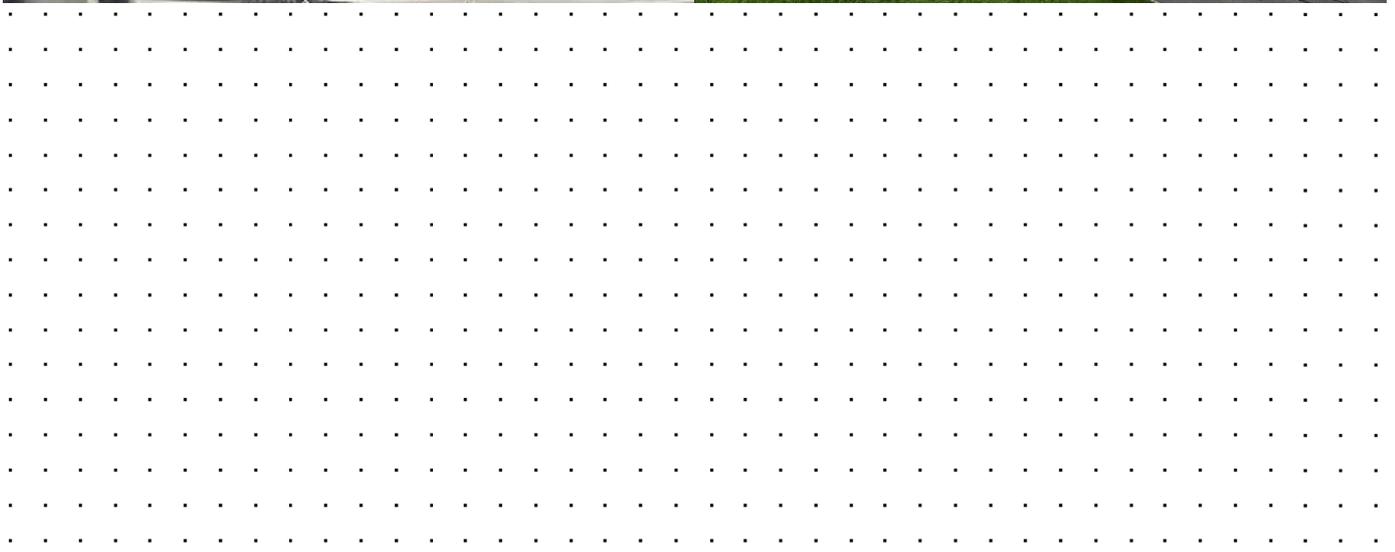


Gewerblich-industrielle Areale im Kanton Zürich: Bestandesaufnahme und Handlungsempfehlungen

26. März 2013



Auftraggeber

Baudirektion Kanton Zürich
Amt für Raumentwicklung
Stampfenbachstrasse 14
Postfach
8090 Zürich

Projektteam Ernst Basler + Partner AG

Thomas Schiesser
Matthias Thoma

Ernst Basler + Partner AG
Mühlebachstrasse 11
8032 Zürich
Telefon +41 44 395 16 16
info@ebp.ch
www.ebp.ch

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung: Gewerblich-industrielle Areale unter Druck.....	1
1.1	Ausgangslage	1
1.2	Projektziel	1
1.3	Gliederung des Berichts.....	2
2	Vorgehen und Bestandteile	3
2.1	Vorgehen bei der Erarbeitung der Arealübersicht	3
2.2	Arealverzeichnis	4
2.3	Arealsteckbriefe	5
3	Ergebnisse.....	6
3.1	Kantonale Übersicht.....	6
3.2	Regionen	8
3.2.1	Stadt Zürich	8
3.2.2	Limmattal.....	9
3.2.3	Knonaueramt.....	10
3.2.4	Zimmerberg	11
3.2.5	Pfannenstil	12
3.2.6	Glattal.....	13
3.2.7	Furttal	14
3.2.8	Oberland.....	15
3.2.9	Winterthur und Umgebung	16
3.2.10	Weinland	17
3.2.11	Unterland.....	18
4	Empfehlungen.....	19
4.1	Umnutzungsmonitoring etablieren	19
4.2	Geeignete Areale für gewerblich-industrielle Nutzung erhalten	19
4.3	Für die Umnutzung geeignete Areale begleiten	20

Anhänge

- A1 Arealverzeichnis
- A2 Arealsteckbriefe

1 Einleitung: Gewerblich-industrielle Areale unter Druck

Im ersten Kapitel werden die Ausgangslage (1.1.) und das Projektziel (1.2.) dargestellt sowie die Gliederung des Berichts aufgezeigt (1.3).

1.1 Ausgangslage

Dynamische Entwicklung

Der Kanton Zürich hat sich in den letzten Jahren dynamisch entwickelt. Die Prognosen für die künftige Entwicklung gehen weiterhin von einem deutlichen Einwohner- und Arbeitsplatzwachstum aus. Diese Entwicklung verursacht einen erheblichen Bedarf an Flächen, um neue Wohnungen erstellen, Betriebe ansiedeln oder Infrastrukturen realisieren zu können. Gleichzeitig haben die hohe Dynamik und die Tertiarisierung der Wirtschaft dazu geführt, dass bisher gewerblich-industriell genutzte Flächen ihren ursprünglichen Zweck verlieren, Nutzungen aufgegeben oder verlagert werden und so Potenziale für die Umnutzung entstehen.

Verdrängung von Industrie und Gewerbe

Im Kanton Zürich sind in den letzten Jahren bedeutende Vorhaben auf solchen Umnutzungsarealen realisiert worden. Die hohe Nachfrage und die Öffnung von Gewerbe- und Industriearäumen haben aber auch dazu geführt, dass industriell-gewerbliche Nutzungen keine geeigneten Standorte mehr finden oder beim steigenden Preisniveau nicht mithalten können.

1.2 Projektziel

Übersicht schaffen

In dieser Ausgangslage sind einerseits die Umnutzung von Arealen, andererseits aber auch der Erhalt der bisherigen industriell-gewerblichen Nutzung berechnete Anliegen. Damit eine Übersicht der für Umnutzungen potentiell in Frage kommenden Flächen und von Seiten Kanton eine Haltung diesen gegenüber geschaffen werden kann, ist eine planerische Grundlage erforderlich, welche mit dem vorliegenden Projekt nun gegeben ist. Dieses soll beigezogen werden, wenn einzelne Umnutzungsbegehren zu Arealen vorliegen.

Fehlende Informationen in der kantonalen Statistik

Das Amt für Raumentwicklung verfügt zwar über eine detaillierte Statistik über die im Kanton vorhandenen Nutzungspotenziale, sowohl in den überbauten als auch in den nicht überbauten Bauzonen. Diese Übersicht liefert aber keine Angabe darüber, welche Areale einem Umnutzungsdruck ausgesetzt sind bzw. sich für Umnutzungen eignen könnten. Zwar sind die entsprechenden Flächen in der Regel lokal bekannt, auf kantonaler Ebene können die Entwicklungsmöglichkeiten und -absichten bislang aber nur schlecht abgeschätzt werden. Diese Lücken sollen mit dem vorliegenden Projekt geschlossen werden.

1.3 Gliederung des Berichts

Vorgehen – Ergebnisse –
Empfehlungen

Der vorliegende Bericht legt das Vorgehen bei der Erarbeitung der Arealübersicht sowie die Bestandteile dieser Übersicht dar (Kapitel 2). Zudem werden die Ergebnisse des Projekts pro Region aufgezeigt (Kapitel 3). Schliesslich werden Empfehlungen (Kapitel 4) zur Etablierung eines Umnutzungsmonitorings, zum Schutz ausgewiesener Areale und zur Begleitung von Umnutzungsprozessen formuliert. Das Arealverzeichnis ist in Anhang A1 und die Steckbriefe zu ausgewählten Areale sind in Anhang A2 enthalten.

2 Vorgehen und Bestandteile

Das Kapitel zeigt das Vorgehen bei der Erarbeitung der Arealübersicht (2.1.) sowie deren Bestandteile auf und erläutert das Vorgehen der ersten Einschätzung der Areale (2.2.). In 2.3 werden die ausgearbeiteten Steckbriefe ausgewählten Arealen erläutert.

2.1 Vorgehen bei der Erarbeitung der Arealübersicht

Ersterhebung – kein Anspruch auf Vollständigkeit

Die Erarbeitung der Arealübersicht erfolgte in enger Zusammenarbeit zwischen dem Amt für Raumentwicklung (ARE) und den Regionalplanern des Kantons Zürich. Dabei handelt es sich um eine Ersterhebung ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Die Regionalplaner wurden vom Kanton Zürich mandatiert und übernahmen diese Arbeit als Fachexperten, d.h. nicht im Rahmen ihrer Tätigkeit für die Regionalplanungsverbände. Ernst Basler + Partner unterstützte das ARE in der Vorbereitung und Durchführung der entsprechenden Veranstaltungen und bei der Dokumentation der Resultate.

1. Phase: Workshops mit Regionalplanern

Im Herbst 2012 zeigten die Regionalplaner in einer ersten Phase im Rahmen von Workshops jene Areale auf, welche gemäss ihrem Kenntnisstand ein Umnutzungspotenzial aufweisen bzw. einem entsprechenden Druck ausgesetzt sind. In dieser Betrachtung berücksichtigt wurden potenzielle Umnutzungsareale auf Basis der Einschätzung der Regionalplaner und unter Einbezug der Kartengrundlagen (Ausnutzungsreserven in Arbeits- und Mischzonen), welche durch das ARE zur Verfügung gestellt wurden.

Erfasste Areale

Es handelt sich bei den erfassten Arealen grundsätzlich um Arbeitsplatzgebiete und Mischzonen mit einem hohen Anteil an Arbeitsnutzungen. Ebenso einbezogen wurden Flächen und Areale im Eigentum oder in der Nutzung der Gemeinden, Städte, des Kantons und des Bundes (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, SBB-Areale, Gebiete mit militärischer Nutzung usw.).

Mindestgrössen

Dabei wurden auf Basis des kantonalen Raumordnungskonzepts (ROK) Mindestgrössen für die Areale definiert:

- Regionen mit hohen Anteilen an Kultur- und Naturlandschaft:
1 ha (Furttal, Knonaueramt, Unterland, Weinland)
- Regionen mit hohen Anteilen an urbanen Wohnlandschaften:
2 ha (Oberland, Pfannenstil, Winterthur und Umgebung, Zimmerberg)
- Regionen mit hohen Anteilen an Stadtlandschaften:
4 ha (Glattal, Limmattal)

Umgang mit hohem Wohnanteil und rechtskräftigen Planungsinstrumenten

Nicht erfasst wurden Areale in Mischzonen, deren heutiger Wohnanteil bereits 50% überschreitet und Areale, bei welchen bereits ein rechtskräfti-

ges Planungsinstrument (bspw. Gestaltungsplan) für eine Umnutzung besteht (Stand Ende 2012).

Städte Zürich und Winterthur
ausgeklammert

Von der Erfassung der Areale ausgeklammert wurden die Städte Zürich und Winterthur. Diese verfügen bereits über Strategien zur Sicherung entsprechender Flächen bzw. entwickeln im Rahmen laufender Planungen die bedeutenden noch vorhandenen Umnutzungsareale.

2. Phase: Arealverzeichnis

In einer zweiten Phase wurde anhand der an den Workshops gesammelten Erkenntnisse ein Arealverzeichnis erstellt. Zudem wurden die wichtigsten Areale einer vertieften Betrachtung unterzogen. Dazu wurde für die jeweiligen Areale ein Arealsteckbrief erstellt.

2.2 Arealverzeichnis

Das Arealverzeichnis enthält zum einen allgemeine Angaben zu den Arealen, zum anderen eine erste Einschätzung zur Eignung für verschiedene Nutzungstypen und erste Beurteilung einer allfälligen Umnutzung.

Allgemeine Angaben zu den Arealen

Das Arealverzeichnis listet nach Planungsregion jene Areale auf, welche einem Umnutzungsdruck ausgesetzt sein könnten. Es besteht aus einem Verzeichnis, welche die Eckdaten wie **Bezeichnung der Areale, Gemeinde, Grösse und heutige Nutzung** enthält. Zudem enthält das Arealverzeichnis folgende Angaben:

ÖV-Güteklassen	Erschliessungsgrad der Areale anhand der ÖV-Güteklassen (A, B, C, D, E und F).
Nähe Autobahnanschluss	Ist ein Autobahnanschluss innert 5 km Fahrstrecke zu erreichen (Ja / Nein)?
Bestehendes Anschlussgleis	Verfügt das Areal über einen bestehenden Gleisanschluss (Ja / Nein)?
Regionales Arbeitsplatzgebiet	Handelt es sich beim Areal über ein regionales Arbeitsplatzgebiet gemäss regionaler oder kantonaler Richtplanung bzw. gemäss Regio ROK?

Zudem enthält das Arealverzeichnis Angaben zum **zeitlichen Rahmen** allfälliger Entwicklungsabsichten. Dabei wird unterschieden, ob entsprechende Absichten in den kommenden fünf Jahren (mittelfristig) zu erwarten sind, ob keine Anhaltspunkte dafür bestehen oder keine entsprechende Aussage gemacht werden kann (Ja / Nein / offen).

Erste Einschätzung der Areale

Einschätzung der Eignung für
verschiedene Nutzungstypen

Im Rahmen des Arealverzeichnisses wurde eine erste Einschätzung hinsichtlich der Nutzungseignung der Areale vorgenommen. Dies geschah auf

Grundlage der allgemeinen Angaben zu den Arealen bzw. den im Rahmen der Workshops gewonnen Erkenntnissen. Dabei wurde die Eignung der Areale in Bezug auf Wohnen (W), Dienstleistung (D) sowie Industrie und Gewerbe (I/G) abgeschätzt.

Erste Einschätzung der Eignung für eine Umnutzung aus kantonaler Perspektive

Ergänzend zur Nutzungseignung wurde zudem eine erste Einschätzung der Eignung für eine Umnutzung aus kantonaler Perspektive vorgenommen. Diese Einschätzung basiert auf der zuvor identifizierten Nutzungseignung und einer Beurteilung der regionalen räumlichen Entwicklung (vorhandene übrige Flächenangebote, formulierte Entwicklungsrichtung in ROK Kanton Zürich und regionale ROK).

Die Areale werden in drei Kategorien eingeteilt:

A) Mitgestalten

Eignung für Umnutzung gegeben. In diesen Gebieten unterstützt der Kanton eine Umnutzung zu Wohnen und/oder Dienstleistung.

B) Begleiten

Potenzielle Umnutzungsareale – Gebiete, in welchen allfällige Umnutzungsabsichten im Einzelfall geprüft werden müssen. Diese Areale werden bei ihrer Entwicklung durch den Kanton begleitet.

C) Vermeiden

Eignung für Umnutzung nicht gegeben – Gebiete, welche aus kantonaler Sicht auch langfristig für eine gewerblich-industrielle Nutzung erhalten bleiben bzw. nicht umgenutzt werden sollen.

Erste Einschätzung im Falle von Planungen und Entwicklungsabsichten überprüfen

Diese erste Einschätzung dient als **unverbindliche Grundlage** zur Beurteilung einzelner Planungen und Entwicklungsabsichten. Sie gilt es im Falle von konkreten Umnutzungsabsichten aufgrund einer fundierten Analyse zu überprüfen.

2.3 Arealsteckbriefe

Vertiefte Betrachtung wichtiger Areale

Die aus Sicht des Kantons wichtigsten Areale werden einer vertieften Betrachtung unterzogen und mittels eines sogenannten Arealsteckbriefs dargestellt. Es handelt sich dabei um jene Areale, bei welchen mittelfristig mögliche Umnutzungsabsichten vermutet werden und denen auf regionaler sowie kantonaler Ebene eine hohe Bedeutung zukommt.

Inventarobjekte Denkmalpflege

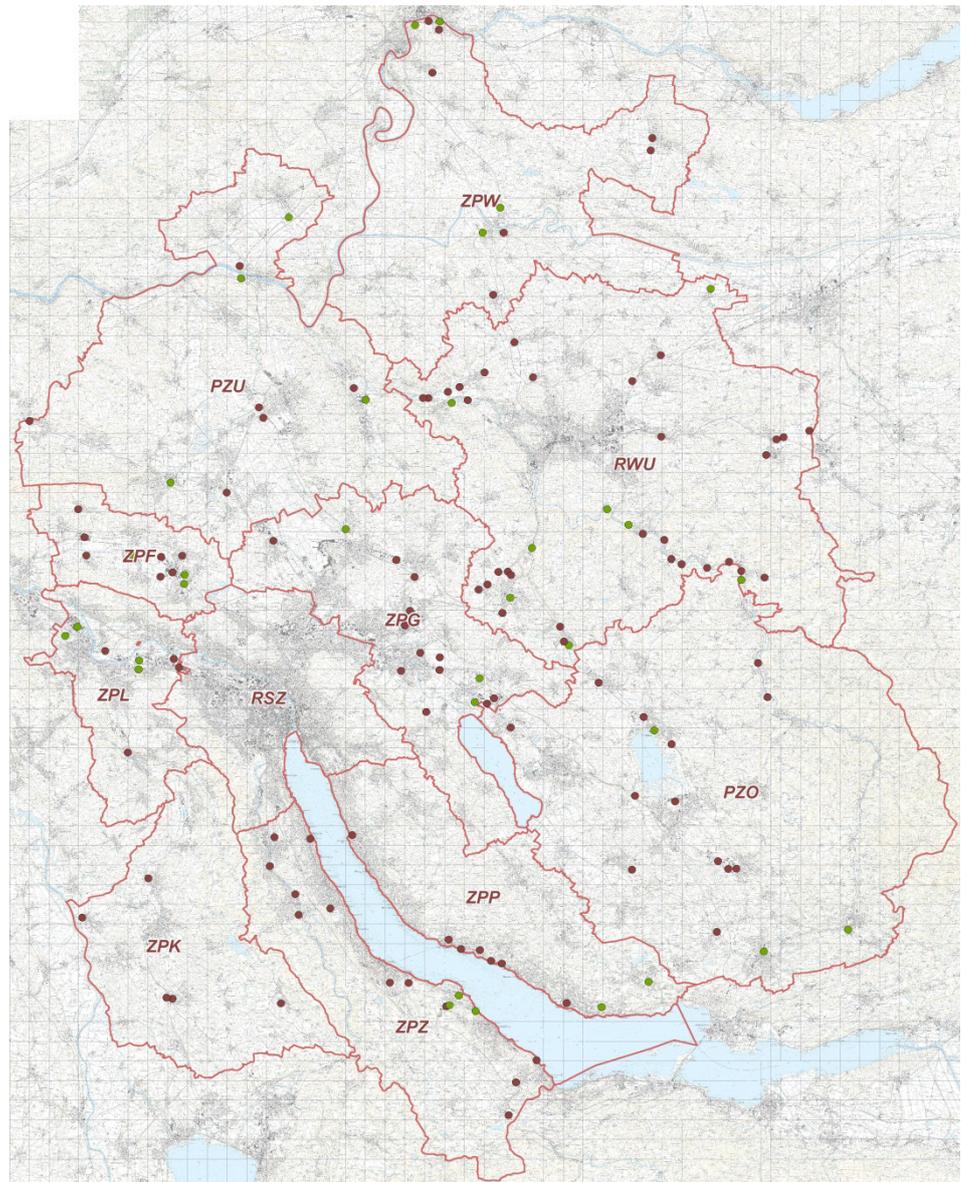
Für die Gebiete mit Arealsteckbrief ist im Arealverzeichnis vermerkt, ob Inventarobjekte der Denkmalpflege betroffen sind. Geschützte oder inventarisierte Objekte schliessen Umnutzungen oder Veränderungen nicht aus, diese Entscheide bedürfen aber einer sorgfältigen Abwägung aller öffentlichen und privaten Interessen. Die kantonale Denkmalpflege ist jeweils frühzeitig in den Planungsprozess einzubeziehen.

3 Ergebnisse

Die Ergebnisse des Projekts werden anhand einer kantonalen Übersicht dargestellt (3.1). Anschliessend folgt ein detaillierterer Beschrieb der einzelnen Regionen (3.2).

3.1 Kantonale Übersicht

- Areale gemäss Arealverzeichnis
- Areale mit Arealsteckbrief
- Planungsregion



Unterschiedliche Verteilung der Umnutzungsareale im Kanton sichtbar

Insgesamt konnten im Rahmen der vorliegenden Ersterhebung 137 potenzielle Umnutzungsareale identifiziert werden. Dabei fällt die Anzahl Areale je nach Region sehr unterschiedlich aus. Eher ländlich geprägte Regionen wie z.B. das Knonaueramt verfügen insgesamt über relativ wenig Areale, davon sind nur wenige einem Umnutzungsdruck ausgesetzt und für eine Umnutzung geeignet.

In den Regionen in Stadtnähe zu Zürich - sowohl in den städtisch geprägten Räumen im Limmattal und Glattal als auch die Regionen Pfannenstil und Zimmerberg - ist dieser Druck bedeutend stärker spürbar. So wurden in den letzten 20 Jahre in diesen Regionen bereits etliche Areale einer neuen Nutzung – hauptsächlich Wohnen und Dienstleistung bzw. Mischnutzungen aus Wohnen und Dienstleistungen – zugeführt.

Grosses Potenzial in Winterthur
erkennbar

Eine hohe Anzahl an Arealen weist die Umgebung der Stadt Winterthur auf. Dies ist auf die ausgeprägte Industrialisierung im 19. und 20. Jahrhundert zurückzuführen. Allerdings sind viele dieser Areale noch nicht dem starken Umnutzungsdruck ausgesetzt wie jene im Raum Zürich.

Sonderfall Armeeareale

Eine Sonderstellung im Rahmen der Untersuchung nehmen die Armeeareale ein. Einige dieser Flächen liegen an attraktiven Lagen und sind sehr gut erschlossen (Logistikzentrum der Armee in Hinwil, Flugplatz und Kaserne in Dübendorf etc.). In den letzten Jahren wurden Areale für eine Umnutzung freigegeben. Dabei ist noch nicht erkennbar, welche Areale durch die Armee weiterhin genutzt werden und welche freigegeben werden.

3.2 Regionen

Die Regionen werden nachfolgend detailliert beschrieben.

3.2.1 Stadt Zürich

Areale der Stadt Zürich nicht
erfasst

Die Areale der Stadt Zürich wurden von der Erfassung ausgeklammert. Aufgrund der hohen Dynamik, mit welcher sich die Stadt in den letzten Jahrzehnten konfrontiert war, wurden bereits viele der ursprünglichen Industriegebiete einer anderen Nutzung zugeführt.

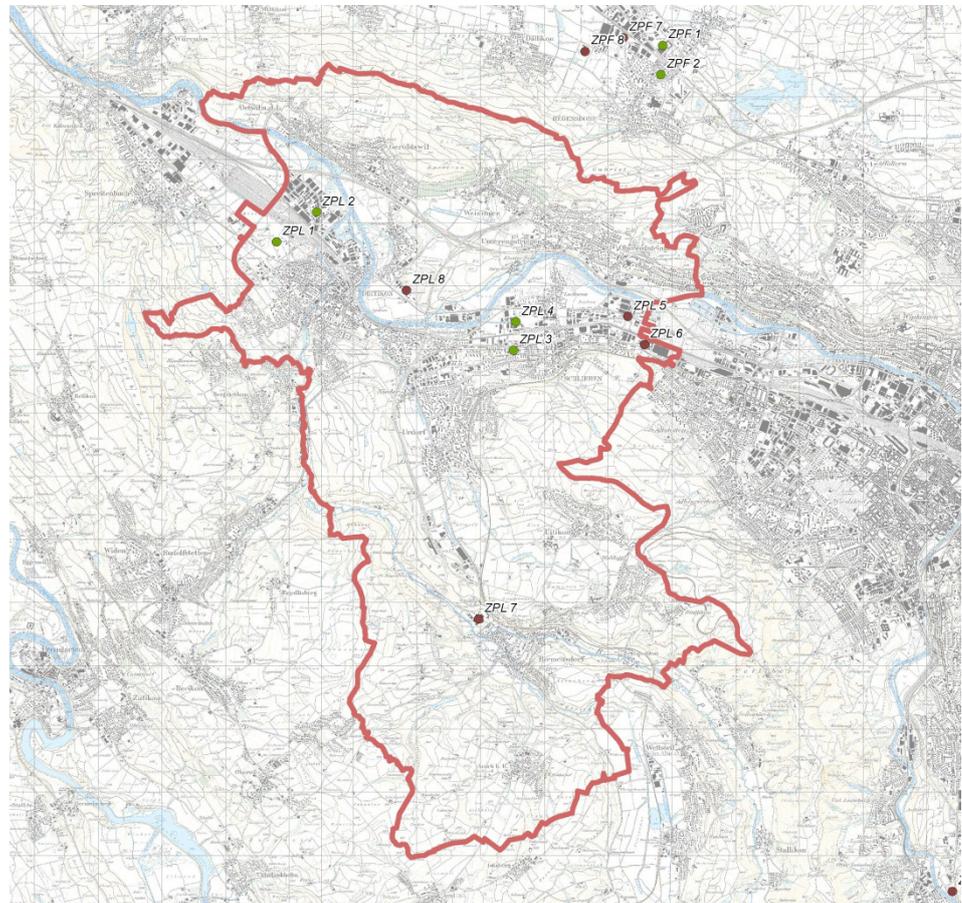
Stadt Zürich verfügt über
Entwicklungsstrategien

Diese Entwicklung führte dazu, dass die Stadt bereits über Strategien zur Sicherung regional bedeutender industriell-gewerblicher Arbeitsplatzgebiete verfügt und im Rahmen laufender Planungen entsprechende Instrumente zu deren Schutz entwickelt hat. Die Region Stadt Zürich eignet sich diesbezüglich zur exemplarischen Beleuchtung der Verdrängungsthematik von Arbeitsplatzgebieten durch wertschöpfungsstärkere Nutzungen.

Im Entwurf des regionalen Richtplans hat die Stadt für die einzelnen Arbeitsplatzgebiete Funktionen sowie Entwicklungsziele definiert. Während in gewissen Arbeitsplatzgebieten auch wertschöpfungsstärkere Dienstleistungsnutzungen möglich sein sollen, ist an anderen Orten ein Fokus auf Gewerbe- und Industrienutzungen vorgesehen. Zudem ist als Massnahme im regionalen Richtplan aufgeführt, dass zur Sicherung ausreichender Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen die (bereits bestehenden, maximalen) Dienstleistungs-Anteile der Industriezonen zu überprüfen und bei Bedarf herabzusetzen sind. Diese Umsetzung wird im Rahmen der laufenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung vorgenommen.

3.2.2 Limmattal

- Areale gemäss Arealverzeichnis
- Areale mit Arealsteckbrief
- Planungsregion



Hohe Dynamik im Limmattal

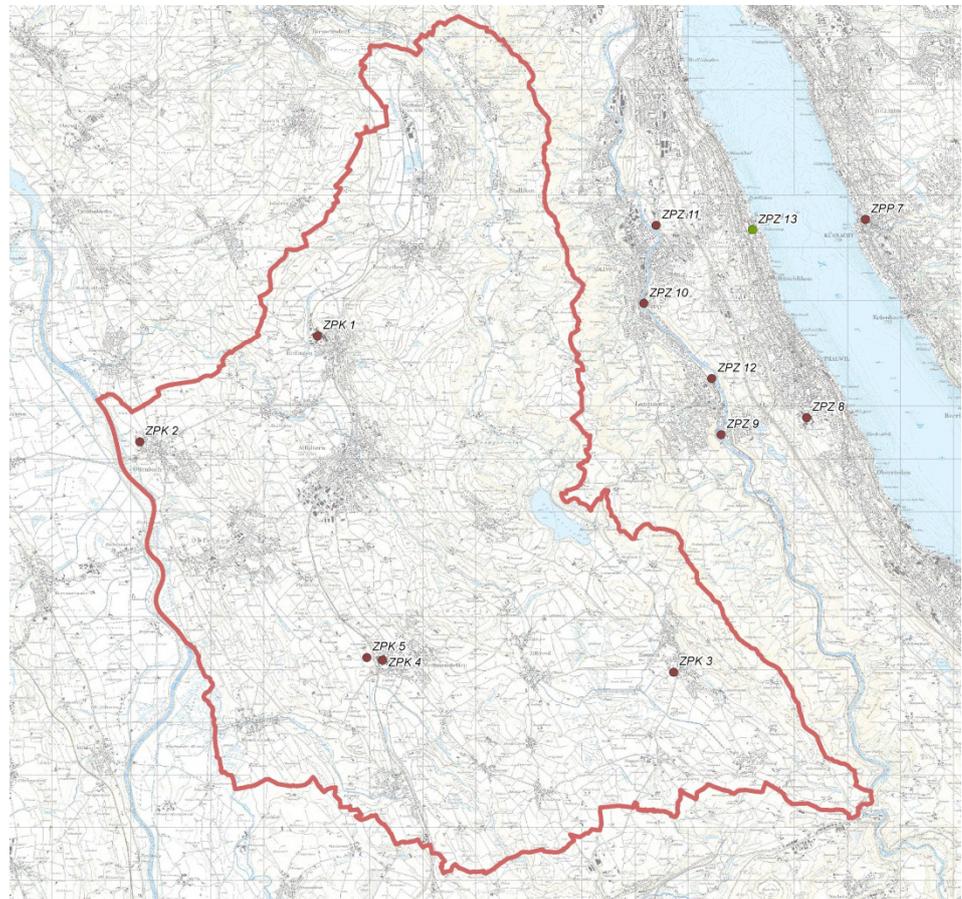
Die Region Limmattal sieht sich aufgrund ihrer Nähe zur Stadt Zürich und ihrer hervorragenden Erschliessungssituation mit einer hohen Dynamik konfrontiert. Mehrere Umnutzungen grosser Areale wurden bereits umgesetzt oder sind in Realisierung.

Grosser Umnutzungsdruck für bestehende Areale

Die bestehenden Areale sehen sich einem hohen Umnutzungsdruck ausgesetzt. Dieser wird künftig durch die Limmattalbahn weiter zunehmen. Dabei gestaltet sich der Erhalt industrieller und gewerblicher Arbeitsplätze als besonders herausfordernd. An vielen Standorten werden Gewerbebauten durch Büronutzungen belegt.

3.2.3 Knonaueramt

- Areale gemäss Arealverzeichnis
- Areale mit Arealsteckbrief
- Planungsregion



Wenige Umnutzungsareale im Knonaueramt

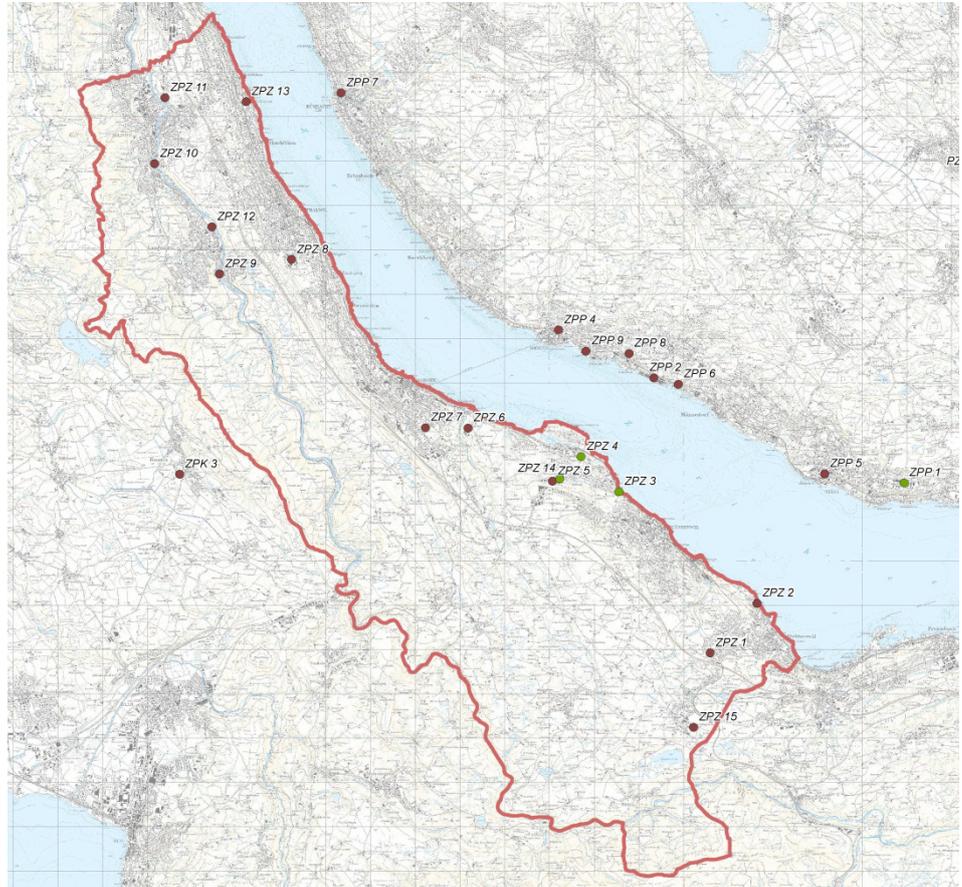
Das Knonaueramt weist eine geringe Anzahl möglicher Umnutzungsareale auf (5 Areale). Die Region war aufgrund ihrer Lage nie ausgeprägt industrialisiert. Allerdings hat der Entwicklungsdruck in der Region mit der Eröffnung der A4 und dem Ausbau des öffentlichen Verkehrs deutlich zugenommen. Dies zeigt sich zurzeit mehr in Form von Zentrumsentwicklungen und Nachverdichtungen als durch Umnutzung grösserer Arbeitsplatzgebiete.

Steigerung der Qualität innerhalb des Siedlungsgebiets wird angestrebt

Im Rahmen verschiedener Planungen sind Bestrebungen zur Steigerung der Qualität innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges im Gange. Nur vereinzelt kommen Betriebsschliessungen hinzu, welche Areale für Umnutzungen frei spielen (bspw. ZPK 3: Weisbrod-Areal in Hausen am Albis).

3.2.4 Zimmerberg

- Areale gemäss Arealverzeichnis
- Areale mit Arealsteckbrief
- Planungsregion



Zweigeteilte Region:
Sihltal- und Seeufer-Gemeinden
sehr unterschiedlich

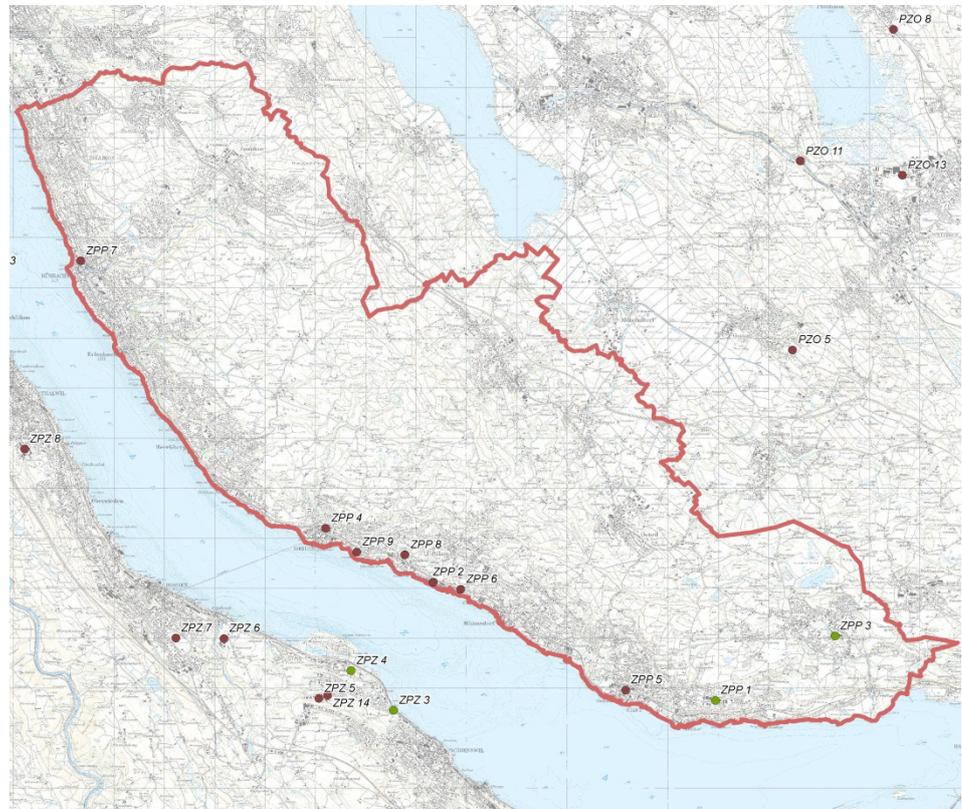
Die Region Zimmerberg lässt sich in Bezug auf Umnutzungsareale in zwei Teilregionen gliedern. Zum einen das Sihltal, zum anderen die Gemeinden mit starkem Bezug zum Zürichsee. In den Letzteren ist eine Umnutzung bestehender Gewerbe- und Industriegebiete zu Büronutzungen seitens der Grundeigentümer oft erwünscht. Die Region verfügt aufgrund ihrer Lage über teilweise sehr attraktive Arbeitsplatzgebiete mit Seesicht (bspw. für Headquarters nationaler und internationaler Unternehmen). Die Areale im Sihltal scheinen hingegen eher für Wohn- oder Gewerbenutzungen geeignet.

Arbeitsplatzgebiet Neubühl in
Wädenswil

Das geplante Arbeitsplatzgebiet Neubühl in Wädenswil ist durch die Kulturlandinitiative in Frage gestellt. Es handelt sich dabei um ein regionales Arbeitsplatzgebiet gemäss kantonalem Richtplanentwurf und stellt eine Erweiterung des Gebiets Steinacher (siehe ZPZ 5, Arealverzeichnis) dar.

3.2.5 Pfannenstil

- Areale gemäss Arealverzeichnis
- Areale mit Arealsteckbrief
- Planungsregion

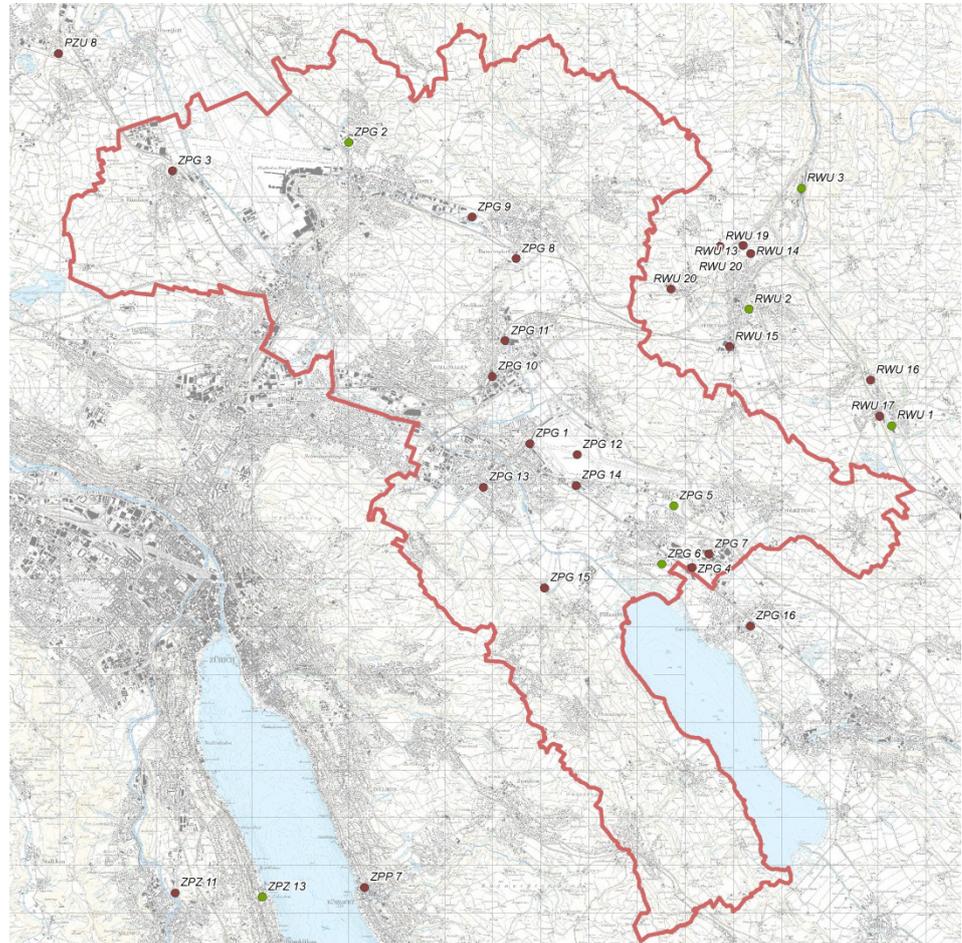


Areale mit grossem
Umnutzungspotenziale durch
Eigentümer blockiert

Die Areale der Region Pfannenstil liegen zum Teil an hervorragenden Wohnlagen und sind entsprechend einem starken Umnutzungsdruck ausgesetzt. In einigen Fällen bestehen keine Umnutzungsabsichten (Midor in Meilen, Chemische Fabrik in Uetikon). Vielmehr wurde in den letzten Jahren von Seiten der Eigentümer in die Standorte investiert. Allgemein kann jedoch eine Verdrängung kleinräumiger Arbeitsplatzgebiete an attraktiven Lagen entlang des Sees beobachtet werden.

3.2.6 Glattal

- Areale gemäss Arealverzeichnis
- Areale mit Arealsteckbrief
- Planungsregion



Hohe Dynamik und grosse
Umnutzungspotenziale im
Glattal

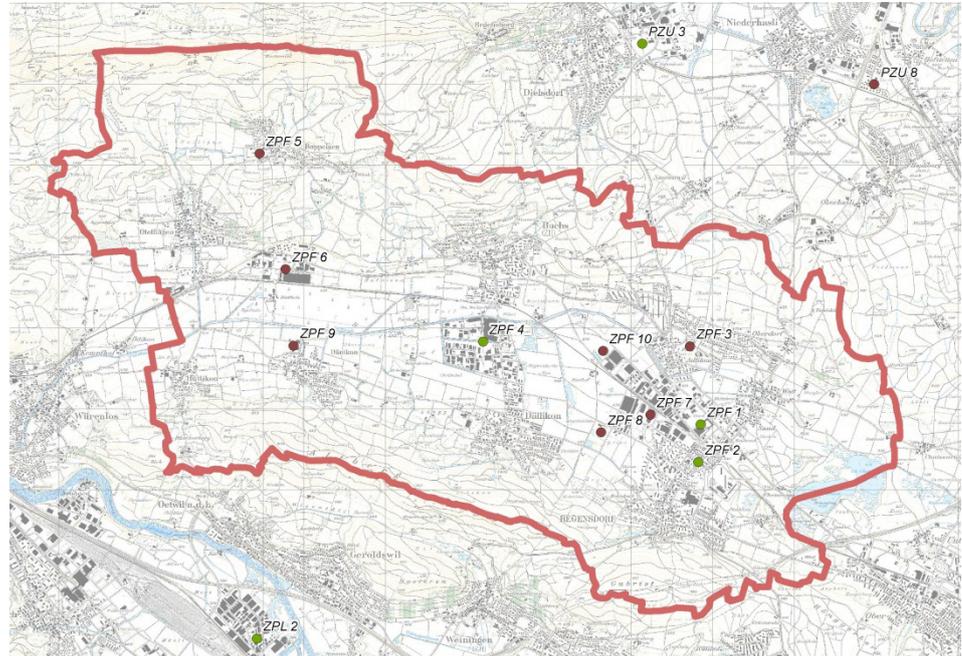
Das sich dynamisch entwickelnde Glattal weist mehrere grosse Areale mit Umnutzungspotenzial auf. Zum einen das Areal des ehemaligen Militärflugplatzes Dübendorf, welches Thema aktueller Abklärungen ist. Voraussetzung dafür ist der Verzicht des Bundes auf eine künftige militärische Nutzung. Zum anderen die Gewerbe- und Industrieflächen in Volketswil, bei welchen aufgrund ihrer teilweise sehr guten ÖV-Erschliessung und der Nähe zum Greifensee künftig mit Umnutzungsbegehren gerechnet werden kann.

Weitere Umnutzungsareale
geringere Grösse vorhanden

Neben den im Arealverzeichnis aufgeführten oftmals grösseren Arealen weist der Raum auch eine Vielzahl von Arealen geringerer Grösse auf. Auch das Glattal ist von der Thematik der Fluglärmbelastung betroffen, welche teilweise zu Nutzungseinschränkungen führt.

3.2.7 Furttal

- Areale gemäss Arealverzeichnis
- Areale mit Arealsteckbrief
- Planungsregion



Aufweichung der klaren Strukturen durch Umnutzungen

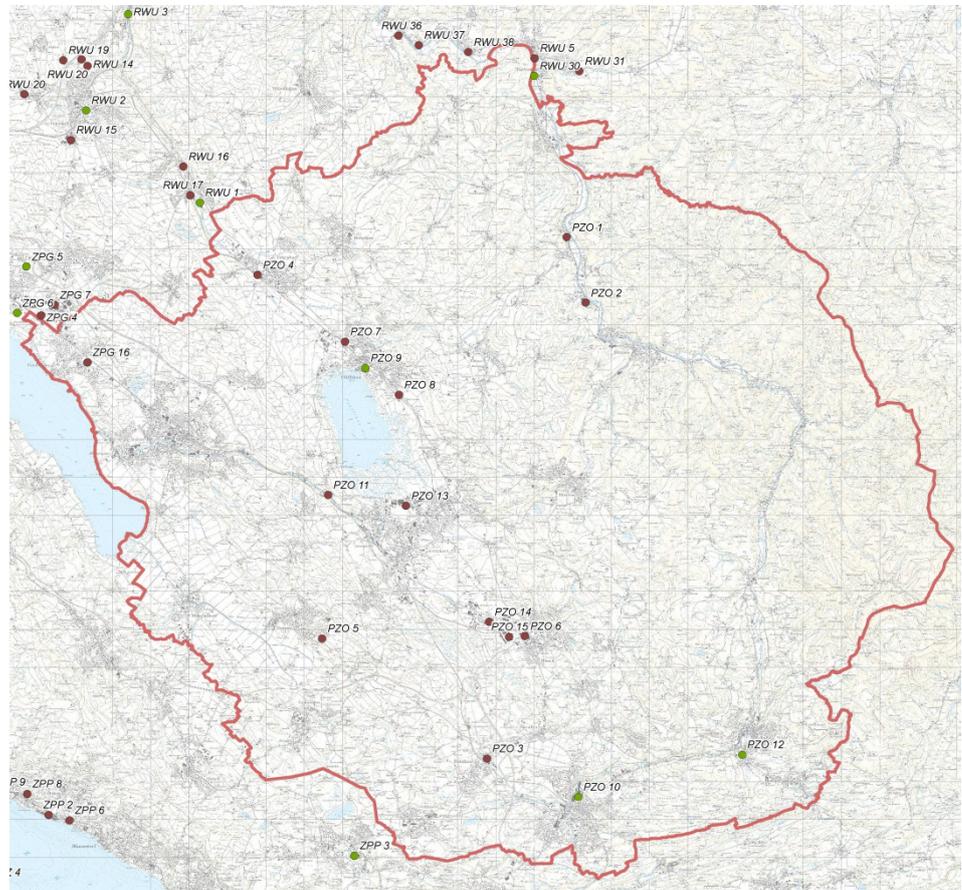
Die bestehenden Arbeitsplatzgebiete sind grösstenteils im Talboden entlang der Bahnlinie angeordnet. Wohnnutzungen finden sich vor allem in den anschliessenden Hanglagen, oftmals abseits der Bahnhöfe. Durch Umnutzungen werden diese klaren Strukturen aufgeweicht, mit nachteiligen Folgen (Nutzungskonflikte durch Lärm, hohes Verkehrsaufkommen, Überlastung des regionalen Strassennetzes). Das Furttal verfügt zudem über grosse landwirtschaftliche Produktionsflächen, welche in den letzten Jahren unter Druck gekommen sind.

Sicherung Riet in Buchs/Dällikon,
Entwicklung Bahnhof Nord
Regensdorf, Fachmärkte

Mit dem Areal im Riet in der Gemeinde Buchs/Dällikon verfügt das Furttal über ein sehr grosses zusammenhängendes Arbeitsplatzgebiet, welches aus kantonaler Sicht langfristig gesichert werden soll. Das heute teilweise unbebaute Gebiet beim Bahnhof Nord in Regensdorf wird künftig einer neuen Nutzung zugeführt. Durch seine zentrale Lage und die sehr gute ÖV-Erschliessung scheint eine entsprechende Entwicklung begrüssenswert. Die in den Raum drängenden Fachmärkte weisen einen hohen Flächenbedarf auf und tragen zu einem Anstieg der Bodenpreise bei.

3.2.8 Oberland

- Areale gemäss Arealverzeichnis
- Areale mit Arealsteckbrief
- Planungsregion

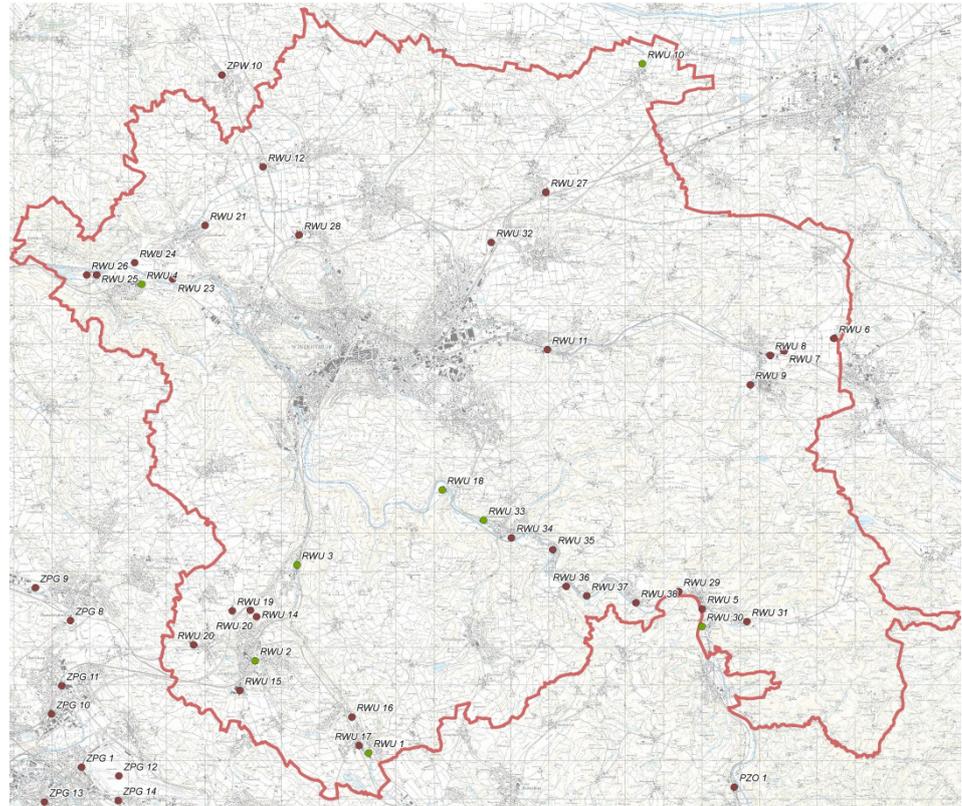


Hohes Potenzial in der „S5-Stadt“ aufgrund der guten Erschliessung

Das Zürcher Oberland lässt sich aufgrund seiner Raumstruktur in zwei Teilregionen gliedern: Zum einen der Raum entlang der S-Bahn-Haltestellen („S5-Stadt“), welcher den Grossteil der aufgezeigten Areale umfasst. Dieser ist geprägt durch seine gute Erschliessungsqualität in Bezug auf den Grossraum Zürich. Zum anderen der Raum Tösstal, welcher ländlich geprägt ist und nur vereinzelt potenzielle Umnutzungsareale aufweist.

3.2.9 Winterthur und Umgebung

- Areale gemäss Arealverzeichnis
- Areale mit Arealsteckbrief
- Planungsregion



Hohe Anzahl an Umnutzungsarealen im Umkreis der Stadt Winterthur

Die Umgebung der Stadt Winterthur weist eine hohe Anzahl an potenziellen Umnutzungsarealen auf. Dies ist auf die ausgeprägte Industrialisierung im 19. und 20. Jahrhundert zurück zu führen, wobei sich die Verteilung der Areale über das ganze Regionsgebiet erstreckt. Die Areale sind – mit Ausnahme der Flächen an guten Wohn- und Erschliessungslagen im Einzugsgebiet der Stadt Winterthur – noch nicht einem hohen Umnutzungsdruck ausgesetzt.

Ungewisser Umgang mit Gärtnereien und Pflanzenanlagen

Der Umgang mit Gärtnereien und Pflanzenanlagen innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets bzw. eine Aussiedlung dieser muss eine Haltung entwickelt werden. Dies ist nicht Gegenstand dieses Projekts.

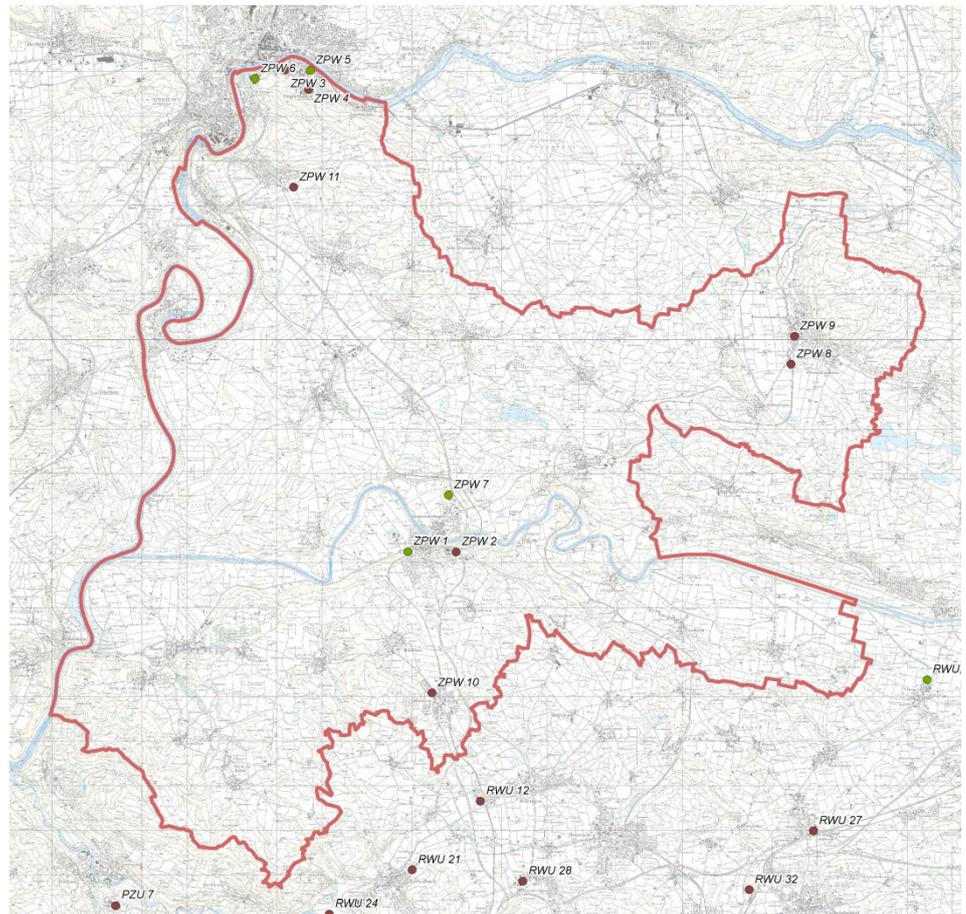
Areale der Stadt Winterthur nicht erfasst

Die Areale der Stadt Winterthur wurden von der Erfassung ausgeklammert. Grössere Areale wurden in den letzten Jahren einer Umnutzung zugeführt oder die Planung dazu gestartet.

Aufgrund dieser Entwicklungsdynamik verfügt die Stadt Winterthur bereits über Strategien zum Umgang mit potenziellen Entwicklungsarealen sowie der Sicherung regional bedeutender industriell-gewerblicher Arbeitsplätze.

3.2.10 Weinland

- Areale gemäss Arealverzeichnis
- Areale mit Arealsteckbrief
- Planungsregion

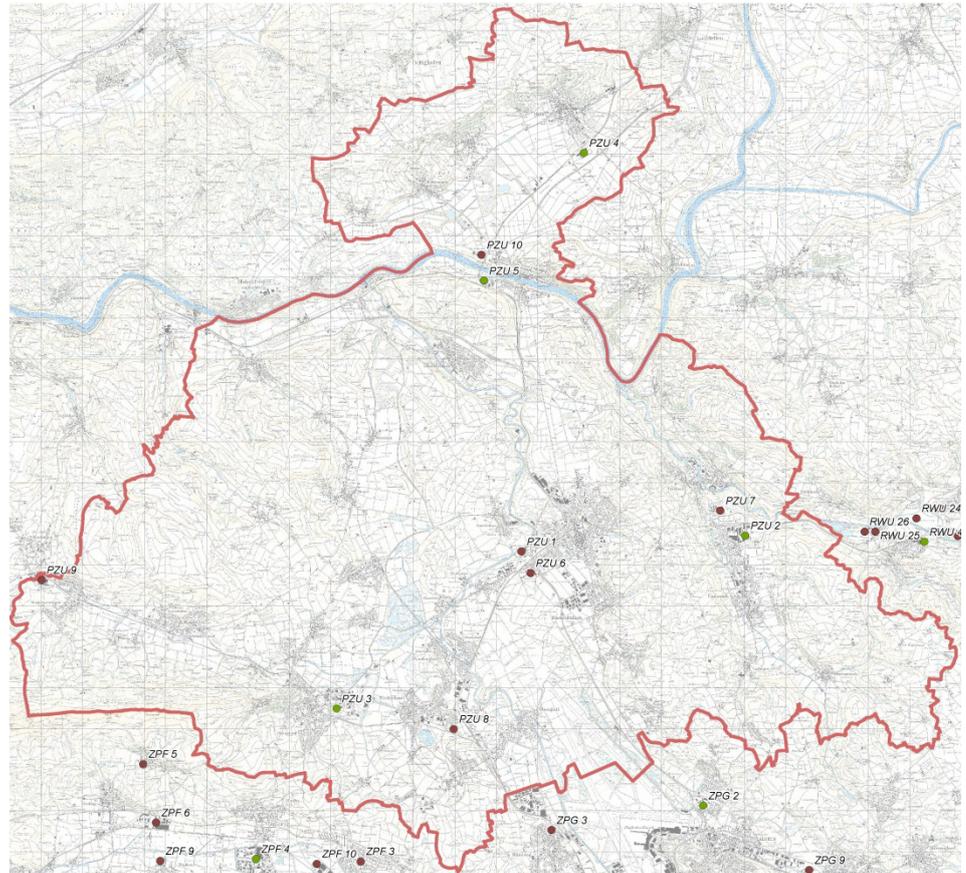


Geringe Dynamik und wenig
Umnutzungspotenziale im
Weinland

Das Zürcher Weinland weist eine geringere Dynamik als die Regionen in der engeren Agglomeration Zürich auf. Der Raum verfügt nur über geringe Umnutzungspotenziale. Im Rahmen des Projekts konnten elf Areale identifiziert werden, welche allenfalls mit Umnutzungsbegehren konfrontiert werden könnten. Diese befinden sich vorwiegend im Einzugsgebiet der Autobahn A4 oder in jenem der Agglomeration Schaffhausen. Besonders im nördlichen Bereich der Region ist die Abstimmung der Entwicklung mit dem Nachbarkanton Schaffhausen zwingend.

3.2.11 Unterland

- Areale gemäss Arealverzeichnis
- Areale mit Arealsteckbrief
- Planungsregion



Auswirkungen der Dynamik im
Glattal auf das Unterland

Die Region Unterland besteht zum einen aus Gemeinden, welche einen engen Bezug zu den Agglomerationen Zürich bzw. Glattal aufweisen und sich dynamisch entwickeln, zum anderen aus ländlich geprägten Gemeinden, in welchen bisher der Umnutzungsdruck wenig spürbar war.

Potenzielle Areale und
Fluglärmproblematik

In den Gemeinden Bülach, Embrach, Niederhasli und Dielsdorf sind grössere Arbeitsplatzgebiete vorhanden. Mit dem Projekt Bülach Nord läuft bereits eine grosse Umnutzung, die künftige Nutzung des Embraport-Areals ist Gegenstand von laufenden Abklärungen. Die Region ist stark von der Fluglärnthematik betroffen. Dies zeigt sich in Gebieten, welche heute aufgrund der Lärmbelastung nicht entsprechend ihrer Zonierung entwickelt werden können.

4 Empfehlungen

Als Empfehlungen sind im Folgenden die Etablierung eines Umnutzungsmonitorings (4.1.), der Schutz ausgewiesener Areale (4.2.) sowie die Begleitung von Umnutzungsvorhaben (4.3) erläutert.

4.1 Umnutzungsmonitoring etablieren

Vorgehensvorschlag zur
Wahrung der Aktualität und zur
Vervollständigung der
Arealübersicht

Um die Aktualität der Arealübersicht gewährleisten zu können und eine laufende Vervollständigung zu erreichen, ist eine periodische Überprüfung und Ergänzung der Arealübersicht zu prüfen. Das Arealverzeichnis sowie die entsprechende Einschätzung der Areale kann alle fünf Jahre einer Überarbeitung unterzogen werden. Zudem können Kenntnisse der kantonalen Verwaltung betreffend aktuelle Planungen laufend einfließen. Zusammengefasst wird folgende Systematik für die Erfassung und Aktualisierung der Arealübersicht vorgeschlagen:

Periodische Überprüfung

Aktualisierung sowie Ergänzung des Arealverzeichnisses durch das Amt für Raumentwicklung unter Beizug der Regionalplaner im Rahmen einer periodischen Überprüfung der Areale (alle 5 Jahre).

Laufend

Kenntnisse aktueller Planungen fließen laufend ein. Das Amt für Raumentwicklung aktualisiert das Arealverzeichnis aufgrund neuer Erkenntnisse, welche sich aus Planungsabsichten ergeben.

Umnutzungsmonitoring

Mit diesem Vorgehen wird das Arealverzeichnis zu einem eigentlichen Umnutzungsmonitoring weiterentwickelt, welches bei der Beurteilung von Entwicklungsvorhaben beigezogen werden kann.

4.2 Geeignete Areale für gewerblich-industrielle Nutzung erhalten

Etablierung von
Schutzmechanismen für
Arbeitsnutzungen in C-Arealen

Damit Areale mit einer hohen Bedeutung für die gewerblich-industrielle Nutzung gesichert werden können (Areale mit Einschätzung C), müssen entsprechende Schutzmechanismen etabliert werden. Der Schutz der Areale erfolgt über die kantonale sowie die regionale Richtplanung und die Genehmigungspflicht untergeordneter Planungen.

Dabei lassen sich diese Schutzmechanismen in zwei Stufen einteilen:

Direkter Schutz

Der Kanton nimmt Koordinationshinweise zur Sicherung regional abgestimmter Arbeitsplatzgebiete für industrielle und gewerbliche Nutzungen in den kantonalen Richtplan auf. Er unterstützt damit die

Regionen bei der Bezeichnung regionaler Arbeitsplatzgebiete für industrielle und gewerbliche Nutzungen.

Indirekter Schutz

Der Kanton genehmigt die der kantonalen Richtplanung untergeordneten Planungen wie kommunale Richt- und Nutzungspläne sowie Sondernutzungspläne wie Gestaltungspläne. Dabei stellt er im Rahmen des Genehmigungsverfahrens den Schutz ausgewiesener Arbeitsplatzgebiete sicher bzw. verhindert deren Umnutzung, sofern dazu rechtlich haltbare Gründe angeführt werden können.

Sicherung eines langfristigen Schutzes für Gewerbe und Industrie in C-Arealen

Mit diesen Mechanismen soll ein langfristiger Schutz regional bedeutender Arbeitsplatzgebiete erreicht werden – unabhängig von der spezifischen Arbeitsnutzung (Dienstleistung, Verkauf, Industrie, Gewerbe). Um entsprechende Areale für Gewerbe- und Industrienutzungen nachhaltig zu sichern ist der Ausschluss anderer Arbeitsnutzungen (Verbot von Verkaufsflächen, Dienstleistungen etc.) im Rahmen der laufenden Überarbeitung der regionalen Richtpläne zu prüfen.

4.3 Für die Umnutzung geeignete Areale begleiten

Unterstützung für A-/B-Areale im Rahmen von Planungsinstrumenten und -prozessen

Der Kanton Zürich kann die Entwicklung der Areale mit Beurteilung A/B im Rahmen von Umnutzungen mitgestalten. So kann im Rahmen der Genehmigung planerischer Instrumente – insbesondere Gestaltungspläne – auf die Entwicklung Einfluss genommen werden (Nutzungsmix, Dichte, Erschliessung etc.). Der Kanton kann zudem über die Beteiligung an Planungsprozessen sowie über allfällige Finanzierungsbeiträge an die Infrastruktur die Merkmale der Entwicklung zusätzlich mitprägen.

A1 Arealverzeichnis

Arealverzeichnis Region Limmattal

Arealbeschreibung											Erste Einschätzung			Areal- steckbrief	Inventar Denkmal- schutz				
Nr.	Gemeinde	Bezeichnung	Grösse (ha)	heutige Nutzung	Umfeld	ÖV-Güteklasse	Autobahn- anschluss	Anschluss- gleis	Regionales AP-Gebiet	Innert 5 Jahren	Nutzungsseignung					Priorität			
											W	D	I/G	A	B	C			
ZPL 1	Dietikon	Niederfeld	40	Landwirtschaft, Gewerbenutzung, Industriebrache, teils Wohnnutzung	Gleisfeld (Rangierbahnhof), Landwirtschaft, Wohnnutzung	C / D / -	Ja	Ja	teilweise	Ja								X	-
ZPL 2	Dietikon	Silbern / Lerzen / Stierenmatt	70	Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbenutzung	Gleisfeld (Rangierbahnhof), Wald, Umnutzungsareal (Limmatfeld)	B / C	Ja	Ja	Ja	Ja								X	-
ZPL 3	Schlieren	Geissweid /Steinenwies	20	Wohnen, Industriebrachen, Gewerbe und Dienstleistung	Im Norden Gleise, im Süden Wohnumfeld	B	Ja	Nein	Ja	Ja								X	(1)
ZPL 4	Schlieren	Rietpark	20	Industrie- und Gewerbenutzungen, Wohnen (östlicher Teil GP)	Stark belastete Strassen und Eisenbahn, teilweise Umgenutzt	B / C / F	Ja	Nein	Ja	Ja								X	-
ZPL 5	Schlieren	Gaswerk / Ifang	40	Industrie und Gewerbe, teils unbebaut, wenig Wohnen	Stark belastete Strassen und Eisenbahn, Limmat (Norden), Landwirtschaft	D / E	Ja	Ja	Ja	offen									
ZPL 6	Schlieren	Müllingen / Unterallmend	20	Industrie und Gewerbe, Wohnen, Postverteilzentrum	Im Norden Gleise, im Süden Wohnumfeld	B / C	Ja	Ja	Ja	offen									
ZPL 7	Birmensdorf	Kasernen-Areal	rund 8	Militärische Nutzung	Wald, Landwirtschaft, Waffenplatz, Wohnnutzung	C / D	Ja	Nein	Nein	Nein									
ZPL 8	Weiningen	Fahrweid	rund 13	Kiesabbau, Bauunternehmung	Wohnnutzungen, Golfplatz, Wald	C / D	Ja	Nein	Ja	Nein									

Erläuterungen

ÖV-Güteklasse:	A / B / C / D / E / F	(gemäss kantonaler Definition)
Autobahnanschluss (< 5km):	Ja / Nein	
Anschlussgleis:	Ja / Nein	
Regionales Arbeitsplatzgebiet:	Ja / Nein	(gemäss Richtplanung / ROK)
Entwicklung innert 5 Jahre:	Ja / Nein / offen	(gemäss Erkenntnisse Workshops)

Legende Inventar Denkmalschutz

- Keine Inventarobjekte Denkmalschutz vorhanden
- (1) Bahnhof

(Hinweis: Bis anhin nur Areale mit Steckbrief betrachtet)

Arealverzeichnis Region Knonaueramt

Arealbeschreibung											Erste Einschätzung			Areal-steckbrief	Inventar-Denkmal-schutz				
Nr.	Gemeinde	Bezeichnung	Grösse (ha)	heutige Nutzung	Umfeld	ÖV-Güteklasse	Autobahn-anschluss	Anschluss-gleis	Regionales AP-Gebiet	Innert 5 Jahren	Nutzungsseignung					Priorität			
											W	D	I/G	A	B	C			
ZPK 1	Hedingen	Industriegebiet	8	Industrie- und Gewerbenutzung	Ortszentrum, Wohnumfeld, Landwirtschaft	B / C	Ja	Ja	Ja	Nein									
ZPK 2	Ottenbach	Dorfzentrum / Stüdler	6	Grösstenteils Wohnnutzung, Gewerbenutzung	Wohnumfeld (Ortszentrum), Landwirtschaft	D	Ja	Nein	Nein	Nein									
ZPK 3	Hausen am Albis	Weisbrod-Areal	1.5	Gewerbenutzung	Wohnumfeld, Landwirtschaft	D	Nein	Nein	Nein	offen									
ZPK 4	Mettmenstetten	Hawa-Areal	3	Industrie- und Gewerbenutzung, Verwaltung	Beim Bahnhof gelegen, Ortszentrum, Wohnumfeld	C	Ja	Nein	Nein	Nein									
ZPK 5	Mettmenstetten	Industriegebiet	8.5	Grösstenteils ungebaut, Gewerbe- und Industrienutzung	Beim Bahnhof gelegen, Wohnnutzung im Süden, Landwirtschaft	C / D	Ja	Nein	Ja	Nein									

Erläuterungen

ÖV-Güteklasse: A / B / C / D / E / F (gemäss kantonomer Definition)
 Autobahnanschluss (< 5km): Ja / Nein
 Anschlussgleis: Ja / Nein
 Regionales Arbeitsplatzgebiet: Ja / Nein (gemäss Richtplanung / ROK)
 Entwicklung innert 5 Jahre: Ja / Nein / offen (gemäss Erkenntnisse Workshops)

Legende Inventar Denkmalschutz

(Hinweis: Bis anhin nur Areale mit Steckbrief betrachtet)

Arealverzeichnis Region Zimmerberg

Arealbeschreibung											Erste Einschätzung			Areal-steckbrief	Inventar-Denkmal-schutz				
Nr.	Gemeinde	Bezeichnung	Grösse (ha)	heutige Nutzung	Umfeld	ÖV-Güteklasse	Autobahn-anschluss	Anschluss-gleis	Regionales AP-Gebiet	Innert 5 Jahren	Nutzungsseignung					Priorität			
											W	D	I/G	A	B	C			
ZPZ 1	Richterswil	Schwanden	1	Dienstleistungsnutzung	Wohnumfeld, direkt an der Autobahnausfahrt	D	Ja	Nein	Nein	offen					B				
ZPZ 2	Richterswil	Mülönen	1	ARA-Areal	Direkt an der Bahn (See) gelegen, südwestlich Wohnumfeld	F / -	Ja	Nein	Nein	Nein						C			
ZPZ 3	Wädenswil	Gwand	5.5	Gewerbenutzung (kleinteilige Struktur, einzelne mittelgrosse Strukturen)	Seestrasse im Norden, Wohnen, Dienstleistungs- und Gewerbenutzung	C	Ja	Nein	Nein	ja						C	X		-
ZPZ 4	Wädenswil	Au-Center	6	Umgenutztes Alcatel-Areal, Dienstleistung	Seestrasse im Norden, Wohnen, Dienstleistungs- und Gewerbenutzung	D	Ja	Nein	Nein	ja					B		X		-
ZPZ 5	Wädenswil	Steinacher	8.5	Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung	Wald, Dienstleistung und Gewerbe, Detailhandel, Schule (SIS)	D	Ja	Nein	Ja	offen						C			
ZPZ 6	Horgen	Dow-Areal	10	Dienstleistungsnutzung (Dow Chemical Europe)	Landwirtschaft, Wald, Wohnumfeld	D / E	Ja	Nein	Ja	Nein					B				
ZPZ 7	Horgen	Reservationsfläche Kantonsschule	5.5	Landwirtschaft (Fläche reserviert für mögliche Kantonsschule)	Wohnumfeld	C	Ja	Nein	Nein	Nein					B				
ZPZ 8	Thalwil	Industrie Böni	10.5	Gewerbe- und Industrienutzung, Detailhandel geplant / im Bau	Wohnumfeld, Wald	D	Ja	Nein	Ja	Nein						C			
ZPZ 9	Thalwil	Fabrikareal Sihlbogen	2	Gewerbenutzung, Detailhandel (Umnutzung teilweise erfolgt)	Areal liegt im Sihlbogen, Wohnumfeld	E	Ja	Nein	Nein	offen					B				
ZPZ 10	Adliswil	Gewerbe Sihlbogen	4	Dienstleistung (ehemaliges Fabrikareal, umgenutzt)	Areal liegt im Sihlbogen, Wohnumfeld	D	Ja	Nein	Nein	Nein					B				
ZPZ 11	Adliswil	Tüfi	2.5	Gewerbenutzung, Feuerwehrstützpunkt	Sportanlagen, Wohnnutzung und Schule (SIS) im Westen, Shil im Osten	D	Ja	Nein	Nein	Nein					B				
ZPZ 12	Langnau am Albis	Sihlmatte	1.5	Sportanlagen (Tennishallen), Gewerbe	Wohnnutzung im Westen, Shil im Osten	E	Ja	Nein	Nein	Nein						C			
ZPZ 13	Kilchberg	Lindt&Sprüngli-Areal	2	Industrie	Wohnumfeld, Nähe See	C	Ja	Nein	Nein	Nein						C			
ZPZ 14	Wädenswil	BASF-Areal	1.5	Dienstleistung	Gewerbe- und Wohnnutzungen	D	Ja	Nein	Ja	Ja					B		X		-
ZPZ 15	Samstagern	MIBAG-Areal	1.5	Gewerbe- und Industrienutzung	Gewerbe- und Industrienutzungen, Landwirtschaft	D	Ja	Nein	Ja	offen						C			

Erläuterungen

ÖV-Güteklasse:	A / B / C / D / E / F	(gemäss kantonaler Definition)
Autobahnanschluss (< 5km):	Ja / Nein	
Anschlussgleis:	Ja / Nein	
Regionales Arbeitsplatzgebiet:	Ja / Nein	(gemäss Richtplanung / ROK)
Entwicklung innert 5 Jahre:	Ja / Nein / offen	(gemäss Erkenntnisse Workshops)

Legende Inventar Denkmalschutz

- Keine Inventarobjekte Denkmalschutz vorhanden

(Hinweis: Bis anhin nur Areale mit Steckbrief betrachtet)

Arealverzeichnis Region Pfannenstil

Arealbeschreibung											Erste Einschätzung			Arealsteckbrief	Inventar Denkmalschutz				
Nr.	Gemeinde	Bezeichnung	Grösse (ha)	heutige Nutzung	Umfeld	ÖV-Güteklasse	Autobahnanschluss	Anschlussgleis	Regionales AP-Gebiet	Innert 5 Jahren	Nutzungsseignung					Priorität			
											W	D	I/G	A	B	C			
ZPP 1	Stäfa	Laubisrüti	11.5	Industrie und Dienstleistung, teils un bebaut	Wohnumfeld, Kernzone, Rebbau	D	Nein	Nein	Ja	Ja							X	-	
ZPP 2	Uetikon	Chemische Fabrik	10	Industrie (Chemie)	Seeanstoss, Seestrasse/Bahntrasse, Naturschutzgebiet Rotholz	B / C / D	Nein	Ja	Ja	Nein									
ZPP 3	Hombrechtikon	Eichtal	14	Industrie und Dienstleistung, teils un bebaut	Schulanlage, Reservezone, Wohnen- und Mischzone, Wald	B / C / D	Nein	Nein	Nein	Ja							X	(1)	
ZPP 4	Meilen	Midor-Areal	4	Industrie (Lebensmittelproduktion)	Bahnhof, Ortszentrum, Wohnen, öffentliche Nutzungen	B	Nein	Ja	Nein	Nein									
ZPP 5	Stäfa	Bahnhofsareal	4	Zentrumsnutzungen, P+R-Analge	Ortszentrum, öffentliche Nutzungen	B	Nein	Nein	Nein	offen									
ZPP 6	Uetikon / Männedorf	Bahnhofsareal	2.5	Wohn- und Gewerbenutzung, Parkierung, P+R-Anlage	Ortszentrum, öffentliche Nutzungen	B	Nein	Nein	Nein	offen									
ZPP 7	Küsnacht	Bahnhofsareal	1.5	P+R-Anlage	Ortszentrum, öffentliche Nutzungen	B	Nein	Nein	Nein	offen									
ZPP 8	Meilen	Dollikon	2	Un bebaut, Rebfläche	Gleise im Süden, Wohnumfeld	D	Nein	Nein	Nein	Nein									
ZPP 9	Meilen	Beugen	1.5	Mischnutzung (Wohnen und Gewerbe)	Seestrasse, Wohn- und Mischnutzung, Gleise im Norden	C	Nein	Nein	Nein	offen									

Erläuterungen

ÖV-Güteklasse:	A / B / C / D / E / F	(gemäss kantonaler Definition)
Autobahnanschluss (< 5km):	Ja / Nein	
Anschlussgleis:	Ja / Nein	
Regionales Arbeitsplatzgebiet:	Ja / Nein	(gemäss Richtplanung / ROK)
Entwicklung innert 5 Jahre:	Ja / Nein / offen	(gemäss Erkenntnisse Workshops)

Legende Inventar Denkmalschutz

- Keine Inventarobjekte Denkmalschutz vorhanden
- (1) Spinnerei Eichtal

(Hinweis: Bis anhin nur Areale mit Steckbrief betrachtet)

Arealverzeichnis Region Glattal

Arealbeschreibung											Erste Einschätzung			Arealsteckbrief	Inventar Denkmalschutz				
Nr.	Gemeinde	Bezeichnung	Grösse (ha)	heutige Nutzung	Umfeld	ÖV-Güteklasse	Autobahnanschluss	Anschlussgleis	Regionales AP-Gebiet	Innert 5 Jahren	Nutzungsseignung					Priorität			
											W	D	I/G	A	B	C			
ZPG 1	Dübendorf	Flugplatzrand / Kasernen- Areal	23	Militärische Nutzung	Mischnutzungen (Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe)	C / D	Ja	Nein	Nein	Nein					B				
ZPG 2	Kloten	Kasernen-Areal	16	Militärische Nutzung	Flughafen Kloten, Wohnumfeld, Gewerbe	C / D	Ja	Nein	Ja	Ja					B			X	(1)
ZPG 3	Rümlang	Schmidbreiten	6.5	Brache (Wiese), vereinzelte Wohn- und Gewerbenutzung	Beim Bahnhof gelegen, Wohnumfeld	D	Ja	Nein	Ja	offen					B				
ZPG 4	Volketswil / Greifensee	Milandia	26	JOWA-Bäckerei (Migros) im Norden Sportanlagen im Süden	Gewerbe- und Industriegebiet, Wald, Landwirtschaft	C	Ja	Ja (Nord)	Ja (Nord)	offen						C			
ZPG 5	Volketswil	Industrie Zürcherstrasse / Luchs	32	Arbeitsplatzgebiet mit heterogener Baustruktur / Ausbaugrad	Wohn- und Gewerbeumfeld, Landwirtschaft	D	Ja	Nein	Nein	Ja				A			X	-	
ZPG 6	Schwerzenbach	Zimikerwies	2	Brache, ehemaliger Werkhof Implenia	Wohn- und Gewerbeumfeld, Landwirtschaft und Sportplatz	D	Ja	Nein	Nein	Ja				A			X	-	
ZPG 7	Volketswil	Industriestrasse	30	Gewerbe- und Industriegebiet, Fachmärkte	Wohnnutzung, Sportanlagen, Gewerbe- und Industrieumfeld (siehe auch ZPG 4)	C / D	Ja	teilweise	Ja	Nein						C			
ZPG 8	Bassersdorf	Bahnhof Süd	12.5	Arbeitszone mit Gewerbestruktur mittlerer Körnung	Direkt am Bahnhof gelegen, Landwirtschaft	B	Ja	Nein	Nein	offen						C			
ZPG 9	Bassersdorf	Industrie Grindel-Ost	15	Arbeitszone mit Gewerbestruktur mittlerer Körnung	Landwirtschaft, Sportanlagen	E	Ja	Nein	Ja	offen						C			
ZPG 10	Dietlikon	Industrie Nord	6.5	Grobstrukturiertes Arbeitsplatzgebiet	Bahngeleise, Wohnumfeld, Gewerbegebiet	B	Ja	Nein	Ja	offen						C			
ZPG 11	Dietlikon / Wangen-Brütisellen	Faisswisen / Sücheren / Altbach	7	Siedlungsgebiet beim Bahnhof, Freibad, Parkplatz	Gewerbe- und Industriegebiet, direkt am Bahnhof gelegen	B	Ja	Nein	Nein	offen					B				
ZPG 12	Dübendorf / Wangen-Brütisellen	Flugplatzareal	106	Militärische Nutzung	Mischnutzungen (Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe)	D / E / -	Ja	Nein	Nein	offen					B				
ZPG 13	Dübendorf	Zelgli	5.5	Sportanlage	Wohnumfeld, Familiengärten im Süden	C	Ja	Nein	Nein	offen					B				
ZPG 14	Dübendorf	Industrie Gfenn	10.5	Gewerbemix mit teils grossen Geschäftshäusern	Flugplatzareal Dübendorf, Wohnnutzungen	D	Ja	Nein	Nein	offen						C			
ZPG 15	Fällanden	Industriegebiet Schärler	4.5	Gewerbegebiet	Wald, Landwirtschaft, Friedhof im Osten	C	Nein	Nein	Nein	offen						C			
ZPG 16	Greifensee	Sagi	5.5	Gewerbegebiet	Direkt am Bahnhof gelegen, Landwirtschaft,	B	Ja	Nein	Ja	offen					B				

Erläuterungen

ÖV-Güteklasse:	A / B / C / D / E / F	(gemäss kantonomer Definition)
Autobahnanschluss (< 5km):	Ja / Nein	
Anschlussgleis:	Ja / Nein	
Regionales Arbeitsplatzgebiet:	Ja / Nein	(gemäss Richtplanung / ROK)
Entwicklung innert 5 Jahre:	Ja / Nein / offen	(gemäss Erkenntnisse Workshops)

Legende Inventar Denkmalschutz

- Keine Inventarobjekte Denkmalschutz vorhanden
- (1) Waffenplatz, Kaserne (HOBIM)

(Hinweis: Bis anhin nur Areale mit Steckbrief betrachtet)

Arealverzeichnis Region Furttal

Arealbeschreibung											Erste Einschätzung			Arealsteckbrief					
Nr.	Gemeinde	Bezeichnung	Grösse (ha)	heutige Nutzung	Umfeld	ÖV-Güteklasse	Autobahnanschluss	Anschlussgleis	Regionales AP-Gebiet	Innert 5 Jahren	Nutzungsseignung				Priorität				
											W	D	I/G	A	B	C			
ZPF 1	Regensdorf	Bahnhof Nord	25	Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung	Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung, angrenzend Wohnnutzung	A / B / C	Nein	teilweise	Ja	Ja				A			X		
ZPF 2	Regensdorf	Zentrum	12	Mischnutzung (Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung und Verwaltung)	Zentrumsnutzung im Bahnhofsumfeld	A / B	Nein	Nein	Nein	Ja					B		X		
ZPF 3	Regensdorf	Pächterried	1	Landwirtschaft	Wohnumfeld, teilweise Kleingewerbe	C	Nein	Nein	Nein	Nein						C			
ZPF 4	Buchs ZH / Dällikon	Riet	63	Mischnutzung (Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung und Industrie)	Gewerbe- und Industriegebiet, im Norden teilweise Wohnnutzung	D / E	Nein	Ja	Ja	Ja						C	X		
ZPF 5	Boppelsen	Unterdorf	4.5	Mischnutzung (Wohnen, Gemüseanbau, Verwaltung)	Dorfzentrum, Wohnumfeld	D / E	Nein	Nein	Nein	Nein					B				
ZPF 6	Oteltingen	Industriegebiet	27	Gewerbe- und Industrienutzung	Gewerbe- und Industriegebiet, Detailhandel	C / D	Nein	teilweise	Ja	Nein						C			
ZPF 7	Regensdorf	AEBI-Areal	7.5	Produzierende Industrie	Gewerbe- und Industriegebiet, im Süden Wohnnutzung	B / C	Nein	Nein	Ja	Nein						C			
ZPF 8	Regensdorf	KIBAG-Areal	5	Kiesabbau	Gewerbe- und Industriegebiet im Nordosten, Landwirtschaftszone	F	Nein	Nein	Ja	Nein						C			
ZPF 9	Dänikon	Furtbach-, Unterdorfstrasse	1.5	Produktionsbetrieb / Baugewerbe	Wohnumfeld im Süden, Landwirtschaftszone	E	Nein	Nein	Nein	offen						C			
ZPF 10	Regensdorf (Adlikon)	Industrie Regensdorf (Adlikon)	20	Grünland, Gemüsebau, teilweise bereits Industrie/Gewerbe	Gewerbe- und Industriegebiet, im Norden Wohnnutzung, Landwirtschaft	D / E / F	Nein	teilweise	Ja	offen						C			

Erläuterungen

ÖV-Güteklasse:	A / B / C / D / E / F	(gemäss kantonalen Definition)
Autobahnanschluss (< 5km):	Ja / Nein	
Anschlussgleis:	Ja / Nein	
Regionales Arbeitsplatzgebiet:	Ja / Nein	(gemäss Richtplanung / ROK)
Entwicklung innert 5 Jahre:	Ja / Nein / offen	(gemäss Erkenntnisse Workshops)

Legende Inventar Denkmalschutz

- Keine Inventarobjekte Denkmalschutz vorhanden

(Hinweis: Bis anhin nur Areale mit Steckbrief betrachtet)

Arealverzeichnis Region Zürcher Oberland

Arealbeschreibung											Erste Einschätzung				Areal- steckbrief	Inventar- Denkmal- schutz			
Nr.	Gemeinde	Bezeichnung	Grösse (ha)	heutige Nutzung	Umfeld	ÖV-Güteklasse	Autobahn- anschluss	Anschluss- gleis	Regionales AP-Gebiet	Innert 5 Jahren	Nutzungsseignung			Priorität					
											W	D	I/G	A	B	C			
PZO 1	Bauma	Saland	5	rund 3 ha un bebaut, Holzumschlag, militärische Nutzung	Beim Bahnhof gelegen, Wald, Landwirtschaft, Wohnnutzung	C	Nein	Ja	Nein	Nein						B			
PZO 2	Bauma	Dillhaus-Areal	2.5	Kies- und Betonwerk	Teilweise Wohnnutzung, Landwirtschaft	D	Nein	Nein	Nein	Nein						B			
PZO 3	Bubikon	Sennweid	8	Gewerbe- und Industrienutzung, teilweise un bebaut	Beim Bahnhof gelegen, Landwirtschaft, Wohnnutzung	C	Ja	Ja	Ja	Nein						B			
PZO 4	Fehraltorf	Luppen	2.5	Gewerbenutzung, teilweise un bebaut	Wohnnutzung, Landwirtschaft	C	Ja	Nein	Nein	Nein						B			
PZO 5	Gossau	Berg	2.5	Unbebaute Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Wohnumfeld	C	Ja	Nein	Nein	Nein						B			
PZO 6	Hinwil	Fadwis	9	Gewerbenutzung (ehemalige Traktorenfabrik)	Beim Bahnhof gelegen, Wohn- und Gewerbenutzung	B / C	Ja	Ja	Nein	Nein						B			
PZO 7	Pfäffikon	Landi-Areal	1	Landi-Filiale	Wohn- und Gewerbenutzungen, Landwirtschaft	C	Ja	Nein	Nein	Nein						B			
PZO 8	Pfäffikon	Schärächer	-	Werkhof der Gemeinde Pfäffikon / Freihaltung für Umfahrung	Wohnnutzungen, Landwirtschaft	E	Ja	Nein	Nein	Nein						B			
PZO 9	Pfäffikon	Huber+Suhner-Areal	4	Produktionsareal	Mischnutzung (Wohnen und Dienstleistung), Ortszentrum	C	Ja	Nein	Nein	Ja				A				X	-
PZO 10	Rüti	Joweid-Areal	13	Zwischennutzungen (nach industrieller Produktion)	Beim Bahnhof gelegen, Wohn- und Gewerbenutzung	B	Ja	Nein	Ja	Ja						B		X	(1)
PZO 11	Aathal / Seegräben	Bahnhofsumfeld	3	Gewerbe- und Dienstleistungs-nutzung, Bahnhofsumfeld (un bebaut)	Landwirtschaft, Wald, zwischen Bahnhof und Zürcherstrasse gelegen	C	Nein	Ja	Nein	Nein						B			
PZO 12	Wald	Felsenau-Areal	3.7	Industrienutzung (Textil)	Beim Bahnhof gelegen, Wohn- und Gewerbenutzung	C	Nein	Nein	Nein	Ja						B		X	-
PZO 13	Wetzikon	Gewerbe- und Industrie- gebiet Motorenstrasse	rund 30	Gewerbe- und Industrienutzung (mehrere Betriebe)	Landwirtschaft, Wohn- und Gewerbenutzung	C / D / E	Nein	teilweise	Nein	Nein							C		
PZO 14	Hinwil	Industrie Zürichstrasse	rund 40	Gewerbe- und Industrienutzung, Detail- und Fachhandel	Landwirtschaft, Wald, Logistikstützpunkt der Armee	D / E	Ja	teilweise	Ja	Nein							C		
PZO 15	Hinwil	AMP	10	Logistikstützpunkt der Armee	Wald, Industrie- und Gewerbegebiet	D / E	Ja	Ja	Nein	Nein						B			

Erläuterungen

ÖV-Güteklasse:	A / B / C / D / E / F	(gemäss kantonaler Definition)
Autobahnanschluss (< 5km):	Ja / Nein	
Anschlussgleis:	Ja / Nein	
Regionales Arbeitsplatzgebiet:	Ja / Nein	(gemäss Richtplanung / ROK)
Entwicklung innert 5 Jahre:	Ja / Nein / offen	(gemäss Erkenntnisse Workshops)

Legende Inventar Denkmalschutz

- Keine Inventarobjekte Denkmalschutz vorhanden
- (1) Fabrikantenvilla am Rande des Areals

(Hinweis: Bis anhin nur Areale mit Steckbrief betrachtet)

Arealverzeichnis Region Winterthur und Umgebung

Arealbeschreibung											Erste Einschätzung			Arealsteckbrief	Inventar Denkmalschutz				
Nr.	Gemeinde	Bezeichnung	Grösse (ha)	heutige Nutzung	Umfeld	ÖV-Güteklasse	Autobahnanschluss	Anschlussgleis	Regionales AP-Gebiet	Innert 5 Jahren	Nutzungsseignung					Priorität			
											W	D	I/G	A	B	C			
RWU 1	Illnau-Effretikon	Geen	8.5	Landwirtschaft, Mischnutzung (Wohnen und Gewerbe)	Wohnumfeld, Industriezone	D / E	Nein	Nein	Nein	Ja					B		X	-	
RWU 2	Illnau-Effretikon	Bahnhofsumfeld Ost	1.5	Gewerbe und Industrie, Wohnen	Ortszentrum, direkt beim Bahnhof gelegen	A	Ja	Nein	Nein	Ja					B		X	-	
RWU 3	Lindau	Kempthal	9	Industrie	Industrie- und Wohnumfeld	C	Ja	Ja	Ja	Ja					B		X	(1)	
RWU 4	Pfungen	Bahnhofsumfeld	8	Gewerbe, Dienstleistung, Wohnen, Kiesabbau	Wohnen, Bahnhofsareal, Kiesabbau, Logistik, Fachmarkt	C	Ja	Nein	Nein	Ja					B		X	-	
RWU 5	Turbenthal	Zentrum	8.5	Verkauf, Dienstleistung, Wohnen, Gewerbe	Ortszentrum, Industrie	D	Nein	Ja	Nein	Nein					B				
RWU 6	Elgg	Aardorferfeld	3	Entsorgungsbetrieb	Landwirtschaft, Wald, Kieswerk	-	Ja	Nein	Nein	Nein								C	
RWU 7	Elgg	AMP	4	Militärische Nutzung	Landwirtschaft	E	Nein	Ja	Nein	offen								C	
RWU 8	Elgg	Bahnhofsumfeld	5.5	Gewerbe und Industrie	Bahnhofsareal, Wohnen, Schulanlage, Landwirtschaft	C	Nein	Nein	Ja	Nein					B				
RWU 9	Elgg	Obermühle	2	Gewerbe und Industrie	Wohnumfeld, Landwirtschaft	E	Nein	Nein	Nein	Nein					B				
RWU 10	Ellikon an der Thur	Bergwies	2.5	Gewerbe und Industrie	Wohnumfeld, Landwirtschaft	E	Ja	Nein	Ja	Ja					B		X	-	
RWU 11	Elsau	Räterschen	12	Gewerbe und Industrie, grosse Teile ungebaut	Landwirtschaft, Wald, Gleise / Bahnhof	C	Nein	Ja	Ja	Nein								C	
RWU 12	Hettlingen	Bahnhof West	6	Gewerbe und Industrie	Landwirtschaft, Gleise / Bahnhof	C	Ja	Nein	Ja	Nein					B				
RWU 13	Illnau-Effretikon	Langhag	5	Gewerbe und Industrie, Fachhandel	Autobahn, Landwirtschaft	E / F	Ja	Nein	Ja	Nein								C	
RWU 14	Illnau-Effretikon	Riet	8	Landwirtschaft, Schrebergärten	Gewerbe und Industrie im Norden, Wohnen im Süden, Landwirtschaft	D / E	Ja	Nein	Ja	Nein					B				
RWU 15	Illnau-Effretikon	Vogelsang	10	Gewerbe und Industrie	Gleis im Norden, Wald, Landwirtschaft	C	Ja	Ja	Ja	Nein								C	
RWU 16	Illnau-Effretikon	Soor	3.5	Gewerbe und Industrie, Sägerei	Kempthalstrasse, Wald, Wohnen	C / D / E / F	Nein	Nein	Nein	Nein					B				
RWU 17	Illnau-Effretikon	Landi-Areal	3	Gewerbe und Industrie, Detailhandel	Wohnen, Ortszentrum, Freiflächen	C / D	Nein	Nein	Nein	Nein					B				
RWU 18	Kyburg	Mühlau (Sennhof)	3	Industrie, Umnutzung (öffnen für Wohnen) aufgegleist	Landwirtschaft, Töss	C / D	Nein	Nein	Nein	Ja							X	(2)	
RWU 19	Lindau	Rigacher	4	Gewerbe und Industrie	Direkt beim Autobahnanschluss, Landwirtschaft	E	Ja	Nein	Ja	Nein								C	
RWU 20	Lindau	Tagelswangen	8	Gewerbe und Industrie, Dienstleistung	Wohnumfeld, Landwirtschaft, Schulanlagen	E	Ja	Nein	Nein	Nein					B				
RWU 21	Neftenbach	Leigrueb	3	Gewerbe und Industrie, Dienstleistung	Landwirtschaft, Wohnen, Sportanlagen	E / -	Ja	Nein	Nein	Nein					B				
RWU 22	Neftenbach	Rotfarb	2.5	Industrie	Landwirtschaft, Wald, Wohnen	D / E	Ja	Nein	Nein	Nein					B				
RWU 23	Neftenbach	Tössallmend	25	Industrie, Gewerbe, Kiesabbau, Wohnen, Dienstleistung	Töss, Landwirtschaft	D / E / -	Ja	Nein	Ja	Nein					B				
RWU 24	Neftenbach	Unterwiesen	2	Treibhaus (Anbau)	Landwirtschaft	C / D	Ja	Nein	Nein	Nein	-	-	-					C	
RWU 25	Pfungen	Eskimo	3.5	Industrie	Töss, Landwirtschaft, Wohnen	C	Ja	Nein	Nein	Nein					B				
RWU 26	Pfungen	Tösspünt	4	Logistik	Töss, Landwirtschaft, Industrie, Gewerbe, ARA	C	Ja	Nein	Nein	Nein					B				
RWU 27	Rickenbach	Sulz	4	Gewerbe	Wohnen, Landwirtschaft, Bahn	C / D	Ja	Nein	Ja	Nein					B				
RWU 28	Seuzach	Oberohringen	12	Gewerbe und Industrie	Wohnumfeld, Landwirtschaft	E / -	Ja	Nein	Ja	Nein					B				
RWU 29	Trubenthal	Fridtal	3	Industrie	Landwirtschaft	D	Nein	Nein	Nein	Nein					B				
RWU 30	Turbenthal	Setzi	6	Treibhäuser, Reithalle, Sport, Gewerbe	Töss, Landwirtschaft, Ortszentrum, Bahnhofsnahe	D	Nein	Nein	Nein	Ja					B		X	-	
RWU 31	Turbenthal	Kehlhof	2	Gewerbe und Industrie	Landwirtschaft, Wohnen	F	Nein	Nein	Nein	Nein					B				
RWU 32	Wiesendangen	Bahnhofsumfeld	18	Landwirtschaft (grösstenteils ungebaut), Gewerbe	Landwirtschaft, Bahnhof, Gleise, Wohnen	C / D / E	Ja	Nein	Ja	Nein					B				
RWU 33	Zell	Kollbrunn Tössalstrasse West	6	Gewerbe, Fachhandel, Wohnen, Dienstleistung, teils ungebaut	Landwirtschaft, Wohnen	C / D / E	Nein	Nein	Nein	Ja					B		X	(3)	
RWU 34	Zell	Kollbrunn Tössalstrasse Ost	1	Dienstleistung, Gewerbe	Landwirtschaft, Töss, Wohnen	C / D / E	Nein	Nein	Nein	Nein					B				
RWU 35	Zell	Schöntal	4	Dienstleistung, Gewerbe, Zwischennutzungen	Tössbogen, Landwirtschaft	E / -	Nein	Nein	Ja	Nein					B				
RWU 36	Zell	Kuhn-Rikon	4	Industrie	Landwirtschaft, Töss, Wohnen	C / D	Nein	Nein	Nein	Nein					B				
RWU 37	Zell	Rikon-Rank	1	Landwirtschaft (grösstenteils ungebaut), Gewerbe	Landwirtschaft, Wohnen	D	Nein	Nein	Nein	Nein					B				
RWU 38	Zell	Ramismühle	2.5	Industrie und Gewerbe	Landwirtschaft, Töss, Wohnen	C	Nein	Nein	Nein	Nein					B				

Erläuterungen

ÖV-Güteklasse:	A / B / C / D / E / F	(gemäss kantonomer Definition)
Autobahnanschluss (< 5km):	Ja / Nein	
Anschlussgleis:	Ja / Nein	
Regionales Arbeitsplatzgebiet:	Ja / Nein	(gemäss Richtplanung / ROK)
Entwicklung innert 5 Jahre:	Ja / Nein / offen	(gemäss Erkenntnisse Workshops)

Legende Inventar Denkmalschutz

- Keine Inventarobjekte Denkmalschutz vorhanden
- (1) Fabrikanlage Maggi
- (2) Spinnerei Sennhof, H. Bühler
- (3) Baumwollspinnerei E. Bühler & Co.

(Hinweis: Bis anhin nur Areale mit Steckbrief betrachtet)

Arealverzeichnis Region Zürcher Weinland

Arealbeschreibung											Erste Einschätzung			Areal- steckbrief	Inventar- Denkmal- schutz		
Nr.	Gemeinde	Bezeichnung	Grösse (ha)	heutige Nutzung	Umfeld	ÖV-Güteklasse	Autobahn- anschluss	Anschluss- gleis	Regionales AP-Gebiet	Innert 5 Jahren	Nutzungs- eignung W D I/G	Priorität A B C					
ZPW 1	Andelfingen	Bollenrain	2.5	Gewerbenutzung	Wohnumfeld	C / D	Ja	Nein	Nein	Ja				B		X	-
ZPW 2	Andelfingen	Schauben	8	Industrie und Gewerbe	Wald, Landwirtschaft	E / -	Ja	Nein	Ja	offen					C		
ZPW 3	Feuerthalen	Spilbrett	-	Schulanlage, teilweise ungenutzt	Wohnumfeld, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung, Schule	C	Ja	Nein	Nein	Nein				B			
ZPW 4	Feuerthalen	Bluetäcker / Pflumenäcker	-	Schulanlage, teilweise ungenutzt	Wohnumfeld, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung, Schule	C	Ja	Nein	Nein	Nein				B			
ZPW 5	Feuerthalen	Bahnhofsareal	13	Gewerbenutzung	Zentrumsnutzung, Detailhandel, Wohnumfeld	C	Ja	Nein	Ja	Ja				B		X	(1)
ZPW 6	Flurlingen	Arova	5.5	Gewerbenutzung	Wohnnutzug, Landwirtschaft, Wald	C	Ja	Nein	Ja	Ja					C	X	(2)
ZPW 7	Kleinandelfingen	Hirstig	6.5	Wohnen-, Gewerbe- und Dienstleistung, Werkhof	Begrenzt durch die Autobahn im Osten, Wohnen, Landwirtschaft	F	Ja	Nein	Ja	Ja				B		X	-
ZPW 8	Unterstammheim	Amacker	4	Treibhäuser (Anbau), Gewerbe	Landwirtschaft	E	Nein	Nein	Nein	Nein				B			
ZPW 9	Henggart	Wisäcker	2	Grösstenteils un bebaut, Zivilschutzzentrum	Wohnen, Landwirtschaft	D	Ja	Nein	Nein	offen				B			
ZPW 10	Unterstammheim	Bahnhofsareal	2	Gewerbe	Ortszentrum, Bahnhofsareal	D	Nein	Nein	Ja	offen				B			
ZPW 11	Uhwiesen	Hofacker / Breiti / Grabenacker	4	Werkhof, sowie Sportplätze, Wohnzone mit Gewerbe erleichterung	Wohnumfeld, Landwirtschaft	D	Ja	Nein	Nein	offen				B			

Erläuterungen

ÖV-Güteklasse:	A / B / C / D / E / F	(gemäss kantonaler Definition)
Autobahnanschluss (< 5km):	Ja / Nein	
Anschlussgleis:	Ja / Nein	
Regionales Arbeitsplatzgebiet:	Ja / Nein	(gemäss Richtplanung / ROK)
Entwicklung innert 5 Jahre:	Ja / Nein / offen	(gemäss Erkenntnisse Workshops)

Legende Inventar Denkmalschutz

- Keine Inventarobjekte Denkmalschutz vorhanden
- (1) Bahnhof
- (2) Arova, ehemals Schweizerische Bindfadenfabrik

(Hinweis: Bis anhin nur Areale mit Steckbrief betrachtet)

Arealverzeichnis Region Zürcher Unterland

Arealbeschreibung											Erste Einschätzung			Areal-steckbrief	Inventar-Denkmal-schutz				
Nr.	Gemeinde	Bezeichnung	Grösse (ha)	heutige Nutzung	Umfeld	ÖV-Güteklasse	Autobahn-anschluss	Anschluss-gleis	Regionales AP-Gebiet	Innert 5 Jahren	Nutzungsseignung					Priorität			
											W	D	I/G	A	B	C			
PZU 1	Bülach/Hochfelden	Jakobstal	5	Brache, Wiese (FFF)	Vereinzelte Gewerbe- und Wohn-nutzung, Landwirtschaft	D	Ja	Nein	Ja	offen									
PZU 2	Embrach	Embraport	25	Zollfreilager, Logistik	Wohnumfeld, Landwirtschaft	C / D	Nein	Ja	Ja	Ja								X	-
PZU 3	Dielsdorf	Syngenta	6	Versuchswiese	Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung, angrenzend Wohnnutzung	C / D	Nein	Nein	Ja	Ja								X	-
PZU 4	Rafz	SIG-Areal	12	Teilweise Gewerbenutzung	Beim Bahnhof gelegen, landwirtschaftliches Umfeld	C	Nein	Nein	Ja	Ja								X	(1)
PZU 5	Eglisau	Thurella-Areal	5	Brache, ungenutztes Hochregallager (Baujahr 2007)	Wohnumfeld, Landwirtschaft	C / D	Ja	Ja	Nein	Ja								X	-
PZU 6	Bülach	Kasernen-Areal	10	Militärische Nutzung	Wohnumfeld, Landwirtschaft	D	Ja	Nein	Nein	Nein									
PZU 7	Embrach	Hard-Areal	8	Teilw. genutzt als Psychiatriezentrum, Alterspflege und Asylunterkunft	Wohnumfeld, Wald	D	Nein	Nein	Nein	Nein									
PZU 8	Niederhasli	Chutzenmoos	12	Tanklager	Gewerbe- und Industrienutzungen, Wald, Landwirtschaft	E	Nein	Ja	Ja	Nein									
PZU 9	Niederweningen	Murzlen	8	Produzierende Industrie (Bucher Industries)	Beim Bahnhof gelegen, Wohnumfeld, Landwirtschaft	C	Nein	Ja	Ja	Nein									
PZU 10	Eglisau	Bauelenzelg	-	Gewerbenutzung	Beim Bahnhof gelegen, Wald	C / D	Ja	Ja	Nein	offen									

Erläuterungen

ÖV-Güteklasse:	A / B / C / D / E / F	(gemäss kantonaler Definition)
Autobahnanschluss (< 5km):	Ja / Nein	
Anschlussgleis:	Ja / Nein	
Regionales Arbeitsplatzgebiet:	Ja / Nein	(gemäss Richtplanung / ROK)
Entwicklung innert 5 Jahre:	Ja / Nein / offen	(gemäss Erkenntnisse Workshops)

Legende Inventar Denkmalschutz

- Keine Inventarobjekte Denkmalschutz vorhanden
- (1) Bahnhof

(Hinweis: Bis anhin nur Areale mit Steckbrief betrachtet)

A2 Arealsteckbriefe

A2 Arealsteckbriefe

Region Zimmerberg

Wädenswil, Gwand (ZPZ 3)

Luftbild



Zonenplan



Fläche

5.5 ha

Zonierung	Gewerbezone A Industriezone B
Heutige Nutzung	Gewerbenutzung mit kleinteiliger Struktur
Eigentümer	Diverse
Erschliessung	Mittlere ÖV-Erschliessung (Güteklasse C), direkt an Seestrasse gelegen mit mehreren Haltestellen über den Perimeter verteilt. MIV-Erschliessung erfolgt zur Hauptsache durch Siedlungsgebiet, nächstgelegene Autobahnanschlüsse sind Wädenswil und Samstagern.
Umfeld	Nordseitig begrenzt durch Seestrasse, noch weiter nördlich folgt der See. Das südliche Umfeld des Perimeters besteht aus Siedlungsgebiet mit hauptsächlich Wohnnutzungen.
Bemerkungen	Arbeitsplatzgebiet von kommunaler und regionaler Bedeutung. Kooperative Planung 2011/12 hat gezeigt, dass eine moderate Aufzonung in Teilbereichen denkbar ist.

Wädenswil, Au-Center (ZPZ 4)

Luftbild



Zonenplan



Fläche

6 ha

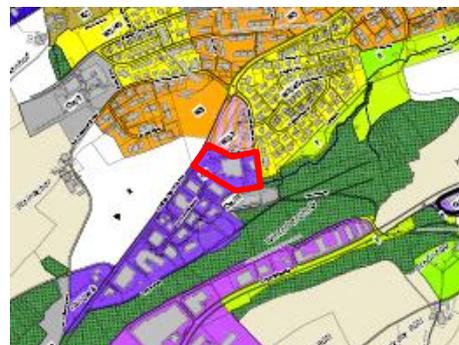
Zonierung	Industriezone C
Heutige Nutzung	Umgenutztes, ehemaliges Alcatel-Areal, mehrheitlich durch Dienstleistungsnutzungen belegt
Eigentümer	-
Erschliessung	Mässige ÖV-Erschliessung (Gütekategorie D), direkt an Seestrasse und in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Au gelegen. MIV-Erschliessung erfolgt zur Hauptsache durch Siedlungsgebiet, nächstgelegener Autobahnanschluss ist Wädenswil.
Umfeld	Nordseitig begrenzt durch Seestrasse, weiter nördlich folgt entsprechend der See sowie die Halbinsel Au. Das südliche und östliche Umfeld des Perimeters besteht hauptsächlich aus Wohnnutzungen. Weiter westlich, gegen den Bahnhof Au hin, sind zudem Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen angesiedelt.
Bemerkungen	Ehemaliges Alcatel-Areal, als Standort für öffentliche Nutzungen von regionaler Bedeutung prüfenswert.

Wädenswil, BASF (ZPZ 14)

Luftbild



Zonenplan



Fläche

1.5 ha

Zonierung	Industriezone B
Heutige Nutzung	unbekannt
Eigentümer	-
Erschliessung	Mittlere ÖV-Erschliessung (Güteklasse D), direkt an Steinacherstrasse gelegen, zwei Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe MIV-Erschliessung erfolgt ab Autobahn mehrheitlich durch bzw. entlang von Industrie- und Gewerbegebiet. Nächstgelegener Autobahnanschluss ist Wädenswil.
Umfeld	Nordseitig begrenzt durch Steinacherstrasse, im Südosten an Wald angrenzend. Das Umfeld ist geprägt durch kleinstrukturierten Gewerbe- und Industrienutzungen.
Bemerkungen	Ehemaliges BASF-Areal, Teil eines Arbeitsplatzgebiets von regionaler Bedeutung.

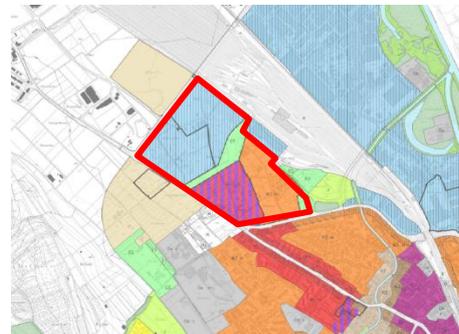
Region Limmattal

Dietikon, Niederfeld (ZPL 1)

Luftbild



Zonenplan



Fläche

40 ha

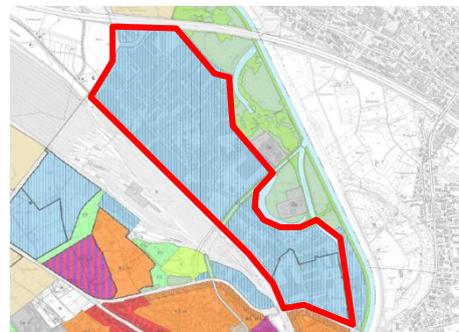
Zonierung	<p>Industriezone I, mässig störendes Gewerbe zulässig auf einer Bautiefe von 30m ab Strassengrenze</p> <p>Wohn- und Gewerbezone WG4</p> <p>Erholungszone EP (Park)</p> <p>Wohnzone W3</p> <p>Wald</p>
Heutige Nutzung	<p>Gebiet mit mehrheitlich landwirtschaftlicher Nutzung, kleinere Flächen mit Wohnnutzungen (ältere Wohnsiedlung), Industriebrachen und Autooccasionshandel</p>
Eigentümer	<p>Diverse</p>
Erschliessung	<p>Mittlere ÖV-Erschliessung (Güteklasse C und D) sowie Teilflächen, welche keiner Erschliessungsgüteklasse zugewiesen sind.</p> <p>MIV-seitig direkt an der der Mutschellenstrasse (im Westen) und der Überlandstrasse (im Süden) gelegen. Autobahnanschluss Dietikon in unmittelbarer Nähe, erreichbar ohne Siedlungs- bzw. Wohngebiet zu tangieren.</p>
Umfeld	<p>Nordseitig begrenzt durch das Gleisfeld des Rangierbahnhofs, gegen Westen hin landwirtschaftliche Nutzungen. Ebenso gegen Südwesten hin, dort vereinzelte Gewerbenutzungen (Autoverwertung, Gewächshäuser etc.). Im Südosten Wohnnutzungen (W3 und W4).</p>
Bemerkungen	<p>Nutzungsintensivierung und allenfalls Umnutzung aufgrund künftiger Limmattalbahn möglich. Gebiet mit sehr hohem Verdichtungspotenzial, zurzeit (Stand Herbst 2012) ist ein entsprechender Studienauftrag ausgeschrieben. Es handelt sich dabei teilweise um ein Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung.</p>

Dietikon, Silber / Lerzen / Stierenmatt (ZPL 2)

Luftbild



Zonenplan



Fläche

70 ha

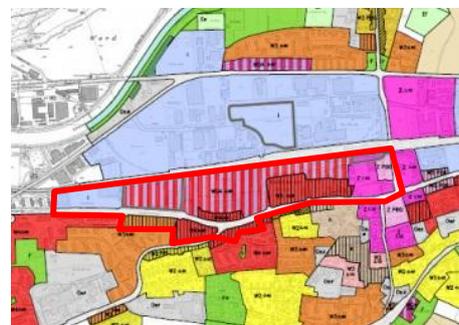
Zonierung	Industriezone I, mässig störendes Gewerbe zulässig auf einer Bautiefe von 30m ab Strassengrenze
Heutige Nutzung	Dienstleistung-, Gewerbe- und Industriegebiet, im südlichen Teil mit der Planung Limmatfeld bereits teilweise umgenutzt (Wohnen und Dienstleistung)
Eigentümer	Diverse
Erschliessung	<p>ÖV-Erschliessung reicht von Güteklasse B im Süden (Limmatfeld) bis D gegen Norden hin. Teilweise sind Anschlussgleise vorhanden.</p> <p>MIV-seitig Autobahnanschluss Dietikon in unmittelbarer Nähe (im Nord-Westen angrenzend) gelegen, erreichbar ohne Siedlungs- bzw. Wohngebiet zu tangieren. Teilweise überlastete Groberschliessung.</p>
Umfeld	Gegen Nordosten wird das Gebiet durch Waldflächen begrenzt, zudem finden sich hier die ARA sowie die KVA. Gegen Südwesten begrenzt das Gleisfeld (Bahnverbindung Zürich-Aarau und Rangierbahnhof) das Gebiet. Der südliche Teil grenzt an das Zentrum von Dietikon.
Bemerkungen	Grosses Umnutzungs- und vereinzelt Intensivierungspotenzial, zum Teil sind bereits Gestaltungspläne vorhanden bzw. bereits in Realisierung begriffen (Limmatfeld). Eine Umnutzung der ÖBA-Zonen (ARA und KVA), welche an das Gebiet angrenzen, scheint unwahrscheinlich. Es handelt sich dabei um ein Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung.

Schlieren, Geissweid / Steinwies (ZPL 3)

Luftbild



Zonenplan



Fläche

20 ha

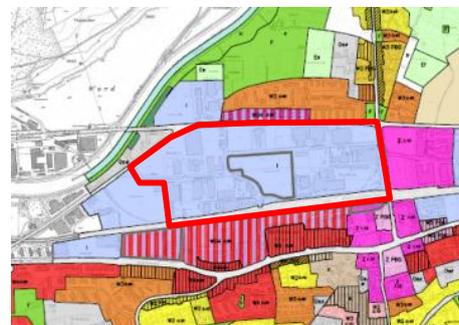
Zonierung	Industriezone I Zentrumszone Z Wohn- und Gewerbezone WG4 Wohnzonen W4, W3 und W2 (mit teilweise unterschiedlichen Dichten)
Heutige Nutzung	Mischnutzung verschiedenster Art: teilweise Industriebrachen, kleinteiliges Gewerbe, Dienstleistung sowie Wohnen (Gebiet teilweise bereits umgenutzt)
Eigentümer	Diverse
Erschliessung	Gute ÖV-Erschliessung (Güteklasse B). MIV-seitig teilweise an der Kapazitätsgrenze (Badenerstrasse). Nächster Autobahnanschluss ist Urdorf Nord in unmittelbarer Nähe.
Umfeld	Gegen Norden begrenzen die Gleise der Bahnlinie Aarau-Zürich das Gebiet, gegen Süden hin schliesst Siedlungsgebiet mit hauptsächlich Wohnnutzungen an.
Bemerkungen	Gebiet grösstenteils durch laufende Planungen abgedeckt, Areal Kesslerplatz mit langfristigem Potenzial für Nutzungsintensivierungen. Es handelt sich dabei um ein Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung.

Schlieren, Rietpark (ZPL 4)

Luftbild



Zonenplan



Fläche

20 ha

Zonierung	Industriezone I
Heutige Nutzung	Industrie- und Gewebenutzungen, teilweise bereits zu Wohnen umgenutzt (bestehende Gestaltungspläne für den Kern des Gebiets)
Eigentümer	Diverse
Erschliessung	Gute ÖV-Erschliessung (Güteklasse B). MIV-seitig teilweise an der Kapazitätsgrenze, nächster Autobahnanschluss ist Urdorf Nord in unmittelbarer Nähe.
Umfeld	Gegen Norden begrenzt die Überlandstrasse das Gebiet, jenseits dieser schliessen Wohn- und Gewebenutzungen an. Im Süden wird das Gebiet durch die Gleise der Bahnlinie Aarau-Zürich begrenzt, weiter südlich folgt Mischnutzung (siehe auch <i>Schlieren, Geissweid / Steinwies (ZPL 3)</i>).
Bemerkungen	Der Kern des Gebiets wurde durch die rechtskräftigen Gestaltungspläne „Färbi“ und „Geistlich“ bereits umgenutzt bzw. wird in absehbarer Zeit umgenutzt. Eine Umnutzung des westlichen Teils des Gebiets scheint nicht sinnvoll, allerdings sind entsprechende Bestrebungen bereits im Gange. Es handelt sich dabei um ein Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung.

Region Furttal

Regensdorf, Bahnhof Nord (ZPF 1)

Luftbild



Zonenplan



Fläche

25 ha

Zonierung	Industriezone I8
Heutige Nutzung	Mischnutzung mit Logistik, Fernfachschole, Detailhändler (Migros und Coop) und Dienstleistungen (Bank) sowie unüberbauten Flächen und teilweise leerstehenden Bauten
Eigentümer	Diverse
Erschliessung	Sehr gute bis gute ÖV-Erschliessung (Güteklasse A, B und C), direkt am Bahnhof Regensdorf gelegen sowie diversen Bushaltestellen innerhalb des Perimeters. Anschlussgleise teilweise vorhanden. Die MIV-Erschliessung erfolgt über die nördlich angrenzende Wehntalerstrasse, Autobahnanschluss Affoltern in unmittelbarer Nähe (< 1km).
Umfeld	Im Süden grenzt das Zentrumsgebiet von Regensdorf an den Perimeter, im Westen grossflächige Industrie und Gewerbenutzungen. Dasselbe im Norden, zudem teilweise Dienstleistungsnutzungen.
Bemerkungen	Das Kerngebiet ist als regionales Zentrumsgebiet vorgesehen. Testplanung wurde durchgeführt, auf Grundlage dieser wurde die Zentrumsplanung „Broadway“ aufgelegt. Laufende Rahmgestaltungspläne mit einem max. Wohnanteil von 30 % (allerdings durch nachfolgende Gestaltungspläne teilweise höhere Wohnanteile wahrscheinlich). Es handelt sich dabei um ein Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung.

Regensdorf, Zentrum (ZPF 2)

Luftbild



Zonenplan



Fläche

12 ha

Zonierung	Zentrumszonen Z5 und Z3.5 Wohnzonen W3.5 und W2.5 Zone für öffentliche Bauten OeB
Heutige Nutzung	Zentrumsfunktion mit Mischnutzung, bestehend aus Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe sowie Verwaltungsbauten der Gemeinde
Eigentümer	Diverse
Erschliessung	Sehr gute ÖV-Erschliessung (Güteklasse A und B), der nördliche Teil liegt direkt am Bahnhof Regensdorf, diversen Bushaltestellen innerhalb des Perimeters. Gute MIV-Erschliessung, Autobahnanschluss Affoltern sehr gut erreichbar.
Umfeld	Im Westen grenzt teilweise die kantonale Strafanstalt Pöschwies an das Gebiet. Grundsätzlich setzt sich das Umfeld aus Wohn- sowie vereinzelt Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zusammen.
Bemerkungen	Das Gebiet zeichnet sich heute durch eine starke Nutzungsdurchmischung aus, es ist im regionalen Richtplan als Zentrumsgebiet ausgewiesen. Verdichtung scheint gemäss Regionalplaner denkbar.

Buchs ZH / Dällikon, Riet (ZPF 4)**Luftbild****Zonenplan****Fläche**

63 ha

Zonierung	Buchs ZH: Wohn- und Gewerbezone WGA mit Gestaltungsplanpflicht Niedere Industriezone I4 Hohe Industriezone I8 Dällikon: Industrie- und Gewerbezone I6
Heutige Nutzung	Arbeitsplatzgebiet mit Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen. Teilweise wurden Wohnbauten im nördlichen Teil des Gebiets (WG4 der Gemeinde Buchs) erstellt
Eigentümer	Diverse
Erschliessung	Mittlere bis schlechte ÖV-Erschliessung (Güteklasse D und E), der nördliche Teil liegt direkt am Bahnhof Buchs-Dällikon, zwei Bushaltestellen innerhalb des Perimeters. Anschlussgleise sind teilweise vorhanden. Gute MIV-Erschliessung, die Kantonsstrasse führt durch das Gebiet, nächster Autobahnanschluss ist Affoltern.
Umfeld	Im Norden wird das Gebiet durch die Bahnlinie begrenzt, westlich und östlich durch Landwirtschaftszone.
Bemerkungen	Im nordwestlichen Teil des Gebiets wurden bereits erste Wohnbauten von fraglicher Qualität in unmittelbarer Nähe zu Logistknutzungen erstellt. Das Umfeld, der fehlende Bezug zu weiteren Wohngebieten, sowie die Tatsache, dass es sich bei diesem Gebiet um eines der grössten Zusammenhängenden Arbeitsplatzgebiete des Kantons Zürich handelt, begründen die Zurückhaltung seitens des Kantons betreffend einer Umnutzung.

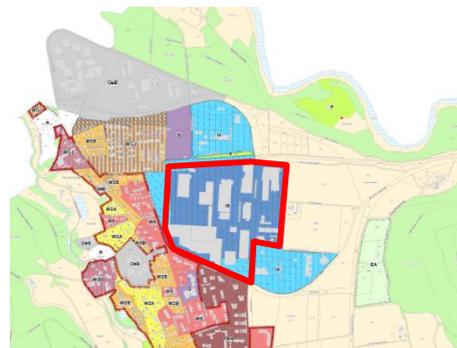
Region Zürcher Unterland

Embrach, Embraport (PZU 2)

Luftbild



Zonenplan



Fläche

25 ha

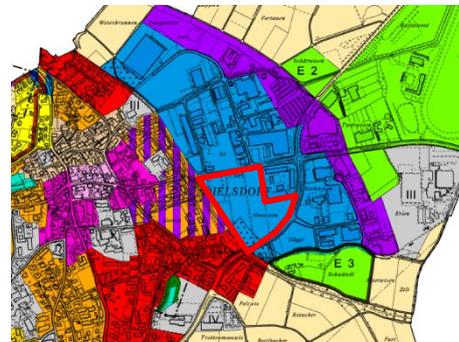
Zonierung	Industriezonen IA und IB
Heutige Nutzung	Zollfreilager mit hauptsächlich Logistiktutzungen
Eigentümer	Zürcher Freilager AG
Erschliessung	Mittlere ÖV-Erschliessungsqualität (Güteklasse C und D), Bushaltestelle auf der Hardrütistrasse, welche das Areal durchquert. Anschlussgleise sind vorhanden. Mittlere MIV-Erschliessung, die Hardrütistrasse durchquert das Areal (siehe oben), kein Autobahnanschluss in unmittelbarer Nähe.
Umfeld	Wohnnutzungen im Westen, Landwirtschaft im Osten.
Bemerkungen	Areal wird zur Hauptsache als Logistikzentrum und Zollfreilager genutzt. Eine Umnutzung scheint längerfristig denkbar, Planungen von Seiten der Grundeigentümerschaft (Zürcher Freilager AG) laufen. Es handelt sich dabei um ein Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung.

Dielsdorf, Syngenta (PZU 3)

Luftbild



Zonenplan



Fläche

6 ha

Zonierung	Industriezonen I
Heutige Nutzung	Wird als Versuchswiese genutzt
Eigentümer	Syngenta
Erschliessung	Mittlere ÖV-Erschliessungsqualität (Güteklasse C und D), Anschluss an zwei Bushaltestellen. Direkt an der Kantonstrasse (Schwenkelbergstrasse) gelegen, Autobahnanschlüsse Affoltern im Süden sowie Bülach im Nordosten gut zu erreichen.
Umfeld	Westlich der Bahnlinie Zentrums- und Wohnnutzungen, östlich Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen.
Bemerkungen	Die Eigentümerin plant zusammen mit der Gemeinde eine Umnutzung des Areals. Gemäss heutigem Kenntnisstand (Herbst 2012) wird eine Mischnutzung mit hohem Wohnanteil angestrebt. Es handelt sich dabei um ein Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung.

Rafz, SIG-Areal (PZU 4)

Luftbild



Zonenplan



Fläche

12 ha

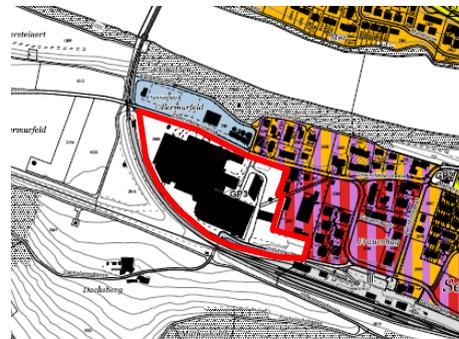
Zonierung	Industriezonen I
Heutige Nutzung	Teilweise genutzt für gewerbliche Produktion, ansonsten Abstellhallen/Brachen
Eigentümer	Bund sowie eine neuseeländische Unternehmung
Erschliessung	Mittlere ÖV-Erschliessungsqualität (Güteklasse C), direkt beim Bahnhof Rafz gelegen. Direkt an der Kantonstrasse (Schaffhauserstrasse) gelegen, nächste Autobahnanschlüsse sind Henggart im Westen sowie Bülach im Süden.
Umfeld	Grösstenteils landwirtschaftliches Umfeld, im Westen zudem Werkhof einer Strassenbaufirma. Nördlich der Bahnlinie Gewerbenutzungen im Bahnhofsumfeld.
Bemerkungen	Ein Grossteil des Areals ist im Besitz einer neuseeländischen Firma. Bereits wurde eine Entwicklung des Areals durch Erasco angedacht. Die südlich des SIG-Areals liegende Fläche bis zur Kantonstrasse ist im Entwurf des kantonalen Richtplans als Siedlungsgebiet ausgewiesen. Zusammen mit dem bestehenden SIG-Areal ist die Fläche zudem ein Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung.

Eglisau, Thurella-Areal (PZU 5)

Luftbild



Zonenplan



Fläche

5 ha

Zonierung	Keine (Gestaltungsplan Thurella vom 5. November 2007)
Heutige Nutzung	Brache / ungenutzt
Eigentümer	Zürcher Kantonalbank
Erschliessung	Mittlere ÖV-Erschliessungsqualität (Güteklasse C und D), in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Eglisau gelegen, Anschlussgleise sind vorhanden. MIV-seitige Erschliessung durch bzw. entlang von Wohnquartieren. Nächster Autobahnanschluss ist Bülach im Süden.
Umfeld	Im Osten angrenzend an neu realisierte Wohnüberbauungen wird das Areal südlich und westlich durch die Bahnlinie begrenzt. Im Norden schliesst das Areal an die Industriezone C an.
Bemerkungen	Relativ neue Getränkeabfüllanlage und Hochregallager (Baujahr 2006), wurde aufgrund wirtschaftlicher Schwierigkeiten der Thurella AG im Frühjahr 2011 an die Zürcher Kantonalbank verkauft, heute ungenutzt.

Region Zürcher Weinland

Andelfingen, Bollenrain (ZPW 1)**Luftbild****Zonenplan****Fläche**

2.5 ha

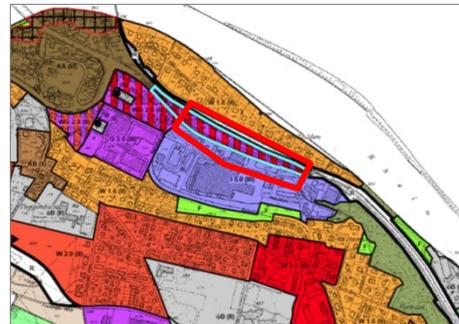
Zonierung	Industriezone (ES III und IV)
Heutige Nutzung	Gewerbenutzung (Sägewerk)
Eigentümer	Robert Schaub AG
Erschliessung	Mittlere ÖV-Erschliessungsqualität (Güteklasse C und D), in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Andelfingen gelegen. Gute MIV-Erschliessung durch bzw. entlang von Wohnquartieren. Zwei Anschlüsse ans Nationalstrassennetz sehr gut erreichbar.
Umfeld	Im Osten angrenzend der Ortskern von Andelfingen (Wohnnutzungen), im Norden Wohnnutzungen und teilweise unbebaute Gebiete, südlich begrenzt durch die Bahnlinie. Gegen Westen unbebaute Industriezone.
Bemerkungen	Areal mit kurzfristigem Umnutzungspotenzial, mit baulichen Reserven gegen Westen hin. Die gesamte Industriezone ist im Besitz desselben Eigentümers.

Feuerthalen, Bahnhofsareal (ZPW 5)

Luftbild



Zonenplan



Fläche

13 ha

Zonierung	<p>Industriezone I5 Wohn- und Gewerbezone WG 2.5 (bauliche oder gestalterische Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte nötig) Reservezone R</p>
Heutige Nutzung	Gewerbe- und Wohnnutzungen, Bahnhofsumfeld
Eigentümer	Diverse
Erschliessung	<p>Mittlere ÖV-Erschliessungsqualität (Güteklasse C), Bahnhof Feuerthalen inmitten des Gebiets gelegen.</p> <p>MIV-seitige Erschliessung durch bzw. entlang von Zentrums- bzw. Wohnquartieren.</p>
Umfeld	Zentrum der Gemeinde Feuerthalen, nördliche der Bahnlinie folgen auf einer Bautiefe Wohnnutzungen, anschliessend der Rhein. Kleinteilige Wohnstrukturen im Süden.
Bemerkungen	Das Areal weist ein hohes Potenzial für Nutzungsintensivierungen und höherwertige Nutzungen auf (heute Autoverkauf an bester Lage). Erste Konzepte und Ideen existieren bereits. Es handelt sich dabei um ein Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung.

Flurlingen, Arova (ZPW 6)

Luftbild



Zonenplan



Fläche

5.5 ha

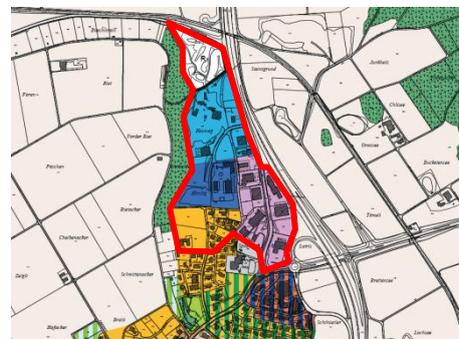
Zonierung	Industriezone
Heutige Nutzung	Gewerbenutzungen, teilweise Leerstände
Eigentümer	SGI
Erschliessung	Mittlere ÖV-Erschliessungsqualität (Güteklasse C) mittels Bus-Anbindung an Bahnhof Schaffhausen gewährleistet. Kantonsstrasse (Winterthurerstrasse) führt nördlich und westlich des Areal entlang.
Umfeld	Gebiet am Rand des Flurlinger Siedlungsgebiets, im Osten anschliessend an landwirtschaftliche Nutzungen. Gegen Süden angrenzend an Wohnnutzungen, im Nordosten reicht das Siedlungsgebiet der Gemeinde Feuerthalen beinahe bis an das Areal heran.
Bemerkungen	Gebiet mit mittel- bis langfristigem Umnutzungspotenzial. Erste Überlegungen bzw. Bestrebungen hinsichtlich einer Umnutzung bestehen bereits (erstes Grobkonzept erstellt). Es handelt sich dabei um ein Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung.

Kleinandelfingen, Hirstig (ZPW 7)

Luftbild



Zonenplan



Fläche

6.5 ha

Zonierung	Gewerbezone G1, GII und GIII Reservezone R Wohnzone W2
Heutige Nutzung	Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen, Wohnen, Werkhof sowie Kies- bzw. Materialdepot.
Eigentümer	Diverse
Erschliessung	Schlechte ÖV-Erschliessungsqualität (Güteklasse F). MIV-seitig gut erschlossenes Gebiet, Nationalstrassenanschluss in unmittelbarer Nähe.
Umfeld	Das Gebiet bildet den nördlichen Abschluss des Siedlungsgebiets der Gemeinde Kleinandelfingen. Gegen Osten wird es durch die Nationalstrasse, westlich durch Wald begrenzt. Im Süden schliessen Wohn- sowie Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen an das Gebiet an.
Bemerkungen	Gebiet mit Umnutzungs- und Nutzungsintensivierungspotenzial, kurz- bis mittelfristig Intensivierungspotenzial in unüberbauten Bereichen. Es handelt sich dabei um ein Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung.

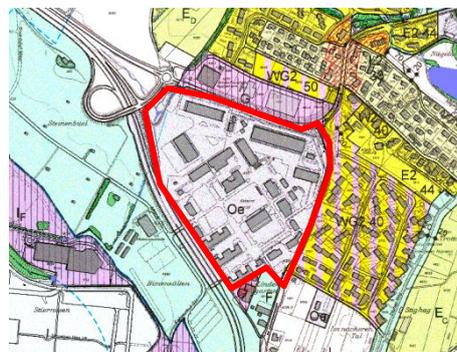
Region Glattal

Kloten, Kasernen-Areal (ZPG 2)

Luftbild



Zonenplan



Fläche

16 ha

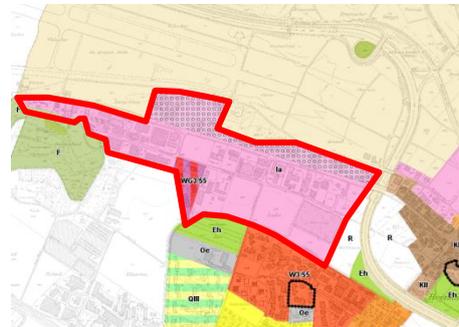
Zonierung	Zone für öffentliche Bauten OeB
Heutige Nutzung	Kasernen Areal (Armee)
Eigentümer	Bund
Erschliessung	Mittlere ÖV-Erschliessungsqualität (Güteklasse C und D), zwei Bushaltestellen angrenzend an das Areal. MIV-seitig sehr gut erschlossen, in unmittelbarer Nähe zum Autobahnanschluss.
Umfeld	Westlich wird das Areal durch die Autobahn begrenzt, daran anschliessend folgt das Areal des Flughafens Kloten. Im Osten und Norden schliessen Kantonsstrassen an das Areal an. Während östlich der Kantonsstrasse (Lufingerstrasse) eine Wohn- und Gewerbezone mit hauptsächlich Wohnnutzungen anschliesst, liegen nördlich der Kantonsstrasse (Bülacherstrasse) ein kleinstrukturiertes Gewerbegebiet.
Bemerkungen	Areal mit Affinität für Logistiktutzungen, da Wohnen aufgrund der Lärmproblematik (Fluglärm) nicht möglich ist. Das Areal wurde von der Armee noch nicht frei gegeben.

Volketswil, Industrie Zürcherstrasse / Luchs (ZPG 5)

Luftbild



Zonenplan



Fläche

32 ha

Zonierung	Industriezone la Wohn- und Gewerbezone WG3/55
Heutige Nutzung	Gewerbe- und Industrienutzungen, Gewächshäuser und Landwirtschaft
Eigentümer	Diverse
Erschliessung	Mässige ÖV-Erschliessungsqualität (D). Sehr gute MIV-Erschliessung, das Gebiet gliedert sich entlang der Kantonsstrasse (Zürcherstrasse), nahe gelegener Autobahnanschluss.
Umfeld	Im Norden grenzt das Gebiet an das Areal des Flugplatzes Dübendorf. Gegen Süden hin schliessen landwirtschaftliche Nutzflächen, Wald und Wohnnutzungen, gegen Osten die Autobahn an das Gebiet an.
Bemerkungen	Es handelt sich um Arbeitsplatzgebiet mit heterogener Baustruktur und ebensolchem Ausbaugrad. Teilweise Eignung für Wohn- und Mischnutzungen. Mit dem Gestaltungsplan für die Internationale Schule ist bereits eine erste Umnutzung erfolgt. Zudem ist gemäss Testplanung Flugplatzareal Dübendorf eine Umwidmung der südöstlichen Baulandreserve für Wohnnutzungen denkbar (unter Voraussetzung Rücknahme Fluglärmkurve).

Schwerzenbach, Zimikerwies / Luchs (ZPG 5)

Luftbild



Zonenplan



Fläche

2 ha

Zonierung	Industriezone I
Heutige Nutzung	Ehemaliger Werkhof der Implenia, Nutzung 2009 aufgegeben, heute eine Brache
Eigentümer	Implenia Development AG Gemeinde Schwerzenbach
Erschliessung	Mässige ÖV-Erschliessungsqualität (D). Erschliessung führt durch Wohnquartiere, nahe gelegener Autobahnanschluss.
Umfeld	Im Westen grenzt die Zimikerwies an weitere Gewerbenutzungen und Wohnquartiere, gegen Süden und Westen hin an unbebaute Flächen (Landwirtschaft, Sportanlage). Im Norden schliesst die Bahnlinie an das Areal.
Bemerkungen	Ein erster Anlauf einen Gestaltungsplan für das Gebiet zu erlassen scheiterte an der Gemeindeversammlung. Implenia bekundet weiterhin Interesse das Areal zu entwickeln.

Region Zürcher Oberland

Pfäffikon ZH, Huber+Suhner-Areal (PZO 9)

Luftbild



Zonenplan



Fläche

4 ha

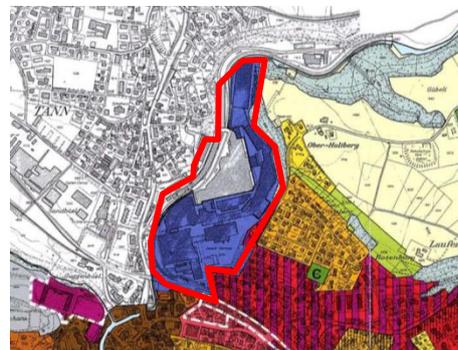
Zonierung	Zentrumszone Z4.0 Industrie- und Gewerbezone IG I Wohnzone W1.25
Heutige Nutzung	Ehemaliger Produktionsstandort der Huber+Suhner AG
Eigentümer	Huber+Suhner AG
Erschliessung	Mittlere ÖV-Erschliessungsqualität (Güteklasse C), Bahnhof in rund 500m Wegdistanz erreichbar. Erschliessung erfolgt durch das Zentrum bzw. durch Wohnquartiere, nächster Autobahnanschluss ist derjenige in Uster.
Umfeld	Das Areal liegt im Zentrum der Gemeinde Pfäffikon, es ist umgeben von Wohn- und Mischnutzungen. Es ist bahnhofsnahe gelegen (Bahnhof im Norden) und bietet im Süden Seeanstoss.
Bemerkungen	Areal mit hoher Attraktivität für Wohnnutzungen. Mittels Umnutzungen könnte das Zentrum der Gemeinde Pfäffikon gestärkt werden.

Rüti ZH / Dürnten, Joweid-Areal (PZO 10)

Luftbild



Zonenplan



Fläche

13 ha

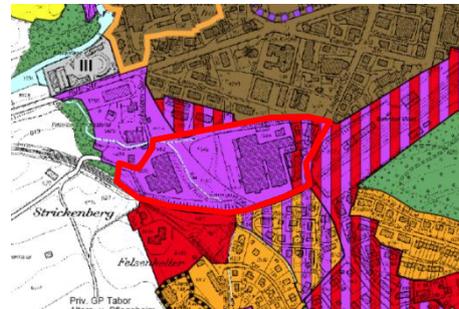
Zonierung	Rüti ZH: Industriezone I Dürnten: Industriezone I 7.0
Heutige Nutzung	Zwischennutzung nach industrieller Produktion (ehemaliges Sulzer-Areal)
Eigentümer	PSP Swiss Property AG
Erschliessung	Gute ÖV-Erschliessungsqualität (Güteklasse B), Bahnhof in unmittelbarer Nähe. Das Areal verfügt über Anschlussgleise. Erschliessung erfolgt durch das Zentrum bzw. durch Wohnquartiere. Mehrere Autobahnschlüsse in der Nähe des Areals.
Umfeld	Das Areal liegt zu rund 80% auf Boden der Gemeinde Rüti. Es ist in einem Talkessel gelegen, welcher sich nach Süden – zum Bahnhof bzw. Ortszentrum – hin öffnet. Das Areal ist gegen Norden, Westen und Süden umgeben von Mischgebieten (Zentrum-, Wohn- und Gewerbezone sowie reinen Wohnzonen). Im Nordosten grenzt das Areal zudem an Landwirtschaftsfläche.
Bemerkungen	Erste Überlegungen zur Umnutzungen wurden bereits gemacht, dabei standen Dienstleistungsnutzungen mit geringen Wohnanteilen im Vordergrund.

Wald, Felsenau-Areal (PZO 12)

Luftbild



Zonenplan



Fläche

3.7 ha

Zonierung	Industriezone IG 7.0 Wohn- und Gewerbezone WG 2.6
Heutige Nutzung	Industrielle Nutzung (Textilien)
Eigentümer	Weberei Felsenau AG
Erschliessung	Mittlere ÖV-Erschliessungsqualität (Güteklasse C), Bahnhof in unmittelbarer Nähe. Gute MIV-Erschliessung, Anbindung über die Kantonsstrasse direkt aufs Areal möglich.
Umfeld	Das Areal liegt im Dorfzentrum am Bahnhofsareal und ist zur Hauptsache von Wohnnutzungen umgeben (Zentrumszone, Mischzonen mit sehr hohem Wohnanteil, Zentrumszone). Gegen Westen hing grenzt das Areal zudem an Landwirtschaftsfläche.
Bemerkungen	Areal mit Potenzial für Nutzungsintensivierungen und Umnutzungen, bisher sind keine diesbezüglichen Absichten bekannt.

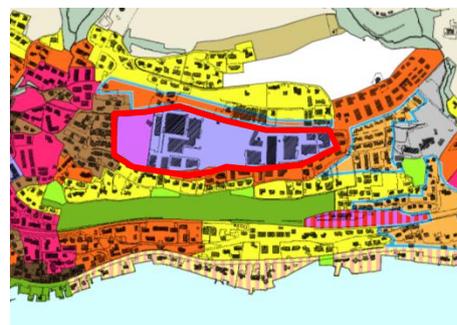
Region Pfannenstiel

Stäfa, Laubisrüti (ZPP 1)

Luftbild



Zonenplan



Fläche

11.5 ha

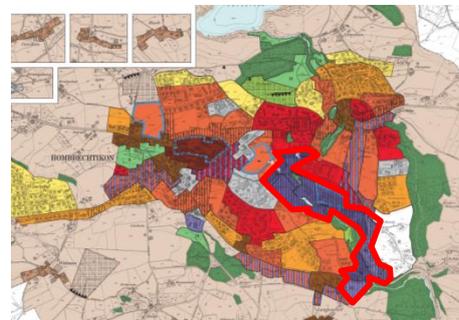
Zonierung	Industriezone I Gewerbezone G
Heutige Nutzung	Produktionsstandort für elektronische Geräte, Dienstleistung (rund 1'600 Beschäftigte)
Eigentümer	Privat (Gustav Dändliker)
Erschliessung	Mässige ÖV-Erschliessungsqualität (Güteklasse D), Bushaltestellen mit Anbindung an die Bahnhöfe Stäfa und Uerikon an der Laubisrütistrasse. Gute MIV-Erschliessung, das Areal liegt direkt an der Hauptstrasse.
Umfeld	Das Areal liegt im Umfeld von Wohnnutzungen (Wohn- und Kernzone). Zudem liegt es in unmittelbarer Umgebung des Naturschutzgebiets Heidenmösli. Südlich des Areals – in den Hanglagen zum See und Bahnlinie hin – wird Rebbau betrieben.
Bemerkungen	Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung, der westliche, unbebaute Teil steht unter Umnutzungsdruck.

Hombrechtikon, Eichtal (ZPP 3)

Luftbild



Zonenplan



Fläche

11.5 ha

Zonierung	Industriezone I 4.5 Gewerbezone G3
Heutige Nutzung	Produktionsstandort für elektronische Geräte, Dienstleistung (ca. 850 Beschäftigte)
Eigentümer	Muirton Partner Corporation
Erschließung	Mittlere bis gute ÖV-Erschließungsqualität (Güteklassen B, C und D), verschiedene Bushaltestellen direkt an das Areal grenzend. MIV- Erschließung erfolgt durch das Zentrum bzw. durch Wohnquartiere.
Umfeld	Das Areal liegt im Dorfzentrum der Gemeinde Hombrechtikon, umgeben von Wohnnutzungen und öffentlichen Bauten (Schulanlage). Zudem grenzt es südöstlich an eine Reservezone.
Bemerkungen	Problematik der Baulandhortung (Erwartung Nutzungsöffnung) im nördlichen, zentrumsnahen Teil.

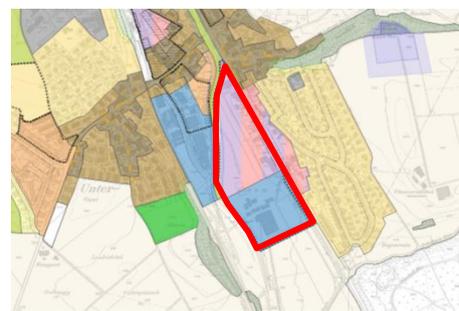
Region Winterthur und Umgebung

Illnau-Effretikon, Laubisrüti (RWU 1)

Luftbild



Zonenplan



Fläche

8.5 ha

Zonierung	Industriezone I 5.0 Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 2.8
Heutige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung, Mischnutzung entlang Kempptalstrasse
Eigentümer	Diverse
Erschliessung	Schlechte bis mässige ÖV-Erschliessungsqualität (Güteklasse D und E). MIV-mässig gut erschlossen, das Gebiet liegt direkt an der Hauptstrasse.
Umfeld	Das Gebiet erstreckt sich als grösstenteils unüberbauter Einschnitt in das Siedlungsgebiet bis zum Zentrum der Gemeinde. Das bauliche Umfeld wird dominiert von Wohnnutzungen, gegen Süden hin liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.
Bemerkungen	Das Gebiet weist eine gute Wohnqualität auf, welche einzig durch die Lärmbelastung der Kempptalstrasse geschmälert wird.

Illnau-Effretikon, Bahnhofsumfeld Ost (RWU 2)

Luftbild



Zonenplan



Fläche

1.5 ha

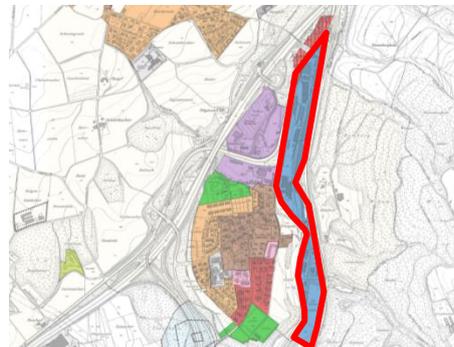
Zonierung	Zentrumszonen Z 4.0 und Z 3.3 teilweise mit Gestaltungsplanpflicht
Heutige Nutzung	Industrie- und Gewerbenutzung, Wohnen
Eigentümer	Diverse
Erschliessung	Sehr gute ÖV-Erschliessung (Güteklasse A). Gute MIV-Erschliessung (Nähe zum Autobahnanschluss).
Umfeld	Zentrum der Gemeinde Effretikon, westlich an das Bahnhofsumfeld angrenzend. Direktes Umfeld geprägt durch mehrheitlich Wohnnutzungen.
Bemerkungen	Auf der westlichen Bahnseite wird in den kommenden Jahren das Projekt MITTIM Effretikon realisiert werden. Aufgrund der Lage und Umfeldentwicklung kann von zunehmendem Umnutzungsdruck ausgegangen werden.

Lindau, Kemptthal (RWU 3)

Luftbild



Zonenplan



Fläche

9 ha

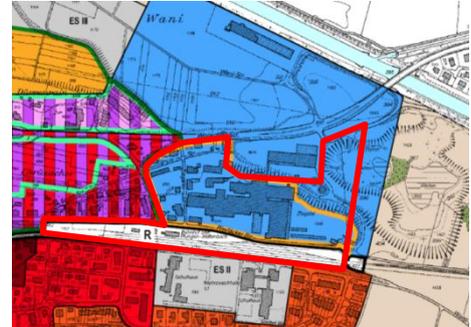
Zonierung	Industriezone I
Heutige Nutzung	Produktion und Forschung im Lebensmittelsektor
Eigentümer	Givaudan
Erschliessung	Mittlere ÖV-Erschliessung (Güteklasse C), Bahnhof direkt nördlich an das Areal angrenzend. Gute MIV-Erschliessung (Nähe zum Autobahnanschluss).
Umfeld	Das Areal wird östlich durch die Bahnlinie Winterthur-Zürich sowie die Kempt beschränkt. Gegen Nordwesten hin grenzt es an die Autobahnraststätte, gegen Südwesten hin an Siedlungsgebiet mit mehrheitlichen Wohnnutzungen.
Bemerkungen	Der Eigentümer plant mittel- bis längerfristig mit einer Reduktion bzw. Auflösung des Produktionsstandorts. Das Areal weist umfassende Denkmalschutzobjekte auf.

Pfungen, Bahnhofsumfeld (RWU 4)

Luftbild



Zonenplan



Fläche

8 ha

Zonierung	Industriezone I 5.0 Reservezone R
Heutige Nutzung	Bahnhofsumfeld, Wohnen, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen
Eigentümer	Diverse
Erschliessung	Mittlere ÖV-Erschliessung (Güteklasse C), Bahnhof direkt südlich an das Areal angrenzend. Gute MIV-Erschliessung (Nähe zum Autobahnanschluss).
Umfeld	Das Areal wird südlich durch die Bahnlinie begrenzt. Östlich grenzt ein Kiesabbaugebiet daran an, im Norden existieren sowohl Verkaufs- (Fachmarkt) als auch Logistiknutzungen. Gegen Westen hin erstrecken sich Mischgebiete (Wohn- und Gewerbezone) mit mehrheitlich Wohnnutzungen.
Bemerkungen	Erste Planungen für die Umwidmung des eigentlichen Bahnareals (Reservezone R) existieren bereits.

Ellikon an der Thur, Bergwies (RWU 10)

Luftbild



Zonenplan



Fläche

2.5 ha

Zonierung	Gewerbezone G
Heutige Nutzung	Gewerbe- und Industriegebiet
Eigentümer	Diverse
Erschliessung	Schlechte ÖV-Erschliessung (Güteklasse E), das Zentrum Ellikon verfügt einzig über eine Busanbindung. Gute MIV-Erschliessung (Nähe zum Autobahnanschluss), Areal liegt direkt an der Kantonsstrasse.
Umfeld	Gegen Süden schliesst das Areal an das Dorfzentrum der Gemeinde Ellikon an, ansonsten es von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.
Bemerkungen	Gebiet mit produzierendem Gewerbe, mittelfristige Umnutzung denkbar. Es handelt sich dabei um ein Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung.

Kyburg, Mühle (Sennhof) (RWU 18)

Luftbild



Zonenplan



Fläche

3 ha

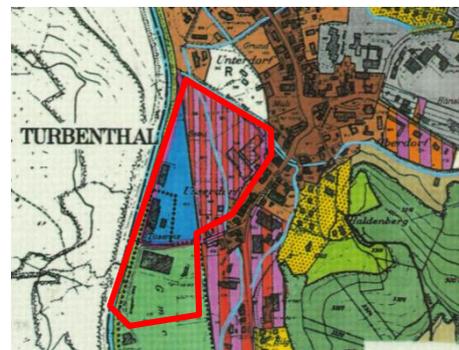
Zonierung	Industriezone (Gebiet mit privatem Gestaltungsplan)
Heutige Nutzung	Industriennutzung
Eigentümer	-
Erschliessung	Mittlere ÖV-Erschliessung (Gütekategorie C und D), Bahnhof Sennhof-Kyburg in Fusswegdistanz gelegen. Mittlere MIV-Erschliessung, Kantonsstrasse Sennhof führt nach Winterthur.
Umfeld	Hauptsächlich landwirtschaftlich genutztes Umfeld. Das Areal liegt in einem Bogen der Töss.
Bemerkungen	Bestrebungen zur Öffnung des Areals zur Umnutzung sind im Gang (Entgegen der Strategie RWU).

Turbenthal, Setzi (RWU 30)

Luftbild



Zonenplan



Fläche

6 ha

Zonierung	Industriezone I Wohnzone mit spezieller Gewerbeerleichterung WG3 Erholungszone Eh
Heutige Nutzung	Treibhäuser, vereinzelte Wohnnutzungen, Reitsportanlagen und Gewerbenutzungen
Eigentümer	Diverse
Erschliessung	Mittlere ÖV-Erschliessung (Güteklasse D), Bahnhof Turbenthal unmittelbar angrenzend. Mittlere MIV-Erschliessung, Areal liegt direkt an der Kantonsstrasse.
Umfeld	Gegen Nord und Osten hin grenzt das Areal an das Dorfzentrum der Gemeinde Turbenthal und das Bahnhofsareal. Gegen Westen begrenzt die Töss das Areal, gegen Süden hin Sportplätze.
Bemerkungen	Kurzfristiges Umnutzungspotenzial vorhanden. Das Areal wurde teils bereits neu bebaut. Eine allfällige Auslagerung der Gewächshäuser aus dem Dorfzentrum scheint prüfenswert.

Zell, Kollbrunn Tösstalstrasse West (RWU 33)

Luftbild



Zonenplan



Fläche

6 ha

Zonierung	<p>Industriezone I</p> <p>Wohnzone mit Gewerbeerleichterung zwei Geschosse WG2</p> <p>Wohnzone zwei Geschosse C W2C</p> <p>Wohnzone zwei Geschosse B W2B</p>
Heutige Nutzung	Gewerbe- und Wohnnutzungen, Fachhandel, teils unbebaut
Eigentümer	Diverse
Erschliessung	<p>Schlechte bis mittlere ÖV-Erschliessung (Güteklasse C, D und E), Bahnhof Kollbrunn in Fusswegedistanz erreichbar.</p> <p>Mittlere MIV-Erschliessung, Areal liegt direkt an der Kantonsstrasse.</p>
Umfeld	Das Areal liegt am Siedlungsrand und wird im Süden durch die Töss begrenzt. Gegen Osten schliesst das Siedlungsgebiet Kollbrunn – zur Hauptsache Wohnnutzungen – an. Im Nordwesten grenzt es an landwirtschaftliche Nutzungen und Waldflächen.
Bemerkungen	Kurzfristiges Umnutzungspotenzial vorhanden, es handelt sich dabei um ein kommunales Arbeitsplatzgebiet.