

Strategie Arbeitsplatzgebiete

Diskussionsgrundlage für das Regio-ROK

8. September 2011



ZÜRCHER PLANUNGSGRUPPE ZIMMERBERG
Sekretariat ZPZ
c/o Gemeinde Thalwil
Dorfstrasse 10, 8800 Thalwil
Tel. 044 723 23 08, E-Mail zpz@thalwil.ch
www.zpz.ch

Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg. ROK-Zusatzbericht. Strategie Arbeitsplatzgebiete Zimmerberg

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
1.1 Themenliste / Ausgangslage	4
1.2 Stossrichtungen	5
2. Massnahmen	6
2.1 Massnahmen	6
2.2 Themenkarte Zentrums-, Misch- und Arbeitsplatzgebiete	8
3. Impressum	10
Anhang	11
A Allgemeine Materialien	11
B Materialien zu Gebiet Neubüel	20
C Materialien zu weiteren Gebieten	27

1.1 Themenliste / Ausgangslage

Kanton verlangt regionale Aussagen zu:

- Schlüsselgebiete bezeichnen
- regionale Zentrums-, Misch- und Arbeitsgebiete qualifizieren
- Bedarf für Arbeitszonen ausserhalb reg. Festlegungen nachweisen

Raumbeobachtung zeigt:

- relativ stabile Beschäftigtenzahl 1991 - 2008, aber Umstrukturierung von Sektor 2 zu Sektor 3
- Gewerbeverdrängung durch hochwertigen Wohnungsbau
- Ausweichgebiete füllen sich rasch (insbesondere Samstagern)
- Regionaler Richtplan 1998 (Druck z.G. höherer Wohnanteilen):
 - a) 116 ha regionale Arbeitsgebiete
 - b) 283 ha regionale Mischgebiete

1.2 Stossrichtungen

Regionale Stossrichtungen:

- Zimmerberg als Arbeitsstandort halten und moderat weiter entwickeln (Ziel von mind. 1 Beschäftigter pro 3 Einwohner)
- Firmenstruktur zeigt, dass die Region für ein vielfältiges Angebot (unterschiedliche Branchen, Klein- Mittel- und Grossbetriebe von höchstens mässig störender Art) geeignet ist
- Entwicklungserwartung von 44'000 Beschäftigten (Horizont 2030):

Prognosen	Ist 1990	Ist 1995	Ist 2005	Ist 2010	2015	2025	2030
Einwohner	103'135	103'352	108'727	115'106			
- Kanton Progn.					n.a.	n.a.	120'797
- Region Erwartung					118'000	125'000	128'000
Beschäftigte	40'849	37'057	37'084	40'109			
- Kanton Progn.					38'570	39'511	n.a.
- Region Erwartung					41'000	43'000	44'000

2.1 Massnahmen (Seite 1)

Konzept für ein regionales Massnahmenpaket:

- Grundsatz „Idee der sozialen Durchmischung“
- Strategisches Arbeitsplatzgebiet Neubüel:
 - a) Innovation (Technologiepark) und gewerblicher Schwerpunkt (Gewerbepark); ohne Verkaufsflächen / allgemeine DL / Wohnen
 - b) gute Eignung für 3 - 4 Etappen bis Horizont 2050
 - c) Option Bushof (in Kombination mit Gewerbepark) geprüft und verworfen
- Umnutzungsgebiete (ehem. Industrieareale): in der Regel mind. 20% sichern für Dienstleistungen und Gewerbe sowie Versorgung
 - a) Differenzierung je nach Lage und Bestand zweckmässig
Bsp: höherer Arbeitsanteil auf DOW-Areal (relativ moderner Bestand, erheblicher Anteil an Baulandreserven) als auf Wädenswiler Altbaubrachen
 - b) Alternativ zu Nutzungsöffnung mit GP auch Umzonung mit GP-Pflicht zulassen

2.1 Massnahmen (Seite 2)

Konzept für ein regionales Massnahmenpaket:

- bestehende Gewerbegebiete von regionaler Bedeutung halten; für bestehende Mittel- und Grossbetriebe ist ein allfälliges Wachstum zu ermöglichen
 - a) Arrondierung Samstagern
 - b) keine Entlassungen aus reg. Richtplan
- Verzicht auf Eignungsgebiete für verkehrsintensive Einrichtungen (VE)
 - a) Regional- und Subzentren (Adliswil, Thalwil, Horgen, Wädenswil) sind zu stärken (auch für Verkaufsflächen)
 - b) im reg. Richtplan ist auf die Ausscheidung von Eignungsgebieten für verkehrsintensive Einrichtungen (VE) zu verzichten (allfällige VE in Ortszentren nur mit Gestaltungsplan, ausserhalb Ortszentren nur mit GP und objektspezifischem reg. Richtplaneintrag)
- strategische Reserven für Bildungscluster „Wädenswil Ost“ sind zu sichern

2.1 Massnahmen (Seite 3)

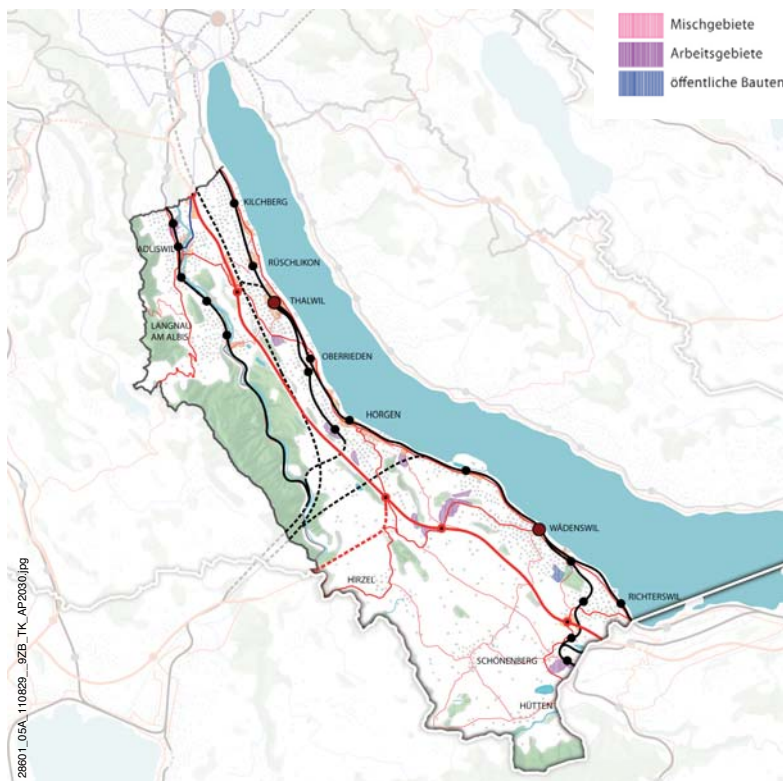
Konzept, Massnahmen

- Minigewerbebezonen in Berggemeinden (insbesondere für Ersatzmassnahmen für Betriebsumsiedlungen von ausserhalb des Siedlungsgebiets):
 - a) Schönenberg (neues Siedlungsgebiet)
 - b) Hütten (Bauzone)
 - c) Hirzel (bestehendes Areal)
- Thema Sanierungs-Gestaltungspläne:
 - a) Berger Gartenbau (Langnau)
 - b) KVA-Areal (Horgen); oder mit Richtplaneintrag „Energie/energieafin“

Offene Frage: Es ist zu erörtern, ob die kantonale Empfehlung für Sanierungs-Gestaltungspläne ohne Unterlegung von Siedlungsgebiet (z.B. Siedlungsgebiet mit eingeschränkter Nutzweise) und einer Bauzone (z.B. mit GP-Pflicht) in der Gerichtspraxis Bestand haben werden.

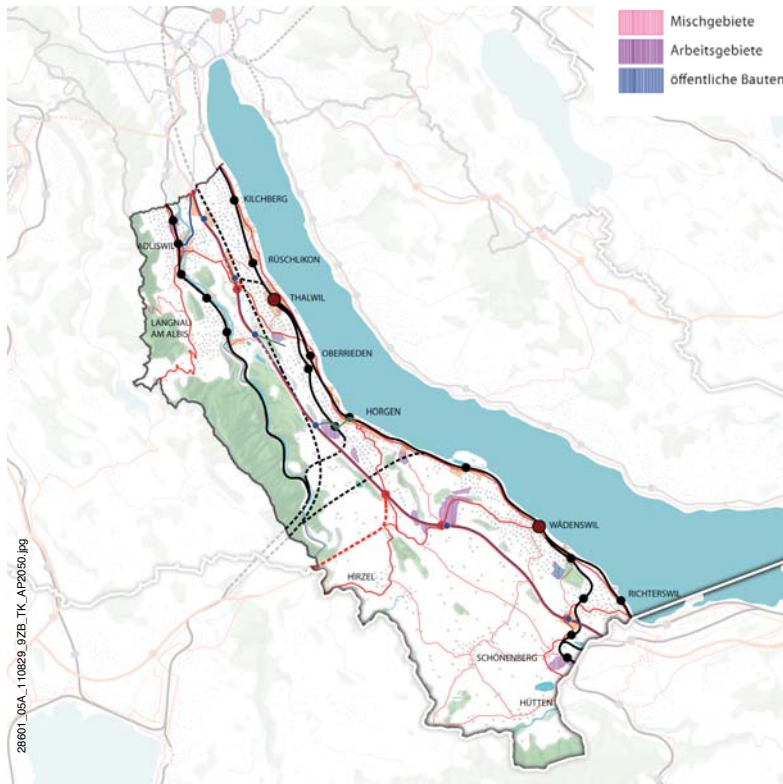
- keine Eignung für
 - a) emissionsintensive Logistik- und Industrietätigkeiten
 - b) grossflächige Intensivlandwirtschaft

2.2 Themenkarte Zentrums-, Misch- und Arbeitsplatzgebiete 2030



(Quelle: ZPZ; Planpartner AG / TEAMverkehr, 8. September 2011)

2.2 Themenkarte Zentrums-, Misch- und Arbeitsplatzgebiete 2050



(Quelle: ZPZ; Planpartner AG / TEAMverkehr, 8. September 2011)

3. Impressum

Auftraggeber: Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg ZPZ

Zur Kenntnis genommen als Zusatzbericht zum Regio-ROK durch Delegiertenversammlung vom 8. September 2011

Auftragnehmer: Planpartner AG

Bearbeitung:
- Urs Meier
- Agnes Heller

(Ablage Bilder: 28601_05A_110829_5AG_Bilder)

Strategie Arbeitsplatzgebiete

Anhang A: Allgemeine Materialien

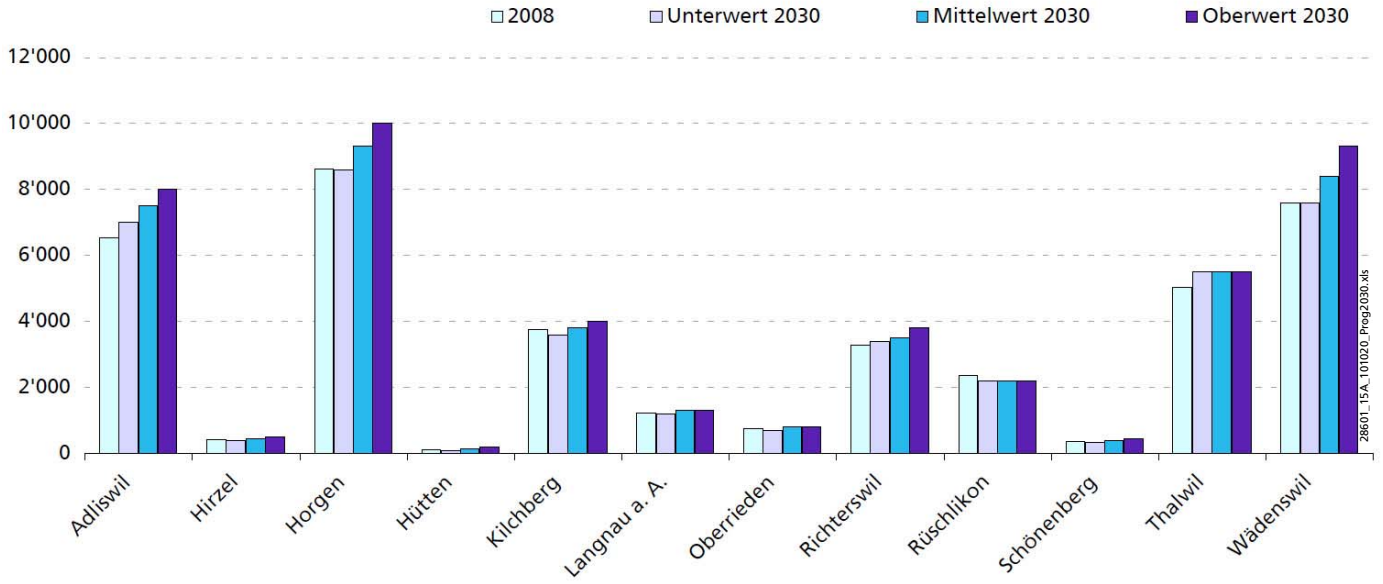
ZÜRCHER PLANUNGSGRUPPE ZIMMERBERG
 Sekretariat ZPZ
 c/o Gemeinde Thalwil
 Dorfstrasse 10, 8800 Thalwil
 Tel. 044 723 23 08, E-Mail zpz@thalwil.ch
www.zpz.ch

Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg. ROK-Zusatzbericht. Strategie Arbeitsplatzgebiete Zimmerberg

Entwicklung Beschäftigte

B	1985	1990/91	1995/96	2001	2005	2008
Sektor 2 (BZ)	14'535	14'742	12'337	9'729	9'176	8'989
Sektor 3 (BZ)	20'390	26'123	24'715	26'905	27'908	31'143
BZ	34'925	40'865	37'052	36'634	37'084	40'132
Sektor 1 (LBZ ⁴)	652	1'217	1'112	1'026	865	829
Total	35'577	42'082	38'164	37'660	37'949	40'961

Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg. ROK-Zusatzbericht. Strategie Arbeitsplatzgebiete Zimmerberg
Beschäftigte: Entwicklung 2030 (Ziele gemäss Gemeindegesprächen)

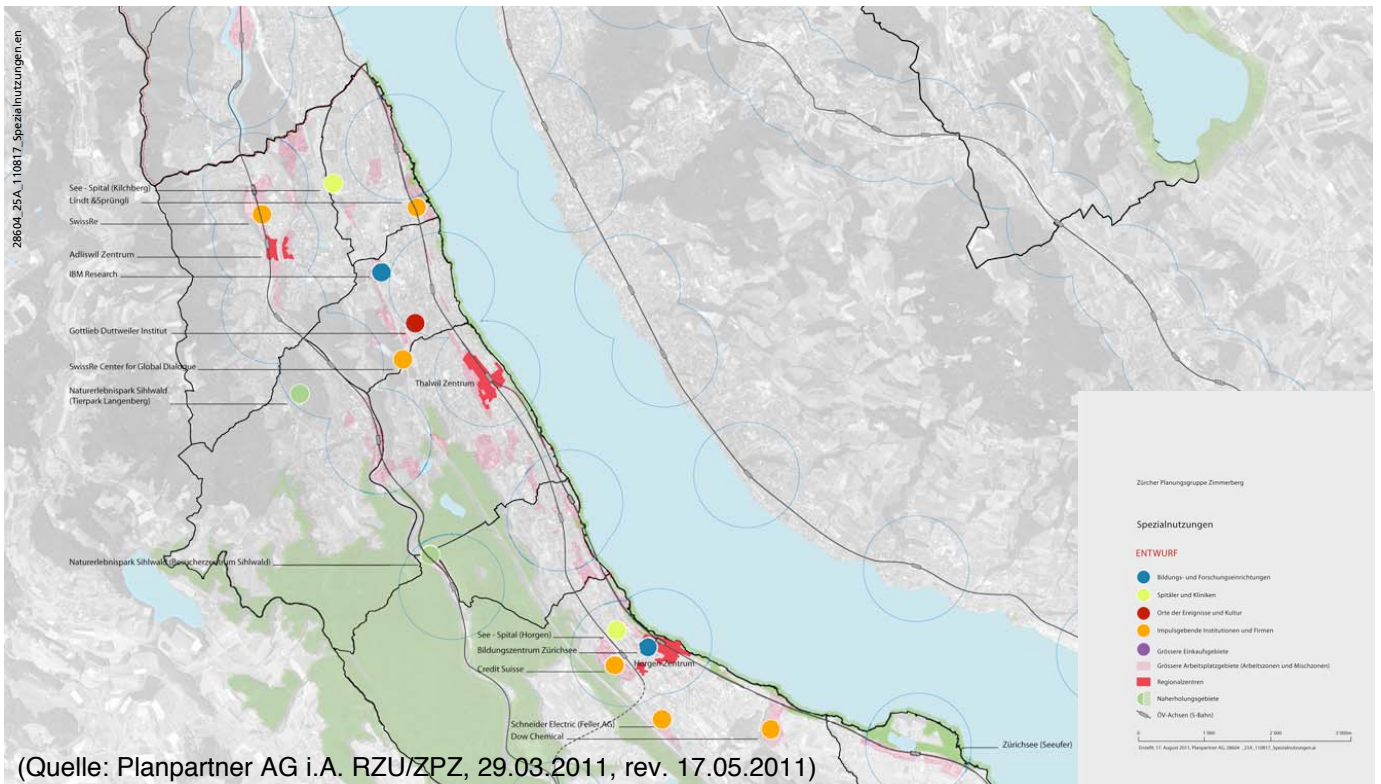


Bestand ZPZ 2008: 40'132 Beschäftigte
 Ziel Unterwert ZPZ 2030: 40'650 Beschäftigte
 Ziel Mittelwert ZPZ 2030: 43'300 Beschäftigte
 Ziel Oberwert ZPZ 2030: 46'050 Beschäftigte
 Verkehrsprognose AfV 2025: 39'511 Beschäftigte

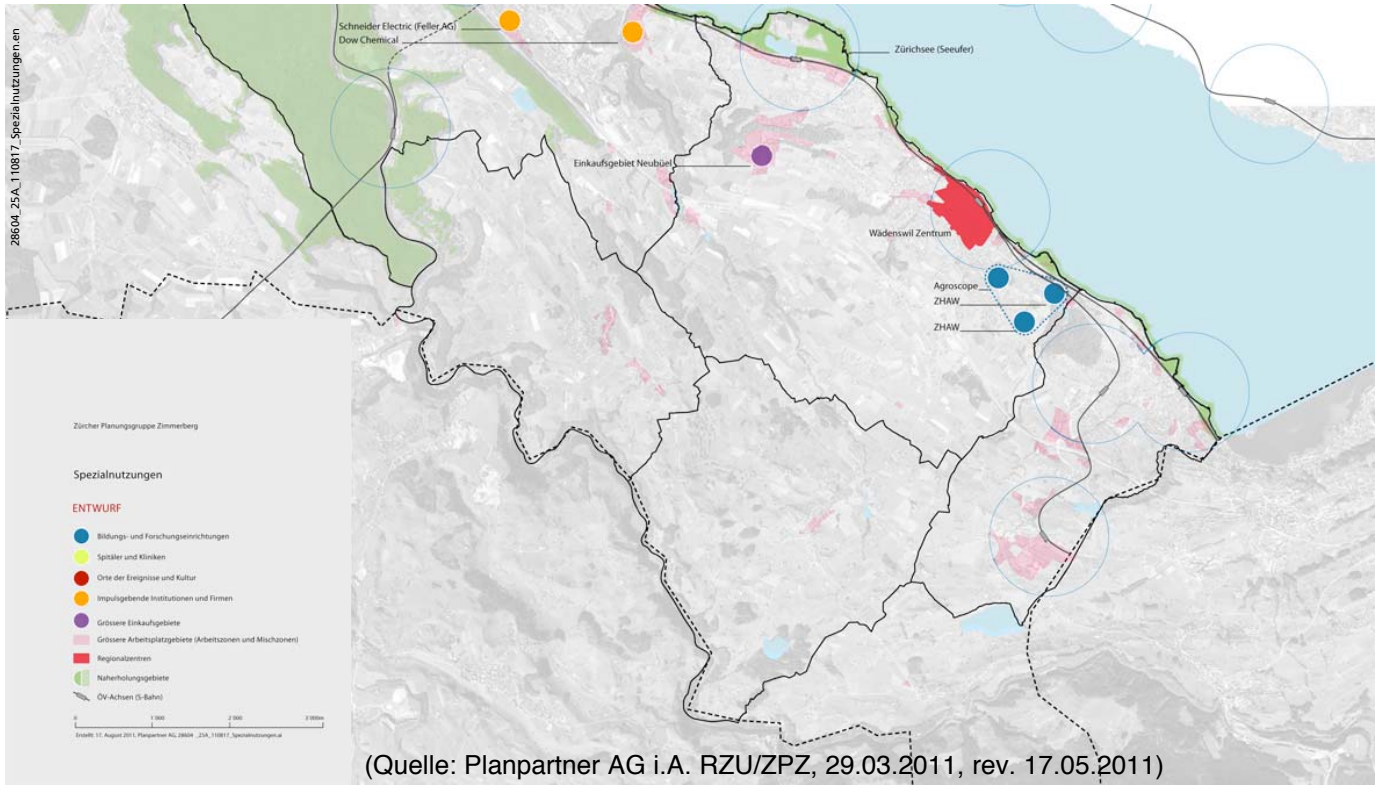


(Quelle: Gemeindegespräche, 2010)

Grundlagen zur Siedlungsentwicklung im RZU-Gebiet. Erhebungen Region Zimmerberg (2011)
Spezialnutzungen Teil Nord



Spezialnutzungen Teil Süd



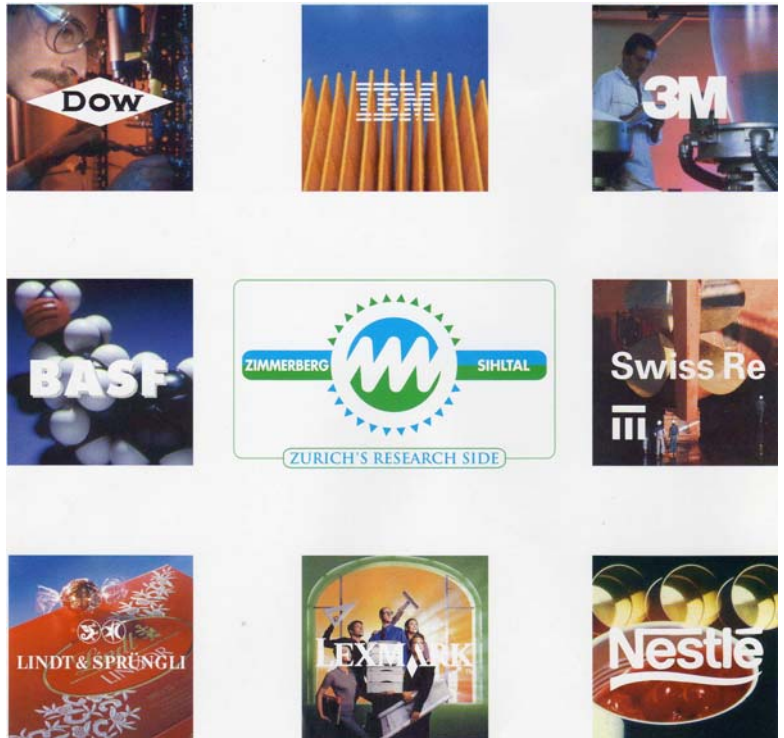
Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg. ROK-Zusatzbericht (25.02.2011)

Rerionaler Richtplan 1998: Arbeitsplatz- und Mischgebiete (ha)

Gemeinde	Arbeitsplatzgebiete	Mischgebiete
Adliswil	18.4	51.5
Hirzel	0.0	0.0
Horgen	34.0	47.6
Hütten	0.0	0.0
Kilchberg	0.0	18.5
Langnau am Albis	0.0	11.7
Oberrieden	0.0	13.2
Richterswil	21.9	14.6
Rüschlikon	0.0	30.1
Schönenberg	0.0	0.0
Thalwil	10.4	49.1
Wädenswil	31.7	47.1
Zimmerberg	116.4	283.4

Planpartner AG, 25.02.11, 28601_15A_110225_ApMiGB.xls

You can tell a region ...



Richterswil (Fotos 2009)

Richterswil Samstagern: Gewerbe Fälmis



Gewerbe Fälmis

- Gewerbemix
- Bus / SOB vorhanden
- autoorientiert

Gewerbezone Kilchberg / Umnutzung Wädenswil



Bestehende Gewerbezone

- hoher Überbauungsgrad
- typische Gewerbezone mit vielfältiger Firmenstruktur



Wädenswil „Brauereiareal“

- „Wohnen anstelle Industrie“ als augenfälligster Strukturwandel

Strategie Arbeitsplatzgebiete

Anhang B: Materialien zu Gebiet Neubüel



Strategisches Arbeitsplatzgebiet

- Technologiepark, Teilausbau 2030
- Gewerbepark, Teilausbau 2030
- städtebauliche Adressbildung (Freiraumgestaltung, Akzent)
- Koordinationsbedarf: Kantonale Richtplanfestlegung für Deponiestandorte geht vor

Bestehende Arbeitsplatzgebiete

- Rütihof / Hintere Rüti: städtebauliche Nachrüstung
- Ergänzung Aamüli (ohne zusätzlichen Verkauf); Option Bushof prüfen

(Quelle: ZPZ / Planpartner AG, 24.08.2011)



Strategisches Arbeitsplatzgebiet

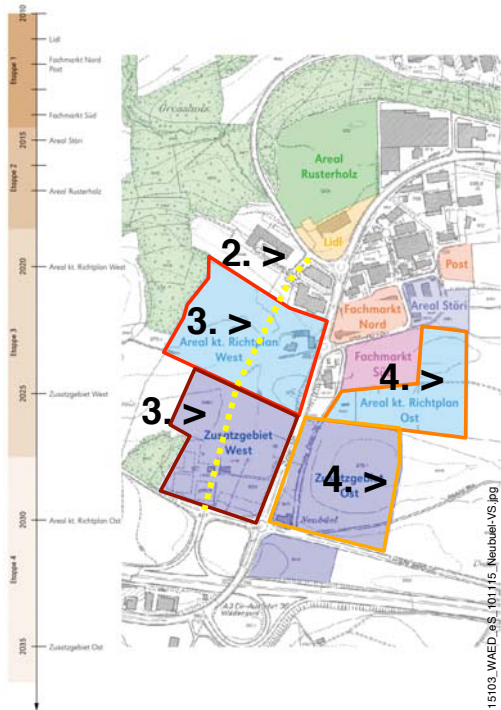
- Technologiepark, Vollausbau 2050
- Gewerbepark, Vollausbau 2050
- städtebauliche Adressbildung (Freiraumgestaltung, Akzent)
- Koordinationsbedarf: Kantonale Richtplanfestlegung für Deponiestandorte geht vor

Bestehende Arbeitsplatzgebiete

- Rütihof / Hintere Rüti: städtebauliche Nachrüstung
- Ergänzung Aamüli (ohne zusätzlichen Verkauf); Option Bushof prüfen

(Quelle: ZPZ / Planpartner AG, 24.08.2011)

Verkehrsstudie Neubüel, Wädenswil



Umsetzungszeitpunkte

- 2. Etappe: um 2015 wird die Erschliessung Spange West gebaut
- Westlicher Teil Neubühl (Technologie-/Gewerbepark)
- 3. Etappe: 2020 ff Entwicklung Areal kant. Richtplan West
- 3. Etappe: 2025 ff Zusatzgebiet West
- 4. Etappe: 2030 ff Areal kant. Richtplan Ost
- 4. Etappe: 2035 ff Zusatzgebiet Ost

(Quelle: TEAMverkehr.zug 15.11.2010)

Wädenswil. Industriegebiet Hintere Rüti (2009-11)

EKZ Migros „Zürichsee-Center“



Einkaufszentren zwischen Logistikzentrum Post und Zugerstrasse

- 9'221 m² Verkaufsfläche (EKZ Migros, davon 922 m² Food) auf 11'222 m² Grundstücksfläche
- 208 Parkplätze (163 Besucher-PP, 45 Mitarbeiter PP), d.h. 185 PP/ha
- im Bau seit 2010, geplante Eröffnung 2011
- gemäss Entwurf kant. Parkplatzverordnung (2009) handelt es sich um ein VE

(Quelle: Visualisierung www.waedensville.ch, 2009; Kennziffern Baubewilligung 2010)

Projekt für Fachmarktzentrum „Hintere Rütli“

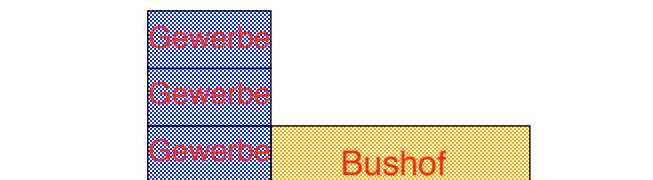
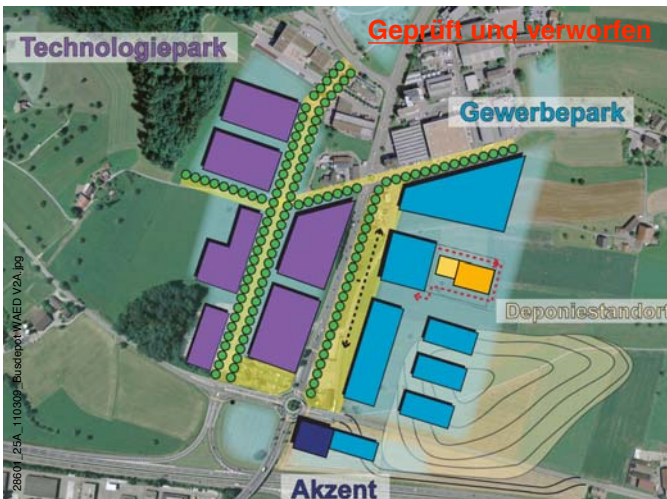


Kennziffern

- 4'950 m² VF Fachmarkt
- Gesamtfläche 19'000 m² BGF
- ursprünglich geplante Eröffnung 2007 (Projekt obsolet)

(Quelle: www.waedensville.ch, 2009)

Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg. ROK-Zusatzbericht. Strategie Arbeitsplatzgebiete Zimmerberg Option Busdepot in Wädenswil Neubüel: geprüft und verworfen



Variante 2A Gewerbe-/Bushof

- Busdepot eingeschossige Halle
- Vorderer Teil des Gebäudes Gewerbenutzung

(Quelle: Planpartner AG, 09.03.2011)

(Quelle: Planpartner AG, 09.03.2011)

Strategie Arbeitsplatzgebiete

Anhang C: Materialien zu weiteren Gebieten

ZÜRCHER PLANUNGSGRUPPE ZIMMERBERG
Sekretariat ZPZ
c/o Gemeinde Thalwil
Dorfstrasse 10, 8800 Thalwil
Tel. 044 723 23 08, E-Mail zpz@thalwil.ch
www.zpz.ch

Adliswil (Fotos 2006)

Swiss Re



Versicherungs-Cluster

- Swiss Re als Hauptnutzer in den Gebieten
Adliswil Sood / Soodring

Linth & Sprüngli



Bedeutende Firma in der Region

- Industriearreal an Seestrasse, Aktivitätsschwerpunkt ausserhalb Ortszentrum
- Firma mit hoher Bekanntheit
- bedeutender Arbeitsplatzstandort; geplanter Ausbau (u.a. Parkhaus)

(Quelle: Planpartner AG, 2011)

Rüschlikon (Fotos 2011 und 2005)

„Migros Parkside“ beim Park im Grüene / GDI



EKZ Migros Parkside (Eröffnung 2010)

- 1'200 m² VF (Migros, Denner)
- Cafeteria und weitere Läden
- 95 PP
- Lage an Autobahn

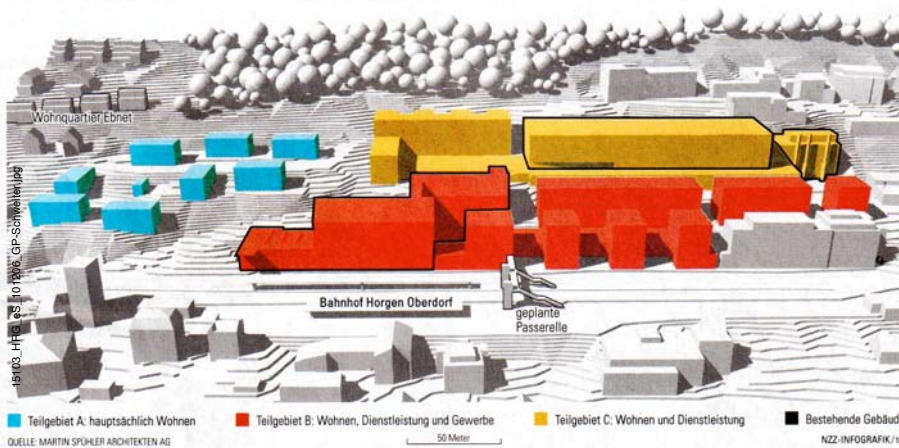
Park im Grüene / GDI

- Parkanlage
- Institut / Tagungszentrum

(Quelle: Planpartner AG, 2011 und 2005)

Schweiter-Areal (GP-Entwurf)

Gestaltungsplan Schweiter-Areal Horgen: Volumenstudie



Nobel wohnen auf dem Fabrikareal

Die Credit Suisse plant rund 275 Wohnungen auf Horgens letzter grosser Industriebrache

Projekt:

- ca. 6 ha Arealfläche
- Volumenreduktion von BMZ 7 (Industriezone) auf BMZ von 5,25 (GP mit 50% Wohnen)
- 275 Wohnungen
- 15'000 m² zusätzlich Büro/Gewerbe
- bestehendes Bürogebäude Panorama mit 1'000 Arbeitsplätzen (CS, Swisscard)

(Quelle: NZZ, 30.10.2010)

Horgen, Revision BZO (Anhörung 2011)

Rahmenplan „DOW Horgen, Kat-Nr. 11126“



Planungsziele:

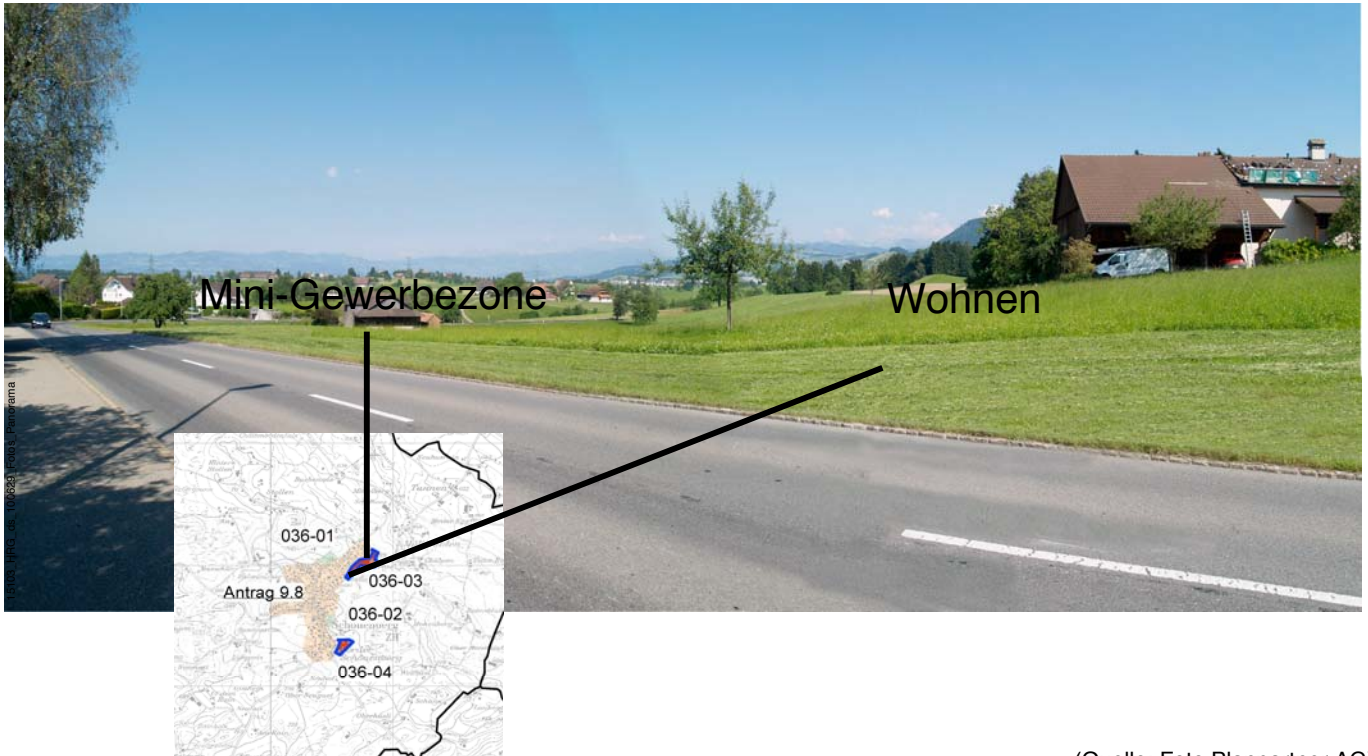
- haushälterischer Umgang mit Boden
- angemessener Entwicklungsspielraum DOW
- Option Drittnutzung Arbeiten
- untergeordneter Wohnanteil

Konzept Nutzung / Erschliessung

- 303' - 316'000 m³ realistische Ausnützung:
 - 130'000 m³ Bestand Arbeiten
 - 160' - 173'000 m³ Zusatzvolumen Arbeiten
 - 13'000 m³ Zusatzvolumen Wohnen
- Vollausbau:
 - 1'700 - 1'900 Kapazität Arbeitsplätze
 - 70 Kapazität Einwohner (30 - 35 W)
- zweckmässige Zufahrt; phasengerechte Stappellung Parkierung

(Quelle: Rahmenplan DOW, Planar i.A. DOW, 04.07.2011)

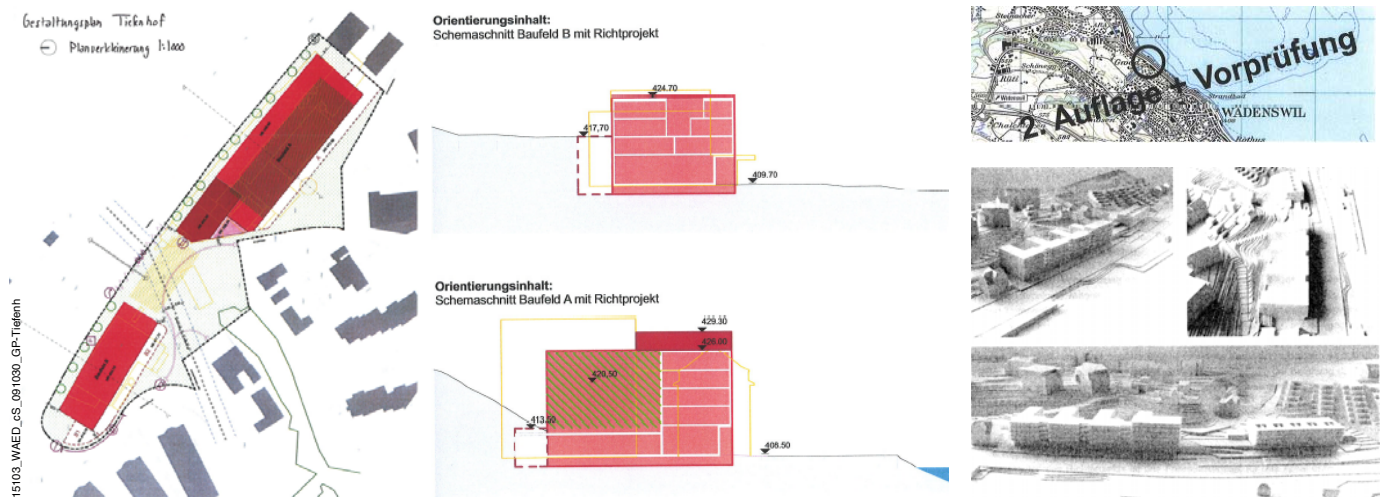
Antrag für Siedlungsgebiet



(Quelle: Foto Planpartner AG)

Wädenswil (Entwurf 2009 für die öffentliche Auflage)

Teilrevision ZP/KZP und privater Gestaltungsplan Tiefenhof



Kennziffern

- 11'800 m² Ausnützung
- mind. 20% für Arbeitsflächen
- max. 1'000 m² VF, wovon höchstens 50% für Güter des täglichen Bedarfs

Grundsatz

- Die Bestimmung „mind. 20% für Arbeitsflächen“ erfüllt die Anforderungen an ein regionales Mischgebiet.

(Quelle: Metron AG, 21.9.2009)

Gewerbe weicht Luxuswohnungen / neues regionales Ortsbild



Giessenareal

- Tuchfabrik Pfenninger (1832-1976) + Cie AG
- momentan div. Gewerbebetriebe eingemietet
- Historische Gebäude als Projektbestandteil (Webereigebäude von Robert Maillard)
- öffentlicher Seeuferweg projektiert

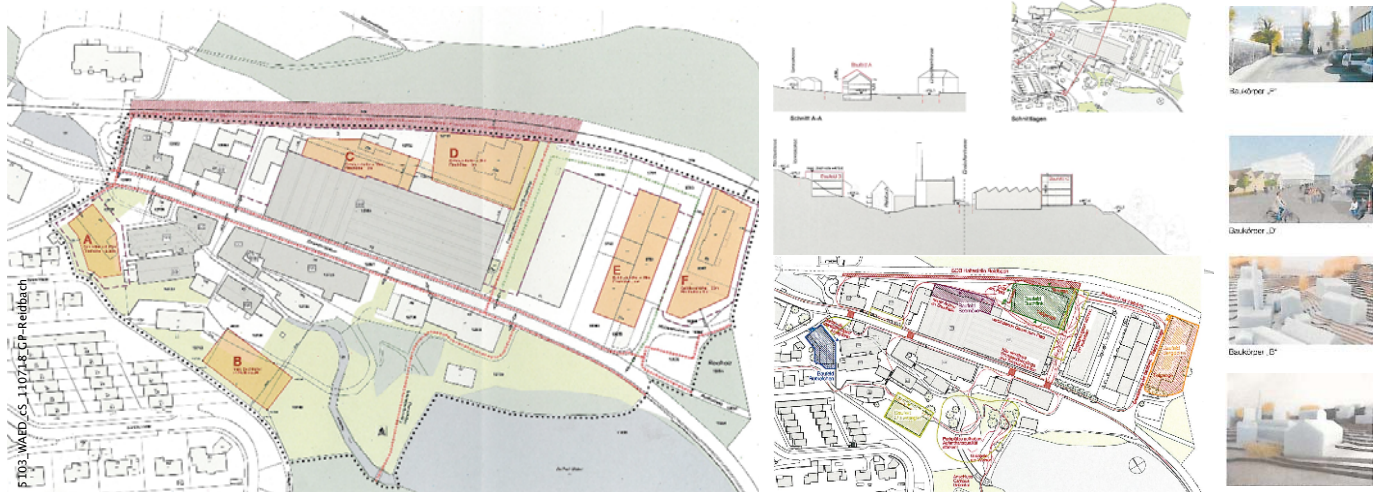
Zukunft: Wohnen auf „Peninsula“

- 1 Phase: 23 Eigentumswohnungen (Neubau)
- Total: 75 - 100 Wohnungen
- Concierge, Bootsplatz, Wellness
- Investitionsvolumen: 160 Mio Franken

(Quelle: www.waedenswil-peninsula.ch, 2009)

Wädenswil (Anhörung 2011)

GP Reidbach (Ersatz)



Ersatz GP

- 6 Baufelder; öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe
- 50'911 m² Landfläche; mind. 10% und max. 40% Wohnen, davon mind. 2'500 m² als günstiger Wohnraum (600 Fr/m² VMF Landanteil); max. 1'000 m² Verkaufsfläche
- 490 Parkplätze, Raumsicherung Busschleife und Zugang zur geplanten SOB-Haltestelle

(Quelle: Gestaltungsplan, Leutwyler Partner Architekten AG i.A.: Tuwag Immobilien AG; Entwurf vom 18.07.2011)

Richterswil Obermatt



Richterswil Obermatt: Coop

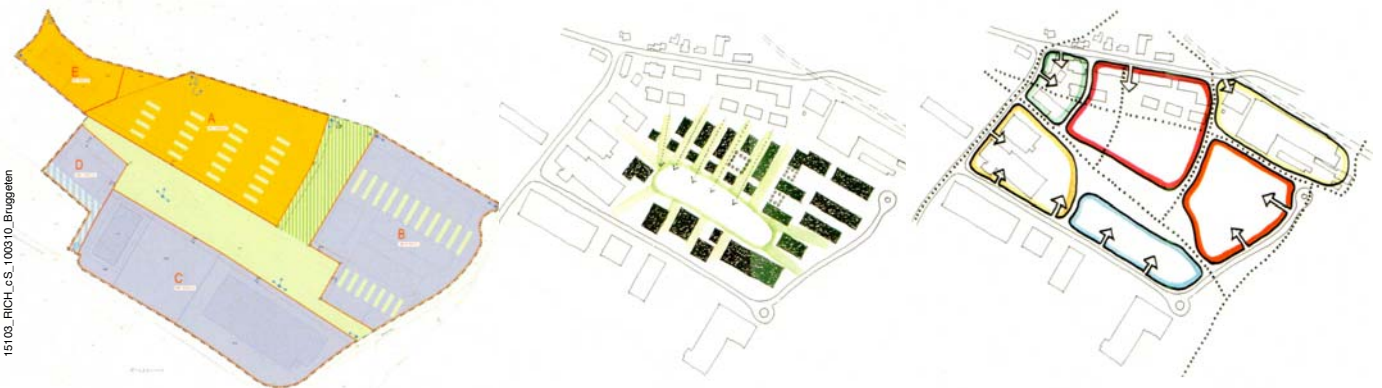
- Fachmarktzentrum Coop (am Autobahnanschluss)
- Coop, Burgerking, Tankstelle mit Shop, Autop-Waschanlage



Übergang Konsum / Wohnen

- Immissionsschutz statt Städtebau

Privater Gestaltungsplan Bruggeten



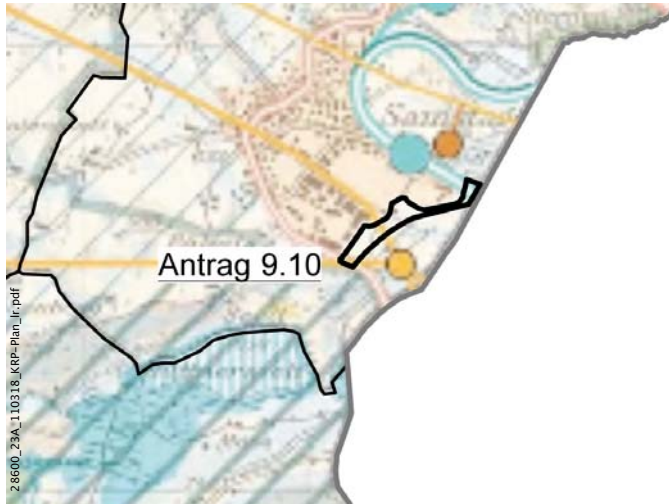
Konzept

- Strukturierung der Übergänge Wohnen und Arbeiten mit Freiraum
- Trennung des Verkehrs von Wohnen und Industrie
- Dichtereduktion z.G. Mischnutzung von 270'000 m³ auf 187'000 m³

Kennziffern

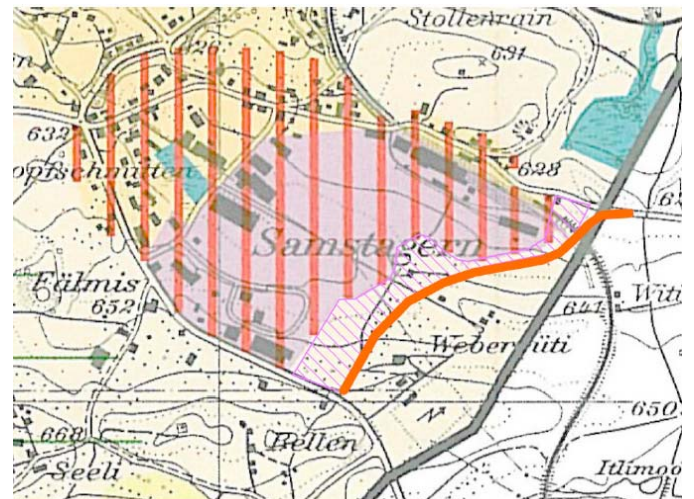
- 57'000 m² GSF
- 187'000 m³ Baumasse
 - 39'000 m³ Zonentyp WG3 (ca. 300 E)
 - 148'000 m³ Zonentyp I (IHD, Verkaufsflächen über 2'000 m² nicht zulässig)

Antrag 9.10 (Richerswil)



Antrag für Siedlungsgebiet

- Siedlungsgebiet für Gewerbe (Eignung für Einzonung unter Bedingungen)



Erweiterung Bauzone an Umfahrungsstrasse

- Arrondierung an geplanter Umfahrungsstrasse (Eignung für Raumsicherung für Gewerbe geringer und mittlerer Dichte, Sicherung Mitfinanzierung Strasse)

(Quelle: Verkehrsstudie Samstagegern, 2002 / Erweiterung Bauzone, 2008; Suter von Känel Wild / Gemeinde Richerswil)