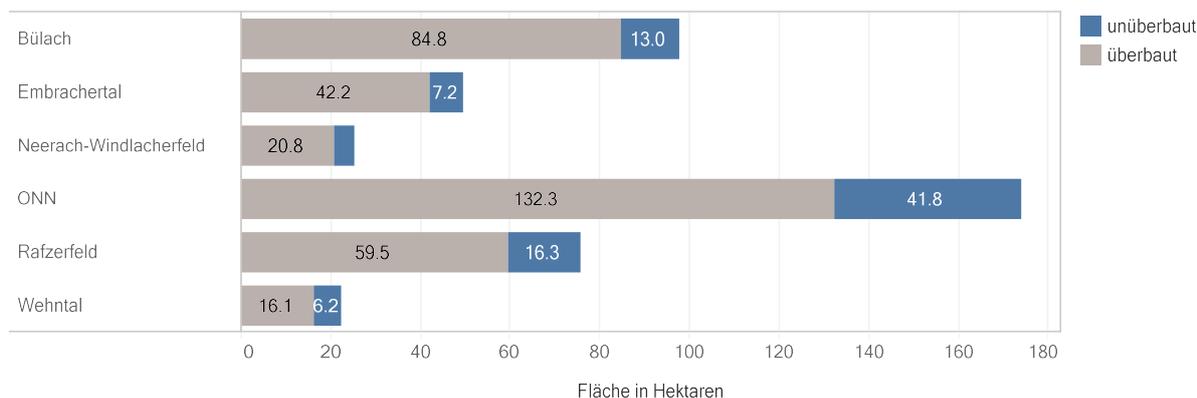


Abbildung 12: Arbeitszonenreserven nach Überbauungsstand und Subregion (Fläche in Hektaren, 2021. Quelle: Überbauungs- und Erschliessungsstand, ARE ZH)

In der Subregion ONN finden sich insgesamt 136 unüberbaute Parzellen. Die Parzellen weisen je nach Subregion unterschiedliche Erschliessungsqualitäten mit dem ÖV auf. Die Mehrheit der unüberbauten Parzellen in der PZU weist eine ÖV-Güteklasse C oder D auf. Die Erschliessungsqualität der unüberbauten Parzellen widerspiegelt die Erschliessungsgüte der Arbeitszonen generell. In der Subregion ONN weist die grosse Mehrheit der Parzellen die ÖV-Güteklasse D auf. Die in eine Wohnzone mit Gewerbeleichterung umzuzonenden Gebiete an der Kaiserstuhlstrasse weisen eine ÖV-Güteklasse C auf. Damit weisen die Gebiete innerhalb der Subregion ONN eine leicht überdurchschnittliche ÖV-Erschliessungsgüte auf.

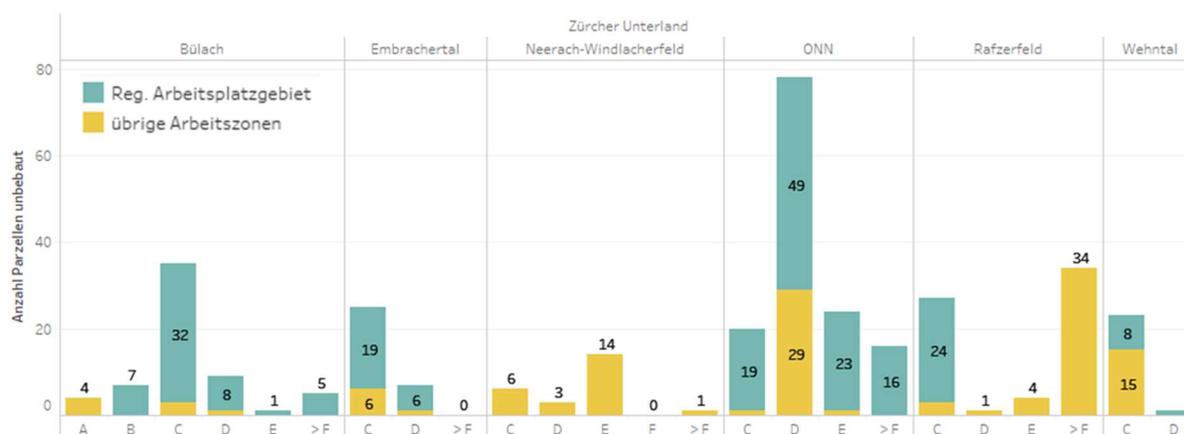


Abbildung 13: Anzahl unüberbaute Parzellen nach ÖV-Güteklasse und Subregion, 2019 (Quelle: Übersicht Gewerbequartiere Kanton Zürich, Statistisches Amt Kanton Zürich).

Da unüberbaute Gebiete teilweise aus zahlreichen einzelnen Parzellen bestehen, werden mehrere aneinander angrenzende unüberbaute Parzellen zu grösseren Flächen zusammengefasst. Betrachtet man die Grösse der so gebildeten Flächen, zeigt sich, dass in sämtlichen Subregionen ein differenziertes Angebot vorhanden ist. In allen Subregionen sind grosse bis sehr grosse Flächen (> 10'000 m²) vorhanden.

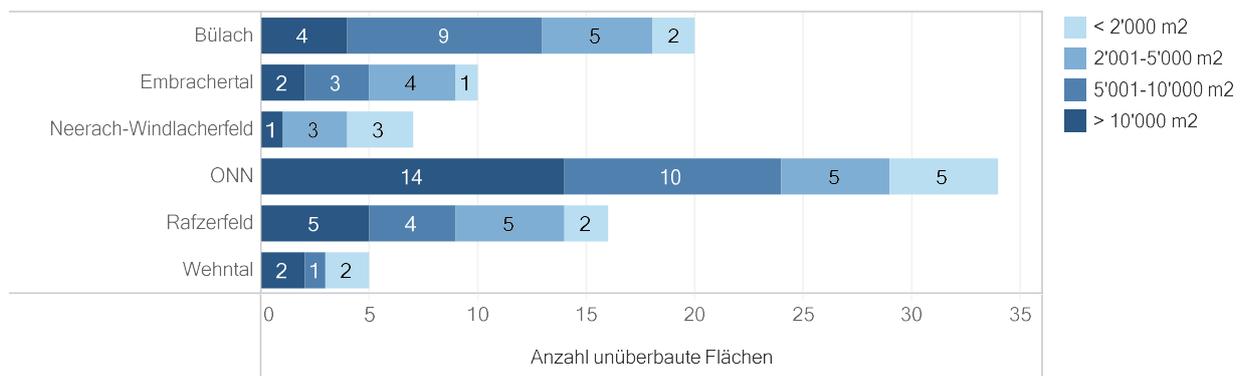


Abbildung 14: Anzahl unüberbaute Flächen nach Grössenklasse und Subregion, Absolute Anzahl, 2021 (Quelle: Überbauungs- und Erschliessungsstand, ARE ZH)

Entwicklung der Arbeitszonenreserven

Die Nettoveränderung der unüberbauten Flächen in der PZU betrug zwischen 2010 und 2021 -46 ha. Dies entspricht einer jährlichen Nettoveränderung um -4.2 ha. Die Nettoveränderung beinhaltet auch Aus- oder Umzonungen. Sie kann aus diesem Grund nicht mit dem Umfang der tatsächlich überbauten Fläche gleichgesetzt werden. Die Nettoveränderung zeigt jedoch an, wie sich das Flächenangebot verändert hat und kann als Indikator für die Nachfrage nach Arbeitszonen verwendet werden. Die Nettoveränderung der unüberbauten Flächen in der Subregion ONN betrug von 2010 bis 2021 im Schnitt jährlich rund -1.8 ha bzw. insgesamt -19.9 ha, was einer prozentualen Abnahme von insgesamt rund 32 Prozent entspricht. Damit liegt sie über der Gesamtabnahme in der PZU (diese liegt bei rund 26 Prozent).

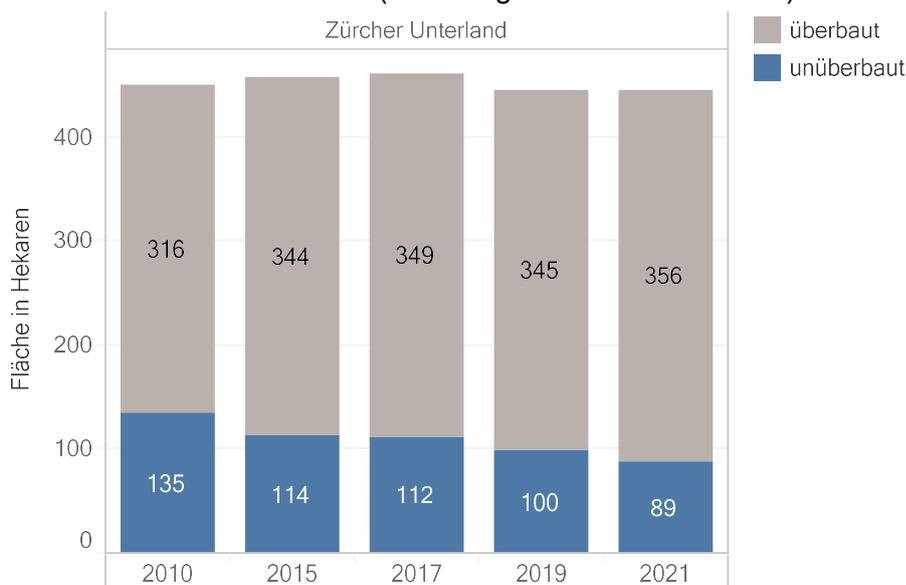


Abbildung 15: Entwicklung der Arbeitszonen in der PZU nach Überbauungsstand (Absolute Fläche in Hektaren, 2010-2021. Quelle: Überbauungs- und Erschliessungsstand, ARE ZH)

Nachfolgende Hochrechnung zeigt, wie lange die Arbeitszonenreserven bei gleichbleibender Abnahme in den einzelnen Subregionen noch ausreichen würde. In allen Subregionen ausser dem Embrachertal und Neerach-Windlacherfeld sind so betrachtet noch weit über den nächsten Nutzungsplanungshorizont von 15 Jahren Arbeitszonenreserven vorhanden.

	Arbeitszonenreserve in m2		Jährliche Diff	Anzahl Jahre
	2010	2021		
Bülach	184'581	129'965	-4'965	26
Embrachertal	135'648	71'910	-5'794	12
Neerach-Windlacherfeld	88'622	43'356	-4'115	11
ONN	617'155	417'872	-18'117	23
Rafzerfeld	253'210	163'007	-8'200	20
Wehntal	70'764	61'608	-832	74
Alle	1'349'980	887'718	-42'024	21

Abbildung 16: Jährliche Nettoveränderung der Arbeitszonenreserven 2010–2021 und Anzahl Jahre bis sämtliche Reserven bei gleichbleibender Nettoveränderung aufgebraucht sind (Verbrauch inkl. Ein-, Aus- oder Umzonungen. Quelle: Eigene Berechnungen basierend auf Überbauungs- und Erschliessungsstand, ARE ZH)

Zusammenfassung

- Die Mehrheit der Beschäftigten sind nicht in Arbeitszonen tätig, sondern in anderen Zonen (v.a. Mischzonen). Von den Beschäftigten, welche in den Arbeitszonen tätig sind, entfällt jedoch ein Grossteil auf die regionalen Arbeitsplatzgebiete.
- Die Anzahl der Beschäftigten hat sich in der PZU insgesamt und insbesondere der Subregion ONN sehr dynamisch entwickelt.
- Der Anteil unüberbauter Reserven in der Subregion ONN ist mit 32 Prozent stark überdurchschnittlich. Allerdings war auch die Nettoveränderung in den vergangenen Jahren im Vergleich zu den Reserven hoch.
- Der Anteil der unüberbauten Arbeitszonen ist in der PZU flächenmässig von 135 ha auf 88.7 ha zurückgegangen. In der Subregion ONN gingen die unüberbauten Arbeitszonen von 61.7 auf 41.8 ha zurück.
- In der Subregion ONN sind mit den 41.8 ha unüberbauten Flächen nach wie vor substantielle Arbeitszonenreserven vorhanden.
- Der Umfang der Reserven kann im Vergleich zur Nachfrage als ausreichend beurteilt werden.
- Das Angebot in der PZU ist ausgewogen bezüglich unterschiedlicher Lage (ÖV-Erschliessungsqualität) und vorhandener Grössenklassen.
- Insgesamt sind keine Engpässe oder Defizite erkennbar.