

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

An den Stadtrat Bülach und Gemeinderat
Hochfelden

Unser Zeichen: joh/ovo

Reg. 5.06.1

Datum: 17. März 2022

Teilrevision Nutzungsplanung Bülach und Hochfelden; Auf- und Umzonung Jakobstal

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit der E-Mail vom 12. Januar 2022 laden Sie die PZU ein, sich zur Teilrevision der Nutzungsplanung von Bülach und Hochfelden betreffend Um- und Aufzonung Jakobstal zu äussern. Der Vorstand der Planungsgruppe Zürcher Unterland hat sich an seiner Sitzung vom 14. März 2022 mit dem Geschäft auseinandergesetzt und äussert sich dazu wie folgt. Für die Gelegenheit zur Stellungnahme bedanken wir uns bestens.

Ausgangslage

Im Rahmen der Entwicklung des Sachplans Infrastruktur Luftfahrt (SIL) durch den Bund fand seit 2004 ein Koordinationsprozess mit der Richtplanung des Kantons Zürich statt. Als Resultat sollten im Sinne einer fluglärmbedingten Nutzungstransformation einerseits Einwohnerpotenziale für die Nutzweise «Wohnen» aus den Gebieten Erachfeld, Gringglen und Wisental in Gebiete mit einer von Fluglärm geringeren Lärmbelastung, namentlich in das Gebiet Bülach Nord, verlagert werden. Andererseits sollte zur Kompensation der dort wegfallenden industriellen und gewerblichen Nutzungen das Jakobstal im kantonalen Richtplan als zusätzliches Siedlungs- bzw. Arbeitsplatzgebiet bezeichnet werden. Dies wurde umgesetzt, indem das Siedlungsgebiet für ein regionales Arbeitsplatzgebiet östlich und westlich der heute schon bestehenden Industriezone I 5.0 im Jakobstal (Gemeinden Bülach und Hochfelden) erweitert worden ist.

Ein erster Revisionsentwurf für die nutzungsplanerischen Anpassungen in den Gemeinden Bülach und Hochfelden für das Gebiet Jakobstal wurde dem ARE 2018 zur Vorprüfung eingereicht. Eine abschliessende Beurteilung seitens des ARE war jedoch nicht möglich, weil beispielsweise das notwendige Verkehrskonzept noch nicht vorlag. Es wurden aber verschiedene Vorbehalte, insbesondere bezüglich der Kernzone Niedermüli, angebracht.

Nach neuerlichen Vorbehalten des Kantons gegenüber der Revision der Ortsplanung von Hochfelden im Jahr 2019, entschied sich die Gemeinde damals keine Veränderung im Gebiet Jakobstal vorzunehmen.

Mittlerweile wurde das Verfahren wieder aufgenommen und eine Teilrevision der Nutzungsplanungen für beide Gemeinden ausgearbeitet.

Inhalt der Vorlage

Die Vorlage umfasst sowohl für Bülach als auch für Hochfelden Anpassungen am Zonenplan sowie an der Bauordnung.

Regionalplaner:

EBP, Jonas Hunziker und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, jonas.hunziker@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch

Bülach

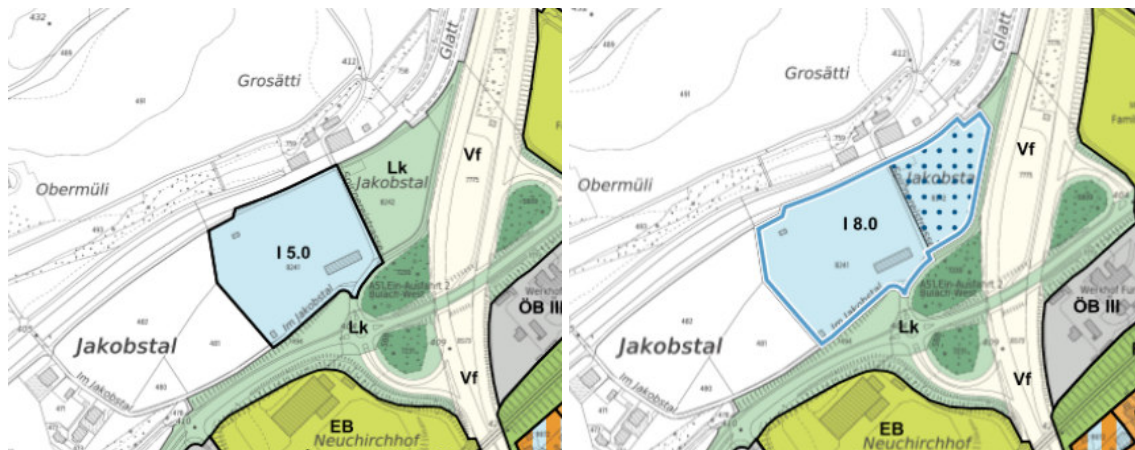


Abbildung 1: Rechtskräftiger Zonenplan (links) und teilrevidierter Zonenplan (rechts) der Stadt Bülach

In der Stadt Bülach erfolgt einerseits eine Aufzoning der bestehenden Industriezone I 5.0 in eine neu eingeführte Industriezone I 8.0. In der Industriezone I 8.0 sind folgende Nutzweisen ausgeschlossen:

- Verkehrsintensive Nutzungen, wie Verkaufsflächen des Detailhandels, dem Publikum geöffnete Flächen von Kultur-, Freizeit- und Unterhaltungsbetrieben sowie andere Flächen mit vergleichbarer Verkehrserzeugung, mit einer Grösse von mehr als 500 m². Zusammenfassungen von solchen Flächen dürfen ebenfalls nicht grösser als 500 m² sein. Flächen im Freien werden gleichbehandelt wie Flächen im Gebäudeinnern.
- Güterumschlagplätze und Verteilerzentren

Daneben erfolgt die Einzonung eines Gebiets in der kantonalen Landwirtschaftszone in eine Industriezone I 8.0 mit Überlagerung. In der Industriezone I 8.0 mit Überlagerung sind Handels- und Dienstleistungsbetriebe nicht zugelassen.

Hochfelden



Abbildung 2: Rechtskräftiger Zonenplan (links) und teilrevidierter Zonenplan (rechts) der Gemeinde Hochfelden

In Hochfelden erfolgt die Einzonung eines Gebiets in der kantonalen Landwirtschaftszone in eine Industriezone I 8.0 mit folgenden ausgeschlossenen Nutzweisen:

- Verkehrsintensive Nutzungen, wie Verkaufsflächen des Detailhandels, dem Publikum geöffnete Flächen von Kultur-, Freizeit- und Unterhaltungsbetrieben sowie andere Flächen mit vergleichbarer Verkehrserzeugung, mit einer Grösse von mehr als 500 m².
- Güterumschlagplätze und Verteilzentren
- Handels- und Dienstleistungsbetriebe

Regionalplaner:

EBP, Jonas Hunziker und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, jonas.hunziker@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch



Abbildung 3: Rechtskräftiger Zonenplan (links) und teilrevidierter Zonenplan (rechts) der Gemeinde Hochfelden

Zudem wird in Hochfelden die Kernzone nördlich der Glatt ausgezont: von einer Kernzone in eine kantonale Landwirtschaftszone.

Beurteilung aus Sicht der PZU

a) Auf- und Umzonung regionales Arbeitsplatzgebiet Jakobstal

Anforderungen an bauliche Dichte gemäss RRP

Der regionale Richtplan legt im Gebiet eine hohe bauliche Dichte gemäss den in Abbildung 4 bezeichneten Vorgaben fest. Mit den gewählten Bauvorschriften für die Industriezonen I 8.0 sind diese Vorgaben erfüllt.

Arbeitsplatzgebiet	
Hohe bauliche Dichten	Min. Baumassenziffer: 4 m ³ /m ²
	Max. Baumassenziffer: 10 m ³ /m ²
	Max. Gebäudehöhe: 22 m*

Abbildung 4: Vorgaben zur baulichen Dichte gemäss regionalem Richtplan

Anforderungen an Nutzungsdichte gemäss RRP

Daneben strebt der regionale Richtplan eine mittlere Nutzungsdichte an, d.h. 100-150 Raumnutzende pro Hektare. Gemäss Erläuterungsbericht sind momentan keine spezifischen Nutzungen geplant. Es wurde jedoch ein Richtprojekt durch das Architekturbüro Oskar Meier AG erstellt. Eine Abschätzung zeigt, dass gemäss Richtprojekt rund 880 Arbeitsplätze angesiedelt werden könnten (davon rund 700 Büro-Arbeitsplätze). Bei einer Fläche von rund 4 ha ergäbe dies eine Nutzungsdichte von 220 Raumnutzenden pro Hektare.

Die PZU beurteilt eine Nutzungsdichte von 220 Raumnutzenden pro Hektare kritisch. Insbesondere aufgrund der momentan fehlenden ÖV-Anbindung (ÖV-Güteklasse E) ist die PZU der Ansicht, dass eine Entwicklung von bis zu 700 Büro-Arbeitsplätzen an diesem Standort ohne entsprechende Massnahmen nicht sinnvoll ist. Da es sich jedoch um einen Zielwert handelt, ist eine Nutzungsdichte von 220 nicht grundsätzlich auszuschliessen. Eine Abweichung ist jedoch sehr gut und plausibel zu begründen und entsprechende Massnahmen sind aufzuzeigen. Bei solchen Massnahmen kann es sich beispielsweise um eine Verbesserung der Erreichbarkeit mit dem ÖV oder Massnahmen zur Reduktion des Personenverkehrs im MIV handeln.

Antrag: Die grosse Abweichung zur Nutzungsdichte gemäss RRP ist plausibel zu begründen und es ist aufzuzeigen, welche Massnahmen ergriffen werden, um die hohe Nutzungsdichte zu rechtfertigen.

Regionalplaner:

EBP, Jonas Hunziker und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, jonas.hunziker@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch

Nutzungsvorgaben gemäss RRP

Im kantonalen Richtplan wird festgehalten, dass verkehrsintensive Einrichtungen, Wohnnutzungen und Dienstleistungen auszuschliessen sind. Der regionale Richtplan präzisiert, dass der Ausschluss von Dienstleistungen auf der neu einzuzonenden Fläche gilt.

Nr.	Gemeinde	Gebiet	Nutzung	Koordinationshinweis Nutzungsplanung
3	Bülach / Hochfelden	Jakobstal	Arbeitsplatzgebiet	Auf einer Fläche von 18'400 m ² sind Dienstleistungen zugelassen (entspricht der bereits eingezonten Fläche). Im übrigen Gebiet: Ausschluss von Dienstleistungen Koordination der Entwicklung mit Höri, Altmannstein-Hof

Abbildung 5: Koordinationshinweise für die Nutzungsplanung zum Arbeitsplatzgebiet Jakobstal

Gemäss den Entwürfen der BZO-Revision werden verkehrsintensive Nutzungen wie Verkaufsflächen des Detailhandels, dem Publikum geöffnete Flächen von Kultur-, Freizeit- und Unterhaltungsbetrieben von über 500 m² sowie andere Flächen mit vergleichbarer Verkehrserzeugung ausgeschlossen. Handels- und Dienstleistungsbetriebe werden auf dem neu einzuzonenden Bereich ausgeschlossen. In den übrigen Bereichen sind solche Nutzungen hingegen zulässig.

Die Nutzungsvorgaben gemäss dem regionalen Richtplan werden damit grundsätzlich umgesetzt. Das Zulassen von Dienstleistungsnutzungen hat allerdings einen wesentlichen Einfluss auf die Nutzungsdichte. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf den obigen Abschnitt «Anforderungen an Nutzungsdichte gemäss RRP».

Das Zulassen von Verkaufsgeschäften mit einer Fläche von weniger als 500 m² ist für die PZU vertretbar. So können Verpflegungs- und Einkaufsmöglichkeiten für die auf dem Gebiet tätigen Arbeitskräfte erstellt werden. Grössere Einrichtungen, die ein grösseres Verkehrsaufkommen erzeugen, sind jedoch nicht möglich.

Koordination mit Gebiet Altmannstein-Hof

Gemäss regionalem Richtplan muss die Entwicklung mit der Entwicklung des Gebiets Altmannstein-Hof in Höri koordiniert werden. Eine solche Koordination könnte z. B. Folgendes umfassen:

- Berücksichtigung der Entwicklung des Arbeitsplatzgebiets Altmannstein-Hof bei der Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen im Gebiet
- Überlegungen zum Nutzungsprofil des Jakobstals: Ergänzen potenzielle neue Nutzungen die bestehenden Nutzungen im Arbeitsplatzgebiet Altmannstein-Hof oder konkurrieren sie diese?

Ob und wie eine Koordination erfolgt ist, kann den Unterlagen nicht entnommen werden.

Antrag: Es sind Aussagen zur Koordination der Entwicklung im Gebiet Jakobstal mit derjenigen im Gebiet Altmannstein-Hof in Höri zu ergänzen.

Grundsätzliche Beurteilung des Bedarfs einer Ein- und Aufzonung

Gemäss den Zielen und Grundsätzen der PZU zur Arbeitszonenbewirtschaftung (vgl. Positionspapier der PZU vom 28. Januar 2020) beurteilt die PZU eine Einzonung neuer Arbeitszonen dann grundsätzlich als möglich, wenn zum einen die kantonalen Anforderungen wie z. B. Lage innerhalb des Siedlungsgebiets erfüllt sind. Zum anderen muss das Angebot an Flächenreserven in der entsprechenden Subregion im Vergleich zur Nachfrage gering sein.

Letzteres traf in der Subregion Bülach in den letzten Jahren nicht zu. Das Angebot an unüberbauten Flächen ist mit 13.1 ha gross (vgl. Anhang Überblick über die Arbeitsplatzgebiete). Zwar ist der Anteil an unüberbauten Reserven in der Subregion Bülach mit 13 Prozent unterdurchschnittlich. Allerdings war auch die Nettoveränderung in den vergangenen Jahren im Vergleich zu den Reserven gering. Die jährliche Nettoabnahme der Reserven (als Indikator für die Nachfrage) betrug im

Regionalplaner:

EBP, Jonas Hunziker und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, jonas.hunziker@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch

Durchschnitt lediglich 0.6 ha bzw. 3.2 Prozent. Bei gleichbleibender Nettoabnahme decken die unüberbauten Flächen in der Subregion Bülach den Bedarf für die nächsten 22 Jahre.

Der Bedarf für eine Einzonung ist aus quantitativer Sicht für die PZU damit nicht erkennbar. Aus den vorliegenden Unterlagen geht zudem nicht hervor, ob die Einzonung für ein konkretes Vorhaben erfolgt. Es ist entsprechend davon auszugehen, dass mit der Einzonung zusätzliche Flächenreserven geschaffen werden. Die Standortqualität der so geschaffenen Flächenreserven dürften sich nach Auffassung der PZU nicht wesentlich von bereits bestehenden Flächenreserven unterscheiden. Eine Aussage dazu ist den Unterlagen jedoch nicht zu entnehmen.

Die PZU kann hingegen eine Entwicklung im Gebiet Jakobstal aus politischer Sicht nachvollziehen. Zum einen werden damit jene Arbeitsplatzpotenziale geschaffen bzw. kompensiert, die mit der Entwicklung von Bülach Nord wegfielen. Zum anderen kann eine Entwicklung und Aufwertung der heutigen Brachsituation erreicht werden.

Sofern die Einzonung aus diesen Überlegungen weiterverfolgt werden soll, erachtet es die PZU als zentral, dass die Nutzung des Gebiets entsprechend seiner Standortqualitäten erfolgt. Dies bedeutet insbesondere, dass die Nutzungsdichten bzw. die Nutzungsvorgaben in den BZO mit Blick auf die Überschreitung der Nutzungsdichte gemäss dem regionalen Richtplan plausibel zu begründen sind.

Antrag: Es sind Aussagen zum Bedarf der Einzonung zu ergänzen: Dies umfasst z. B. Aussagen zu konkreten Entwicklungsabsichten, Aussagen zu den Standortqualitäten im Vergleich zu anderen Flächenreserven in der PZU oder Aussagen zur Etappierung.

b) Auszonung Kernzone Nidermüli

Von der Auszonung des Gebiets nördlich der Glatt von einer Kernzone in eine kantonale Landwirtschaftszone sind keine regionalen Interessen betroffen. Die PZU äussert sich daher zu diesem Teil der Revision der Nutzungsplanung nicht.

Wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme. Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

PLANUNGSGRUPPE ZÜRCHER UNTERLAND

Der Präsident:

Der Sekretär:

Hanspeter Lienhart

Lucas Müller

Regionalplaner:

EBP, Jonas Hunziker und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, jonas.hunziker@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 Arbeitsplatzgebiete in den Gemeinden Bülach und Hochfelden befinden sich in der Subregion Bülach.



Abbildung 6: 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 aber ein Grossteil auf die regionalen Arbeitsplatzgebiete.

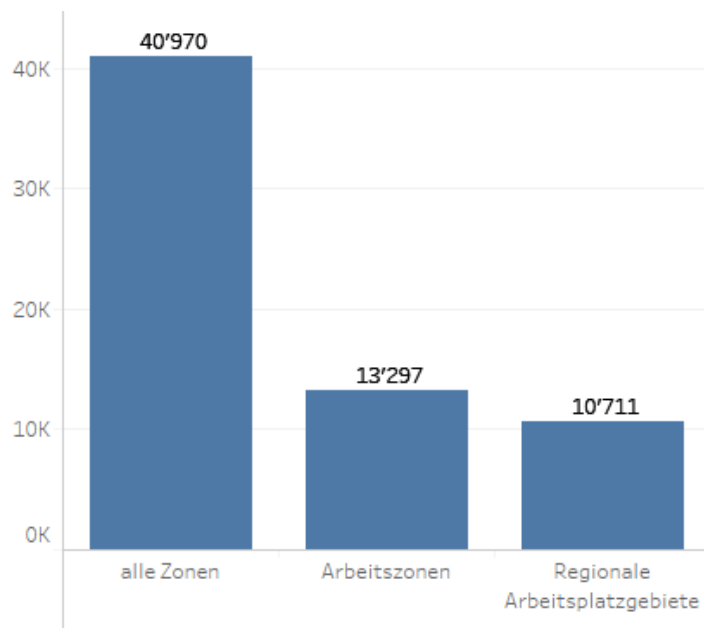


Abbildung 7: Anzahl Beschäftigte 2018 (Quelle: STATENT, BFS, Übersicht Gewerbequartiere Kanton Zürich, Statistisches Amt Kanton Zürich)

Beschäftigtenentwicklung

Während zwischen 2011 und 2018 das Bevölkerungswachstum 11.7 Prozent betrug, lag das Beschäftigtenwachstum bei rund 11.3 Prozent. 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 690 Beschäftigte. Die Entwicklung der Beschäftigten lag in der PZU jedoch deutlich 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.

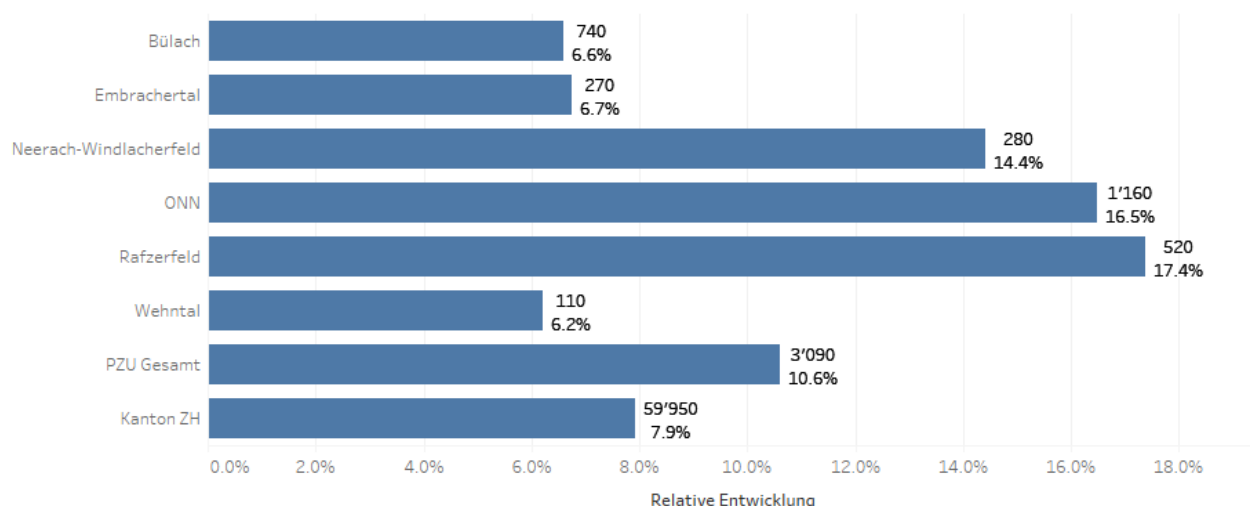


Abbildung 8: Relative und absolute Beschäftigtenentwicklung nach Vollzeitäquivalent von 2011 bis 2018 in allen Zonen, der PZU und dem Kanton Zürich (Quelle: STATENT, BFS)

Arbeitszonenflächen

Insgesamt gibt es im Gebiet der PZU etwas über 400 ha Arbeitszonenflächen (sowohl bebaute als auch unüberbaute, Stand 2020). Der Grossteil der Arbeitszonenflächen liegt in den regionalen Arbeitsplatzgebieten, der kleinere Teil entfällt auf die kommunalen Industrie- und Gewerbebezonen.

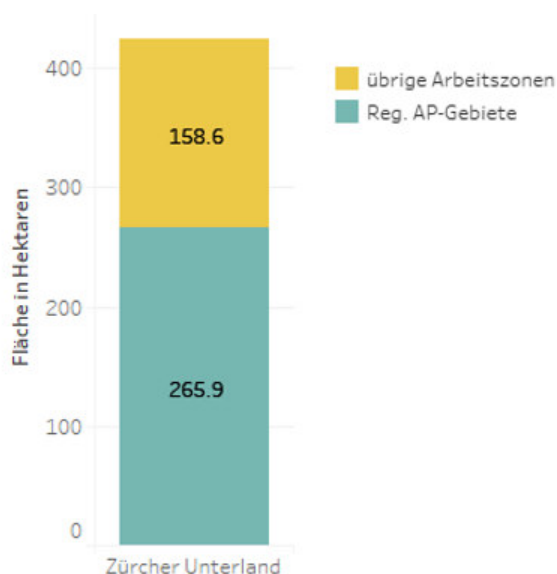


Abbildung 9: Fläche der Arbeitszonen, Stand 2020 (Quelle: Übersicht Gewerbequartiere Kanton Zürich, Statistisches Amt Kanton Zürich)

Arbeitszonenreserven

Rund ein Fünftel der bestehenden Arbeitszonenflächen (regionale und kommunale Arbeitsplatzgebiete) im Unterland sind unüberbaut. Dies entspricht 103.9 ha. Zum Vergleich: Im Kanton Zürich sind lediglich 15 Prozent der Arbeitszonen unüberbaut.

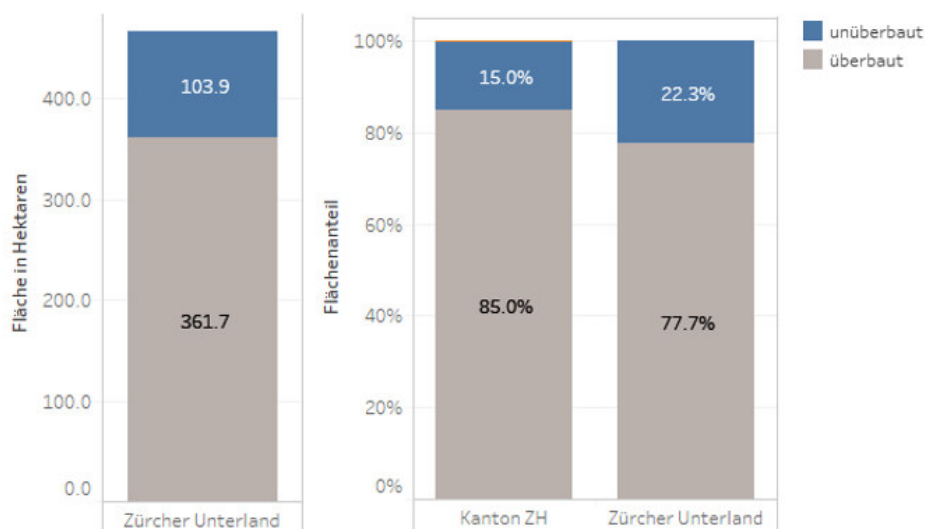


Abbildung 10: Arbeitszonenreserven nach Überbauungsstand (Fläche in Hektaren absolut und Flächenanteil in Prozent, 2019. Quelle: Überbauungs- und Erschliessungsstand, ARE ZH)

In der Subregion Bülach finden sich insgesamt 57 unüberbaute Parzellen. Flächenmässig sind 13.1 ha unüberbaut. Der Anteil an unüberbauten Flächen beträgt damit rund 13 Prozent und liegt etwas unter dem kantonalen Durchschnitt. Die Gesamtfläche der unüberbauten Flächen in der Subregion Bülach entspricht 12.6 Prozent der Gesamtfläche der unüberbauten Parzellen in der PZU.

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 Bülach weist die grosse Mehrheit der Parzellen die ÖV-Güteklasse C auf. Das einzuzonende Gebiet Jakobstal weist mit einer ÖV-Güteklasse E damit

eine deutlich unterdurchschnittliche ÖV-Erschliessungsgüte auf. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist über 600 m Fussdistanz entfernt.

Das Gebiet ist demgegenüber mit dem Anschluss an die A51 in unmittelbarer Nähe sehr gut für den motorisierten Verkehr erschlossen.

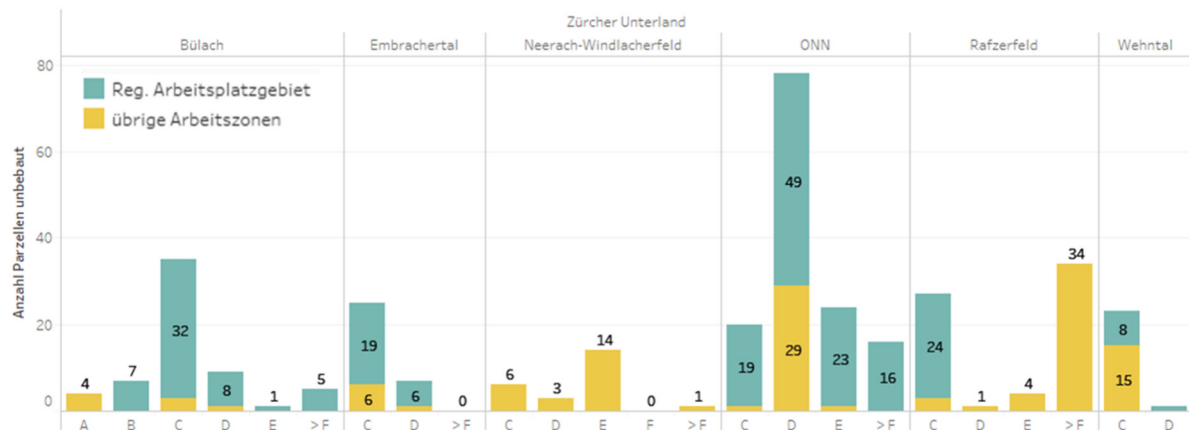


Abbildung 11: Anzahl unüberbaute Parzellen nach ÖV-Güteklasse und Subregion (Quelle: Übersicht Gewerbequartiere Kanton Zürich, Statistisches Amt Kanton Zürich).

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.

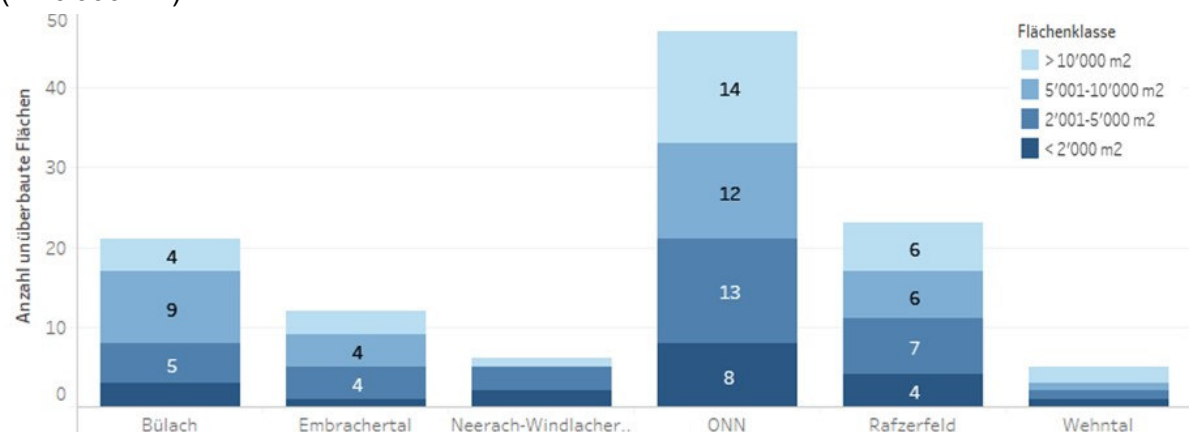


Abbildung 12: Anzahl unüberbaute Flächen nach Grössenklasse und Subregion, Absolute Anzahl, 2019 (Quelle: Überbauungs- und Erschliessungsstand, ARE ZH)

Entwicklung der Arbeitszonenreserven

Die Nettoveränderung der unüberbauten Flächen in der PZU betrug zwischen 2010 und 2019 – 35.6 ha. Dies entspricht einer jährlichen Nettoveränderung um –3.9 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 in der Subregion Bülach betrug von 2010 bis 2019 im Schnitt jährlich rund -0.6 ha bzw. insgesamt -5.4 ha, was einer prozentualen Abnahme von jährlich 3.2 Prozent bzw. insgesamt rund 29 Prozent entspricht. Damit liegt sie leicht über der Gesamtabnahme in der PZU (diese liegt bei rund 26 Prozent).

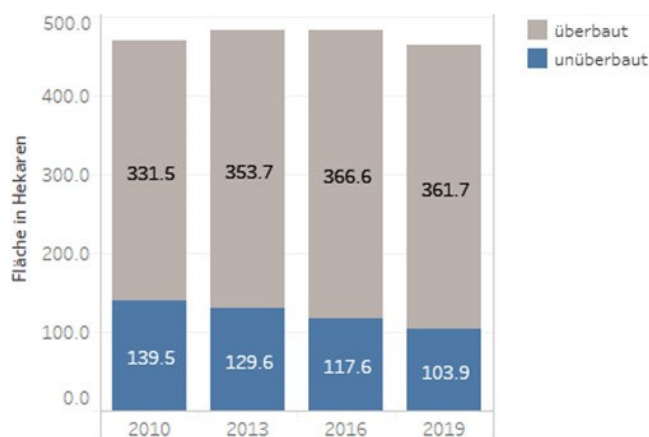


Abbildung 13: Entwicklung der Arbeitszonen nach Überbauungsstand (Absolute Fläche in Hektaren, 2010-2019. Quelle: Überbauungs- und Erschliessungsstand, ARE ZH)

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

	Arbeitszonenreserve in m2		Jährliche Diff	Anzahl Jahre
	2010	2019		
Bülach	184'581	130'808	-5'975	22
Embrachertal	135'648	105'845	-3'311	32
Neerach-Windlacherfeld	88'622	43'356	-5'030	9
ONN	617'155	453'003	-18'239	25
Rafzerfeld	298'713	237'224	-6'832	35
Wehntal	70'764	68'348	-268	255
Alle	1'395'483	1'038'584	-39'655	26

Abbildung 14: Jährliche Nettoveränderung der Arbeitszonenreserven 2010–2019 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 sowohl in der PZU insgesamt als auch im Gebiet Bülach sehr dynamisch entwickelt.
- Zwar ist der Anteil unüberbauter Reserven in der Subregion Bülach mit 13 Prozent unterdurchschnittlich. Allerdings war auch die Nettoveränderung in den vergangenen Jahren im Vergleich zu den Reserven gering.
- Der Anteil der unüberbauten Arbeitszonen ist in der PZU flächenmässig von 139.5 ha auf 103.9 ha zurückgegangen. In der Subregion Bülach gingen die unüberbauten Arbeitszonen von 18.5 auf 13.1 ha zurück.
- In der Subregion Bülach sind mit den 13.1 ha unüberbauten Flächen nach wie vor wesentliche 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.

Regionalplaner:

EBP, Jonas Hunziker und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, jonas.hunziker@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch

- Insgesamt sind keine Engpässe oder Defizite erkennbar.