

# Planungsgruppe Zürcher Unterland

Gemeindeverwaltung, Obergass 17, Postfach, 8193 Eglisau

Tel. 043 422 35 05 – Fax 043 422 35 08 – [pzu@eglisau.ch](mailto:pzu@eglisau.ch) – [www.pgzu.ch](http://www.pgzu.ch)

---

Gemeinde Embrach  
Bau und Planung  
Dorfstrasse 9  
8424 Embrach

Unser Zeichen: ame/joh

Reg. 5.06.1

Datum: 16. November 2020

## BZO-Teilrevision - Umzonungsbegehren

Sehr geehrter Herr Andermatt

Mit Schreiben vom 23. Oktober 2020 lädt die Gemeinde Embrach die PZU ein, zu einer allfälligen Umzonung in der Gewerbezone an der Hardstrasse in Embrach Stellung zu nehmen. Der Vorstand der Planungsgruppe Zürcher Unterland hat sich an der Sitzung vom 3. November mit dem Geschäft befasst und äussert sich dazu wie folgt.

### Ausgangslage

Die Gemeinde Embrach plant, ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) im Rahmen einer technischen Revision auf die harmonisierten Bauvorschriften anzupassen und geringfügige Umzonungen vorzunehmen. Parallel dazu plant die Gemeinde Embrach den Bau eines neuen Werkhofs auf dem gemeindeeigenen Grundstück Kat.-Nr. 3696 in der Gewerbezone an der Hardstrasse. Den erforderlichen Kredit hat der Souverän am 27. September 2020 bewilligt. Im Vorfeld der Urnenabstimmung regte sich Widerstand gegen eine durch eine private Bauherrschaft geplante Entsorgungsstelle, die auf demselben Grundstück liegen soll und nördlich an den geplanten Werkhof angrenzen soll. Im Rahmen einer Einzelinitiative verlangen mehrere Stimmberechtigte der Gemeinde Embrach, dass das besagte Grundstück oder zumindest ein Teil davon von der Gewerbezone in die Wohnzone W2B umgezont wird.

Das betroffene Gebiet liegt gemäss regionalem Richtplan innerhalb des regionalen Arbeitsplatzgebiets Hard. Gemäss dem Merkblatt Arbeitszonenbewirtschaftung des ARE vom 4. April 2019 muss bei allen Umzonung von Arbeitszonen – unabhängig davon, ob sie sich in einem regionalen Arbeitsplatzgebiet befinden – eine Stellungnahme der Region eingeholt werden. Die Gemeinde ersucht die PZU aus diesem Grund um eine Beurteilung der mit der Einzelinitiative geforderten Umzonung.

### Inhalt

Die von den Initianten verlangte Umzonung umfasst ein Bereich von rund 3'000 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3696 in der Gewerbezone bzw. das gesamte Grundstück, sollte der Neubau des Werkhofs an der Urnenabstimmung nicht angenommen werden. Die Forderung wird damit begründet, dass mit der Realisierung einer Entsorgungsstelle mit «diversen Unannehmlichkeiten» für das östlich angrenzende Wohnquartier zu rechnen wäre.

---

Regionalplaner:

EBP, Andrea Meier und Jonas Hunziker

[www.ebp.ch](http://www.ebp.ch), Tel. +41 44 395 16 16, [andrea.meier@ebp.ch](mailto:andrea.meier@ebp.ch), [jonas.hunziker@ebp.ch](mailto:jonas.hunziker@ebp.ch)



Abbildung 1 Ausschnitt aus dem regionalen Richtplan der PZU im Bereich des regionalen Arbeitsplatzgebiets Hard ([www.maps.zh.ch](http://www.maps.zh.ch), 11.11.20). Gelb eingezeichnet ist die ungefähre Abmessung des Grundstücks Kat.-Nr. 3696.

Die Gemeinde stellt sich gemäss Schreiben vom 23. Oktober 2020 aus den folgenden Gründen gegen die Umzonung:

- Das Gebiet Hard-Nord wurde entsprechend dem Quartierplan Hard-Nord von 1999 erschlossen und baureif gemacht. Die heute geltenden Zonenabgrenzungen basieren auf diesem Quartierplan.
- Die «Räumliche Entwicklungsstrategie für den Siedlungsraum» (RES+) werde nach wie vor gestützt.
- An einer Verkleinerung des regionalen Arbeitsplatzgebiets bestehe seitens Gemeinde kein Interesse, zumal der Erhalt der Arbeitsplatzzone ein wichtiges Anliegen der BZO-Revision 2016 bildete.
- Der beantragte Einschnitt in ein kompaktes regionales Arbeitsplatzgebiet sei wenig nachvollziehbar, weil dann die Wohnzone dreiseitig von Gewerbe- resp. Industriezonen umgeben wäre.

### **Beurteilung aus Sicht der PZU**

Die PZU äussert sich nachfolgend zur Frage, ob eine Umzonung des Grundstücks Kat.-Nr. 3696 oder Teile davon in eine Wohnzone aus regionaler Sicht unterstützt werden kann bzw. ob sie regionalen Interessen insbesondere den Zielen und Festlegungen des regionalen Richtplans widerspricht.

Wie eingangs erwähnt, befindet sich das Grundstück gemäss regionalem Richtplan der PZU im regionalen Arbeitsplatzgebiet Nr. 6 «Hard». Gemäss Kapitel 2.4 des regionalen Richtplans sind die regionalen Arbeitsplatzgebiete längerfristig zu erhalten respektive weiterzuentwickeln und für gewerbliche Nutzungen vorzubehalten. Die Gemeinden sind gemäss Kapitel 2.4.3 des regionalen

Richtplans verpflichtet, in den regionalen Arbeitsplatzgebieten Industrie- und Gewerbezonen gemäss § 56-59 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) auszuscheiden. Wohnzonen sind in den regionalen Arbeitsplatzgebieten nicht zulässig.

Eine Anpassung am regionalen Arbeitsplatzgebiet – insbesondere eine Öffnung zugunsten von Wohn- oder Mischnutzungen – ist an hohe Anforderungen geknüpft. Die PZU hält diese Anforderungen im Dokument «Ziele und Grundsätze für die Entwicklung der Arbeitsplatzgebiete in der PZU – Positionspapier von Vorstand und Delegiertenversammlung zur Arbeitszonenbewirtschaftung» vom 28. Januar 2020 fest. Diese Anforderungen werden im vorliegenden Fall nicht erfüllt.

Die von der Einzelinitiative geforderte Umzonung steht damit klar im Widerspruch zum regionalen Richtplan. Einer Umzonung kann nicht zugestimmt werden. Die Umzonung wird unter den gegebenen Voraussetzungen zudem als nicht genehmigungsfähig beurteilt.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

**PLANUNGSGRUPPE ZÜRCHER UNTERLAND**

Der Präsident:

Hanspeter Lienhart

Der Sekretär:

Lucas Müller

---

Regionalplaner:

EBP, Andrea Meier und Jonas Hunziker

[www.ebp.ch](http://www.ebp.ch), Tel. +41 44 395 16 16, [andrea.meier@ebp.ch](mailto:andrea.meier@ebp.ch), [jonas.hunziker@ebp.ch](mailto:jonas.hunziker@ebp.ch)