

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 Wil
Dorfstrasse 15a
Postfach 15
8196 Wil ZH

Unser Zeichen: ame/joh

Reg. 5.06.1

Datum: 22. Oktober 2019

Teilrevision Bau- und Zonenordnung – Umzonung Teilfläche Gewerbezone

Sehr geehrte Damen und Herren

Das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich (ARE) hat mit Datum vom 4. April 2019 ein Merkblatt Arbeitszonenbewirtschaftung veröffentlicht, wonach für Anpassungen an regionalen oder kommunalen Arbeitsplatzgebieten die Einschätzung der Region erforderlich ist.

Mit Schreiben vom 19. September 2019 lädt die Gemeinde Wil die PZU ein, sich zum Entwurf der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO), welche eine Umzonung der Gewerbezone beinhaltet, zu äussern. Der Vorstand der PZU hat sich an seiner Sitzung vom 22. Oktober 2019 mit dem Geschäft auseinandergesetzt und äussert sich dazu wie folgt.

Ausgangslage

Im Rahmen der Teilrevision der BZO der Gemeinde Wil wurden die Zonenvorschriften systematisch überprüft. In diesem Zusammenhang wurde auch in sämtlichen Liegenschaften in der Gewerbezone geprüft, wie gross der Bestand an realisierten Wohnräumen für Betriebswohnungen ist. Gemäss § 56 Abs. 4 PBG sind in Gewerbe- und Industriezonen Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige gestattet. Bei der Überprüfung wurde jedoch festgestellt, dass der Wohnanteil auf einigen Liegenschaften im Vergleich zum Gewerbe relativ hoch ist und dass einige Wohnungen nicht mehr für Betriebsangehörige genutzt werden. Grund dafür ist gemäss Aussage der Gemeinde, dass es kaum mehr Betriebe gibt, die die Anwesenheit von Betriebspersonal erfordern. Das habe zur Folge, dass diverse Wohnungen, die in der Vergangenheit rechtmässig bewilligt wurden, heute betriebsfremd vermietet werden oder leer stehen. Die Gemeinde möchte, dass die rechtmässig erstellten Wohnungen auch künftig genutzt werden können. Um dies zu ermöglichen, sieht die Gemeinde vor, die Gewerbezone in eine Wohn- und Gewerbezone mit einem maximalen Wohnanteil von 20 % umzuzonen.

Inhalt der Vorlage

Das Gebiet liegt heute in der Gewerbezone G3. Mit der BZO-Revision soll es in die neu geschaffene Wohn- und Gewerbezone WG3 umgeteilt werden. Gemäss den Bestimmungen der WG3 sind neben höchstens mässig störenden Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben auch Wohnnutzungen im Umfang von maximal 20 % der realisierten massgeblichen Geschossfläche möglich. Weiterhin gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.

Der neu vorgeschriebene Wohnanteil von maximal 20 % liegt geringfügig höher als der effektive Wohnanteil heute. Mit der BZO-Revision soll entsprechend auch keine wesentliche Erhöhung der Kapazität für Wohnnutzungen ermöglicht werden.

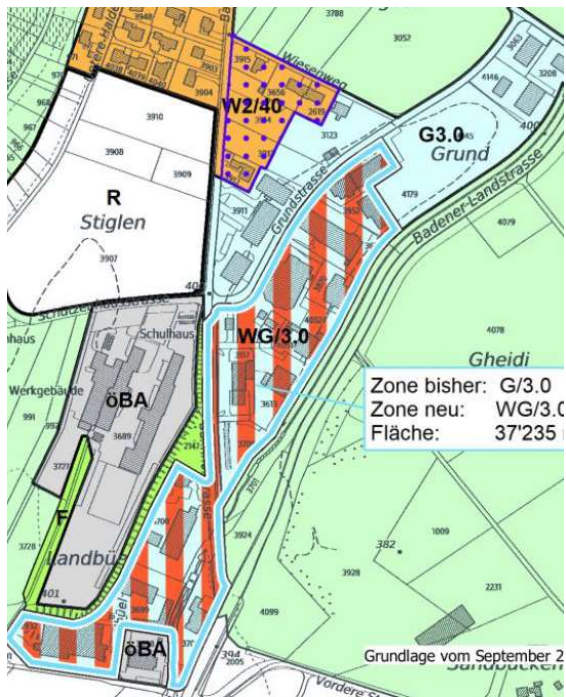


Abbildung 1: Ausschnitt Entwurf Zonenplan der Gemeinde Wil gemäss Antrag an die Region

Beurteilung aus Sicht der PZU

Neben der nachstehenden Beurteilung, ob die Anpassung aus regionaler Sicht zweckmässig ist, wird gemäss Merkblatt Arbeitszonenbewirtschaftung eine Übersicht über die bestehenden Arbeitsplatzgebiete gefordert. Die Übersicht befindet sich im Anhang zu diesem Brief.

Übereinstimmung mit Vorgaben des regionalen Richtplans

Der kommunale Richtplan enthält zu dem von der Umzonung betroffenen Gebiet keine spezifischen Aussagen oder Vorgaben. Die Umzonung steht damit nicht im Widerspruch zum regionalen Richtplan.

Beurteilung Zweckmässigkeit und Übereinstimmung mit weiteren regionalen Interessen

Die Umzonung betrifft einen Fünftel der Arbeitsplatzgebiete der Gemeinde Wil und nur einen sehr geringen Teil der Arbeitsplatzgebiete der Region insgesamt (vgl. Anhang). Die Anpassung betrifft darüber hinaus nur überbaute Grundstücke und somit keine unüberbauten Arbeitszonenreserven. Mit einem maximalen Wohnanteil von 20 % wird sichergestellt, dass auch in Zukunft überwiegend Arbeitsnutzungen im Gebiet stattfinden werden.

Die vorgesehene BZO-Revision hat entsprechend keine wesentlichen Auswirkungen auf den Umfang der Arbeitszonen insgesamt bzw. auf die Arbeitszonenreserven in der Region. Gleichzeitig ist durch die Wohnanteilsbeschränkung weder eine signifikante Reduktion der Kapazität für Arbeitsnutzungen noch eine wesentliche Erhöhung der Einwohnerkapazität zu erwarten. Die PZU erkennt aus diesen Gründen keine Konflikte oder Widersprüche zu regionalen Interessen.

Die PZU ist der Ansicht, dass es bei der vorliegenden BZO-Revision um eine Anpassung vorwiegend technischer Natur geht, mit der die Problematik von Betriebswohnungen in Gewerbe- und

Regionalplaner:

EBP, Andrea Meier und Jonas Hunziker

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, andrea.meier@ebp.ch, jonas.hunziker@ebp.ch

Industriezone behoben werden soll. Diese Problematik ist auch aus anderen Gemeinden bekannt. Grundsätzlich ist die PZU der Auffassung, dass in Gebieten, in denen gewerbliche oder industrielle Nutzungen stattfinden, Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige nur sehr zurückhaltend bewilligt werden sollten – damit ebendiese Problematik möglichst verhindert wird. Die Umzonung einer Gewerbezone in eine Wohn- und Gewerbezone mit Wohnanteilsbeschränkung kann aber eine Lösung sein, um in Einzelfällen dem Problem von nicht mehr oder nicht rechtmässig genutzten Wohnungen in Gewerbegebieten beizukommen. Aus regionaler Sicht sind im vorliegenden Fall aus oben erwähnten Gründen keine Vorbehalte gegen einen solchen Umgang mit der Problematik ersichtlich.

Freundliche Grüsse

PLANUNGSGRUPPE ZÜRCHER UNTERLAND

Der Präsident:

Leiter Geschäftsstelle:

Hanspeter Lienhart

Lucas Müller

Regionalplaner:

EBP, Andrea Meier und Jonas Hunziker

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, andrea.meier@ebp.ch, jonas.hunziker@ebp.ch

Anhang: Übersicht über die Arbeitsplatzgebiete der Region

Da die Teilrevision der BZO keine wesentlichen Auswirkungen auf den Umfang der Arbeitszonen und Arbeitszonenreserven hat und darüber hinaus keine wesentlichen überkommunalen Auswirkungen zu erwarten sind, verzichten wir auf eine umfassende Übersicht zu den Arbeitsplatzgebieten und den Arbeitsplatzreserven der Region.

Beschäftigte und Beschäftigtenentwicklung

Wil verfügt über 385 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente, Stand 2017). Das sind etwa 13 % aller Beschäftigten im Rafzerfeld und 1.3 % der Beschäftigten im Unterland insgesamt. Seit 2011 ist nur eine geringfügige Veränderung der Beschäftigtenzahl zu beobachten. Gemäss Beschäftigtenstatistik des Kantons Zürich ist gut die Hälfte der Beschäftigten in den Industrie- und Gewerbebezonen angesiedelt.

Im Gegensatz zur Beschäftigtenentwicklung weist die Gemeinde seit 2010 eine relativ konstante Bevölkerungszunahme auf. Sie ist von 2010 bis 2018 um etwa 11 % auf 1'421 Einwohnerinnen und Einwohner angestiegen. Pro 1'000 Einwohnerinnen oder Einwohnern gibt es in Wil gerade mal 270 Beschäftigte, was deutlich unter dem Durchschnitt der PZU liegt.

Arbeitszonenflächen

Insgesamt gibt es im Gebiet der PZU etwas über 400 ha Arbeitszonenflächen (sowohl bebaute als auch unbebaute). Der Grossteil der Arbeitszonenflächen liegt in den regionalen Arbeitsplatzgebieten, der kleinere Teil entfällt auf die kommunalen Arbeitsplatzgebiete.

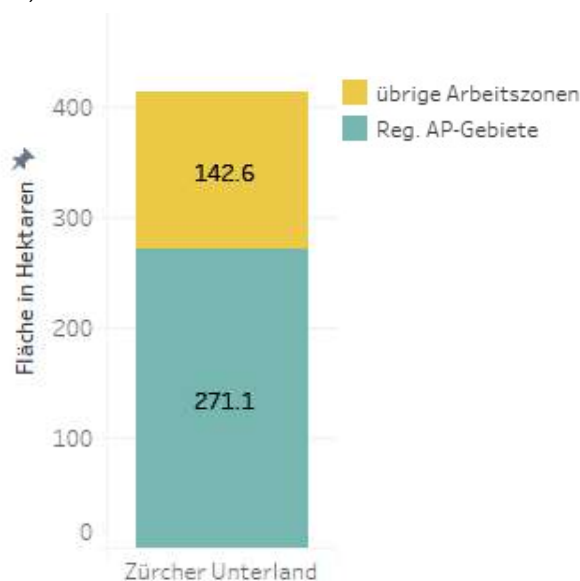


Abbildung 1: Fläche der Arbeitszonen (Quelle: Übersicht Gewerbequartiere Kanton Zürich, Statistisches Amt Kanton Zürich)

In der Subregion Rafzerfeld bestehen rund 69.2 ha Arbeitszonen. Davon liegen etwa 19.5 ha in regionalen Arbeitsplatzgebieten (regionales Arbeitsplatzgebiet Rafz). Die Gesamtfläche der kommunalen Arbeitszonen in Wil beträgt 18.3 ha. Die Anpassung in Wil umfasst 3.7 ha. Das sind entsprechend etwa 5.3 % der Gesamtfläche der Arbeitszonen im Rafzerfeld bzw. etwa 20 % der kommunalen Arbeitsplatzgebiete.

Regionalplaner:

EBP, Andrea Meier und Jonas Hunziker

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, andrea.meier@ebp.ch, jonas.hunziker@ebp.ch

Arbeitszonenreserven

Mit der Anpassung der BZO in Wil werden lediglich bereits überbaute Grundstücke umgezont. Es erfolgt somit keine Veränderung der Arbeitszonenreserven. Auf eine umfassende Übersicht zu den bestehenden Arbeitszonenreserven und deren Veränderung in der PZU insgesamt bzw. in Wil wird daher verzichtet.

Nutzungsvorgaben gemäss regionalem Richtplan

Die PZU enthält in den kommunalen Arbeitsplatzgebieten generell und im fraglichen Gebiet in Wil keine spezifischen Nutzungsvorgaben.