



Kanton Zürich  
Baudirektion  
Amt für Raumentwicklung

# Zukunftsfähige Ortszentren





Zusammenfassung .....	4
1 Einleitung .....	5
1.1 Ortszentren unter Druck .....	5
1.2 Zukunftsfähige Ortszentren .....	5
1.3 Workshopverfahren .....	6
2 Bestandaufnahme: Produzierendes und publikumsorientiertes Gewerbe in den Ortszentren .....	7
2.1 Bedeutung des produzierenden und des publikumsorientierten Gewerbes .....	7
2.2 Datengrundlage und Vorgehen .....	7
2.3 Produzierendes Gewerbe .....	7
2.4 Publikumsorientiertes Gewerbe .....	9
3 Handlungsfelder .....	11
3.1 Nutzungswandel in Ortszentren .....	11
3.2 Ortszentren sollen Versorgungsstandorte bleiben .....	11
3.3 Öffentliche Nutzungen gehören ins Zentrum .....	11
3.4 Zentrale Lagen im Blick behalten .....	11
3.5 Balance zwischen Verkehr und Begegnung finden .....	12
3.6 Attraktives Ortszentrum stärkt den Wohnstandort .....	12
3.7 Entwicklung aktiv steuern .....	12
3.8 Räume für das produzierende Gewerbe .....	13
3.9 ÖV- und Siedlungsintegration als Voraussetzung für neue Versorgungsstandorte .....	13
4 Handlungsempfehlungen .....	15
4.1 Gemeindeentwicklung als strategische Aufgabe .....	15
4.2 Handlungsempfehlungen Gemeinden .....	15
4.3 Nicht in allen Gemeinden stellen sich die gleichen Aufgaben .....	16
4.4 Handlungsempfehlungen Regionen .....	17
4.5 Handlungsempfehlungen Kanton .....	17
5 Ausblick über die Grenze: Ansätze in Deutschland .....	18
6 Grundlagen und Referenzen .....	19
7 Anhang .....	20
7.1 Zu Kapitel 2: Produzierendes und publikumsorientiertes Gewerbe in den Ortszentren .....	20
7.2 Zu Kapitel 4.3: Gemeinden nach Gemeindetypen .....	29

# Zusammenfassung

Zukunftsfähig sind Ortszentren, in denen mit möglichst kurzen Wegen gewohnt, eingekauft und gearbeitet wird. In vielen kleinen und grossen Gemeinden funktionieren die Ortszentren noch gut. In kleinen Gemeinden besteht meist eine ausreichende Versorgung für den täglichen Bedarf (z.B. durch eine Volg-Filiale). In grossen Gemeinden ist die bestehende, umfassende Versorgung nicht in Gefahr. Herausforderungen beim Versorgungsangebot stellen sich vor allem in den mittelgrossen Gemeinden. Dort gerät das Modell eines vielfältig genutzten Ortsmittelpunktes, der verschiedene Zentrums- und Versorgungsfunktionen wahrnimmt, zunehmend unter Druck. Einige dieser Gemeinden haben die Funktion als Versorgungsschwerpunkte nie richtig wahrgenommen (insbesondere Agglomerationsgemeinden); in anderen Gemeinden ist die Versorgungsfunktion des Ortszentrums durch Abwanderung des Detailhandels an autoorientierte, nicht-siedlungsintegrierte Standorte wesentlich geschwächt worden. Je nach Ausgangslage stellen sich den Gemeinden somit unterschiedliche strategische Aufgaben (siehe Abb. 1).

- Um die Zukunftsfähigkeit der bestehenden Ortszentren zu sichern, sind die Gemeinden die zentralen Akteure. Sie können geeignete Rahmenbedingungen schaffen (z.B. durch Vermittlung geeigneter Flächen für den Detailhandel) und in einen Dialog mit den Schlüsselakteuren (Grossverteiler als Frequenzbringer, Liegenschaftseigentümer) treten. Der Kanton unterstützt die Gemeinden in diesem Prozess.
- Neue grossflächige Einkaufsstandorte ausserhalb der Orts- und Quartierzentren sind zu vermeiden. Da deren Auswirkungen weit über die Gemeindegrenzen hinausreichen, ist dazu eine enge interkommunale Zusammenarbeit, unterstützt durch entsprechende Vorgaben der regionalen Planungsverbände, erforderlich.
- Grosse Einkaufsgebiete ausserhalb der Ortszentren sind selbst in Gefahr, von der hochmobilen Kundschaft dereinst wieder verlassen zu werden und drohen aufgrund ihrer Monofunktionalität und fehlender städtebaulicher Qualitäten zu den Sanierungsgebieten der Zukunft zu werden.

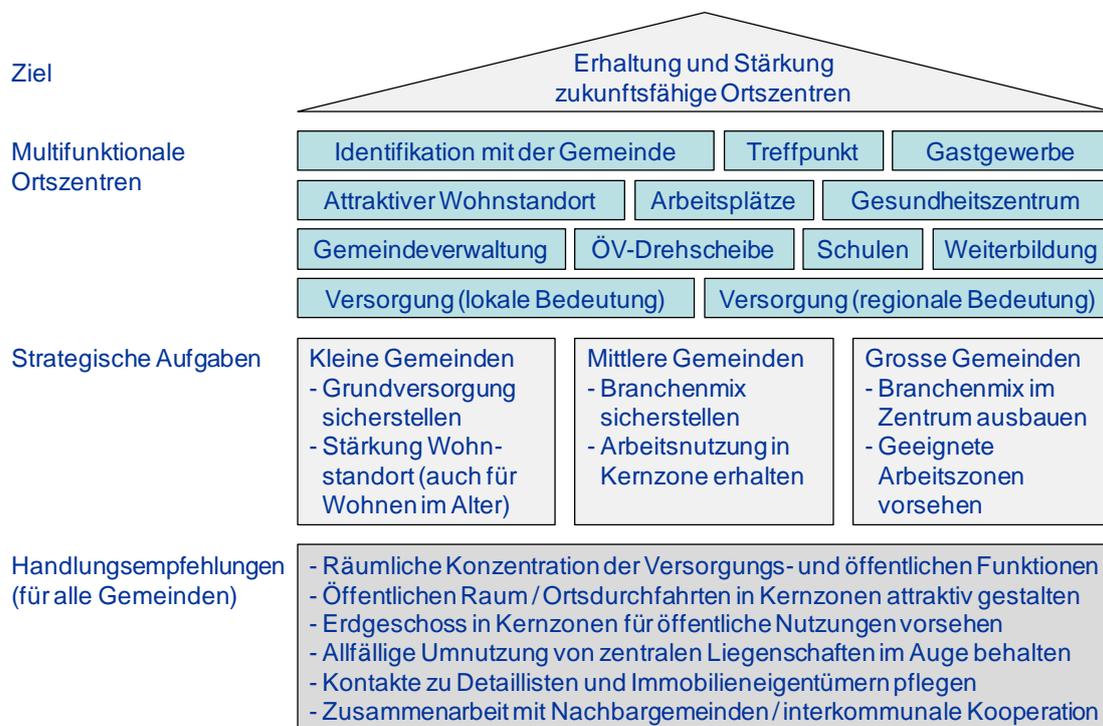


Abb. 1: Teilprojekt «Zukunftsfähige Ortszentren»: Ziel, Funktionen, Aufgaben, Handlungsempfehlungen.

# 1 Einleitung

## 1.1 Ortszentren unter Druck

Viele Ortszentren sind von einem Strukturwandel betroffen. Wertschöpfungsschwächere Arbeitsnutzungen orientieren sich primär an der Flächenverfügbarkeit und an den Bodenpreisen. Sie werden aufgrund der Flächenknappheit und steigender Preise in peripherere Gebiete innerhalb und ausserhalb des Kantons verdrängt. Damit nimmt die grossräumige Entmischung zu, und es droht die Gefahr, dass immer mehr Gemeinden zu reinen Wohngemeinden werden. Parallel dazu werden das lokale Kleingewerbe und der Detailhandel aus den Ortszentren verdrängt. Diese für die Versorgung, Attraktivität und Identität der Ortszentren wichtigen Funktionen werden zunehmend an Standorten wie Einkaufszentren und Fachmärkten angeboten, die nicht in die Siedlungsstruktur integriert sind. Damit nimmt auch die kleinteilige räumliche Durchmischung innerhalb der Ortszentren ab, und diese verlieren ihre Funktion als Kristallisationspunkte für die räumliche Entwicklung. Ortszentren werden zu Wohnzentren, oder noch schlimmer: Die Bauten stehen leer.

## 1.2 Zukunftsfähige Ortszentren

Mit dem Teilprojekt «Zukunftsfähige Ortszentren» sollen im Rahmen der langfristigen Raumentwicklungsstrategie (LaRES) Antworten auf die nachstehenden Fragen gefunden werden:

- Wie haben sich Ortszentren im Kanton Zürich mit Blick auf die Standorte von Versorgung und die Arbeitsnutzungen in den letzten Jahren verändert und welche Tendenz ist aufgrund der Grösse der Gemeinden erkennbar? (Fallstudien)
- Was sind die wichtigsten Aspekte, die zu einem lebendigen Ortszentrum beitragen? (Handlungsfelder)
- Wie kann der grossräumlichen Tendenz von Entmischung von Wohnen und Arbeiten begegnet werden? (Handlungsempfehlungen)
- Wie können kleinteilige Nutzungsmischungen, u.a. in Ortszentren, erhalten werden? (Handlungsempfehlungen)

Gemäss kantonalem Raumordnungskonzept<sup>1</sup> sind zukunftsfähige Strategien für die fünf Handlungsräume (Stadtlandschaft, urbane Wohnlandschaft, Landschaft unter Druck, Kulturlandschaft und Naturlandschaft) zu erarbeiten. Dabei steht insbesondere die Siedlungsentwicklung nach innen, unter Wahrung und Steigerung der Siedlungsqualität, im Vordergrund. In diesem Zusammenhang kommt den Ortszentren eine wichtige Funktion zu. Mit dem Teilprojekt «Zukunftsfähige Ortszentren» soll daher geklärt werden, welche Voraussetzungen Kanton, Regionen und Gemeinden schaffen müssen, damit auch künftig in multifunktionalen Ortszentren gelebt, gearbeitet und eingekauft werden kann.

---

<sup>1</sup> Kantonaler Richtplan Pt. 1, festgesetzt mit Beschluss des Kantonsrates vom 18. März 2014.

## 1.3 Workshopverfahren

### 1.3.1 Ablauf des Verfahrens

Um die für dieses Projekt relevanten Handlungsfelder herauszuarbeiten und Handlungsempfehlungen zu entwickeln, wurde ein Workshopverfahren mit internen und externen Experten durchgeführt. Am ersten Workshop vom 12. September 2013 ging es um das allgemeine Verständnis, um eine Auslegeordnung von Prozessen und Einflussfaktoren und um die Identifikation von Teilräumen, in denen die Aufrechterhaltung der Ortszentren besonders gefährdet ist. Daraus abgeleitet wurden mögliche Handlungsfelder identifiziert. Im zweiten Workshop vom 7. November 2013 wurden konkrete Handlungsempfehlungen formuliert und – soweit dies möglich und sinnvoll erschien – bestimmten Gemeindetypen und Akteuren zugeordnet.

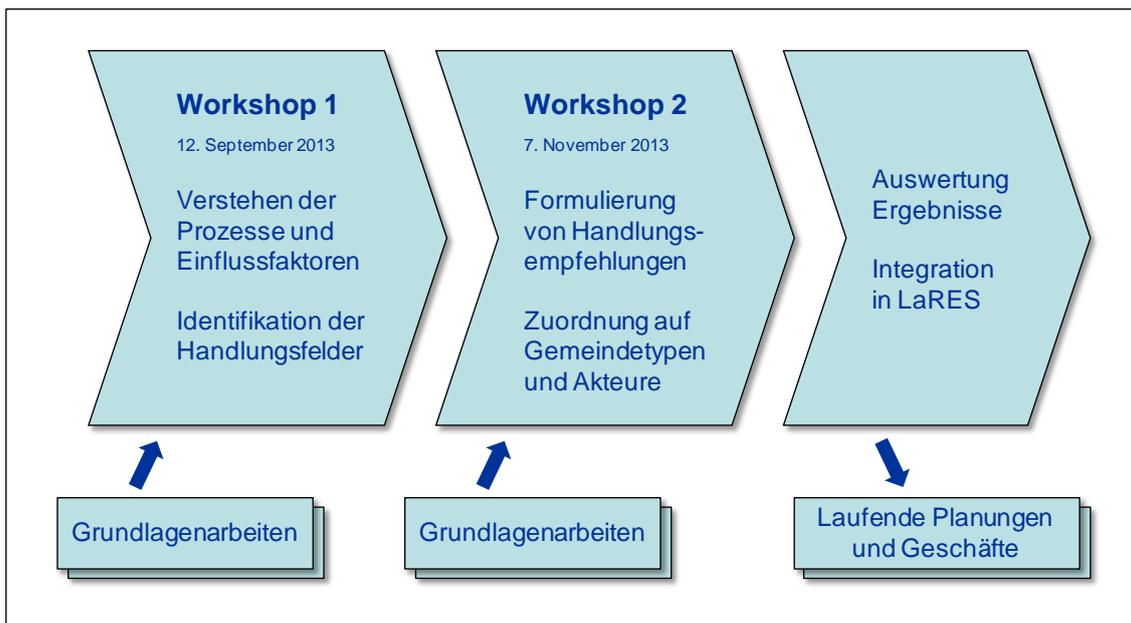


Abb. 2: Ablauf und Inhalte der beiden Workshops

### 1.3.2 Beteiligte Experten

Als externe Experten haben Heidi Haag, VLP-ASPAN,<sup>2</sup> und Peter Kotz, Interurban,<sup>3</sup> an den Workshops teilgenommen. Heidi Haag leitet die Geschäftsstelle von Netzwerk Altstadt, einer Kompetenzplattform rund um Fragen der Ortskernentwicklung. Das Netzwerk Altstadt wurde mit Unterstützung des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO aufgebaut. Peter Kotz konnte seine Erfahrungen im Urban Management und insbesondere im Bereich Standortevaluation für den Detailhandel im Projekt einbringen. Als verwaltungsinterne Experten nahmen Roland Wetli, Stv. Abteilungsleiter Gemeinderecht im Gemeindeamt, und Martin Schneider, Gebietsbetreuer Ortsbild und Städtebau im Amt für Raumentwicklung, an den Workshops teil.

Als Grundlage für das Workshopverfahren wurden die Daten der Betriebszählung 1998 und 2008 ausgewertet (vgl. Kap. 2). Diese Auswertung ermöglicht einen umfassenden Überblick über die Veränderungen der Standorte von Arbeitsstätten und Beschäftigten im produzierenden und publikumsorientierten Gewerbe. Weitere Erkenntnisse wurden durch Recherchen und Auswertungen der Fachliteratur gewonnen. Die genannten Grundlagenarbeiten sowie die Vor- und Nachbereitung der beiden Workshops erfolgten als Eigenleistung des Amtes für Raumentwicklung, Abteilung Raumplanung. Die Projektleitung lag bei Lucas Schloeth, weitere Beiträge wurden durch Daniela Vordermann und Julia Häcki geleistet.

<sup>2</sup> [www.vlp-aspan.ch](http://www.vlp-aspan.ch)

<sup>3</sup> [www.interurban.ch](http://www.interurban.ch)

## 2 Bestandesaufnahme: Produzierendes und publikumsorientiertes Gewerbe in den Ortszentren

Der Inhalt dieses Kapitels ist eine Kurzfassung der Studie «Produzierendes und publikumsorientiertes Gewerbe in den Ortszentren – Auswertung der Betriebszählung 1998 und 2008 für den Kanton Zürich».<sup>4</sup>

### 2.1 Bedeutung des produzierenden und des publikumsorientierten Gewerbes

Attraktive Ortszentren verbinden eine kleinteilige und zugleich dichte bauliche Struktur mit einem möglichst vielfältigen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsangeboten und kleineren Gewerbebetrieben. Für die Zukunftsfähigkeit der Ortszentren sind daher vor allem zwei Branchen von Bedeutung: Das produzierende Gewerbe und das publikumsorientierte Gewerbe.

Zum produzierenden Gewerbe zählen Handwerksbetriebe sowie kleinere Unternehmen, die Waren produzieren, reparieren oder instandhalten. Typische Beispiele sind Schreinereien, Schlossereien, Malergeschäfte und Autogaragen.

Zum publikumsorientierten Gewerbe zählen Detailhandel, Gastronomie sowie Unternehmen, die quartierbezogene Dienstleistungen erbringen, wie Wäschereien, Coiffeure und Optikergeschäfte.

### 2.2 Datengrundlage und Vorgehen

Mit der Betriebszählung des Bundes werden Arbeitsstätten und Beschäftigte erhoben, aufgeschlüsselt nach Branchen. Die letzte verfügbare Betriebszählung bezieht sich auf das Jahr 2008. Ein Vergleich mit der Betriebszählung 1998 ergibt somit einen Beobachtungszeitraum von zehn Jahren. Dies ermöglicht Rückschlüsse auf die Entwicklung ausgewählter Branchen in ausgewählten Teilräumen. Im Rahmen dieser Auswertung werden die Branchen des produzierenden Gewerbes sowie des publikumsorientierten Gewerbes betrachtet, wobei der Fokus auf den Ortszentren des ländlichen Raumes im Kanton Zürich liegt.<sup>5</sup> Die Auswertung der Daten wurde durch das Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich vorgenommen.

### 2.3 Produzierendes Gewerbe

#### 2.3.1 Räumliche Verteilung im Kanton Zürich

Die Arbeitsstätten des produzierenden Gewerbes sind relativ gleichmässig über die Regionen verteilt. Deutliche Konzentrationen bestehen vor allem in den Arbeitszonen grösserer Gemeinden, ein Teil der Betriebe liegt aber auch in Mischzonen kleinerer Städte und Gemeinden und namentlich in den Ortszentren.

Zwischen 1998 und 2008 haben jedoch grössere räumliche Verschiebungen stattgefunden. Insbesondere auf dem Gebiet der Stadt Zürich lässt sich ein deutlicher Rückgang der Zahl der Arbeitsstätten des produzierenden Gewerbes beobachten, von dem praktisch alle Stadtquartiere betroffen sind. Eine ähnliche Abnahme der Zahl der Arbeitsstätten des produzierenden Gewerbes lässt sich in den Wohnzonen sowie zum Teil auch in den Mischzonen praktisch aller anderen Gemeinden des Kantons Zürich feststellen, wobei dieser Rückgang zum Teil durch Zunahmen in den Arbeitsplatzgebieten der grösseren Gemeinden kompensiert wurde.

---

<sup>4</sup> Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich, 2013.

<sup>5</sup> Eine vergleichbare Auswertung für die Quartiere der Stadt Zürich liegt bereits vor: Entwicklung des Gewerbes in der Stadt Zürich 1998 bis 2008. Auswertung auf Basis der Betriebszählungen. Stadtentwicklung Zürich, 2013.

### 2.3.2 Produzierendes Gewerbe geht in den urbanen Wohnlandschaften zurück

Auf regionaler Ebene ist ein überproportionaler Rückgang der Zahl der Arbeitsstätten des produzierenden Gewerbes in der Stadt Zürich sowie in den Regionen Zimmerberg und Pfannenstil zu beobachten. Vom Rückgang betroffen sind vor allem die Wohnquartiere im Handlungsraum Stadtlandschaft und grosse Teile des Handlungsraums urbane Wohnlandschaften.

Rückgänge sind auch in den Wohn- und Mischzonen der Gemeinden zu beobachten, die dem Handlungsraum Landschaft unter Druck zugeordnet sind. Diese werden jedoch durch Zunahmen in den kommunalen bzw. regionalen Arbeitsplatzgebieten kompensiert.

Bei den Betrieben in Mischzonen sind die Gefahr einer Verdrängung durch ertragsstärkere Bodennutzungen, namentlich Wohnen und Dienstleistungen, sowie potenzielle Konflikte mit der ansässigen Bevölkerung zu erwarten.

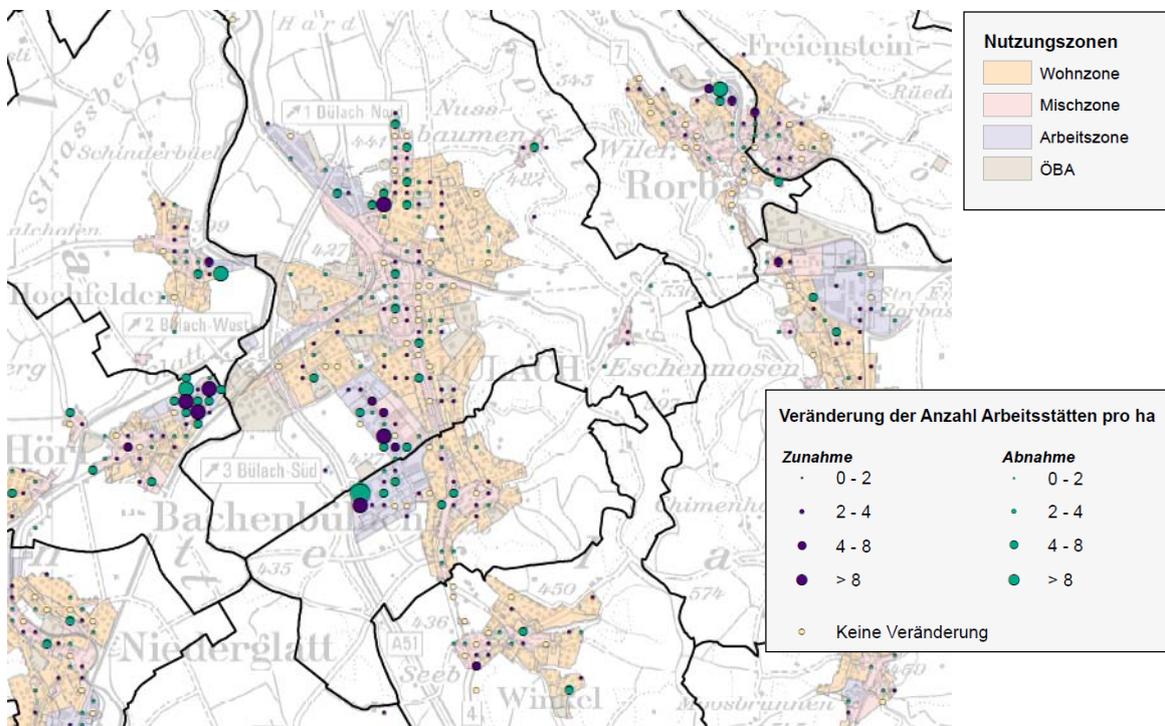
### 2.3.3 Kein Rückgang in den kleinen Gemeinden

Ein genereller Rückgang des produzierenden Gewerbes in den kleineren Gemeinden des Kantons Zürich lässt sich nicht beobachten. Im Vergleich zum übrigen Kantonsgebiet hat der Anteil der kleinen Gemeinden an den Arbeitsstätten und Beschäftigten des produzierenden Gewerbes sogar leicht zugenommen.

Auf die 73 Gemeinden mit weniger als 3000 Einwohnern entfallen rund 7% der Bevölkerung und 3% der Beschäftigten. Zwischen 1998 und 2008 ist der Anteil dieser Gemeinden an der kantonalen Zahl der Arbeitsstätten des produzierenden Gewerbes von 8,7% auf 9,3% angestiegen. Bei der Zahl der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe hat der Anteil dieser Gemeinden von 5,0% auf 5,4% zugenommen.

### 2.3.4 Teilraum Bülach, Rorbas, Embrach<sup>6</sup>

#### Produzierendes Gewerbe 1998–2008



<sup>6</sup> Weitere Kartenausschnitte mit Angaben zur Entwicklung der Arbeitsstätten im produzierenden und publikumsorientierten Gewerbe finden sich im Anhang, Kap. 7.1.

## 2.4 Publikumsorientiertes Gewerbe

### 2.4.1 Räumliche Verteilung im Kanton Zürich

Arbeitsstätten des publikumsorientierten Gewerbes sind wesentlich deutlicher auf relativ eng umgrenzte Gebiete konzentriert, als dies bei den Betrieben des produzierenden Gewerbes der Fall ist. Im Fall der Stadt Zürich befinden sich die Arbeitsstätten des publikumsorientierten Gewerbes vor allem in der Innenstadt, in den angrenzenden Stadtkreisen 4 und 5, entlang einzelner Strassenachsen wie der Seefeldstrasse sowie in den Nebenzentren Oerlikon, Altstetten und Höngg.

Ähnlich hohe Konzentrationen von Arbeitsstätten des publikumsorientierten Gewerbes finden sich in den Altstädten von Winterthur und Bülach sowie in den Ortszentren von Uster, Wetzikon, Pfäffikon ZH, Rüti ZH, Dietikon und Affoltern a.A. sowie zahlreicher weiterer Gemeinden, namentlich auch an den beiden Ufern des Zürichsees (Thalwil, Horgen, Wädenswil und Richterswil sowie Küsnacht, Meilen und Stäfa). Aber auch zahlreiche kleinere Gemeinden verfügen über ein Ortszentrum mit einer grösseren Zahl von Arbeitsstätten des publikumsorientierten Gewerbes.

Gut erkennbar ist zudem, dass in einigen Gemeinden in auch in den Arbeitszonen eine bedeutende Anzahl von Arbeitsstätten des publikumsorientierten Gewerbes angesiedelt wurden. Typische Beispiele sind Dietikon (SLS), Dietlikon (Industriegebiet), Bülach/Bachenbülach (Erachfeld), in Ansätzen auch Rümlang (Riedmatt) und Hinwil. Auch der Flughafenkopf beherbergt eine grössere Zahl von Arbeitsstätten des publikumsorientierten Gewerbes.

### 2.4.2 Siedlungsintegrierte mittelgrosse Betriebe des Detailhandels unter Druck

Auf Gebiet der Stadt Zürich lässt sich ein Rückgang der Arbeitsstätten des publikumsorientierten Gewerbes vor allem in der Altstadt, an gewissen City-Randlagen sowie in den Quartierzentren beobachten. Rückgänge sind auch in den Quartierzentren der Stadt Winterthur, in der Altstadt von Bülach sowie in den Stadt- und Ortszentren von Dietikon, Schlieren, Oberengstringen, Wetzikon, Rüti ZH, Meilen, Wädenswil und – wenn auch in geringerem Ausmass – in zahlreichen weiteren Gemeinden zu verzeichnen.

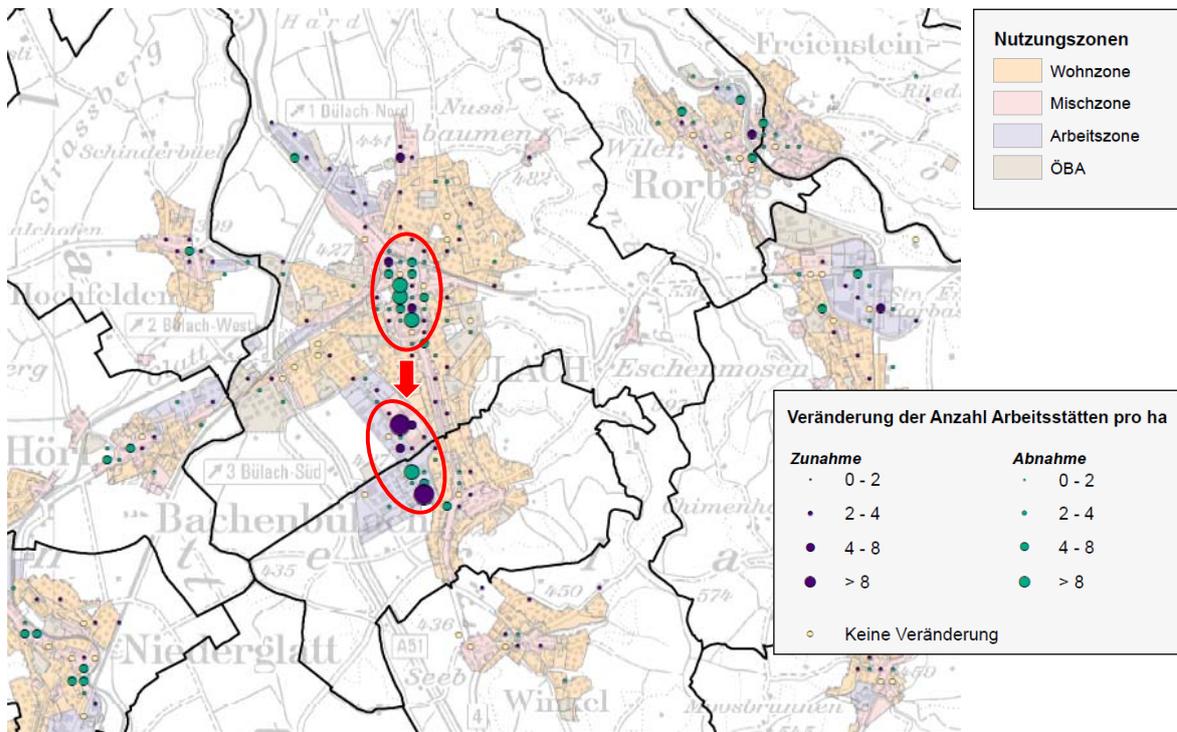
Die neusten verfügbaren Daten der Betriebszählung stammen aus dem Jahr 2008. Es zeichnet sich jedoch ab, dass die beobachtete Verlagerung von Arbeitsstätten des publikumsorientierten Gewerbes aus den Ortszentren in Arbeitszonen am Siedlungsrand in vielen Fällen noch im Gang ist bzw. zum Teil auch nach dem Beobachtungszeitraum erst richtig eingesetzt hat. Konkurrenziert wird damit der siedlungsintegrierte Detailhandel in den Ortszentren aller Gemeinden, die im Einzugsgebiet der neuen, oft über grosse Verkaufsflächen verfügenden Einkaufszentren und Fachmärkte liegen.

Betroffen sein dürften vor allem mittelgrosse Detailhandelsbetriebe in den Ortszentren, namentlich Supermärkte von Migros und Coop, die durch Filialen mit grösseren Verkaufsflächen, oft der gleichen Firmen, in den Arbeitszonen am Rand des Siedlungsgebiets ersetzt werden. Im Zuge dieser Entwicklung geraten aber auch kleinere, spezialisierte Betriebe des Detailhandels unter Druck, die sich im Umfeld der Supermärkte in den Ortszentren angesiedelt haben. Abgeschnitten von den Kundenströmen fehlt diesen Geschäften die Basis zum Überleben, und sie geben auf oder ziehen ebenfalls in die neuen Einkaufsgebiete am Rand des Siedlungsgebiets. Diese Entwicklungen stellen eine ernsthafte Bedrohung für die Lebensfähigkeit der Ortszentren vieler Gemeinden im Kanton Zürich dar.

Weniger betroffen von der neuen Konkurrenz durch grossflächige Einkaufsgeschäfte sind kleinere Läden mit einem beschränkten Sortiment für den täglichen Bedarf (convenience stores). Deren Attraktivität besteht vor allem in der Nähe zum Kunden bzw. in ihrer hohen räumlichen und zeitlichen Verfügbarkeit. Diesen Geschäften, die nahe beim Kunden in den Quartieren der Städte und in den Zentren auch kleinerer Gemeinden liegen, wird die Kundschaft nicht ausgehen. Sie stellen allerdings keinen vollwertigen Ersatz für das breitere und vielfältigere Angebot der spezialisierten Detailhandelsgeschäfte dar.

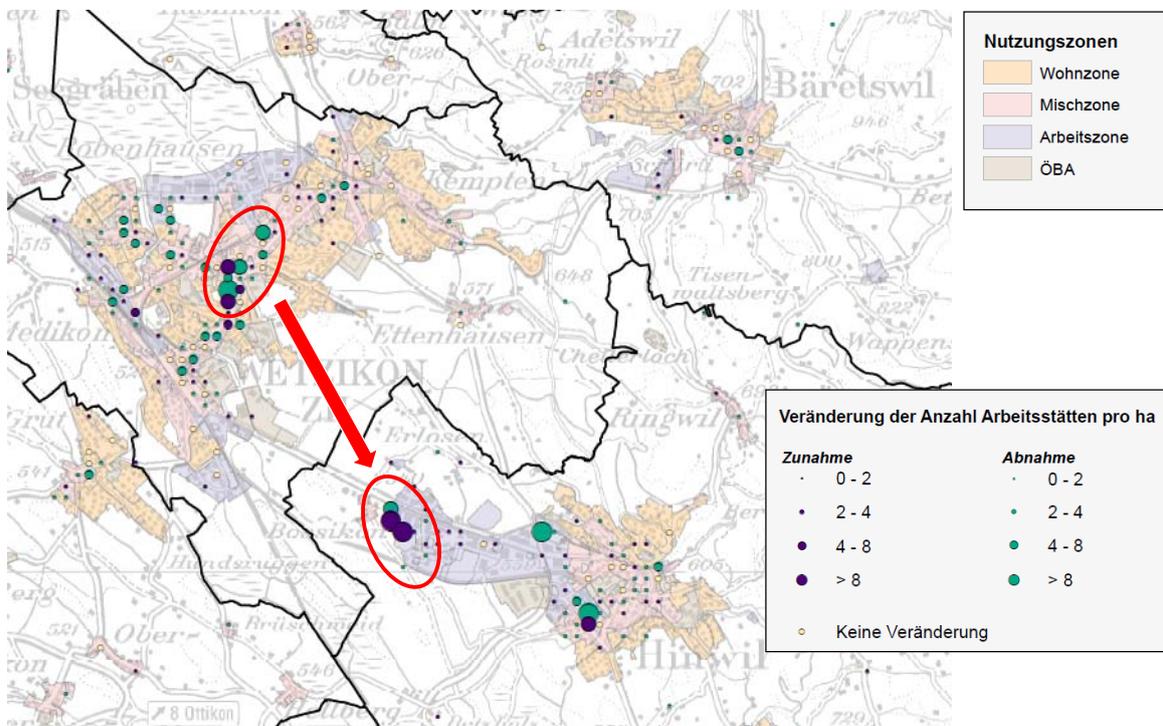
## 2.4.3 Teilraum Bülach, Rorbach, Embrach

### Publikumsorientiertes Gewerbe 1998 – 2008



## 2.4.4 Teilraum Wetzikon, Hinwil, Bäretswil<sup>7</sup>

### Publikumsorientiertes Gewerbe 1998 – 2008



<sup>7</sup> Weitere Kartenausschnitte mit Angaben zur Entwicklung der Arbeitsstätten im produzierenden und publikumsorientierten Gewerbe finden sich im Anhang, Kap. 7.1.

## 3 Handlungsfelder

Auf Basis der untersuchten Fallbeispiele und aufgrund der Ergebnisse aus den Workshops konnten die nachstehend beschriebenen Erkenntnisse über Problemstellungen und Handlungsfelder für die Zukunftsfähigkeit von Ortszentren gewonnen werden.

### 3.1 Nutzungswandel in Ortszentren

Noch in den 1950er-Jahren befanden sich in den Ortskernen viele Geschäfte und vergleichsweise eher wenige Wohnnutzungen. In den 1970er-Jahren zeichnete sich langsam eine Entwicklung weg von den kleineren Detaillisten hin zu Grossverteilern ab. Diese entschieden sich oft für Neubauten in Bahnhofsnähe. Das Wohnen am Stadtrand wurde bevorzugt. Ab 1990 wurden eingesessene Familienunternehmen und Fachgeschäfte zunehmend von grösseren Handelsketten verdrängt. Es entstanden zudem vermehrt Shoppingcenter an nicht-siedlungsintegrierten Standorten und an der Autobahn, die Kundschaft aus einem grossen Einzugsbereich anzogen. Der grosse Einkauf findet somit mehr und mehr ausserhalb der Ortszentren statt. In der Folge verloren viele Ortszentren an Bedeutung, Ladenlokale standen leer oder wurden mit fremden Nutzungen belegt, die keine lokale Wertschöpfung erbringen und wenig zum Ortsleben beitragen.

Die beschriebenen Nutzungsverschiebungen haben sich, zumindest in Teilen, in zahlreichen Ortszentren manifestiert. Da derartige Entwicklungen kaum mehr rückgängig gemacht werden können, sind die derzeit noch gut funktionierenden siedlungsintegrierten Versorgungsstrukturen zu bewahren.

### 3.2 Ortszentren sollen Versorgungsstandorte bleiben

Entscheidend für die Zukunftsfähigkeit der Ortszentren ist ihre Stärkung als Versorgungsstandort. Dieser umfasst idealerweise einen attraktiven Mix von Detailhandel, Dienstleistungen und Gastgewerbe. Dazu gehört auch ein Grossverteiler als Frequenzbringer. Der Detailhandel im Ortszentrum schafft Arbeitsplätze und trägt dazu bei, die Kaufkraft der Bevölkerung in der Gemeinde zu halten.

Neben dem Detailhandel leisten auch publikumsorientierte Dienstleistungsbetriebe wie Apotheken, Arztpraxen, Reisebüros und Kleiderreinigungen wichtige Beiträge an die Versorgungsfunktion von Ortszentren. Restaurants und Cafés runden das Angebot ab und tragen zur Belebung der Ortszentren bei.

### 3.3 Öffentliche Nutzungen gehören ins Zentrum

Öffentliche Dienstleistungen richten sich an die Bevölkerung, werden meist regelmässig oder wiederkehrend aufgesucht und wirken damit auch als öffentlichkeitsbildende Institutionen und Plattformen. Öffentliche Einrichtungen wie die Gemeindeverwaltung, der Gemeindesaal, aber auch Schulen und Horte können daher, bei entsprechender Standortwahl, wesentlich zur Stärkung des Ortszentrums beitragen.

Stationen des öffentlichen Verkehrs tragen zur Belebung des Ortszentrums bei, insbesondere wenn sie für das Umsteigen genutzt werden. Detailhandelsangebote sollten möglichst in der Nähe von ÖV-Drehscheiben angeordnet werden, um die hohe Frequenz mit kurzen Wegen für den Einkauf zu verbinden.

### 3.4 Zentrale Lagen im Blick behalten

Steigende Mietkosten tragen dazu bei, den Detailhandel aus den Ortszentren zu verdrängen. Es ist daher anzustreben, dass die oberen Geschosse der Liegenschaften für Wohnungen oder andere ertragreiche Nutzungen wie Büros, Arztpraxen usw. genutzt werden, damit im Erdgeschoss bezahlbare Flächen für den Detailhandel und das Kleingewerbe erhalten bleiben oder neu geschaffen werden können.

Ein Problem besteht zudem oft in der Verfügbarkeit geeigneter Flächen für grössere Detailhandelsbetriebe, besonders in kleinteiligen Ortszentren mit zersplitterter Eigentümerstruktur. Hier kann die politische Führung der Gemeinde einen wichtigen Beitrag leisten, indem sie den Kontakt zu den Eigentümern strategischer Liegenschaften pflegt und bei Bedarf zwischen den Akteuren vermittelt.

Von Seiten der Bevölkerung bedarf es aber auch der Bereitschaft, notwendige Veränderungen im Ortszentrum, wie die Errichtung grösserer Bauvolumen oder eine Anpassung der Verkehrsführung, zuzulassen. Die Nachverdichtung bestehender Liegenschaften oder die Schliessung einer Baulücke erhöht die Nutzungsdichte im Zentrum und kann gleichzeitig zur Schaffung neuer baulicher Qualitäten und zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum genutzt werden.

Besondere Gefahren für die Attraktivität des Ortszentrums drohen beim Verkauf zentral gelegener, strategisch bedeutender Liegenschaften. Erfolgt eine Umnutzung, die mit störenden Immissionen verbunden ist, beispielsweise zu einem Nachtclub, sind die Folgen oft irreversibel: Der verloren gegangene Branchenmix, Nachtlärm und ein abgewertetes Erscheinungsbild setzen eine Entwicklung in Gang, die unter Umständen nicht mehr rückgängig zu machen ist. Auch hier gilt es, den Kontakt zu den Eigentümern strategischer Liegenschaften zu pflegen, um frühzeitig auf allfällige Verkaufsabsichten reagieren und eine für die Ortsentwicklung verträgliche Lösung vermitteln zu können.

### 3.5 Balance zwischen Verkehr und Begegnung finden

Eine der wichtigsten Aufgaben des Ortszentrums ist die Funktion als Ort der Begegnung und des öffentlichen Lebens. Ob ein Ortszentrum dieser Rolle gerecht werden kann, hängt entscheidend von der verträglichen Einbettung des Strassenraums ab. In Gemeinden oder Städten, in denen die verschiedenen Anforderungen an ein attraktives und lebendiges Ortszentrum nicht mehr erfüllt sind, besteht häufig auch ein Nutzungskonflikt zwischen dem Individualverkehr, dem Langsamverkehr und der Funktion als Begegnungsraum.

Ein abgestimmter Umgang mit den Aspekten Verkehrsaufkommen, Sicherheit und Gestaltung trägt dazu bei, ein lebendiges Ortszentrum mit hoher Aufenthaltsqualität zu bewahren oder zu entwickeln. Die siedlungsverträgliche Bewältigung des Verkehrs ist zudem Voraussetzung für Erhalt und Schaffung von zentrumsnahem Wohnraum und leistet somit einen wichtigen Beitrag an die Zukunftsfähigkeit der Ortszentren. Dazu gehören die Minimierung des Suchverkehrs und die Lösung der Verkehrs- und Parkierungsprobleme durch Bereitstellung von Parkplätzen mit guter Auffindbarkeit. Als Grundsatz gilt: Soviel öffentlicher Verkehr wie möglich, soviel Parkplätze wie nötig.

### 3.6 Attraktives Ortszentrum stärkt den Wohnstandort

Das Ortszentrum ist prägend für das Image einer Gemeinde, davon profitiert nicht zuletzt auch der Wohnstandort. Lebendige, attraktiv gestaltete Ortszentren sind daher ein wichtiger Entscheidungsfaktor für die Wohnortwahl. Gemeinden ohne attraktives Ortszentrum werden als Schlafgemeinde wahrgenommen und verlieren dadurch auch an Anziehungskraft als Wohnstandort.

### 3.7 Entwicklung aktiv steuern

Die strategische Ausrichtung der Gemeindeentwicklung ist letztlich eine politische Frage: Was ist das übergeordnete Ziel? Will man lediglich Wohnort sein, der sich möglichst gut erreichen lässt, von dem man aber auch schnell wieder wegkommt? Oder will man in Standortqualitäten investieren, die ein Umfeld schaffen, das zum Bleiben einlädt (Einkauf, Dienstleistungen, Freizeitangebote)? Die Entwicklung von Gemeinde und Ortszentrum passiert nicht von selbst, sie wird geformt durch Entscheidungen von Verwaltung und Politik. Häufig fehlt es jedoch an Strategien und Ressourcen, um in der Entwicklung aktiv einzugreifen, zu vermitteln und zu leiten.

### 3.8 Räume für das produzierende Gewerbe

Das produzierende Gewerbe ist ein wichtiger Wirtschaftsfaktor und trägt zur Schaffung von Arbeitsplätzen bei. Dabei hat es andere Anforderungen an das Umfeld als das publikumsorientierte Gewerbe. Eine Verdrängung des Detailhandels durch das produzierende Gewerbe ist daher nicht zu erwarten.

Unter Umständen können sich jedoch Konflikte mit der Wohnnutzung ergeben; in mittleren und grösseren Ortszentren sind allenfalls auch Konflikte mit dem publikumsorientierten Gewerbe (Gastronomie und Detailhandel) denkbar.

In grösseren Gemeinden ist daher eine Zusammenfassung des produzierenden Gewerbes in überkommunal abgestimmten Arbeitsplatzgebieten anzustreben. Diese sollen eine gute Gestaltung aufweisen und gut erreichbar sein; dank ihrer Ausrichtung auf eine grössere Zahl von Unternehmen können sie ein optimales Umfeld mit attraktiven Dienstleistungen für Unternehmen und Mitarbeiter bieten.

### 3.9 ÖV- und Siedlungsintegration als Voraussetzung für neue Versorgungsstandorte

Die Verlagerung des Detailhandels an grossflächige, nicht-siedlungsintegrierte bzw. auf das Auto ausgerichtete Standorte führt zu gravierenden Auswirkungen auf die Zukunftsfähigkeit umliegender Ortszentren. Problematisch für die Zukunftsfähigkeit der Ortszentren ist insbesondere die Abwanderung der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (Food und Nearfood); der Verlust des Detailhandels im Bereich Nonfood kann eher verkraftet werden.

Aufgrund der grossen Einzugsbereiche der auf das Auto ausgerichteten Standorte sind unter Umständen mehrere Gemeinden von den Folgen eines nicht-siedlungsintegrierte Autostandorts betroffen, auch über die Regions- und Kantonsgrenzen hinweg. Unabdingbar ist daher die Abstimmung auf regionaler Ebene, gegebenenfalls auch eine Koordination mit den Nachbarkantonen.

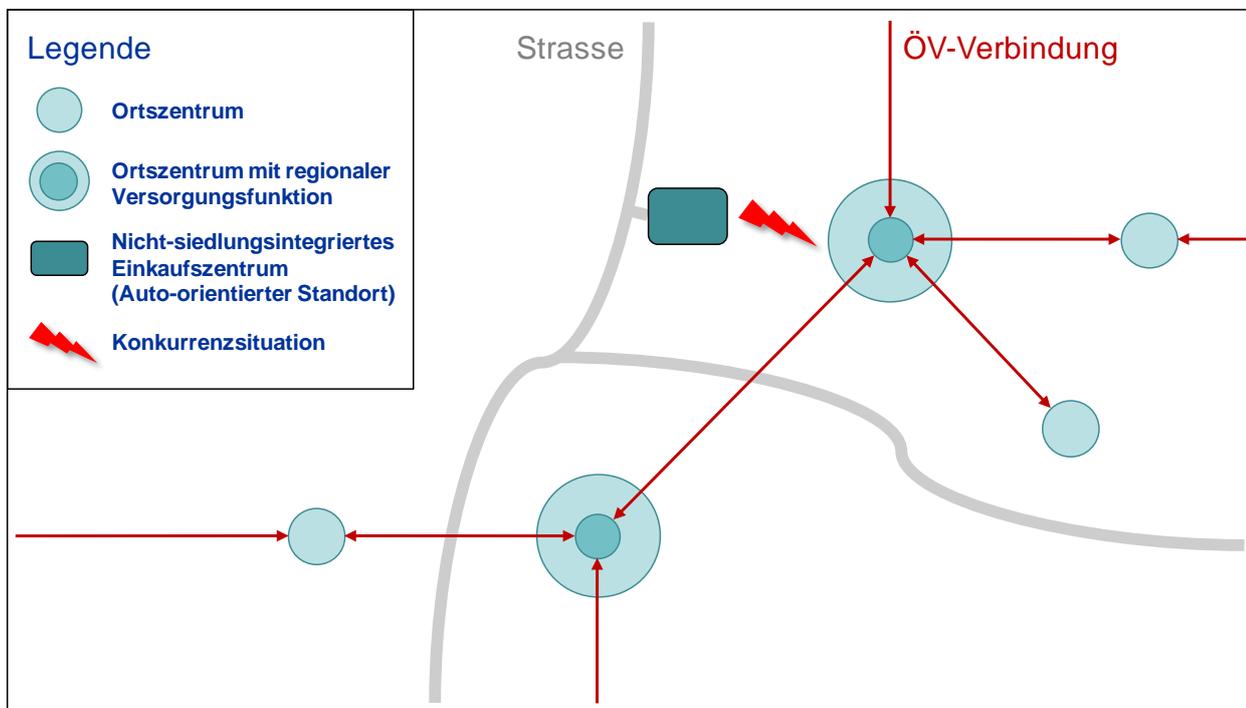


Abb. 3: Siedlungsintegrierte und Auto-orientierte Einkaufsstandorte ergänzen sich und stehen gleichzeitig in Konkurrenz zueinander

Ein geeigneter Standort muss gut in das Siedlungsgefüge integriert sein und – neben der Strassenanbindung – auch über einen guten Anschluss an den öffentlichen Verkehr verfügen. Stationen des öffentlichen Verkehrs können wichtige Frequenzbringer sein, insbesondere an zentralen Knotenpunkten, die für das Umsteigen genutzt werden. Detailhandelsangebote sollten daher mit möglichst kurzen Wegen an die ÖV-Plattformen angebunden werden. Je nach Erschliessungsgüte des ÖV ist zudem die Verfügbarkeit einer gewissen Anzahl Parkplätze für den Detailhandel notwendig. Eine zu restriktive Parkplatzpolitik kann kontraproduktiv wirken, Parkplätze dürfen aber auch etwas kosten.

Auf das Auto ausgerichtete Einkaufsstandorte haben dann eine Berechtigung, wenn sie sich auf Güter des aperiodischen Bedarfs beschränken, insbesondere zur Ergänzung des siedlungsintegrierten Detailhandels in Regionen mit geringer Bevölkerungsdichte. In weiten Teilen des Kantons (z.B. im nördlichen Kantonsteil) sind allerdings bereits auf das Auto ausgerichtete Standorte entstanden, die im grösserem Umfang auch Güter des täglichen Bedarfs anbieten; der Detailhandel in den Ortszentren hat hier dementsprechend an Bedeutung verloren. Diese Entwicklungen sind kaum mehr rückgängig zu machen.

Für die nicht-siedlungsintegrierten Einkaufsstandorte selbst sind ebenfalls Probleme absehbar. Eine später notwendig werdende Nachrüstung der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist erfahrungsgemäss sehr aufwändig. Eine einfache Buslinie stellt höchstens eine Notlösung dar. Die Filialen grosser Ketten sind jedoch – wie auch ihre Kunden – mobil und wenig ortsgebunden; stehen an einem anderen, mit dem Auto gut erreichbaren Standort Flächen zur Verfügung, ziehen sie unter Umständen schnell wieder weg und hinterlassen Brachen. Diese Gebiete sind in aller Regel monofunktional, weisen keine städtebaulichen Qualitäten auf und bilden daher mit grosser Wahrscheinlichkeit die Sanierungsgebiete der Zukunft.

## 4 Handlungsempfehlungen

Als Ergebnis der aus dem Teilprojekt «Zukunftsfähige Ortszentren» gewonnenen Erkenntnisse können die nachstehenden Handlungsempfehlungen formuliert werden. Dabei wird von den einzelnen, im Rahmen des Projekts vertieft untersuchten Beispielen abstrahiert, um möglichst allgemeingültige Empfehlungen abzugeben. Die Empfehlungen richten sich in erster Linie an die Gemeindebehörden, aber auch an die regionalen Planungsverbände und an den Kanton.

### 4.1 Gemeindeentwicklung als strategische Aufgabe

Eine Politik zur aktiven Stärkung des Ortszentrums als Versorgungsstandort leistet einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der Zukunft der Gemeinde. Sie erfordert jedoch einen grossen Einsatz und ein vorausschauendes Handeln der verantwortlichen Behörden. Dabei stellen sich u.a. die folgenden Aufgaben:

- Für Stadtteil- und Ortszentren sind Entwicklungsperspektiven zu schaffen, nach denen die bestehenden Potenziale entwickelt werden sollen. Unerlässlich dabei ist, dass die öffentliche Hand ihre Führungsrolle wahrnimmt, gleichzeitig aber auch die massgeblichen privaten Akteure ins Boot holt und mit einbezieht.
- Auf überkommunaler Ebene sind Versorgungs-Strategien mit entsprechenden Standortoptionen zu entwickeln, innerhalb derer sich die passenden Angebote und Anbieter ansiedeln können. Dies erfordert eine aktive «Aussenpolitik» und die Pflege der Beziehungen zu den Nachbargemeinden.

### 4.2 Handlungsempfehlungen Gemeinden

Die nachstehend genannten generellen Handlungsempfehlungen richten sich an die Behörden aller Gemeinden, unabhängig von Gemeindegrösse und Zentralitätsgrad:

#### 1. Allgemeine Massnahmen zur Stärkung von Ortszentren

- Attraktive Gestaltung des öffentlichen Raumes, u.a. auch durch Aufwertung der Ortsdurchfahrten
- Stärkung der Zentrumsfunktion durch räumliche Konzentration der Angebote (Detailhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Gesundheit, Freizeit, Kultur, öffentliche Einrichtungen)
- Steigerung der Nutzungsdichte im Ortszentrum durch Neubauten an geeigneten Lagen und durch die Aktivierung unternutzter Bauten und Liegenschaften im Eigentum der öffentlichen Hand

#### 2. Rahmenbedingungen für den Detailhandel im Ortszentrum verbessern

- Investitionen in die Verkehrserschliessung und in das Erscheinungsbild im öffentlichen Raum
- Erdgeschoss in den Kernzonen für öffentliche Nutzungen reservieren
- Kontakt mit ansässigen Detaillisten sowie den Eigentümern zentraler Liegenschaften pflegen
- Vermittlung zwischen Detaillisten und Liegenschaftseigentümern bei Schwierigkeiten, geeignete Flächen im Ortszentrum zu finden

#### 3. Liegenschaften an Schlüssellagen im Auge behalten

- Schlüssellagen identifizieren, Kontakt mit den jeweiligen Eigentümern und dem Gewerbe pflegen
- Private aus der Anonymität holen, Entwicklungsabsichten regelmässig besprechen
- Bei konkreten Umnutzungsabsichten an Schlüssellagen: Vermitteln von verträglichen Lösungen, ggf. sozialen Druck einsetzen

4. Regionales Gleichgewicht zwischen siedlungsintegrierten und per Auto erreichbaren Versorgungsstandorten anstreben

- Bestehende, heute noch gut funktionierende Versorgung in Ortszentren erhalten
- Interkommunale Zusammenarbeit im Hinblick auf die regionale Abstimmung von Einkaufsstandorten ausbauen
- Entstehung weiterer Detailhandelsstandorte ohne ÖV- und Siedlungsintegration verhindern, beispielsweise durch Ausschluss des Verkaufs von Gütern des täglichen Bedarfs in Arbeitsgebieten, soweit dieser den Quartierbedarf übersteigt

### 4.3 Nicht in allen Gemeinden stellen sich die gleichen Aufgaben

Die Gemeinden des Kantons Zürich unterscheiden sich zum Teil erheblich bezüglich Gemeindegrösse, Zentralitätsgrad und ihrer Funktion im Rahmen der regionalen Versorgungsstrukturen. Dementsprechend unterschiedlich präsentieren sich die jeweilige Ausgangslage und die daraus abzuleitenden Handlungsempfehlungen.

Im Rahmen des Teilprojekts «Zukunftsfähige Ortszentren» wurde daher eine problemorientierte Typisierung der Zürcher Gemeinden erarbeitet. Eine Übersicht über die 171 Zürcher Gemeinden mit detaillierten Angaben zu Zentrenstruktur, Einwohner- und Beschäftigtenzahl, ÖV-Güteklassen sowie zur Einteilung in die Handlungsräume nach dem kantonalen Raumordnungskonzept und zu den Ortsbildern findet sich im Anhang (vgl. Anhang, Kap. 7.2).

Dabei hat sich gezeigt, dass die Einordnung einer Gemeinde bezüglich der Zentrenstruktur weitgehend mit der Gemeindegrösse korreliert. Im Rahmen der vorliegenden, allgemein gehaltenen Empfehlungen können daher die Zentrumsgebiete von kantonalen Bedeutung sowie regional bedeutende Entwicklungsscherpunkte der Kategorie «Grosse Gemeinden» zugeordnet werden; analog lassen sich die Gemeinden, die als «Regionalzentren mit Stützpunktfunktion» eingestuft sind, der Kategorie «Mittlere Gemeinden» zuordnen:

Gemeindetyp	Einwohner	Anzahl Gemeinden	Anteil an der kantonalen Bevölkerung
Grosse Gemeinden <sup>8</sup>	über 10'000 EW	29	66%
Mittlere Gemeinden <sup>9</sup>	3'000 bis 10'000 EW	69	27%
Kleine Gemeinden	unter 3'000 EW	73	7%

Ausgehend von dieser Einteilung in kleine, mittlere und grosse Gemeinden lassen sich (ergänzend zu den allgemeinen Empfehlungen, die sich an alle Gemeinden richten, vgl. Kap. 4.2) die nachstehend aufgeführten spezifischen Handlungsempfehlungen abgeben.

Im Hinblick auf Versorgungsqualität kann festgestellt werden, dass in den kleinen Gemeinden zumindest eine Basisversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sichergestellt ist (beispielsweise durch eine Volgfiliale). In den grossen Gemeinden besteht ein umfassendes Angebot, das zur Versorgung der Bevölkerung zur Verfügung steht. Es ist daher weniger wichtig, ob das in den grossen Gemeinden bestehende Potenzial des Detailhandels vollumfänglich innerhalb der eigenen Gemeinde ausgeschöpft wird oder ob ein Teil der Kaufkraft in umliegende Gemeinden und Einkaufszentren abfließt.

Die grössten Herausforderungen stellen sich somit vor allem in den mittleren Gemeinden.

<sup>8</sup> Einschliesslich Zentrumsgebiete von kantonalen Bedeutung sowie regional bedeutende Entwicklungsscherpunkte.

<sup>9</sup> Einschliesslich Regionalzentren mit Stützpunktfunktion.

#### 4.3.1 Ergänzende Handlungsempfehlungen für kleine Gemeinden

- Grundversorgung sicherstellen
- Öffentlichen Raum punktuell aufwerten
- Angebote räumlich zusammen fassen (Versorgung, öffentliche Funktionen, Begegnungsräume)
- Ausbau des Wohnungsangebots im Ortszentrum, auch für das Wohnen im Alter

#### 4.3.2 Ergänzende Handlungsempfehlungen für mittlere Gemeinden

- Ausgewogenen Branchenmix sicherstellen
- Öffentlichen Raum im Zentrum ausbilden
- Vorhandene Arbeitsnutzung in der Kernzone erhalten
- Zusammenarbeit mit Nachbargemeinden anstreben (interkommunale Kooperation)

#### 4.3.3 Ergänzende Handlungsempfehlungen für grosse Gemeinden

- Branchenmix im Zentrum ausbauen
- Öffentlichen Raum im Zentrum auf eine hohe Aufenthaltsqualität ausrichten
- Geeignete Arbeitszonen vorsehen (ausserhalb der Kernzone)
- Flächenvermittlung / Gebietsmanagement und aktive Bodenpolitik anstreben

### 4.4 Handlungsempfehlungen Regionen

Folgende Handlungsempfehlungen richten sich an die regionalen Planungsverbände:

- Erarbeiten von Grundlagen zur Sicherstellung einer zweckmässigen Versorgung auf Ebene der Planungsregion (Beispiel: Konsum-Konzept Zimmerberg der RZU)
- Bekenntnis zum Verzicht auf weitere grossflächige nicht-siedlungsintegrierte Standorte, welche Kaufkraft aus den Ortzentren abziehen, insbesondere für Güter des täglichen Bedarfs (Food und Nearfood), und Festlegung der entsprechenden Vorgaben im regionalen Richtplan
- Überprüfung der Nutzungsvorgaben für regionale Arbeitsgebiete im regionalen Richtplan
- Bezeichnung von Strassenabschnitten in Ortzentren, an denen Aufwertungsmassnahmen vorzusehen sind, im regionalen Richtplan

### 4.5 Handlungsempfehlungen Kanton

Folgende Handlungsempfehlungen richten sich an den Kanton:

- Verantwortungsvoller Umgang mit Liegenschaften im Eigentum des Kantons, Information der Gemeinde bei allfälligen Verkaufsabsichten
- Unterstützung für Grundlagenarbeit und Bewusstseinsbildung in den Gemeinden, beispielsweise mit Veranstaltungen zum Erfahrungsaustausch zwischen interessierten Gemeinden (Beispiel: Kanton Luzern)
- Überprüfung, in welcher Form kommunale Planungen in Ortzentren durch finanzielle Beiträge unterstützt werden können, beispielsweise durch Mittel aus einem künftigen Ausgleich von Planungsmehrwerten
- Aufnahme kommunaler Vorhaben zur Verbesserung der Verkehrs- und Siedlungsgestaltung in die Agglomerationsprogramme und Beantragung entsprechender Bundesbeiträge

## 5 Ausblick über die Grenze: Ansätze in Deutschland

Ein Blick nach Deutschland zeigt, dass dort der raumplanerische Handlungsbedarf punkto Zukunftsfähigkeit von Ortszentren längst erkannt wurde. Die rasante Entwicklung des Detailhandels sowie flächendeckende demografische Verschiebungen haben seit längerer Zeit zu einer Verschärfung der Problematik geführt. Deutschland kennt bereits griffige, in der Praxis erprobte und in der Forschung reflektierte Lösungsansätze, die in der Schweiz bisher nur vereinzelt zum Tragen kommen:

- Seit Mitte der 1990er Jahre werden in Deutschland vermehrt **regionale Einzelhandelskonzepte** erarbeitet, um den von Investoren ausgelöste Konkurrenzdruck unter den Gemeinden gegenüber räumlichen Entwicklungsabsichten in der gesamten Region abzuwägen. Einzelhandelskonzepte sind freiwillige, interkommunal organisierte Verfahren und können unterschiedlich ausgestaltet werden, was die Verknüpfung mit formellen Planungsverfahren oder Abstimmungs- und Sanktionsmechanismen betrifft. Zentral ist jedoch, dass Ansiedlungsabsichten des Detailhandels ab einer gewissen Grösse im Rahmen von Diskussionsprozessen oder Gutachten auf regionaler Ebene beurteilt werden. Im Dissensfall werden die Resultate der Beurteilung bei einem Bewilligungsverfahren auf Bezirksebene berücksichtigt, oder es kann über ein Moderationsverfahren zwischen Ansiedlungsgemeinde, Gemeindeverband und Handelskammer Druck ausgeübt werden.<sup>10</sup>
- Das **City Management** ist häufig ein Übergriff für einen integrativen und umsetzungsorientierten Kommunikationsprozess zur Stärkung von Geschäftslagen und wird in Deutschland seit den 1980er Jahren als Instrument angewandt. Damit verwandt ist das **Urban Management**, das etwas allgemeiner gefasst die Steuerung räumlicher Transformationsprozess in Städten zum Ziel hat. Eine trennscharfe Abgrenzung von Massnahmen für das Gemeinwohl und solchen im privatwirtschaftlichen Interesse ist bei diesen Instrumenten häufig nicht möglich. Planerische Schwerpunkte von durchgeführten City Management-Programmen können die Entwicklung von Zwischennutzungen, die Gestaltung des öffentlichen Raums, gemeinsames Baustellenmanagement oder Imagekonzepte zur Vermarktung einer Geschäftslage umfassen.<sup>11</sup>
- In verschiedenen Bundesländern wurden seit 2005 Gesetzgebungen zur Implementierung von **Business Improvement Districts** geschaffen. Diese beziehen sich auf räumlich begrenzte, meist innerstädtische Bereiche, in denen sich Grundeigentümer und Gewerbetreibende zeitlich befristet zusammenschliessen, um Massnahmen zur Verbesserung ihres Umfelds durchzuführen. Diese Massnahmen werden über eine Sonderabgabe finanziert, die von der Gemeinde zusammen mit den Steuern eingezogen wird. Handlungsfelder können wiederum der öffentliche Raum, Werbung/Marketing, Sauberkeit und Sicherheit oder Verkehrsmanagement sein. Analog dazu gibt es auch **Housing Improvement Districts**, die aus privater Initiative zur Aufwertung von Wohnquartieren initiiert werden.<sup>12</sup>

---

<sup>10</sup> Konze / Wolf 2012.

<sup>11</sup> DSSW.

<sup>12</sup> Abraham 2006.

## 6 Grundlagen und Referenzen

- Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich, Produzierendes und publikumsorientiertes Gewerbe in den Ortszentren – Auswertung der Betriebszählung 1998 und 2008 für den Kanton Zürich, 2013.
- Michael Abraham, Business Improvement Districts im Kontext von Good Governance, TU Berlin, 2006.
- DSSW, Plattform der Gesellschaft des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung, Glossar, <http://www.dssw.de/glossar.html>.
- FSU, Collage, Thema Strukturwandel in Kerngebieten, Nr. 1, 2010.
- Gemeindeamt des Kantons Zürich / Brugger und Partner / Institut für Betriebs- und Regionalökonomie, Gemeindereformen Kanton Zürich: Pilotprojekt(e) Gemeindefusionen, 2002.
- Heinz Konze, Michael Wolf (Hrsg.), Einzelhandel in Nordrhein-Westfalen planvoll steuern!, Arbeitsberichte der Akademie für Raumforschung und Landesplanung, 2012.
- Netzwerk Altstadt, Der Strukturwandel in kleineren und mittleren Städten der Schweiz. Bedrohung und Chancen, 2008.
- Netzwerk Altstadt, Umfrage zum Strukturwandel 2008. 70 Orte geben Auskunft zum Zustand ihrer Kernzone, 2008.
- Netzwerk Altstadt, Wohnen in der Altstadt. 5 gute Beispiele, 2008.
- Neue Zürcher Zeitung, Désirée Föry, Erfolg für Volg & Co., 13.02.2014.
- Neue Zürcher Zeitung, Volg versorgt erfolgreich Dörfer, 19.09.2012.
- Peter Kotz, Rafzerfeld / Eglisau. Auswirkungen Konsumanlage «Bauelenzelg», 2010.
- Regionalplanung Zürich und Umgebung, Konsum-Konzept Zimmerberg, 1999.
- Lucas Schloeth, Hellmut Ringli, Raumplanung und die Entwicklungstendenzen im Detailhandel, ORL-Institut, ETH Zürich, 1998.
- Schweizerischer Gemeindeverband, Revitalisierung von Stadt- und Ortskernen, Leitfaden mit elf Praxisbeispielen, 2013.
- Schweizerischer Gemeindeverband, Ein Beitrag zur Aufwertung von Stadt- und Ortskernen, Artikel in: Schweizer Gemeinde 10/2013.
- Stadtentwicklung Zürich, Entwicklung des Gewerbes in der Stadt Zürich 1998-2008, Auswertung auf Basis der Betriebszählungen, 2013.
- VLP-ASPAN, Altstadt im Wandel, Beilage zu: Hochparterre Nr. 5, 2013.
- VLP-ASPAN, Den Detailhandel steuern, Inforum Nr. 2, 2014.

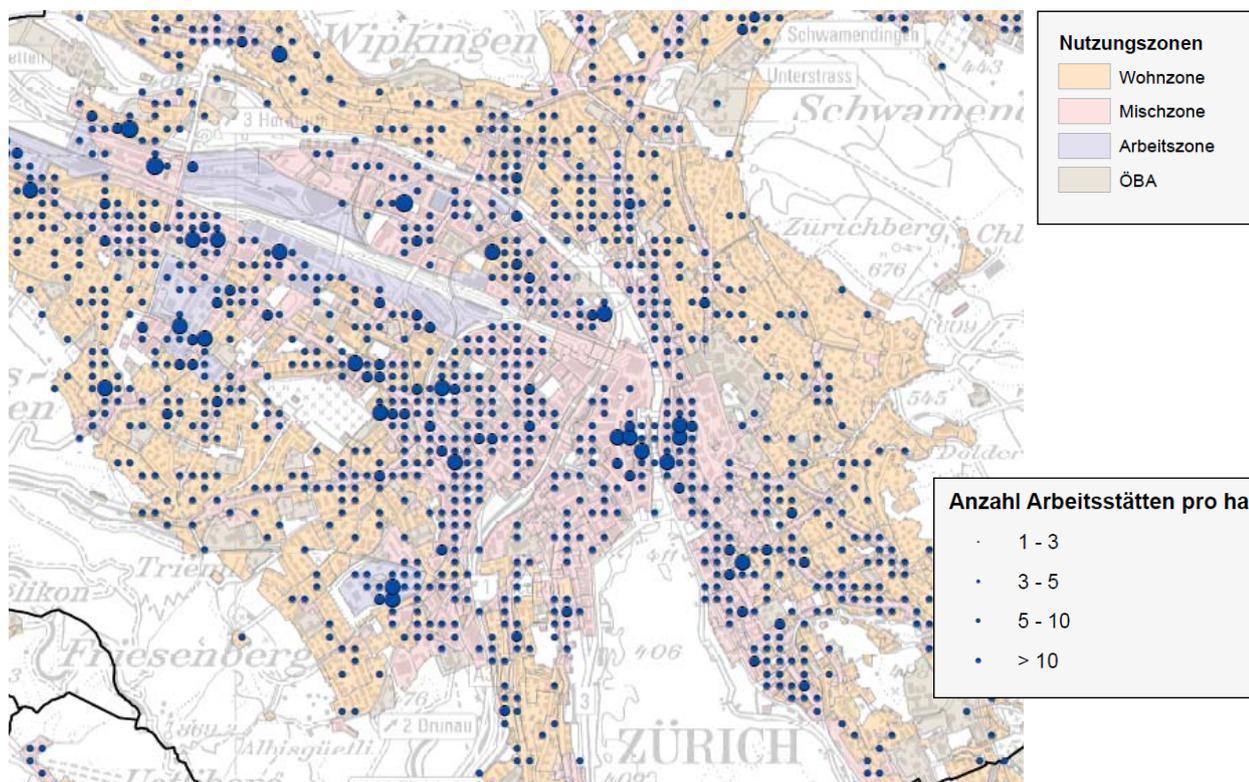
## 7 Anhang

### 7.1 Zu Kapitel 2: Produzierendes und publikumsorientiertes Gewerbe in den Ortszentren

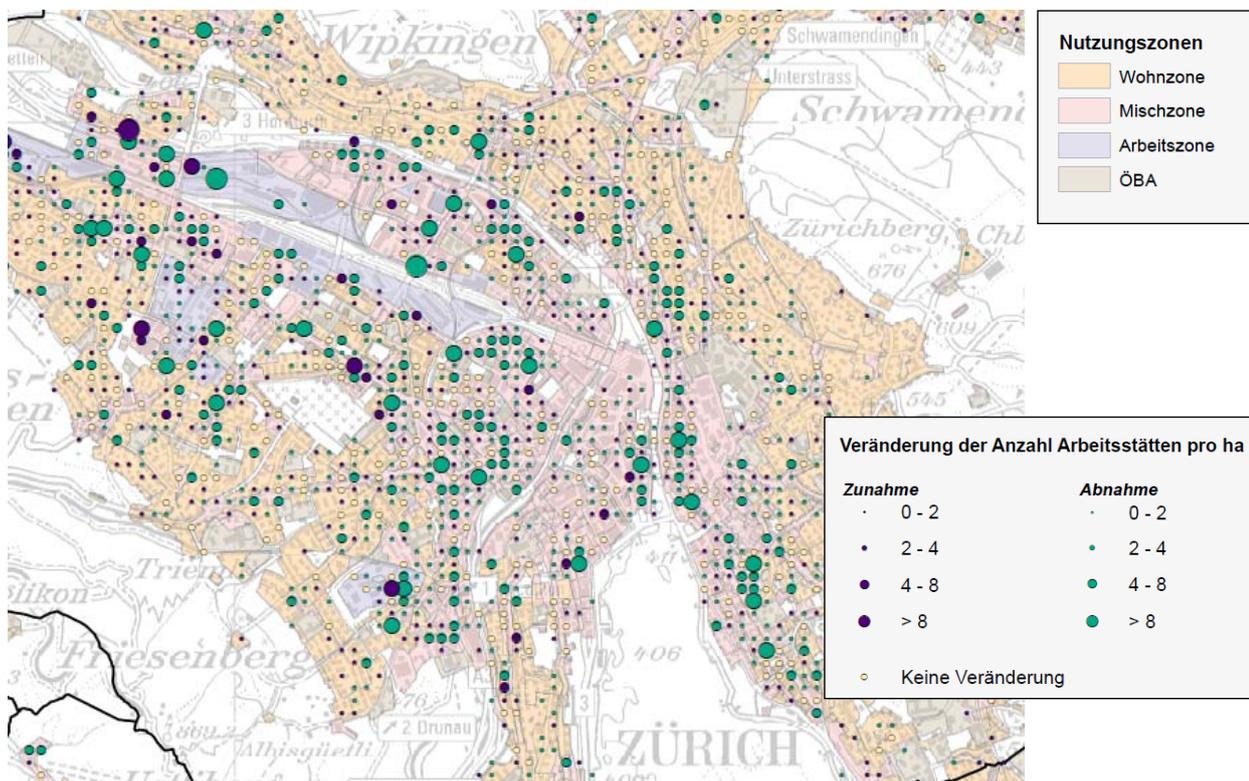
Auswertung der Betriebszählung 1998 und 2008 für den Kanton Zürich, ergänzende Kartenausschnitte zu Teilräumen.

## 7.1.1 Teilraum Stadt Zürich (Produzierendes Gewerbe)

### Produzierendes Gewerbe 2008

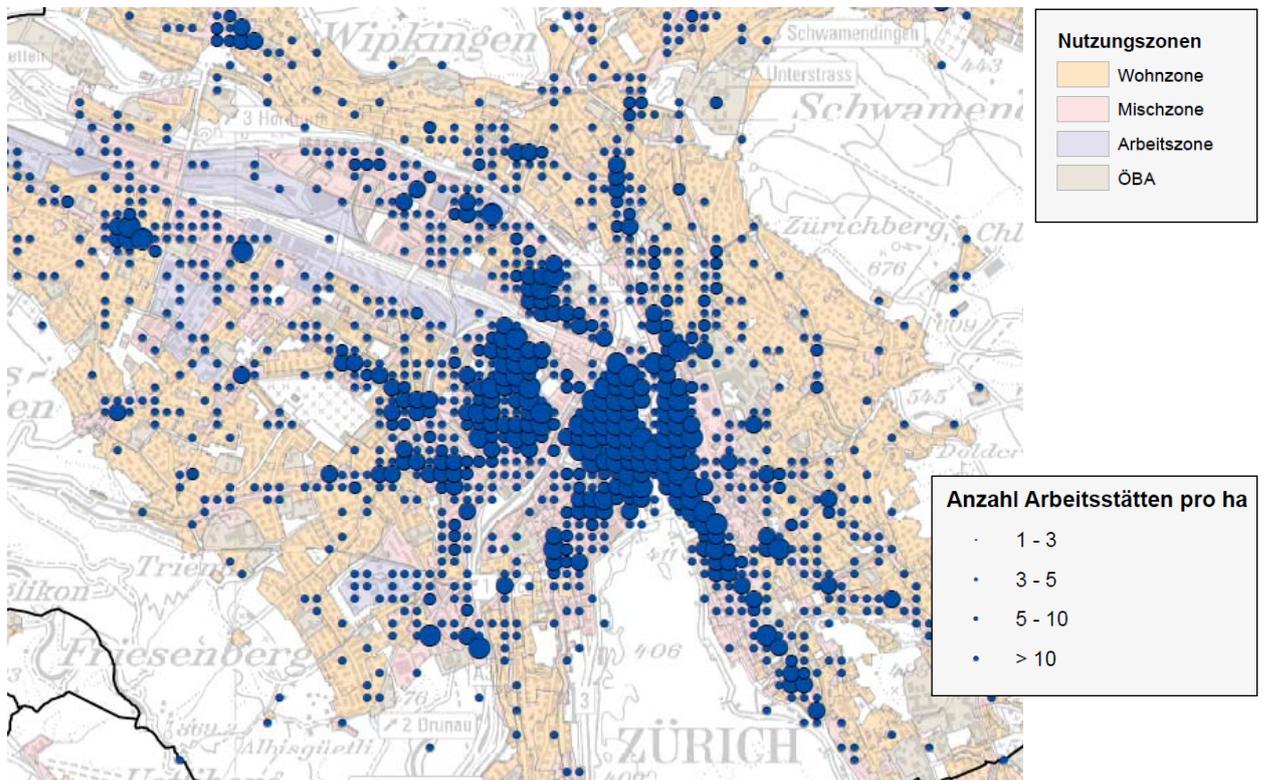


### Produzierendes Gewerbe 1998–2008

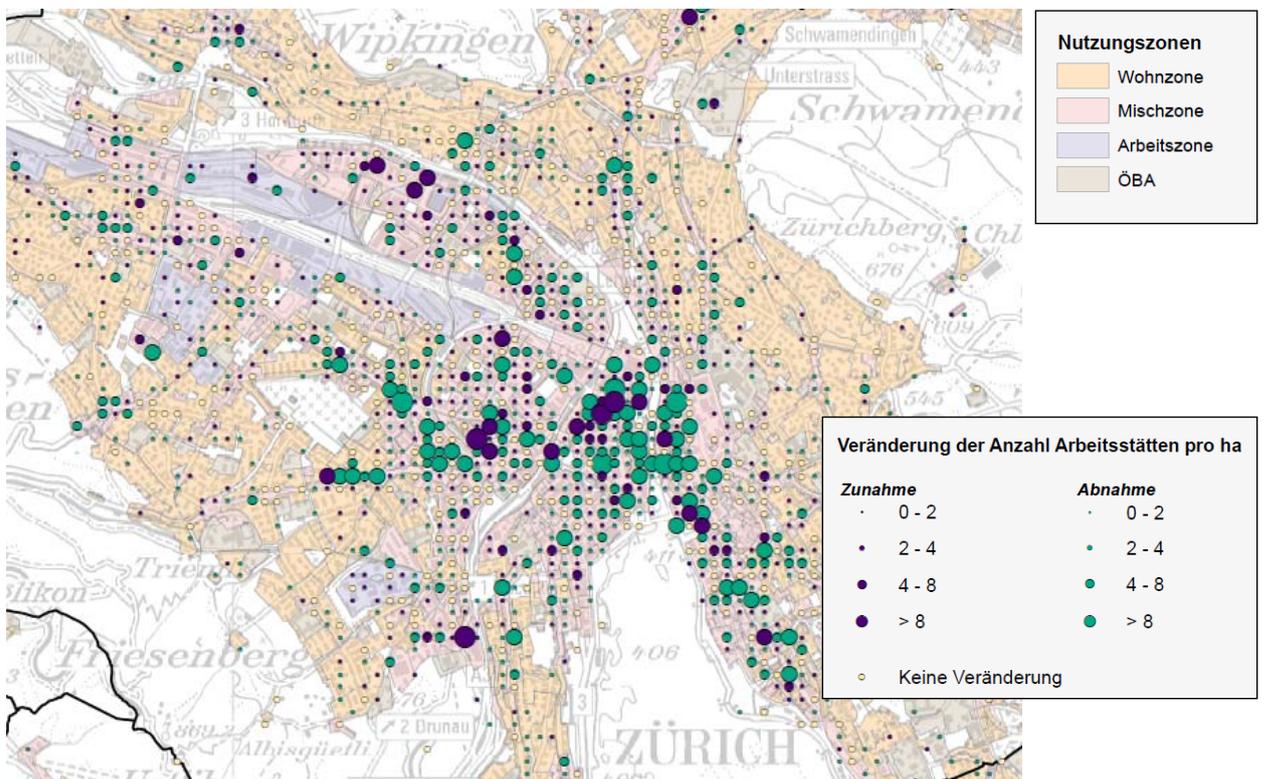


## 7.1.2 Teilraum Stadt Zürich (Publikumsorientiertes Gewerbe)

### Publikumsorientiertes Gewerbe 2008

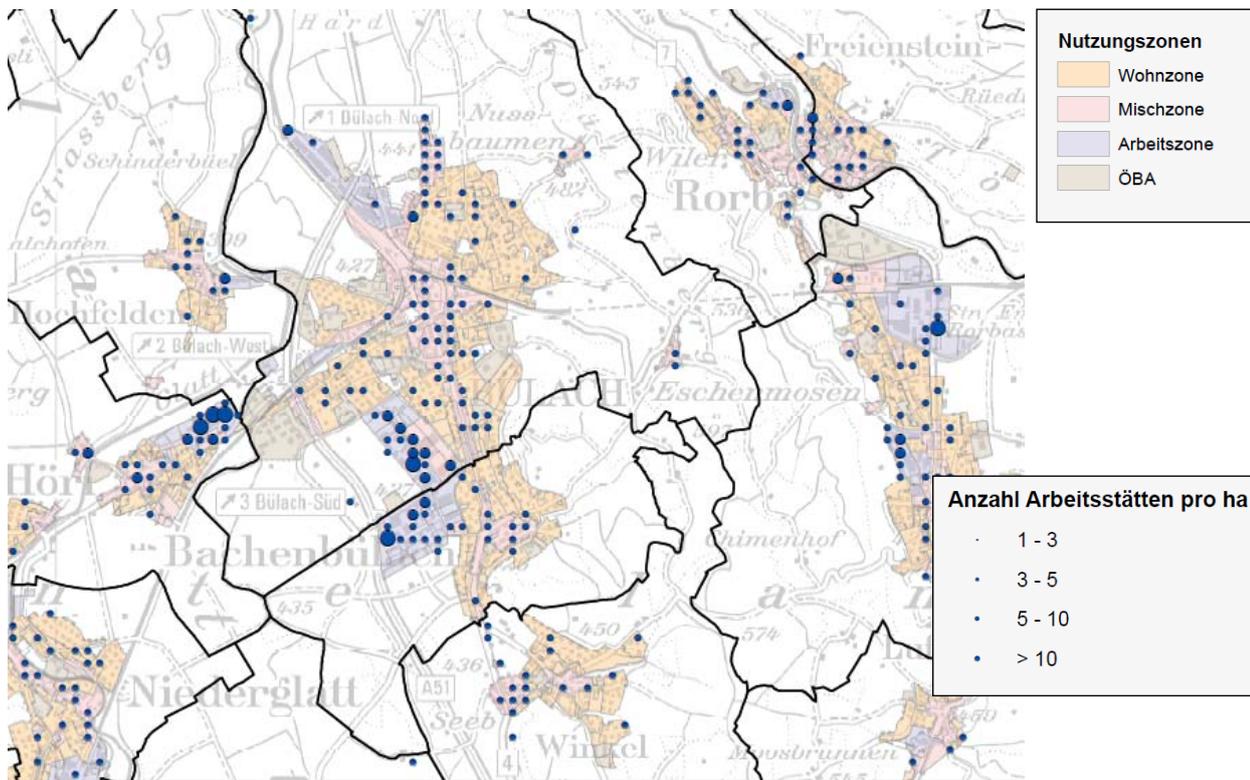


### Publikumsorientiertes Gewerbe 1998 – 2008

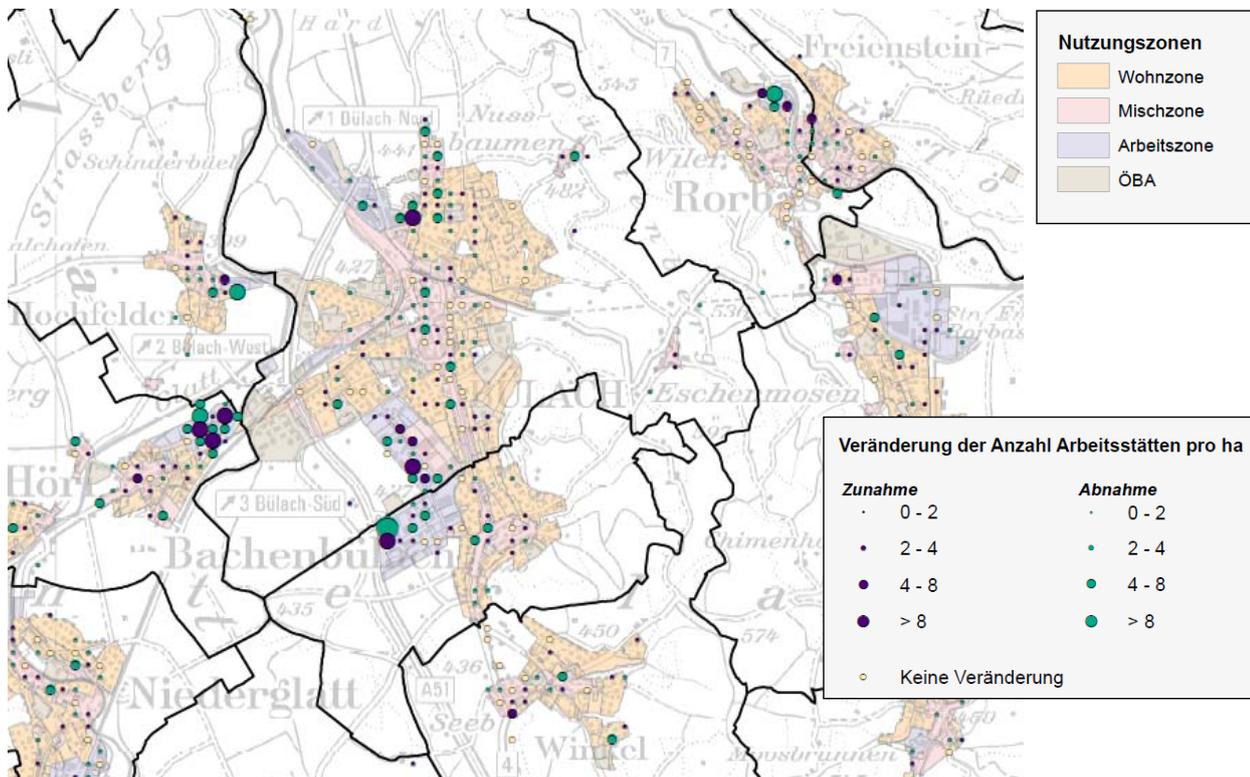


### 7.1.3 Teilraum Bülach, Rorbas, Embrach (Produzierendes Gewerbe)

#### Produzierendes Gewerbe 2008

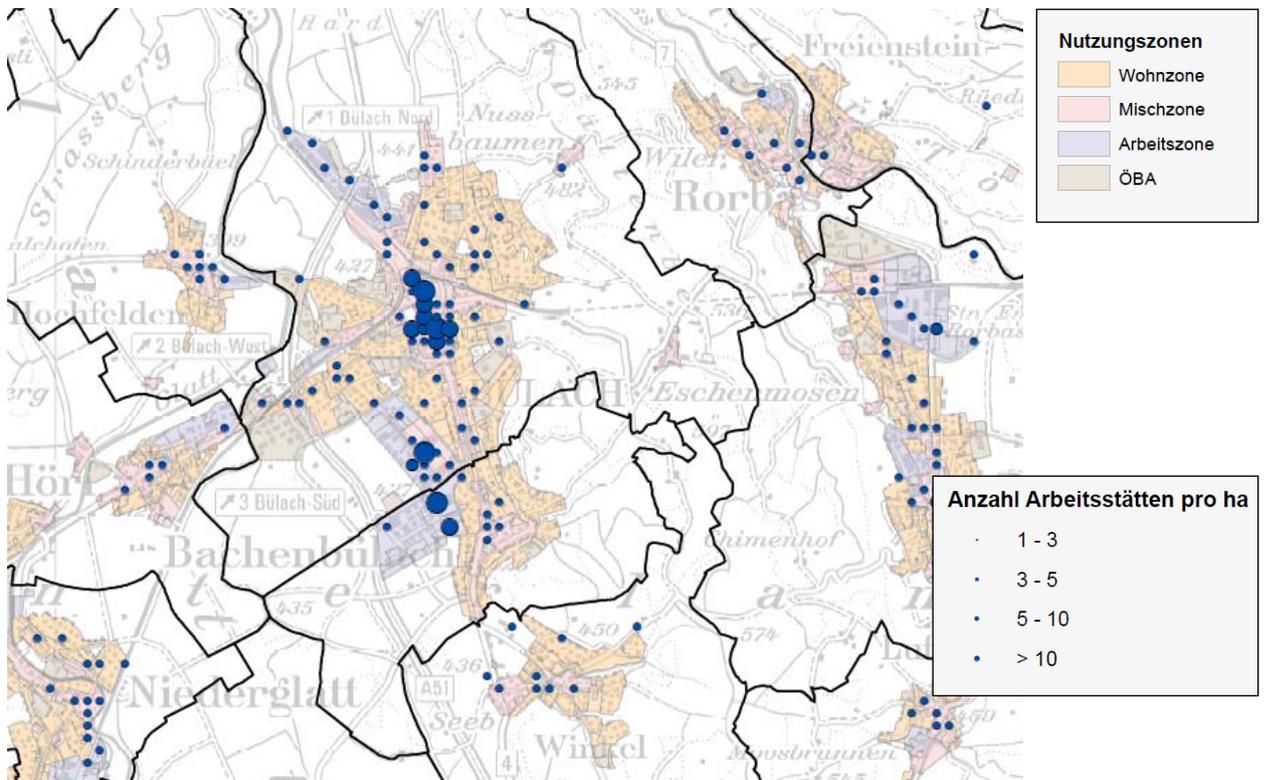


#### Produzierendes Gewerbe 1998 – 2008

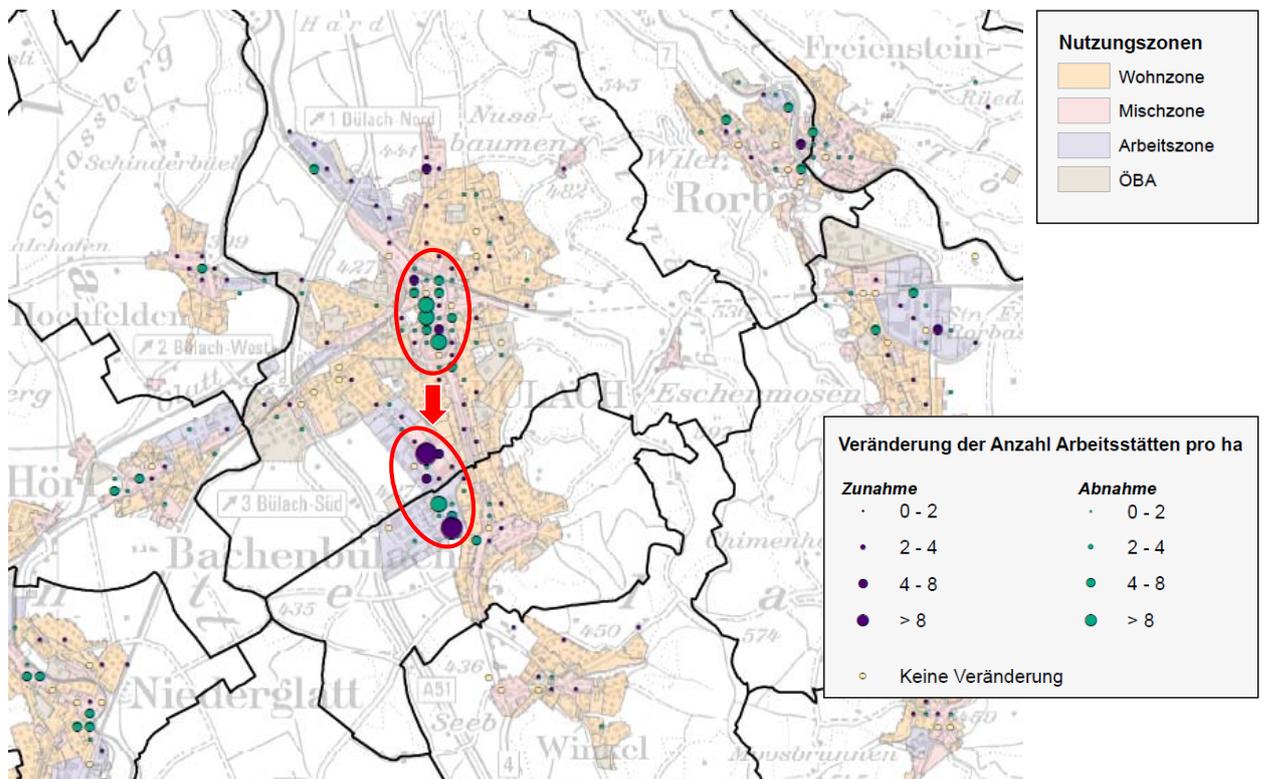


## 7.1.4 Teilraum Bülach, Rorbas, Embrach (Publikumsorientiertes Gewerbe)

### Publikumsorientiertes Gewerbe 2008

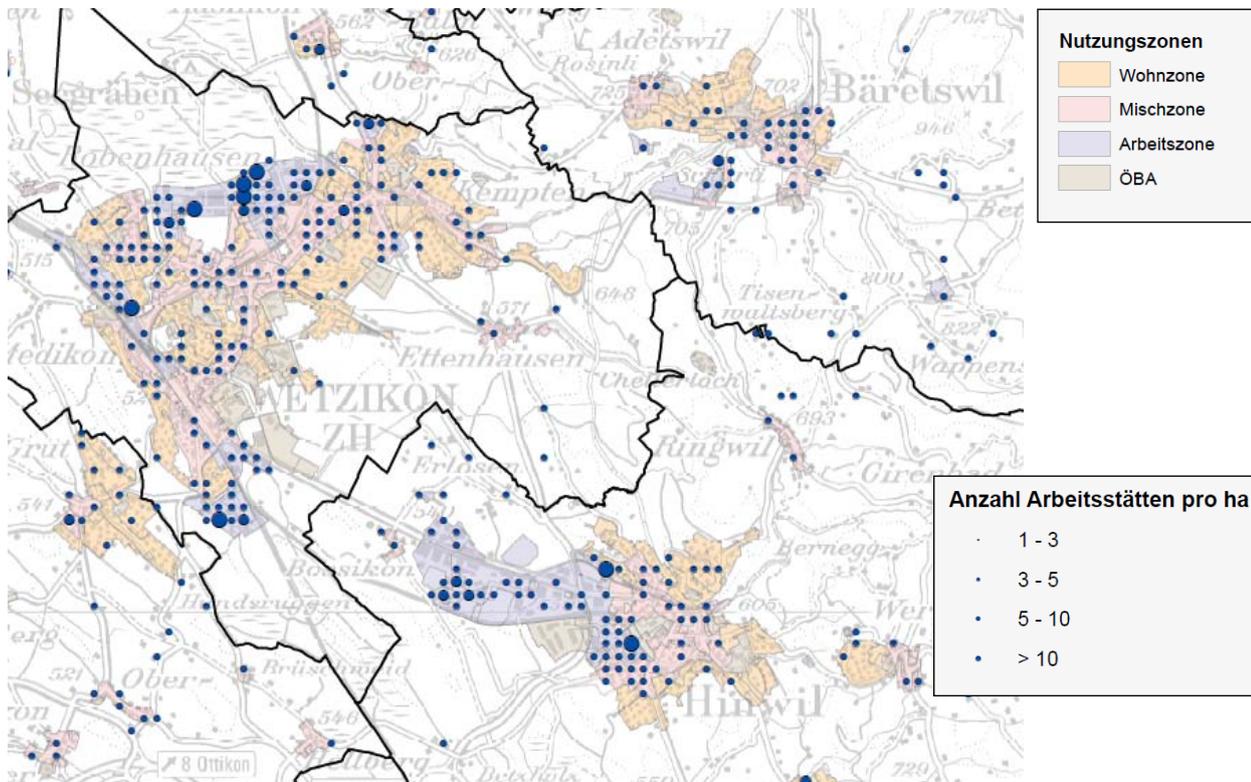


### Publikumsorientiertes Gewerbe 1998 – 2008

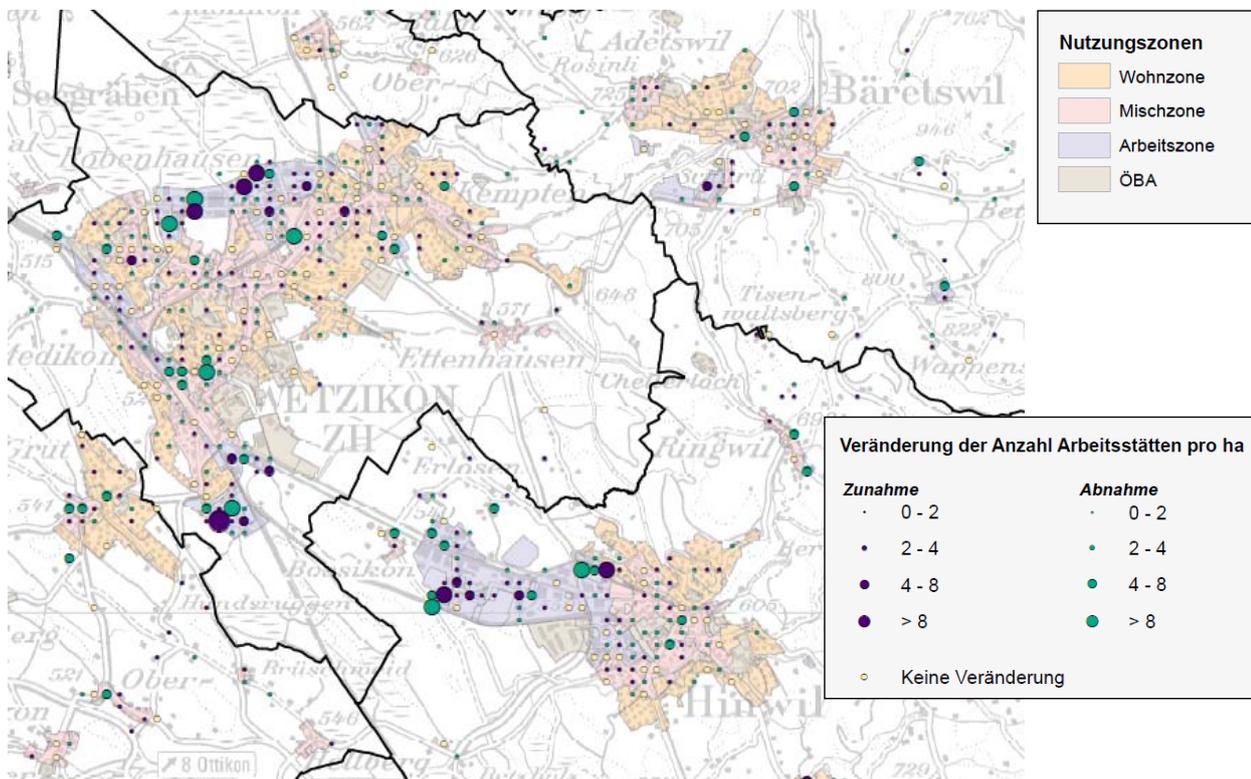


## 7.1.5 Teilraum Wetzikon, Hinwil, Bäretswil (Produzierendes Gewerbe)

### Produzierendes Gewerbe 2008

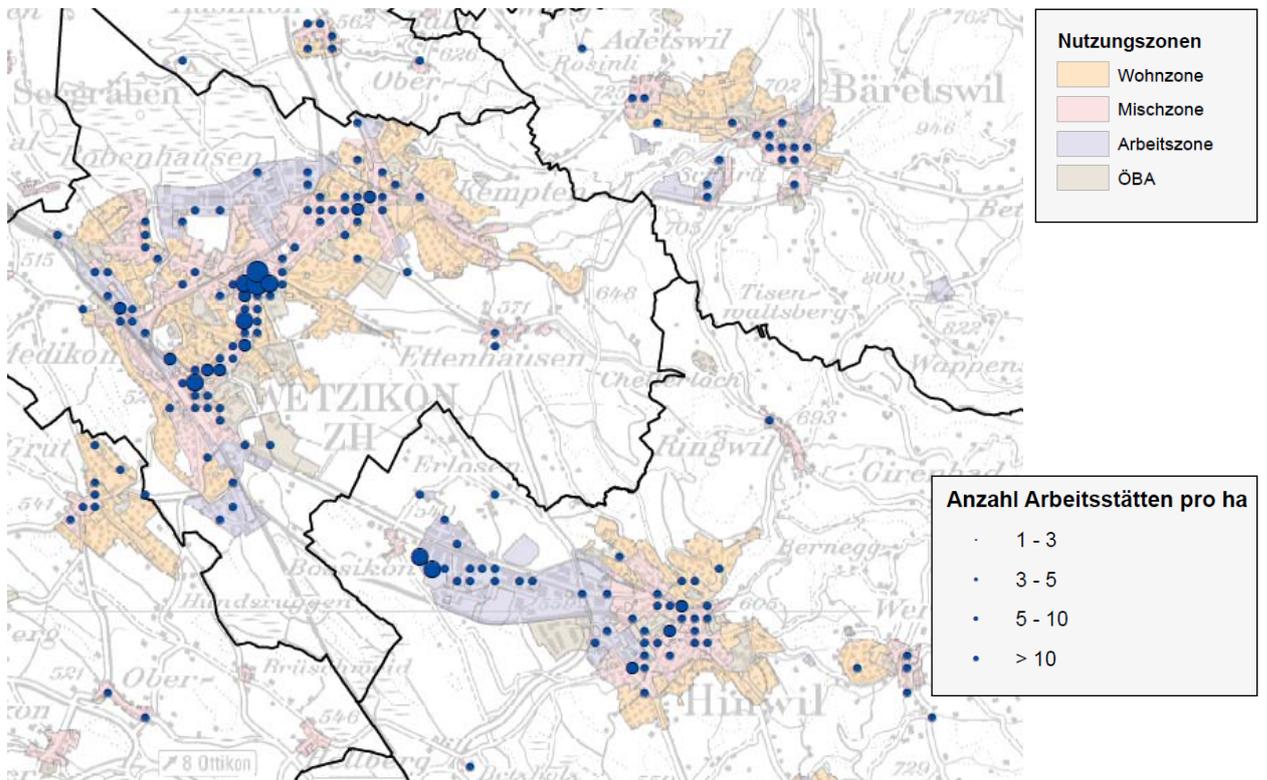


### Produzierendes Gewerbe 1998–2008

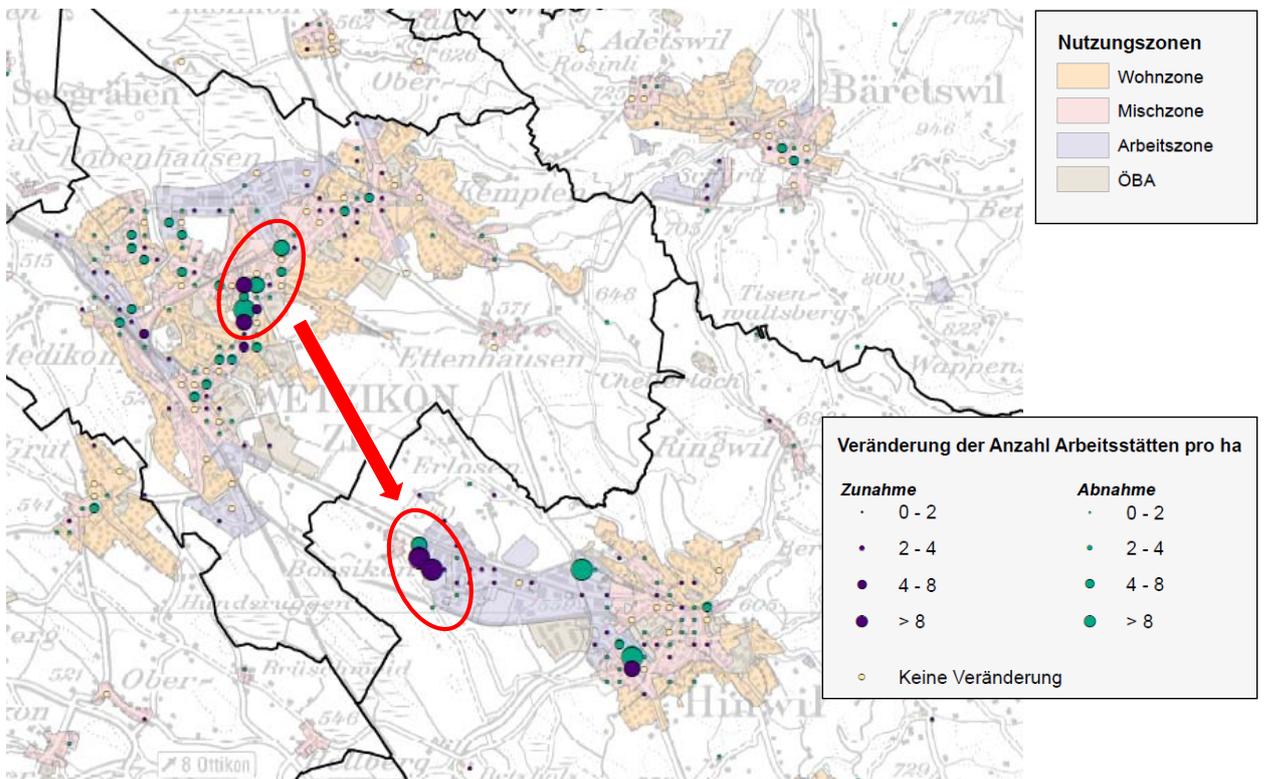


7.1.6 Teilraum Wetzikon, Hinwil, Bäretswil (Publikumsorientiertes Gewerbe)

Publikumsorientiertes Gewerbe 2008

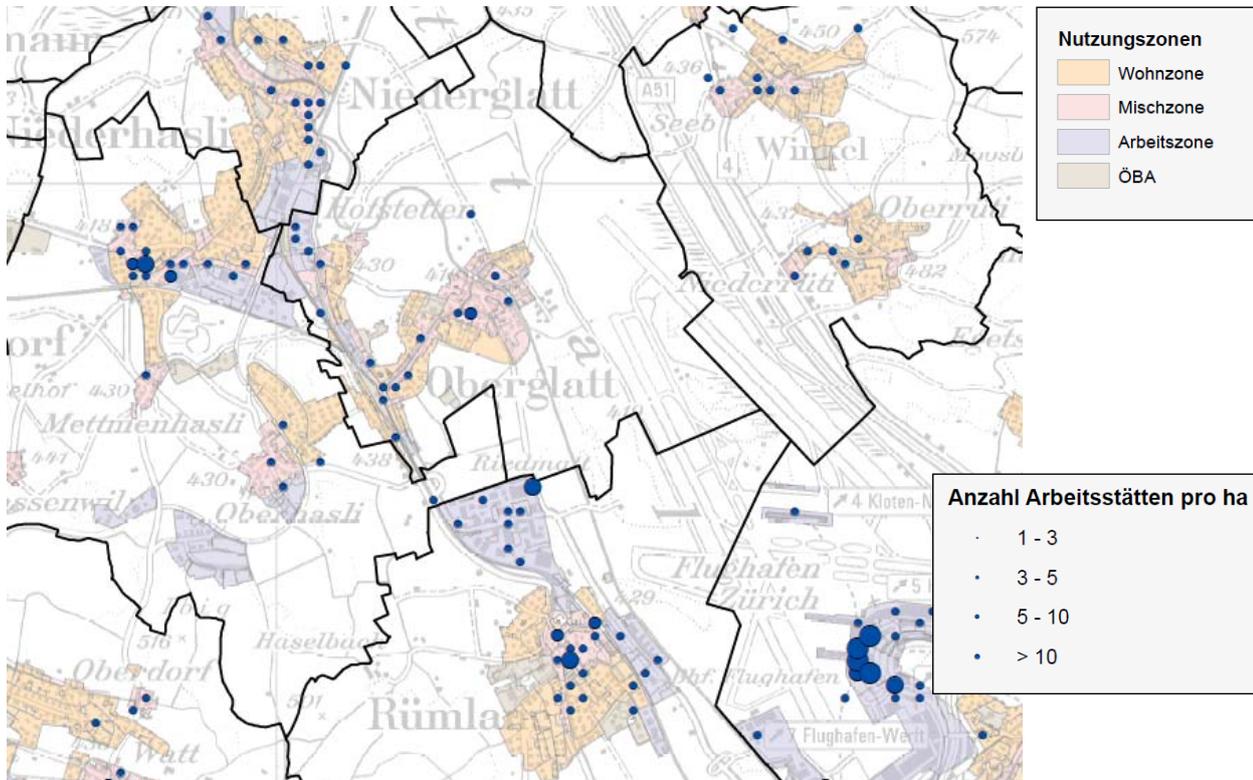


Publikumsorientiertes Gewerbe 1998 – 2008

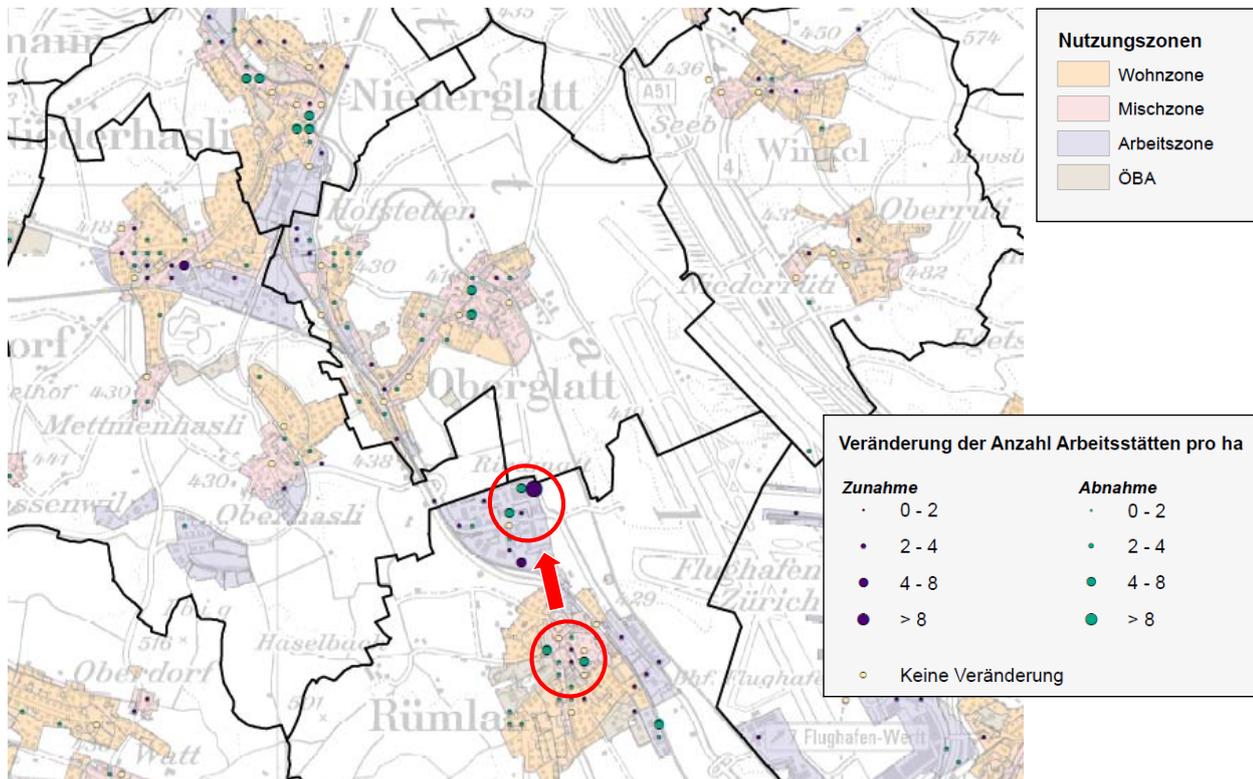


7.1.7 Teilraum Rümliang, Oberglatt, Niederglatt, Niederhasli (Publikumsorientiertes Gewerbe)

Publikumsorientiertes Gewerbe 2008

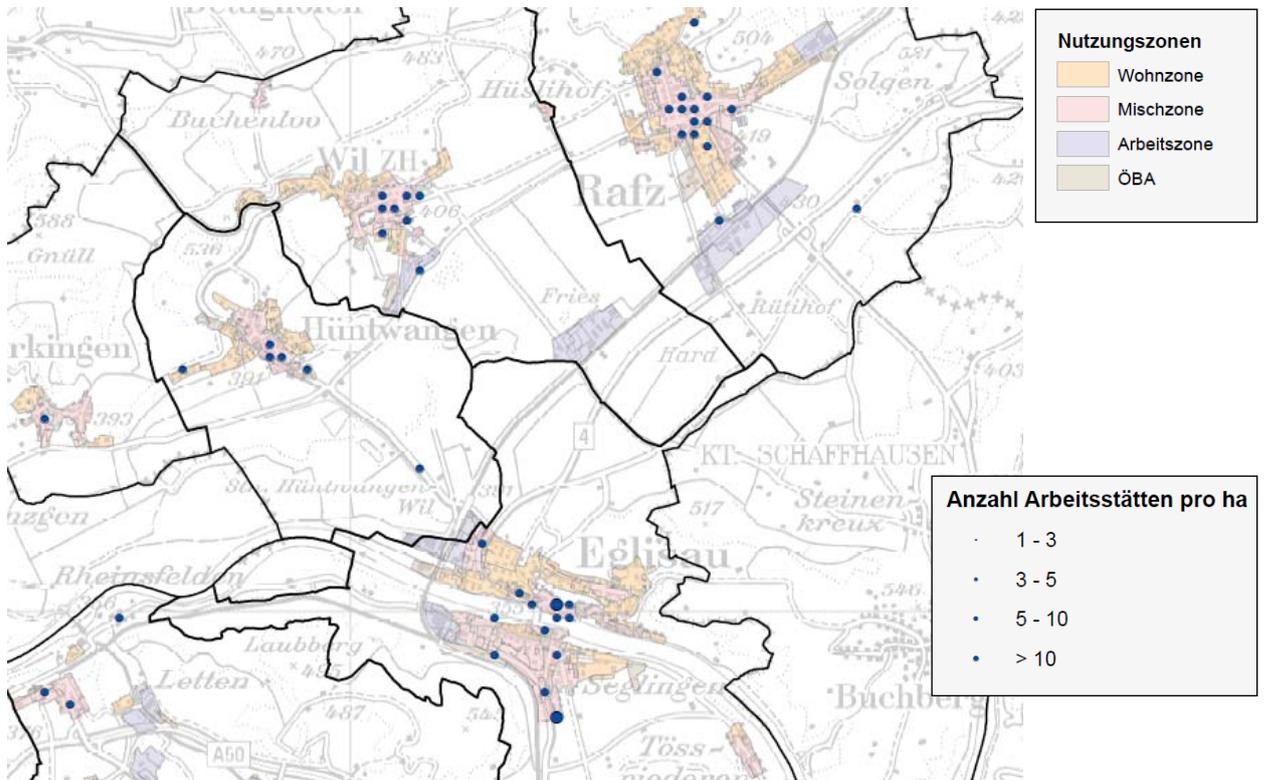


Publikumsorientiertes Gewerbe 1998 – 2008

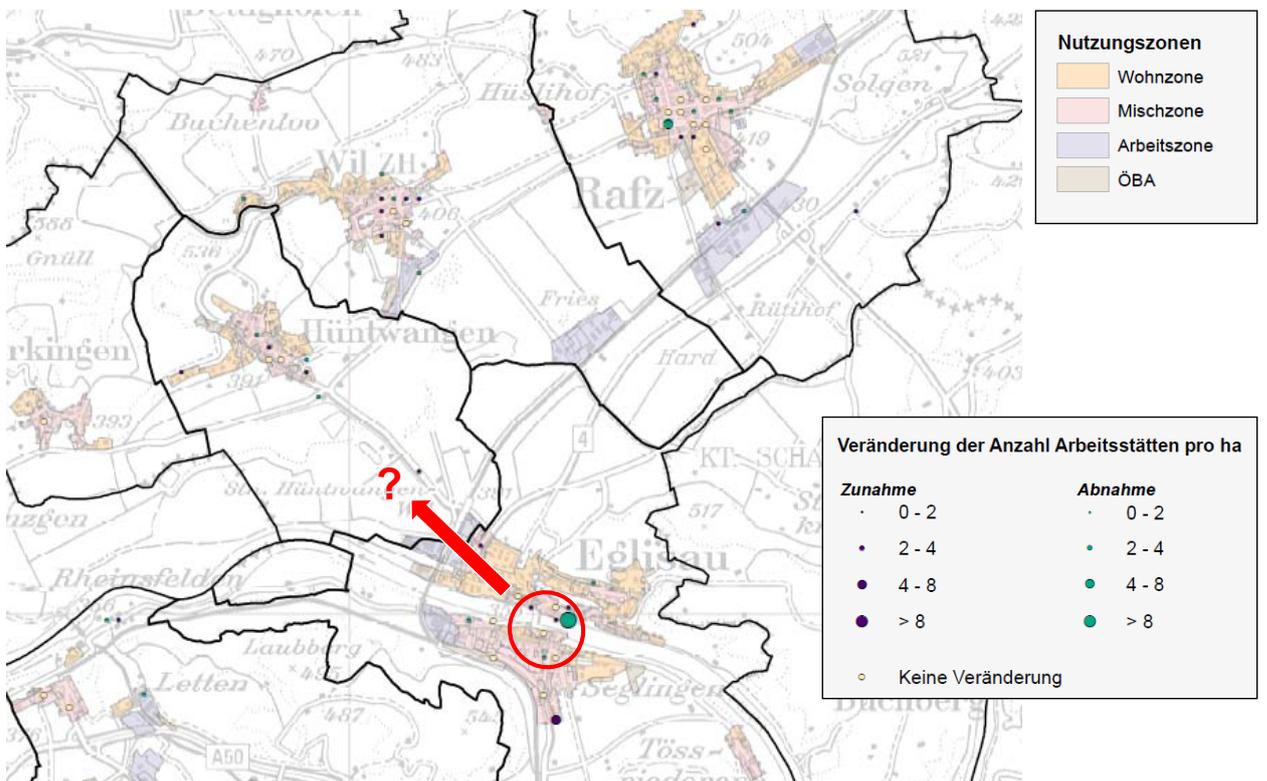


## 7.1.8 Teilraum Eglisau, Rafz, Wil, Hüntwangen (Publikumsorientiertes Gewerbe)

### Publikumsorientiertes Gewerbe 2008



### Publikumsorientiertes Gewerbe 1998 – 2008



## 7.2 Zu Kapitel 4.3: Gemeinden nach Gemeindetypen

Tabellarische Übersicht über die 171 Zürcher Gemeinden mit Zuordnung zu den jeweiligen Gemeindetypen.

# LaRES-Teilprojekt - Zukunftsfähige Ortszentren

Gemeindetypologie Kanton Zürich

Grunddaten				Gemeindegrösse	Zentren	Einwohner / Beschäftigte			ÖV-Güteklassen	Handlungsräume, Ortsbilder	
BFS Nr.	ARE Nr.	Gemeinde	Region	Kleine Gemeinde: bis 3'000 Mittlere Gemeinde: 3'000-10'000 Grosse Gemeinden: ab 10'000	Hauptorte Bezirke / Kantonale bzw. Regionale Zentren gemäss Raumordnungskonzepten	Einwohner (2012)	Beschäftigte (2008)	EW-B-Quotient	A-F	Handlungsräume Kantonales Raumordnungskonzept	Geschützte Ortsbilder
43	140	Volken	Weinland	Kleine Gemeinde		311	37	0.12	E	(4) Kulturlandschaft	
179	87	Sternenberg	Oberland	Kleine Gemeinde		351	45	0.13	F	(5) Naturlandschaft	
175	105	Kyburg	Winterthur u. U.	Kleine Gemeinde		406	225	0.55	D	(4) Kulturlandschaft	kantonal
41	138	Truttikon	Weinland	Kleine Gemeinde		465	37	0.08	F	(4) Kulturlandschaft	
222	103	Hofstetten (ZH)	Winterthur u. U.	Kleine Gemeinde		481	50	0.10	E	(4) Kulturlandschaft	
32	129	Humlikon	Weinland	Kleine Gemeinde		484	22	0.05	F	(3) Landschaft unter Druck	
95	162	Regensberg	Unterland	Kleine Gemeinde		490	148	0.30	D	(5) Naturlandschaft	kantonal
70	168	Wasterkingen	Unterland	Kleine Gemeinde		547	36	0.07	D	(4) Kulturlandschaft	regional
21	117	Adlikon	Weinland	Kleine Gemeinde		562	84	0.15	F	(3) Landschaft unter Druck	
81	143	Bachs	Unterland	Kleine Gemeinde		574	220	0.38	F	(5) Naturlandschaft	regional
23	121	Berg am Irchel	Weinland	Kleine Gemeinde		587	71	0.12	E	(4) Kulturlandschaft	kantonal
211	118	Altikon	Winterthur u. U.	Kleine Gemeinde		618	33	0.05	D	(4) Kulturlandschaft	
26	124	Dorf	Weinland	Kleine Gemeinde		634	83	0.13	E	(4) Kulturlandschaft	regional
8	20	Maschwanden	Knouneramt	Kleine Gemeinde		641	86	0.13	F	(4) Kulturlandschaft	kantonal
87	68	Hüttikon	Furttal	Kleine Gemeinde		668	177	0.26	D	(3) Landschaft unter Druck	
44	141	Waltalingen	Weinland	Kleine Gemeinde		675	95	0.14	F	(4) Kulturlandschaft	kantonal
98	164	Schleinikon	Unterland	Kleine Gemeinde		718	63	0.09	E	(4) Kulturlandschaft	
226	110	Schlatt (ZH)	Winterthur u. U.	Kleine Gemeinde		738	57	0.08	E	(4) Kulturlandschaft	
215	96	Dättlikon	Winterthur u. U.	Kleine Gemeinde		748	48	0.06	E	(5) Naturlandschaft	regional
22	120	Benken (ZH)	Weinland	Kleine Gemeinde		823	127	0.15	D	(4) Kulturlandschaft	kantonal
42	139	Unterstammheim	Weinland	Kleine Gemeinde		861	265	0.31	D	(4) Kulturlandschaft	kantonal
134	30	Hütten	Zimmerberg	Kleine Gemeinde		897	73	0.08	D	(4) Kulturlandschaft	
39	136	Thalheim an der Thur	Weinland	Kleine Gemeinde		898	119	0.13	E	(4) Kulturlandschaft	
24	122	Buch am Irchel	Weinland	Kleine Gemeinde		898	69	0.08	E	(5) Naturlandschaft	
218	99	Ellikon an der Thur	Winterthur u. U.	Kleine Gemeinde		914	176	0.19	D	(4) Kulturlandschaft	
6	18	Kappel am Albis	Knouneramt	Kleine Gemeinde		922	178	0.19	E	(4) Kulturlandschaft	kantonal
12	24	Rifferswil	Knouneramt	Kleine Gemeinde		957	110	0.11	D	(4) Kulturlandschaft	kantonal
40	137	Trüllikon	Weinland	Kleine Gemeinde		982	117	0.12	F	(4) Kulturlandschaft	kantonal
214	95	Dägerlen	Winterthur u. U.	Kleine Gemeinde		986	101	0.10	D	(4) Kulturlandschaft	regional
182	92	Wildberg	Oberland	Kleine Gemeinde		1'002	123	0.12	D	(4) Kulturlandschaft	
61	152	Hüntwangen	Unterland	Kleine Gemeinde		1'002	73	0.07	D	(4) Kulturlandschaft	
65	158	Oberembrach	Unterland	Kleine Gemeinde		1'025	74	0.07	E	(4) Kulturlandschaft	
212	93	Bertschikon	Winterthur u. U.	Kleine Gemeinde		1'050	112	0.11	F	(4) Kulturlandschaft	
102	169	Weiach	Unterland	Kleine Gemeinde		1'076	174	0.16	D	(4) Kulturlandschaft	
220	101	Hagenbuch	Winterthur u. U.	Kleine Gemeinde		1'104	98	0.09	E	(4) Kulturlandschaft	

Grunddaten				Gemeindegrösse	Zentren	Einwohner / Beschäftigte			ÖV-Güteklassen	Handlungsräume, Ortsbilder	
BFS Nr.	ARE Nr.	Gemeinde	Region	Kleine Gemeinde: bis 3'000 Mittlere Gemeinde: 3'000-10'000 Grosse Gemeinden: ab 10'000	Hauptorte Bezirke / Kantonale bzw. Regionale Zentren gemäss Raumordnungskonzepten	Einwohner (2012)	Beschäftigte (2008)	EW-B-Quotient	A-F	Handlungsräume Kantonales Raumordnungskonzept	Geschützte Ortsbilder
36	133	Oberstammheim	Weinland	Kleine Gemeinde		1'125	271	0.24	D	(4) Kulturlandschaft	kantonal
241	2	Aesch (ZH)	Limmattal	Kleine Gemeinde		1'158	213	0.18	D	(3) Landschaft unter Druck	regional
82	64	Boppelsen	Furttal	Kleine Gemeinde		1'274	122	0.10	D	(5) Naturlandschaft	
71	170	Wil (ZH)	Unterland	Kleine Gemeinde		1'298	281	0.22	D	(4) Kulturlandschaft	
119	86	Seegräben	Oberland	Kleine Gemeinde		1'307	307	0.23	C	(3) Landschaft unter Druck	regional
28	126	Flaach	Weinland	Kleine Gemeinde		1'330	531	0.40	C	(4) Kulturlandschaft	regional
38	135	Rheinau	Weinland	Kleine Gemeinde		1'346	201	0.15	E	(4) Kulturlandschaft	kantonal
37	134	Ossingen	Weinland	Kleine Gemeinde		1'348	241	0.18	D	(4) Kulturlandschaft	kantonal
99	165	Schöfflisdorf	Unterland	Kleine Gemeinde		1'373	174	0.13	D	(4) Kulturlandschaft	
29	127	Flurlingen	Weinland	Kleine Gemeinde		1'415	340	0.24	E	(2) urbane Wohnlandschaft	regional
216	97	Dinhard	Winterthur u. U.	Kleine Gemeinde		1'451	215	0.15	D	(4) Kulturlandschaft	
34	131	Laufen-Uhwiesen	Weinland	Kleine Gemeinde		1'560	220	0.14	D	(4) Kulturlandschaft	regional
93	160	Oberweningen	Unterland	Kleine Gemeinde		1'749	170	0.10	D	(4) Kulturlandschaft	
63	153	Lufingen	Unterland	Kleine Gemeinde		1'836	177	0.10	C	(4) Kulturlandschaft	
140	36	Schönenberg (ZH)	Zimmerberg	Kleine Gemeinde		1'894	173	0.09	D	(4) Kulturlandschaft	
85	67	Dänikon	Furttal	Kleine Gemeinde		1'929	324	0.17	D	(3) Landschaft unter Druck	
181	91	Wila	Oberland	Kleine Gemeinde		1'942	413	0.21	C	(4) Kulturlandschaft	
25	123	Dachsen	Weinland	Kleine Gemeinde		1'955	288	0.15	C	(4) Kulturlandschaft	regional
1	13	Aegust am Albis	Knonaeramt	Kleine Gemeinde		1'959	158	0.08	C	(4) Kulturlandschaft	
35	132	Marthalen	Weinland	Kleine Gemeinde		1'964	657	0.33	C	(4) Kulturlandschaft	regional
7	19	Knonau	Knonaeramt	Kleine Gemeinde		1'979	298	0.15	C	(3) Landschaft unter Druck	regional
213	94	Brütten	Winterthur u. U.	Kleine Gemeinde		1'985	190	0.10	D	(4) Kulturlandschaft	
33	130	Kleinandelfingen	Weinland	Kleine Gemeinde		2'008	803	0.40	F	(3) Landschaft unter Druck	regional
100	166	Stadel	Unterland	Kleine Gemeinde		2'010	258	0.13	C	(4) Kulturlandschaft	regional
59	150	Hochfelden	Unterland	Kleine Gemeinde		2'021	280	0.14	D	(3) Landschaft unter Druck	
30	119	Andelfingen	Weinland	Kleine Gemeinde	Bezirkshauptort / Regionales Zentrum	2'062	1'135	0.55	C	(3) Landschaft unter Druck	kantonal
132	28	Hirzel	Zimmerberg	Kleine Gemeinde		2'134	276	0.13	D	(5) Naturlandschaft	regional
31	128	Henggart	Weinland	Kleine Gemeinde		2'248	340	0.15	C	(3) Landschaft unter Druck	
57	148	Freienstein-Teufen	Unterland	Kleine Gemeinde		2'317	357	0.15	E	(3) Landschaft unter Druck	
246	7	Oetwil an der Limmat	Limmattal	Kleine Gemeinde		2'326	229	0.10	D	(2) urbane Wohnlandschaft	
114	76	Fischenthal	Oberland	Kleine Gemeinde		2'330	285	0.12	F	(4) Kulturlandschaft	
11	23	Ottenbach	Knonaeramt	Kleine Gemeinde		2'479	543	0.22	D	(3) Landschaft unter Druck	
68	163	Rorbas	Unterland	Kleine Gemeinde		2'503	303	0.12	D	(3) Landschaft unter Druck	
225	109	Rickenbach (ZH)	Winterthur u. U.	Kleine Gemeinde		2'549	248	0.10	D	(3) Landschaft unter Druck	regional
60	151	Höri	Unterland	Kleine Gemeinde		2'611	915	0.35	D	(2) urbane Wohnlandschaft	
94	69	Otelfingen	Furttal	Kleine Gemeinde		2'751	2'468	0.90	C	(3) Landschaft unter Druck	kantonal
91	157	Niederweningen	Unterland	Kleine Gemeinde		2'758	684	0.25	C	(3) Landschaft unter Druck	
221	102	Hettlingen	Winterthur u. U.	Kleine Gemeinde		2'987	466	0.16	C	(3) Landschaft unter Druck	regional
88	154	Neerach	Unterland	Mittlere Gemeinde		3'019	430	0.14	C	(4) Kulturlandschaft	
180	113	Weisslingen	Winterthur u. U.	Mittlere Gemeinde		3'173	626	0.20	D	(4) Kulturlandschaft	regional

Grunddaten				Gemeindegrösse	Zentren	Einwohner / Beschäftigte			ÖV-Güteklassen	Handlungsräume, Ortsbilder	
BFS Nr.	ARE Nr.	Gemeinde	Region	Kleine Gemeinde: bis 3'000 Mittlere Gemeinde: 3'000-10'000 Grosse Gemeinden: ab 10'000	Hauptorte Bezirke / Kantonale bzw. Regionale Zentren gemäss Raumordnungskonzepten	Einwohner (2012)	Beschäftigte (2008)	EW-B-Quotient	A-F	Handlungsräume Kantonales Raumordnungskonzept	Geschützte Ortsbilder
116	79	Grüningen	Oberland	Mittlere Gemeinde		3'222	990	0.31	C	(4) Kulturlandschaft	kantonal
101	167	Steinmaur	Unterland	Mittlere Gemeinde		3'276	522	0.16	C	(4) Kulturlandschaft	
13	25	Stallikon	Knouneramt	Mittlere Gemeinde		3'297	499	0.15	D	(4) Kulturlandschaft	
219	100	Elsau	Winterthur u. U.	Mittlere Gemeinde		3'351	699	0.21	C	(1) Stadtlandschaft	
4	16	Hausen am Albis	Knouneramt	Mittlere Gemeinde		3'372	501	0.15	C	(4) Kulturlandschaft	kantonal
224	108	Pfungen	Winterthur u. U.	Mittlere Gemeinde		3'382	722	0.21	C	(3) Landschaft unter Druck	regional
249	10	Unterengstringen	Limmatl	Mittlere Gemeinde		3'393	712	0.21	C	(1) Stadtlandschaft	
196	82	Mönchaltorf	Oberland	Mittlere Gemeinde		3'439	963	0.28	C	(4) Kulturlandschaft	
27	125	Feuerthalen	Weinland	Mittlere Gemeinde		3'459	805	0.23	C	(2) urbane Wohnlandschaft	regional
5	17	Hedingen	Knouneramt	Mittlere Gemeinde		3'506	1'256	0.36	B	(2) urbane Wohnlandschaft	regional
173	81	Hittnau	Oberland	Mittlere Gemeinde		3'506	555	0.16	E	(4) Kulturlandschaft	regional
84	66	Dällikon	Furtl	Mittlere Gemeinde		3'722	2'467	0.66	C	(3) Landschaft unter Druck	
248	9	Uitikon	Limmatl	Mittlere Gemeinde		3'944	566	0.14	C	(3) Landschaft unter Druck	regional
51	142	Bachenbülach	Unterland	Mittlere Gemeinde		4'009	1'440	0.36	C	(2) urbane Wohnlandschaft	
217	98	Elgg	Winterthur u. U.	Mittlere Gemeinde		4'032	1'222	0.30	C	(3) Landschaft unter Druck	kantonal
72	171	Winkel	Unterland	Mittlere Gemeinde		4'084	585	0.14	D	(3) Landschaft unter Druck	
67	161	Rafz	Unterland	Mittlere Gemeinde		4'085	860	0.21	C	(4) Kulturlandschaft	regional
178	84	Russikon	Oberland	Mittlere Gemeinde		4'132	677	0.16	D	(4) Kulturlandschaft	
171	72	Bauma	Oberland	Mittlere Gemeinde		4'218	1'271	0.30	C	(4) Kulturlandschaft	kantonal
251	12	Weiningen (ZH)	Limmatl	Mittlere Gemeinde		4'281	1'009	0.24	C	(1) Stadtlandschaft	kantonal
228	112	Turbenthal	Winterthur u. U.	Mittlere Gemeinde		4'300	955	0.22	D	(3) Landschaft unter Druck	
9	21	Mettmenstetten	Knouneramt	Mittlere Gemeinde		4'414	982	0.22	C	(3) Landschaft unter Druck	regional
157	46	Oetwil am See	Pfannenstil	Mittlere Gemeinde		4'546	1'986	0.44	B	(3) Landschaft unter Druck	regional
58	149	Glattfelden	Unterland	Mittlere Gemeinde		4'546	416	0.09	D	(4) Kulturlandschaft	kantonal
89	155	Niederglatt	Unterland	Mittlere Gemeinde		4'568	1'044	0.23	D	(3) Landschaft unter Druck	
14	26	Wettswil am Albis	Knouneramt	Mittlere Gemeinde		4'574	882	0.19	B	(3) Landschaft unter Druck	
55	146	Eglisau	Unterland	Mittlere Gemeinde		4'701	1'034	0.22	C	(5) Naturlandschaft	kantonal
197	60	Schwerzenbach	Glattl	Mittlere Gemeinde		4'737	2'869	0.61	A	(2) urbane Wohnlandschaft	regional
244	5	Geroldswil	Limmatl	Mittlere Gemeinde		4'742	1'695	0.36	B	(2) urbane Wohnlandschaft	
10	22	Obfelden	Knouneramt	Mittlere Gemeinde		4'828	906	0.19	C	(3) Landschaft unter Druck	
229	114	Wiesendangen	Winterthur u. U.	Mittlere Gemeinde		4'927	496	0.10	C	(2) urbane Wohnlandschaft	regional
111	71	Bäretswil	Oberland	Mittlere Gemeinde		4'928	582	0.12	C	(3) Landschaft unter Druck	regional
137	33	Oberrieden	Zimmerberg	Mittlere Gemeinde		4'965	640	0.13	B	(2) urbane Wohnlandschaft	
160	50	Zumikon	Pfannenstil	Mittlere Gemeinde		5'162	951	0.18	B	(2) urbane Wohnlandschaft	
3	15	Bonstetten	Knouneramt	Mittlere Gemeinde		5'191	462	0.09	B	(3) Landschaft unter Druck	
176	106	Lindau	Winterthur u. U.	Mittlere Gemeinde		5'207	1'496	0.29	E	(3) Landschaft unter Druck	
194	78	Greifensee	Glattl	Mittlere Gemeinde		5'214	1'405	0.27	C	(2) urbane Wohnlandschaft	kantonal
64	57	Nürensdorf	Glattl	Mittlere Gemeinde		5'261	652	0.12	D	(4) Kulturlandschaft	
151	40	Erlenbach (ZH)	Pfannenstil	Mittlere Gemeinde		5'318	1'253	0.24	B	(2) urbane Wohnlandschaft	
139	35	Rüschlikon	Zimmerberg	Mittlere Gemeinde		5'418	2'182	0.40	B	(2) urbane Wohnlandschaft	

Grunddaten				Gemeindegrösse	Zentren	Einwohner / Beschäftigte			ÖV-Güteklassen	Handlungsräume, Ortsbilder	
BFS Nr.	ARE Nr.	Gemeinde	Region	Kleine Gemeinde: bis 3'000 Mittlere Gemeinde: 3'000-10'000 Grosse Gemeinden: ab 10'000	Hauptorte Bezirke / Kantonale bzw. Regionale Zentren gemäss Raumordnungskonzepten	Einwohner (2012)	Beschäftigte (2008)	EW-B-Quotient	A-F	Handlungsräume Kantonales Raumordnungskonzept	Geschützte Ortsbilder
223	107	Neftenbach	Winterthur u. U.	Mittlere Gemeinde		5'419	1'001	0.18	D	(3) Landschaft unter Druck	regional
231	116	Zell (ZH)	Winterthur u. U.	Mittlere Gemeinde		5'485	987	0.18	C	(3) Landschaft unter Druck	regional
86	145	Dielsdorf	Unterland	Mittlere Gemeinde	Bezirkshauptort / Regionales Zentrum	5'787	2'570	0.44	C	(3) Landschaft unter Druck	
159	48	Uetikon am See	Pfannenstil	Mittlere Gemeinde		5'932	1'233	0.21	C	(2) urbane Wohnlandschaft	
242	3	Birmensdorf (ZH)	Limmattal	Mittlere Gemeinde		5'951	1'143	0.19	B	(3) Landschaft unter Druck	regional
83	65	Buchs (ZH)	Furttal	Mittlere Gemeinde		6'047	1'434	0.24	C	(3) Landschaft unter Druck	
92	159	Oberglatt	Unterland	Mittlere Gemeinde		6'060	1'216	0.20	B	(3) Landschaft unter Druck	
152	41	Herrliberg	Pfannenstil	Mittlere Gemeinde		6'127	717	0.12	C	(2) urbane Wohnlandschaft	
172	75	Fehraltorf	Oberland	Mittlere Gemeinde		6'221	2'771	0.45	C	(3) Landschaft unter Druck	
245	6	Oberengstringen	Limmattal	Mittlere Gemeinde		6'397	1'106	0.17	C	(1) Stadtlandschaft	
112	73	Bubikon	Oberland	Mittlere Gemeinde		6'856	2'029	0.30	B	(3) Landschaft unter Druck	
97	59	Rümlang	Glattal	Mittlere Gemeinde	Regionales Zentrum	7'006	4'711	0.67	C	(3) Landschaft unter Druck	regional
227	111	Seuzach	Winterthur u. U.	Mittlere Gemeinde		7'128	1'840	0.26	C	(2) urbane Wohnlandschaft	
113	74	Dürnten	Oberland	Mittlere Gemeinde		7'159	933	0.13	D	(2) urbane Wohnlandschaft	
54	52	Dietlikon	Glattal	Mittlere Gemeinde		7'164	5'199	0.73	B	(1) Stadtlandschaft	
136	32	Langnau am Albis	Zimmerberg	Mittlere Gemeinde		7'223	1'016	0.14	C	(2) urbane Wohnlandschaft	
200	63	Wangen-Brüttisellen	Glattal	Mittlere Gemeinde		7'573	3'461	0.46	C	(1) Stadtlandschaft	regional
135	31	Kilchberg (ZH)	Zimmerberg	Mittlere Gemeinde		7'641	2'932	0.38	C	(2) urbane Wohnlandschaft	kantonal
193	54	Fällanden	Glattal	Mittlere Gemeinde		8'067	2'045	0.25	B	(3) Landschaft unter Druck	
153	42	Hombrechtikon	Pfannenstil	Mittlere Gemeinde		8'100	2'101	0.26	B	(4) Kulturlandschaft	kantonal
192	39	Egg	Pfannenstil	Mittlere Gemeinde		8'302	1'779	0.21	B	(3) Landschaft unter Druck	
90	156	Niederhasli	Unterland	Mittlere Gemeinde		8'710	1'415	0.16	C	(3) Landschaft unter Druck	
56	147	Embrach	Unterland	Mittlere Gemeinde	Regionales Zentrum	8'975	2'785	0.31	C	(3) Landschaft unter Druck	regional
120	89	Wald (ZH)	Oberland	Mittlere Gemeinde		9'321	2'099	0.23	C	(4) Kulturlandschaft	regional
250	11	Urdorf	Limmattal	Mittlere Gemeinde		9'456	5'250	0.56	B	(1) Stadtlandschaft	
195	56	Maur	Glattal	Mittlere Gemeinde		9'610	1'408	0.15	B	(3) Landschaft unter Druck	regional
115	77	Gossau (ZH)	Oberland	Mittlere Gemeinde		9'709	2'026	0.21	B	(3) Landschaft unter Druck	
155	44	Männedorf	Pfannenstil	Urbane Gemeinde		10'462	2'318	0.22	C	(2) urbane Wohnlandschaft	
117	80	Hinwil	Oberland	Urbane Gemeinde	Bezirkshauptort / Regionales Zentrum	10'602	5'583	0.53	B	(2) urbane Wohnlandschaft	regional
177	83	Präffikon	Oberland	Urbane Gemeinde	Bezirkshauptort / Regionales Zentrum	11'012	3'726	0.34	B	(2) urbane Wohnlandschaft	regional
52	51	Bassersdorf	Glattal	Urbane Gemeinde		11'229	2'735	0.24	B	(1) Stadtlandschaft	
2	14	Affoltern am Albis	Knonaeramt	Urbane Gemeinde	Bezirkshauptort / Regionales Zentrum	11'265	4'031	0.36	B	(2) urbane Wohnlandschaft	
118	85	Rüti (ZH)	Oberland	Urbane Gemeinde	Regionales Zentrum	11'928	3'531	0.30	A	(2) urbane Wohnlandschaft	regional
161	49	Zollikon	Pfannenstil	Urbane Gemeinde		12'152	3'228	0.27	B	(2) urbane Wohnlandschaft	
156	45	Meilen	Pfannenstil	Urbane Gemeinde	Bezirkshauptort / Regionales Zentrum	12'777	4'484	0.35	B	(2) urbane Wohnlandschaft	regional
138	34	Richterswil	Zimmerberg	Urbane Gemeinde		12'825	2'636	0.21	B	(2) urbane Wohnlandschaft	kantonal
154	43	Küsnacht (ZH)	Pfannenstil	Urbane Gemeinde		13'485	3'882	0.29	B	(2) urbane Wohnlandschaft	
158	47	Stäfa	Pfannenstil	Urbane Gemeinde		13'866	4'146	0.30	B	(2) urbane Wohnlandschaft	kantonal

Grunddaten				Gemeindegrösse	Zentren	Einwohner / Beschäftigte			ÖV-Güteklassen	Handlungsräume, Ortsbilder	
BFS Nr.	ARE Nr.	Gemeinde	Region	Kleine Gemeinde: bis 3'000 Mittlere Gemeinde: 3'000- 10'000 Grosse Gemeinden: ab 10'000	Hauptorte Bezirke / Kantonale bzw. Regionale Zentren gemäss Raumordnungsko nzepten	Einwohner (2012)	Beschäftigte (2008)	EW-B- Quotient	A-F	Handlungsräume Kantonales Raumordnungskonzept	Geschützte Ortsbilder
69	62	Wallisellen	Glattal	Urbane Gemeinde	Kantonales Zentrum	14'149	12'841	0.91	A	(1) Stadtlandschaft	
66	58	Opfikon	Glattal	Urbane Gemeinde	Kantonales Zentrum	16'045	17'349	1.08	A	(1) Stadtlandschaft	
174	104	Illnau-Effretikon	Winterthur u. U.	Urbane Gemeinde	Regionales Zentrum	16'099	4'592	0.29	A	(2) urbane Wohnlandschaft	regional
96	70	Regensdorf	Furttal	Urbane Gemeinde		16'951	9'088	0.54	B	(2) urbane Wohnlandschaft	regional
247	8	Schlieren	Limmattal	Urbane Gemeinde	Kantonales Zentrum	17'170	11'752	0.68	A	(1) Stadtlandschaft	
141	37	Thalwil	Zimmerberg	Urbane Gemeinde		17'309	4'456	0.26	A	(2) urbane Wohnlandschaft	regional
199	61	Volketswil	Glattal	Urbane Gemeinde		17'743	8'278	0.47	B	(2) urbane Wohnlandschaft	
53	144	Bülach	Unterland	Urbane Gemeinde	Bezirkshauptort / Kantonales Zentrum	17'928	6'610	0.37	A	(2) urbane Wohnlandschaft	kantonal
131	27	Adliswil	Zimmerberg	Urbane Gemeinde		17'997	6'174	0.34	A	(2) urbane Wohnlandschaft	
62	55	Kloten	Glattal	Urbane Gemeinde	Kantonales Zentrum	18'373	29'974	1.63	A	(1) Stadtlandschaft	regional
133	29	Horgen	Zimmerberg	Urbane Gemeinde	Bezirkshauptort / Regionales Zentrum	19'252	6'647	0.35	A	(2) urbane Wohnlandschaft	regional
142	38	Wädenswil	Zimmerberg	Urbane Gemeinde	Regionales Zentrum	20'907	6'047	0.29	A	(2) urbane Wohnlandschaft	regional
121	90	Wetzikon (ZH)	Oberland	Urbane Gemeinde	Kantonales Zentrum	23'254	8'493	0.37	A	(2) urbane Wohnlandschaft	
243	4	Dietikon	Limmattal	Urbane Gemeinde	Bezirkshauptort / Kantonales Zentrum	24'772	12'714	0.51	A	(1) Stadtlandschaft	
191	53	Dübendorf	Glattal	Urbane Gemeinde	Kantonales Zentrum	25'299	14'151	0.56	A	(1) Stadtlandschaft	
198	88	Uster	Oberland	Urbane Gemeinde	Bezirkshauptort / Kantonales Zentrum	32'710	10'866	0.33	A	(2) urbane Wohnlandschaft	regional
230	115	Winterthur	Winterthur u. U.	Urbane Gemeinde	Bezirkshauptort / Kantonales Zentrum	104'366	46'439	0.44	A	(1) Stadtlandschaft	kantonal
261	1	Zürich	Zürich	Urbane Gemeinde	Kantonshauptstadt	379'915	325'723	0.86	A	(1) Stadtlandschaft	kantonal