

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 Höri
Wehntalerstrasse 46
8181 Höri

Unser Zeichen: joh/ovo

Reg. 5.06.1

Datum: 21. Juni 2022

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Höri – Anhörung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 31. Mai 2022 laden Sie die PZU ein, sich bis 30. Juni 2022 zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Höri (Einzonung Gebiet Säufurt und Umzonung Schoren/Grund) zu äussern. Der Vorstand der Planungsgruppe Zürcher Unterland hat sich an seiner Sitzung vom 21. Juni 2022 zum Geschäft beraten und äussert sich dazu wie folgt.

Ausgangslage

Die aktuelle Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Höri wurde im Jahr 1994 festgesetzt. In der Zwischenzeit wurden zwei Teilrevisionen (2005 und 2017) durchgeführt. Die Bau- und Zonenordnung soll nun in mehreren Teilpaketen teilrevidiert werden. In einem ersten Teilpaket soll im Gebiet Säufurt in Niederhöri das Gewerbegebiet eingezont und im Gebiet Schoren/Grund in Endhöri eine Wohnzone mit Gewerbeerleichterung in eine reine Arbeitszone umgezont werden.

Anlass für die Einzonung im Gebiet Säufurt ist die Sicherstellung der betrieblichen Existenz der drei ansässigen Betriebe durch die Bereitstellung zusätzlicher Baulandflächen. Alle drei Betriebe sind in den letzten Jahren gewachsen und benötigen für ihre Weiterentwicklung zusätzliche Baulandflächen. Grundlage für diese Einzonung bildet die Erweiterung des Siedlungsgebiets im kantonalen Richtplan mit der Gesamtrevision 2015.

Anlass für die Umzonung im Gebiet Schoren/Grund war die durch den Kanton Zürich beabsichtigte Anpassung am kantonalen Richtplan 2009/2010, mit der das Gebiet aufgrund der Fluglärmbelastung nicht mehr als Siedlungsgebiet bezeichnet werden sollte. Nach gemeinsamen Gesprächen zwischen Kanton, Region und Gemeinde wurde festgehalten, dass das Gebiet als Siedlungsgebiet erhalten bleiben kann, wenn bei der nächsten Revision der Bau- und Zonenordnung auf den Wohnanteil verzichtet und eine reine Arbeitszone vorgesehen wird. Mit der vorliegenden Revision wird diese Vereinbarung umgesetzt.

Inhalt der Vorlage

Anpassung Zonenplan

Die bisher einzige ausschliessliche Arbeitszone in Höri ist die Industriezone im Gebiet Altmannstein-Hof. Die Bau- und Nutzungsvorschriften der Industriezone werden gemäss Planungsbericht als nicht geeignet angesehen für die Erweiterung im Gebiet Säufurt. Aus diesem Grund wird eine neue Gewerbezone ausgeschieden (beschrieben im nächsten Unterkapitel).

Regionalplaner:

EBP, Jonas Hunziker und Oliver Vögeli

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

Einzonung im Gebiet Säufurt



Abbildung 1: Heutiger (links) und revidierter (rechts) Zonenplan im Gebiet Säufurt

Im Gebiet Säufurt wird eine 9'131 m² grosse Fläche von der kantonalen Landwirtschaftszone in eine Gewerbezone G eingezont. Gemäss den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung sollen primär Produktion und Gewerbe angesiedelt werden. Der Detailhandel sowie Logistikbetriebe werden ausgeschlossen.

Umzonung im Gebiet Schoren/Grund



Abbildung 2: Heutiger (links) und revidierter (rechts) Zonenplan im Gebiet Schoren/Grund

Im Gebiet Schoren/Grund wird eine 41'166 m² grosse Fläche von einer Wohnzone mit Gewerbebeerbearbeitung WG3 in eine Gewerbezone G umgezonnt werden. Für diese Gewerbezone sind Detailhandels- und Logistikbetriebe ebenfalls ausgeschlossen.

Anpassung Bauordnung

Nutzweise neue Gewerbezone G

In der neuen Gewerbezone sind höchstens mässig störende industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion sowie betriebs- und unternehmenszugehörige Verwaltungs-, Forschungs-, Verkaufs- und technische Räume zugelassen. Damit werden implizit reine Dienstleistungsbetriebe ausgeschlossen. Detailhandel sowie Logistikbetriebe sind nicht zulässig. Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, gelten als stark störend und sind entsprechend nicht zulässig. Gemäss Hinweis in der Bauordnung fallen darunter auch die nicht erwünschten Valet Parkierungsanlagen.

Grundmasse neue Gewerbezone G

Die Grundmasse der neuen Gewerbezone G orientiert sich an der Grundmasse der bisherigen Wohnzone mit Gewerbebeerbearbeitung WG3 im Gebiet Schoren/Grund. Es gelten die folgenden Grundmasse:

Regionalplaner:

EBP, Jonas Hunziker und Oliver Vögeli

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

- Baummassenziffer max. 3.0 m³/m²
- Freiflächenziffer mind. 20 %
- Gesamthöhe Satteldächer max. 13.0 m
- Gesamthöhe andere Dachformen max. 11.0 m
- Gebäudelänge max. 40.0 m
- Grundabstand mind. 5.0 m

Die maximale Baumasse entspricht somit in etwa der baulichen Dichte der bisherigen Wohnzone mit Gewerbeleichterung WG3 im Gebiet Schoren/Grund. Im Vergleich zur Industriezone (max. 6 m³/m²) und zu anderen Gewerbegebieten in der Region handelt es sich dabei um eine eher tiefe Baummassenziffer.

Beurteilung aus Sicht der PZU

Nachfolgend werden die Anpassungen an der Bau- und Zonenordnung beurteilt. Einerseits wird die Übereinstimmung mit regionalen Interessen geprüft, insbesondere die Kompatibilität mit dem regionalen Richtplan. Andererseits wird gemäss den Anforderungen der regionalen Arbeitszonenbewirtschaftung der Bedarf der Um- und Einzonung beurteilt (vgl. Merkblatt Arbeitszonenbewirtschaftung). Eine Übersicht über die Arbeitszonen in der Region befindet sich im Anhang zu diesem Schreiben.

a) Kompatibilität mit dem regionalen Richtplan

Für beide von der Vorlage betroffenen Gebiete macht der regionale Richtplan die gleichen Vorgaben. Es handelt sich bei den Gebieten um kommunale Arbeitsplatzgebiete und nicht um regionale Arbeitsplatzgebiete.

Der regionale Richtplan legt eine mittlere bauliche Dichte gemäss den in Abbildung 3 bezeichneten Vorgaben fest. Mit den gewählten Bauvorschriften für die Gewerbezone G sind diese Vorgaben erfüllt.

	Arbeitsplatzgebiet	Übriges Siedlungsgebiet
Mittlere bauliche Dichten (kein Eintrag in Richtplan- karte)	Max. Baummassenziffer: 6 m ³ /m ² Max. Gebäudehöhe: 15 m	-

Abbildung 3: Vorgaben zur baulichen Dichte gemäss regionalem Richtplan

Daneben strebt der regionale Richtplan eine mittlere Nutzungsdichte an, d.h. 100-150 Raumnutzende pro Hektare.

Momentan beträgt die Nutzungsdichte in Gebiet Säufurt 59 Raumnutzende pro Hektare. Die Gemeinde geht gemäss Planungsbericht davon aus, dass die Nutzungsdichte erhöht werden kann. Die PZU kann diese Aussage nachvollziehen, da im neu eingezonten Gebiet ein höheres Nutzungsmass gewählt wird als im bereits eingezonten Teil.

Das Gebiet Schoren / Grund ist heute weitgehend unbebaut. Mit einer Überbauung wird sich die Nutzungsdichte dort ebenfalls erhöhen. Wie hoch die Nutzungsdichte dereinst ist, ist schwierig zu beurteilen, da dies von den konkreten Betrieben und der Nutzung der Flächen abhängt. Mit dem Ausschluss von Logistik und dem impliziten Ausschluss von Dienstleistungsbetrieben kann aus Sicht der Region gewährleistet werden, dass weder sehr flächenintensive Nutzungen mit geringer Nutzungsdichte noch sehr hohe Nutzungsdichten erzielt werden. Dies stimmt mit den regionalen Vorstellungen betreffend die Nutzungsdichte überein.

Weitere Vorgaben macht der regionale Richtplan nicht für die betroffenen Gebiete.

b) Beurteilung gemäss Arbeitszonenbewirtschaftung

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.

Ersteres ist für beide Gebiete erfüllt. 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). 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 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 Erweiterungen von Arbeitszonen ist aus quantitativer Sicht für die PZU entsprechend nicht erkennbar.

Einzonung Gebiet Säufurt

Aufgrund der spezifischen Umstände ist die Einzonung im Gebiet Säufurt für die PZU nachvollziehbar. Die Einzonung erfolgt für Erweiterungsvorhaben der drei bereits auf dem Areal ansässigen Betriebe. Der Bedarf für die Erweiterungen der dortigen Betriebe wird im Erläuterungsbericht nachvollziehbar beschrieben. Für die PZU ist es zudem einleuchtend, dass die Erweiterung im direkten Umfeld der bestehenden Betriebe erfolgen soll und keine Umsiedlung angestrebt wird. Die Erweiterung leistet damit einen Beitrag zum Ziel der Region, dass die kommunalen Arbeitsplatzgebiete auch Flächen für die Weiterentwicklung bestehender Betriebe bieten sollen. Die Absicht der Erweiterung der Bauzone wurde zudem mit der Bezeichnung des Gebiets als Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan bereits zum Ausdruck gebracht.

Gemäss Planungsbericht wurde das Gebiet Säufurt im kantonalen Richtplan auch als Siedlungsgebiet bezeichnet, um die unbefriedigende Situation der Nutzungen ausserhalb der Bauzone zu bereinigen. Damit gemeint sind jene Nutzungen, die gemäss Aussage des ARE (siehe Planungsbericht, S. 8) illegal, d.h. ohne Baubewilligung in der Landwirtschaftszone erstellt wurden. Die PZU erlaubt sich dazu den Hinweis, dass allein die nachträgliche Legalisierung illegal errichteter Bauten und Anlagen kein Bedarfsnachweis für eine Einzonung darstellen würde.

Umzonung Gebiet Schoren/Grund

Die Umzonung des Gebiets Schoren/Grund ist die Folge einer Vereinbarung zwischen Kanton und Gemeinde. Die PZU ist sich den Herausforderungen für Höri im Zusammenhang mit der Fluglärmproblematik bewusst und anerkennt die getroffene Vereinbarung.

Die PZU hält gleichwohl fest, dass der Bedarf an zusätzlichen Arbeitszonen in der PZU bzw. in der Subregion Bülach nicht gegeben ist. Mit der Umzonung werden 4 ha reine Arbeitszonen geschaffen, was im Vergleich zu anderen (potenziellen) Um- oder Einzonungen in der Region beträchtlich ist. Die PZU ist zudem der Auffassung, dass das Gebiet Schoren/Grund nur bedingt für Arbeitsnutzungen geeignet ist. Das Gebiet liegt zu einem grossen Teil in der ÖV-Güteklasse E. Entsprechend erwartet die PZU einen hohen MIV-Anteil. Auch wenn Nutzungen, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, ausgeschlossen werden, dürfte eine Überbauung in dieser Grösse erheblichen Mehrverkehr erzeugen. Dieser wird voraussichtlich über die Fuhrstrasse und die Wehntalerstrasse abgewickelt und verläuft durch ein Wohngebiet, das bereits stark vom Fluglärm betroffen ist. Die PZU stellt aus diesem Grund die folgenden Anträge:

Antrag 1: Aufgrund der grossen bestehenden Arbeitszonenreserven und des fehlenden Bedarfs an zusätzlichen Arbeitszonen ist die Gebietsabgrenzung bzw. die Grösse der Gewerbezone Schoren/Grund kritisch zu überprüfen. Die Überprüfung kann aus Sicht der PZU auch dazu genutzt werden, eine zweckmässigere Abgrenzung der Bauzone zu erreichen. Der PZU ist klar, dass es

Regionalplaner:

EBP, Jonas Hunziker und Oliver Vögeli

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

sich um ein rechtskräftig eingezontes Gebiet handelt. Da das Gebiet aber weder erschlossen noch baureif ist, ist es aus Sicht der PZU zwingend, dass die Abgrenzung des Gebiets kritisch überprüft wird.

Antrag 2: Mit der Umzonung ist sicherzustellen, dass die Auswirkungen einer allfälligen Entwicklung des Gebiets tragbar bleiben. Dies betrifft insbesondere die potenziellen verkehrlichen Auswirkungen der Gebietsentwicklung. Dies könnte durch spezifischere Vorgaben in der Bauordnung erfolgen oder mit der Festlegung einer Sondernutzungsplanungspflicht. Damit könnten die Ziele oder Vorgaben für die Gebietsentwicklung sowohl in Bezug auf den Verkehr als auch in anderer, qualitativer Hinsicht (z. B. Siedlungsrandgestaltung) festgehalten werden.

Die PZU bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme und wünscht viel Erfolg bei der Weiterbearbeitung des Geschäfts. 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 betroffenen Gebiete in der Gemeinde Höri befindet sich in der Subregion Bülach.



Abbildung 4: 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.

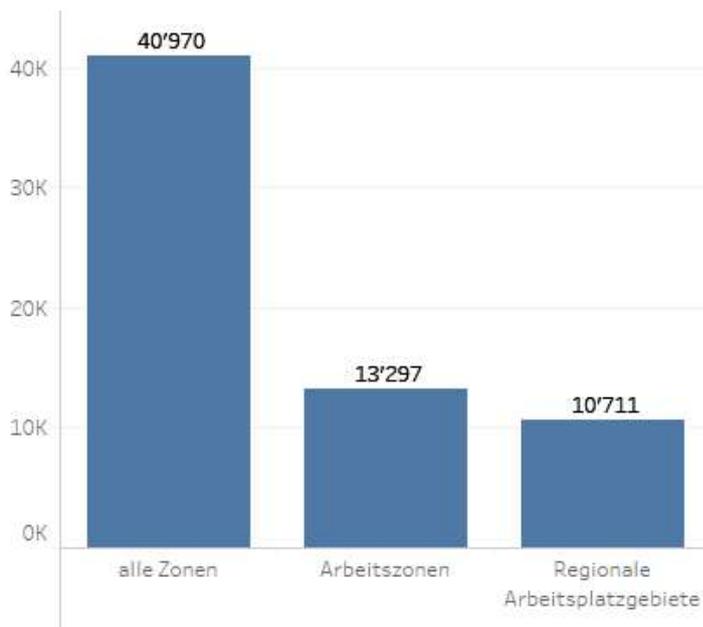


Abbildung 5: Anzahl Beschäftigte 2018 (Quelle: STATENT, BFS, Übersicht Gewerbequartiere Kanton Zürich, Statistisches Amt Kanton Zürich)

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.

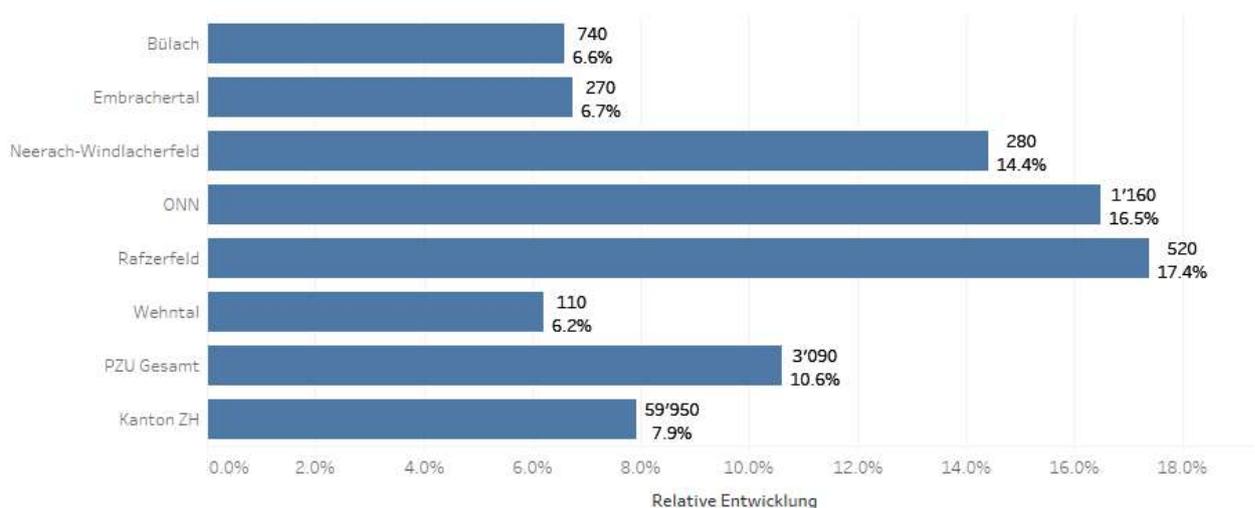


Abbildung 6: Relative und absolute Beschäftigtenentwicklung nach Vollzeitäquivalent von 2011 bis 2018 in allen Zonen, der PZU und dem Kanton Zürich (Quelle: STATENT, BFS)

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 Gewerbezo-

Regionalplaner:

EBP, Jonas Hunziker und Oliver Vögeli

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

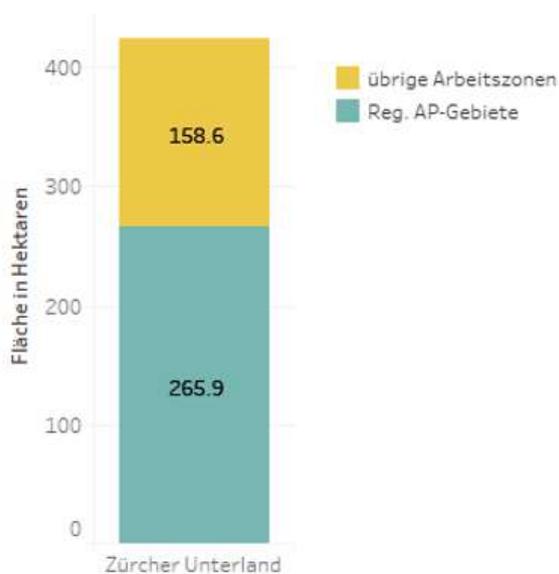


Abbildung 7: Fläche der Arbeitszonen, Stand 2020 (Quelle: Übersicht Gewerbequartiere Kanton Zürich, Statistisches Amt Kanton Zürich)

Arbeitszonenreserven

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

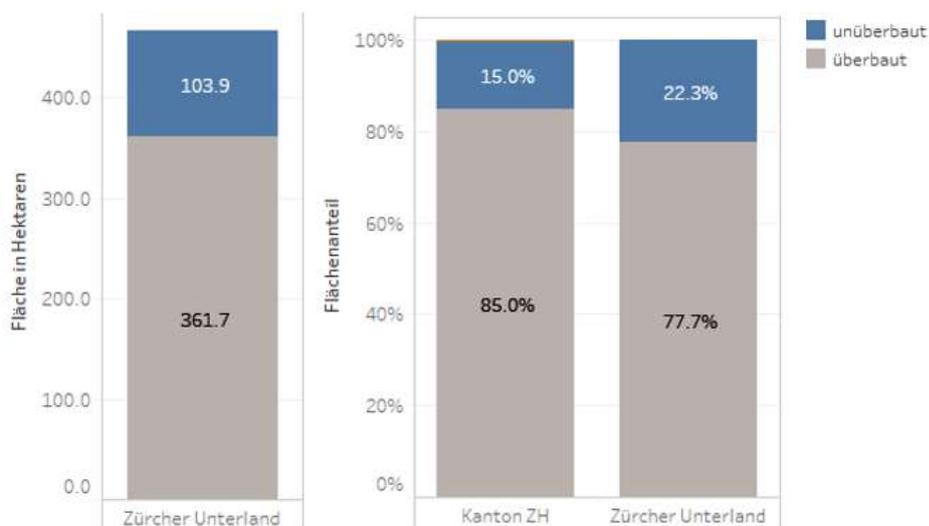


Abbildung 8: Arbeitszonenreserven nach Überbauungsstand (Fläche in Hektaren absolut und Flächenanteil in Prozent, 2019. Quelle: Überbauungs- und Erschliessungsstand, ARE ZH)

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 Säufurt weist mit einer ÖV-Güteklasse E resp.

Regionalplaner:

EBP, Jonas Hunziker und Oliver Vögeli

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

keiner Güteklasse damit eine deutlich unterdurchschnittliche ÖV-Erschliessungsgüte auf. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich rund 500 m Fussdistanz entfernt. Das Gebiet Schoren/Grund befindet sich in den Güteklasse D resp. E.

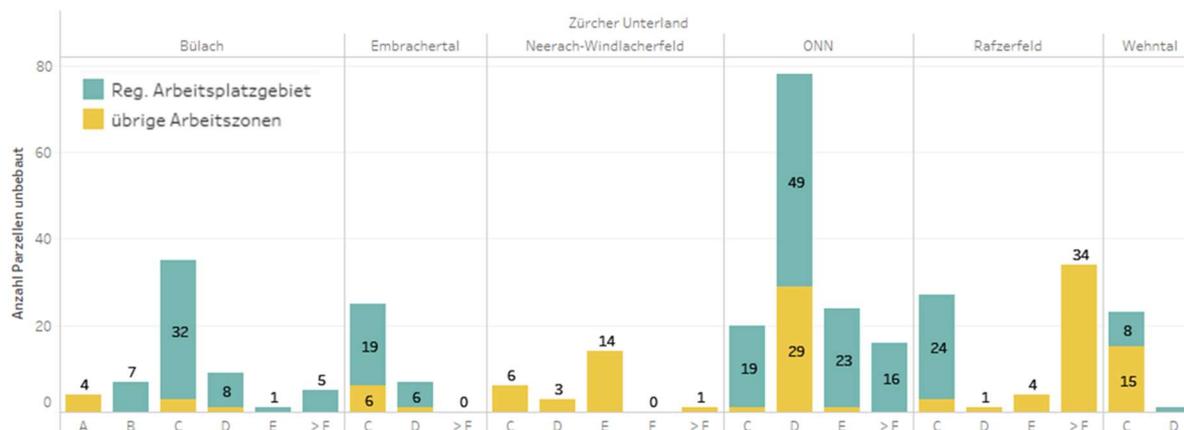


Abbildung 9: Anzahl unüberbaute Parzellen nach ÖV-Güteklasse und Subregion (Quelle: Übersicht Gewerbequartiere Kanton Zürich, Statistisches Amt Kanton Zürich).

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.

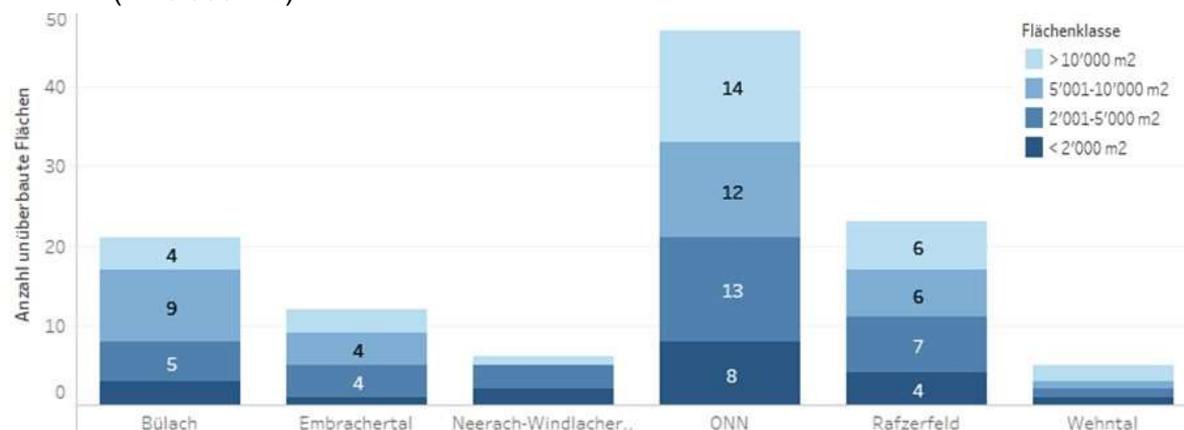


Abbildung 10: Anzahl unüberbaute Flächen nach Grössenklasse und Subregion, Absolute Anzahl, 2019 (Quelle: Überbauungs- und Erschliessungsstand, ARE ZH)

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).

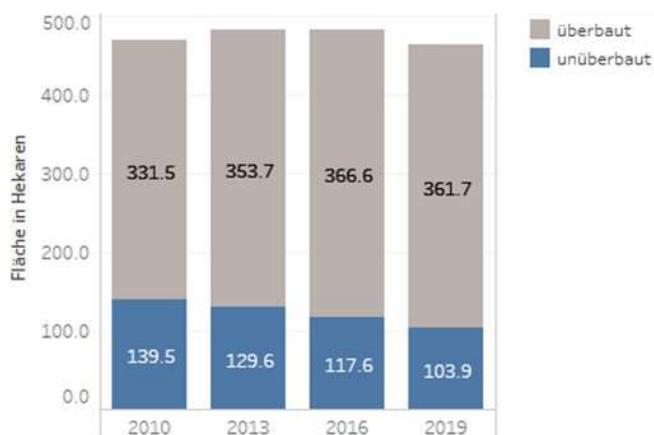


Abbildung 11: Entwicklung der Arbeitszonen in der PZU nach Überbauungsstand (Absolute Fläche in Hektaren, 2010-2019. Quelle: Überbauungs- und Erschliessungsstand, ARE ZH)

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 12: 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 (wenn auch prozentual gesehen höher als in der gesamten PZU).
- 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.

Regionalplaner:

EBP, Jonas Hunziker und Oliver Vögeli

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

- Das Angebot in der PZU ist ausgewogen bezüglich unterschiedlicher Lage (ÖV-Erschliessungsqualität) und vorhandener Grössenklassen.
- Insgesamt sind keine Engpässe oder Defizite erkennbar.