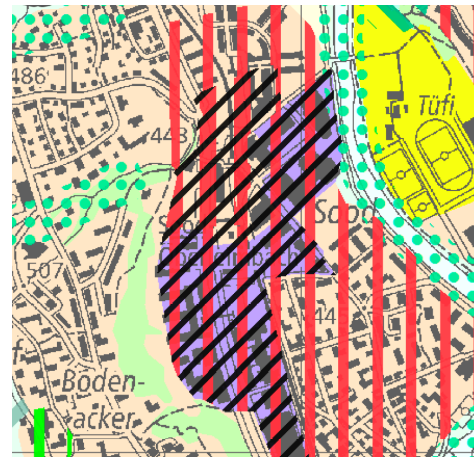
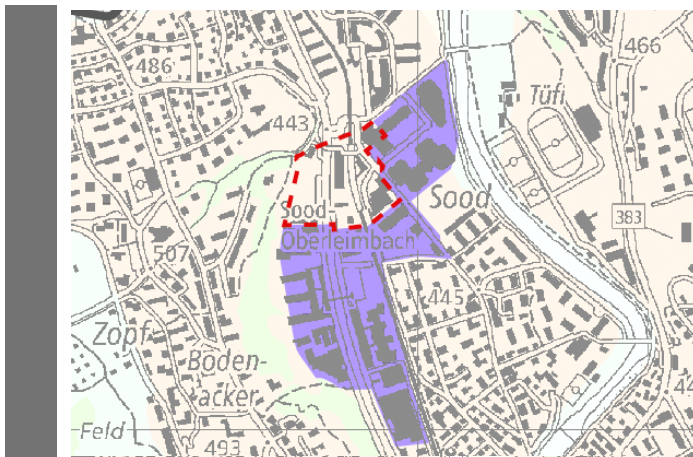


Region Zimmerberg Teilrevision Regionaler Richtplan 2024

Bericht zur Arbeitszonenbewirtschaftung, 11. November 2025





IMPRESSUM

Auftraggeberin

Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg

Bearbeitung

Planpartner AG

Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Tel. 044 250 58 80 / www.planpartner.ch

Urs Meier, Dipl. Arch. ETH SIA Planer FSU REG A

Selina Masé, MSc ETH in Architektur; ab Juli 2019

umeier@planpartner.ch

smase@planpartner.ch

TEAMverkehr AG (Teil Verkehr)

Zugerstr. 45, 6330 Cham

Tel. 041 783 80 60 / www.teamverkehr.ch

Oscar Merlo, dipl. Bauingenieur ETH/SVI/REG A

Jennifer Rüegg, BSc FHO in Raumplanung

merlo@teamverkehr.ch

rueegg@teamverkehr.ch

Titelbild

Auszug Differenzenplan, Fassung vom 11.06.2025

(28601_05A_240531_BilderTeilrev_RRP_2024_TextUndBer)



INHALT

1	AUSGANGSLAGE	4
1.1	Gesetzliche Grundlage	4
1.2	Umsetzung im Kanton Zürich	4
1.3	Kantonale Anforderungen an regionale Arbeitsplatzgebiete	5
1.4	Ausgangslage und regionale Zielsetzungen	5
2	REGIONALE EINBETTUNG	8
2.1	Überblick regionale Arbeitsplatzgebiete und deren Bedeutung	8
2.2	Überblick über die Arbeitszonen der Region	9
3	REVISIONSINHALT	13
3.1	Reduktion Arbeitsplatzgebiet Sood, Adliswil	13
4	FAZIT	15
A	ANHANG	19
A1	Tabellen Arbeitszonenbewirtschaftung. Übersicht Kennziffern nach Gemeinde	19
A1.1	Stand rechtskräftiger regionaler Richtplan, Teilrevision 2022, Festsetzung durch Regierungsrat am 12.12.2023	19
A1.2	Stand Verabschiedung Delegiertenversammlung am 11.07.2024	19
A2	Zusammenstellung detaillierter Statistikwerte	20
A3	Karten	22
A1.3	Beschäftigtendichte	22

1 AUSGANGSLAGE

1.1 Gesetzliche Grundlage

Auftrag gemäss RPV Gemäss Art. 30a Abs. 2 der Raumplanungsverordnung (RPV) setzt die Ausscheidung neuer Arbeitszonen eine Arbeitszonenbewirtschaftung voraus, welche die haushälterische Nutzung der Arbeitszonen insgesamt gewährleistet. Aus Sicht des Bundes kann die Arbeitszonenbewirtschaftung vom Kanton selbst betrieben oder an andere Planungsträger oder Stellen delegiert werden.

1.2 Umsetzung im Kanton Zürich

Umsetzung durch Regionen Im Kanton Zürich wurde diese Aufgabe an die Regionen delegiert. Entsprechend wurde in § 13 Abs. 1 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) definiert, dass die regionalen Planungsverbände Grundlagen zur räumlichen Entwicklung ihres Gebiets erarbeiten.

Mit Beschluss des Kantonsrates vom 22. Oktober 2018 wurde die regionale Arbeitszonenbewirtschaftung im kantonalen Richtplan verankert. Der Kanton erarbeitete in diesem Zusammenhang das «Merkblatt Arbeitszonenbewirtschaftung» mit Stand vom 4. April 2019. Gemäss dem Merkblatt erfolgt die Umsetzung der Arbeitszonenbewirtschaftung im Rahmen der etablierten Planungsverfahren.

Auslöser Arbeitszonenbewirtschaftung Folgende zwei Fälle sind als Auslöser für eine Berichterstattung definiert:

- Ein- und Umzonung von Arbeitszonen
- Revisionen regionaler Richtpläne, welche regionale Arbeitsplätze betreffen

Im vorliegenden Fall bedarf es aufgrund der Revision eines regionalen Arbeitsplatzgebietes im Rahmen der Teilrevision 2024 des regionalen Richtplans eines Berichts zur Arbeitszonenbewirtschaftung. Es ist durch die Region ein Bericht als Beilage zum erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV zu verfassen.

1.3 Kantonale Anforderungen an regionale Arbeitsplatzgebiete

Kantonaler Richtplan
Teilrevision 2015

Die Rahmenbedingungen für regionale Arbeitsplatzgebiete werden mit dem kantonalen Richtplan definiert. Mit der Teilrevision 2015 des kantonalen Richtplans, die am 22.10.2018 durch den Kantonsrat beschlossen und am 29.05.2020 durch den Bundesrat genehmigt wurde, führte der Kanton folgende Anforderungen ein:

- Regionale Arbeitsplatzgebiete mit hoher Nutzungsdichte (mehr als 150 Beschäftigte pro Hektare) sollen in der Regel mindestens eine ÖV-Gütekategorie B aufweisen. Für Arbeitsplatzgebiete mit niedrigerer Nutzungsdichte können die Anforderungen sachgerecht reduziert werden.
- Regionale Arbeitsplatzgebiete mit einem hohen Anteil an industriellen bzw. güterverkehrsintensiven Nutzungen sind zudem möglichst direkt mit dem übergeordneten Strassennetz zu verbinden. Bestehende Anschlussgleise sind im Rahmen der betrieblichen Möglichkeiten zu nutzen und gegebenenfalls zu erweitern.

1.4 Ausgangslage und regionale Zielsetzungen

Sehr hoher Beschäftigtenanteil
im tertiären Sektor

Aktuell (Stand 2023) arbeiten rund 50 478 Beschäftigte in der Region¹, davon ca. 18 613 Beschäftigte innerhalb von Arbeitszonen und ca. 9 821 innerhalb von Arbeitszonen UND Arbeitsplatzgebieten. Die Beschäftigtenstruktur in der Region Zimmerberg stellt sich folgendermassen dar:

- Anteil im 1. Sektor: ca. 1,5 % (733 B);
- Anteil im 2. Sektor: ca. 15,9 % (8 031 B);
- Anteil im 3. Sektor: ca. 82,6 % (41 714 B).

Der Beschäftigtenanteil im Dienstleistungssektor ist dominierend. Der schienengebundene Güterverkehr ist von untergeordneter Bedeutung. Es bestehen keine grossen Logistikbetriebe.

¹ STATENT 2023, Bundesamt für Statistik, BFS

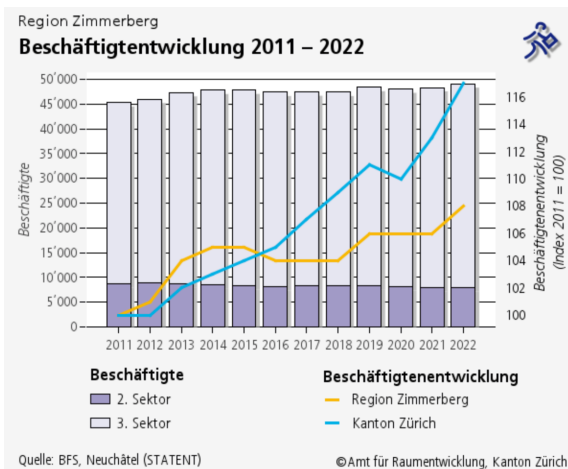


Abb. 1: Beschäftigtenentwicklung 2011–2022 in der Region Zimmerberg im Vergleich zur kantonalen Entwicklung – Beschäftigtenanteile nach 2. und 3. Sektor in der Region Zimmerberg im Vergleich zur indexierten Beschäftigtenentwicklung in der Region und im Kanton (Datenquelle: Raumb Beobachtung ARE, Faktenblatt Region Zimmerberg, Abfrage, 06.11.2025, basierend auf STATENT, Bundesamt für Statistik)

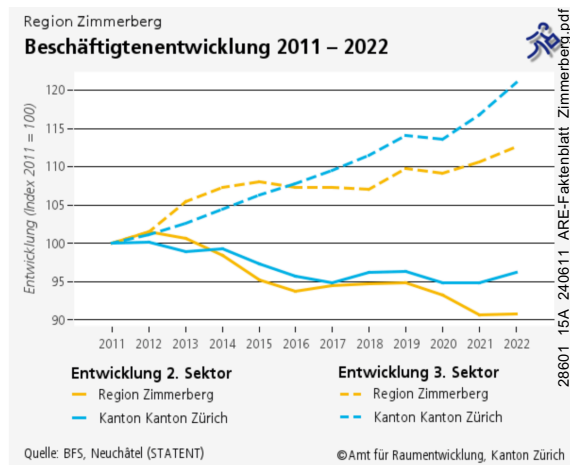


Abb. 2: Beschäftigtenentwicklung 2011–2022 in der Region Zimmerberg im Vergleich zur kantonalen Entwicklung – indexierte Beschäftigtenentwicklung nach 2. und 3. Sektor in der Region und im Kanton (Datenquelle: Raumb Beobachtung ARE, Faktenblatt Region Zimmerberg, Abfrage, 06.11.2025, basierend auf STATENT, Bundesamt für Statistik)

Konstante regionale Beschäftigtenentwicklung

Die auf das Jahr 2011 indexierte Gesamtbeschäftigtenentwicklung spiegelt einen deutlichen Anstieg bis 2014 und seitdem eine gewisse Stagnation in der Region wider, welche von den Entwicklungssprüngen im Kanton unbeeinflusst ist. Beim Strukturwandel vom 2. zum 3. Sektor entspricht die regionale Entwicklung grundsätzlich dem kantonalen Trend. (vgl. Beschäftigtenentwicklung Abb. 1 und 2).

Regio-ROK 2015 (fortgeschriebene Fassung)

Im regionalen Richtplan ist das regionale Raumordnungskonzept (Regio-ROK) festgelegt, in dem Leitsätze für die räumliche Entwicklung definiert wurden. In Bezug auf die Arbeitszonen und Arbeitsplätze sind folgende Leitsätze relevant:

- **Leitsatz 3:** Der Zimmerberg soll als Arbeitsstandort gehalten und moderat weiter entwickelt werden für ein vielfältiges Angebot (unterschiedliche Branchen, Klein-, Mittel- und Grossbetriebe von höchstens mässig störender Art). Es besteht die Notwendigkeit für Raumsicherungen sowohl für ein strategisches Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung als auch für Gewerbe mit kleinregionaler und lokaler Bedeutung. Zudem gilt es in den Zentren (Adliswil, Horgen, Thalwil, Wädenswil) die vielfältigen Versorgungsfunktionen für Konsum- und Dienstleistungen zu erhalten und zu stärken. Umgekehrt sollen keine konkurrierenden verkehrsintensiven Einkaufseinrichtungen zugelassen werden. Die Bildungseinrichtungen in Wädenswil und Horgen können die Zentrenstruktur unterstützen.

- *Leitsatz 11:* Die Besiedlung ist schwerpunktmässig auf die S-Bahnstationen und qualitativ hochstehende, langfristig gesicherte öffentliche Verkehrslinien auszurichten. Die multifunktionalen Umsteigestationen sollen attraktiver gestaltet werden.
- Beschäftigtenzahlen und
Entwicklungsprognosen
Regio-ROK 2015 auf Basis des
Szenarios «Trend ZH» 2014
- Auf Basis des kantonalen Szenarios «Trend ZH» aus dem Jahr 2014 wurde im Regio-ROK (Fortschreibung 2015) und dem entsprechend im regionalen Richtplan 2018 eine Zunahme auf ca. 53 000 Beschäftigte bis im Jahr 2030 angenommen. Für das Jahr 2050 wurde eine prognostizierte Beschäftigtenzahl im Bereich von ca. 57 000 bis 61 000 abgeleitet.
- Strukturdatenprognose 2040
- Im Rahmen der Weiterentwicklung des Gesamtverkehrsmodells Zürich (GVM-ZH2) wurden neue Strukturdaten erhoben², aus denen eine Prognose der Beschäftigtenentwicklung erstellt wurde. Für das Jahr 2040 werden für die Region Zimmerberg ca. 56 400 Beschäftigte prognostiziert.

² Quelle: https://www.zh.ch/content/dam/zhweb/bilder-dokumente/themen/mobilitaet/mobilitaetsplanung/verkehrsgrundlagen/ktzh_afm_gvm-zh2_strukturdatenprognosen_2040.pdf

2 REGIONALE EINBETTUNG

2.1 Überblick regionale Arbeitsplatzgebiete und deren Bedeutung

Verzicht auf teilträumliche Betrachtung In der vorliegenden Arbeitszonenbewirtschaftung wird auf die teilträumliche Betrachtung der Region verzichtet, da aufgrund der Siedlungs- und Erschliessungsstruktur keine zweckmässige Differenzierung möglich ist:

- Alle Arbeitsplatzschwerpunkte liegen im Handlungsraum «urbane Wohnlandschaft» gemäss kantonalem ROK.
- Die Autobahn A3 verläuft in Mittellage. Parallel dazu liegen die Eisenbahnlinien entlang den Seegemeinden und im Sihltal.

Grösse regionaler Arbeitsplatzgebiete Die im regionalen Richtplan mit der Teilrevision 2022 festgelegten Arbeitsplatzgebiete umfassen eine Fläche von 132,2 ha. Mit der Teilrevision 2024 wird diese Fläche um 3,5 ha auf 128,8 ha reduziert.
101,5 ha davon liegen innerhalb kommunaler Arbeitszonen. Davon gelten 89,1 ha als überbaut, und 12,4 ha als nicht überbaut.

Bedeutung der Arbeitsplatzgebiete Den verschiedenen regionalen Arbeitsplatzgebieten weist der regionale Richtplan folgende Bedeutungen zu:

Gebiete mit Vorgaben in Bezug auf die Nutzung

- max. 50 % der Gesamtnutzfläche eines Vollausbaus Dienstleistungsnutzungen
 - Risi - Badenmatt, Horgen (Areal Dow) (Nr. 3)
 - Waldhof (Arn), Horgen (Nr. 4)
 - Gewerbegebiet Samstagen, Richterswil (Nr. 6)
- Nur Betriebe der Produktion, Gütergrossverteilung, Lagerhaltung und Transports
 - Sihlhof, Langnau a.A. (Nr. 5)

Bestehende Industrie-/Gewerbegebiete

- Weberei, Adliswil (Nr. 2)
- Gebiet Obere Schwanden, Richterswil (Nr. 7)
- Gebiet Säumerstrasse / Gheistrasse, Rüschlikon (Nr. 8)
- Gebiet Moos / Merisbrunnen, Rüschlikon (Nr. 9)
- Böni, Thalwil (Nr. 10)
- Steinacher (südlich Strasse), Wädenswil (Nr. 13)

Bestehende Industrie-/Gewerbegebiete mit Kapazitätsreserven

- Gebiet beiderseits der Sihltalstrasse / Sood, Adliswil (Nr. 1)
- Gewerbegebiet Hinter Rüti, Wädenswil (Nr. 11)

Strategisches Arbeitsplatzgebiet

- Arbeitsplatzgebiet, Neubüel Wädenswil für gewerblichen Schwerpunkt und für Technologie / Innovation (Ausschluss von Fachmarkt / Detailhandel – Quartiersversorgung zulässig – und Dienstleistung)

2.2 Überblick über die Arbeitszonen der Region

Datengrundlagen Der Kanton stellt auf dem GIS-ZH umfassende Grundlagendaten als Basis für die regionale Arbeitszonenbewirtschaftung zur Verfügung. Es ist darauf hinzuweisen, dass sich beispielsweise Differenzen ergeben, da in der kantonalen Statistik für die regionalen Arbeitsplatzgebiete nur die rechtskräftigen Arbeitszonen aufgenommen wurden. Regionale Arbeitsplatzgebiete, in denen erst eine Zonenplanrevision erfolgen muss, damit dort Arbeitsflächen entstehen können, werden in der Statistik nicht erfasst. Die Zahlen für die zwischenzeitlich erfolgte Zonenplanrevision samt Gestaltungsplan für das regionale Arbeitsgebiet Langnau a.A., sind beispielsweise noch nicht vollumfänglich erfasst in den statistischen Grundlagen.

Entwicklung der Arbeits-Bauzonen Die nachstehende Grafik zeigt die Entwicklung der Bauzonen, welche ausschliesslich dem Arbeiten dienen³. Es fällt auf, dass bis ins Jahr 2000 neue Arbeitszonen geschaffen wurden und die reinen Arbeitszonen seitdem verkleinert wurden. In den letzten Jahren gab es einen stetigen Bauzonenverbrauch und die Bauzonenreserven nahmen bis ins Jahr 2022 auf 21,7 ha ab.

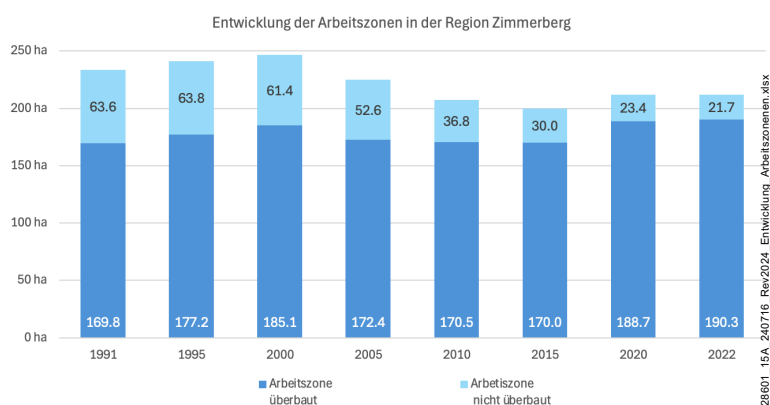


Abb. 3: Entwicklung der Bauzonen für Arbeiten in der Region
(Datenquelle: Überbauungs-/Erschliessungsstand 2022 / ARE, Zürich)

³ «Arbeitszonen total» umfasst Bauzonenflächen ohne Unterscheidung zwischen Dienstleistungen und produktivem Gewerbe.

Entwicklung der Geschossflächen

Bei der Betrachtung der realisierten Geschossflächen und der Geschossflächenreserven in Arbeitszonen bis ins Jahr 2018 bestätigen sich die Trends, die bei der Betrachtung der Zonenflächen erkennbar sind. Seit dem Jahr 2000 wurde die Fläche verkleinert, wodurch sich auch die Überbaumungsmöglichkeiten reduziert haben.

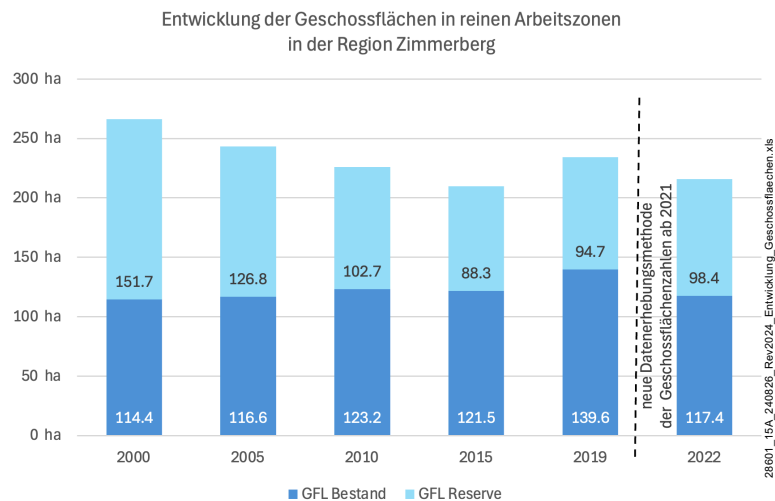


Abb. 4: Entwicklung der Geschossflächen in Arbeitszonen in der Region Zimmerberg (Datenquelle: Raubeobachtung ARE ZH, Geschossflächenstatistik, Zugriff Mai 2024)

Das Modell zur Berechnung der bestehenden Geschossflächen, das im Kanton Zürich seit einigen Jahren angewendet wird, wurde komplett überarbeitet. Die Zahlen ab dem Jahr 2021 sind nicht mehr vergleichbar mit den bisherigen Erhebungen. Die Rückblickende Betrachtung lässt sich deshalb nicht bis ins Jahr 2023 fortsetzen.

Gemäss den neuen Daten bestehen aktuell (Stand Teilrevision 2022 des regionalen Richtplans) innerhalb von regionalen Arbeitsplatzgebieten nachweislich erhebliche Reserven von 501 600 m² bei einem Bestand von 664 400 m². Mit der Teilrevision 2024 reduziert sich der Bestand um 18 200 m² auf 646 200 m², die Reserve um 13 200 m² auf 488 400 m².

Keine substanzielle Sicherung von Flächen für produktives Gewerbe in den rechtskräftigen Nutzungsplänen

In den Tabellen im Anhang A1 sind die Werte zu Bestand und Reserve je Gemeinde ausgewiesen. Es ist aber nicht bekannt, wie die Aufteilung zwischen Dienstleistung und produktivem Gewerbe ist. In den rechtskräftigen Nutzungsplänen ist keine substanzielle Sicherung für Flächen für das produktive Gewerbe festgelegt.

Beschäftigtendichte

Die Tabellen im Anhang A1 zeigen die Überbauungsstände, die Geschossflächen und -reserven sowie die Beschäftigten und

-dichten jeweils auf der Basis des rechtskräftigen regionalen Richtplans und auf der Basis der vorliegenden Teilrevision.

Die Verteilung der Beschäftigtendichte innerhalb der überbauten Bauzone je Gemeinde der Region (STATENT 2023) ist in den schematisch dargestellten Karten im Anhang A3 abgebildet. Überlagernd sind die Perimeter der regionalen Arbeitsplatzgebiete gemäss RRP Teilrevision 2024 dargestellt. Aus den Tabellen und den Karten kann abgelesen werden, dass die Beschäftigtendichte in den regionalen Arbeitsplatzgebieten grundsätzlich höher ist als in reinen kommunalen Arbeitszonen. Beispielsweise sind für das rechtskräftige Arbeitsplatzgebiet Sood, Adliswil deutlich höhere Beschäftigtendichten ersichtlich als in den übrigen Gebieten in der Gemeinde (vgl. Abb. 5).

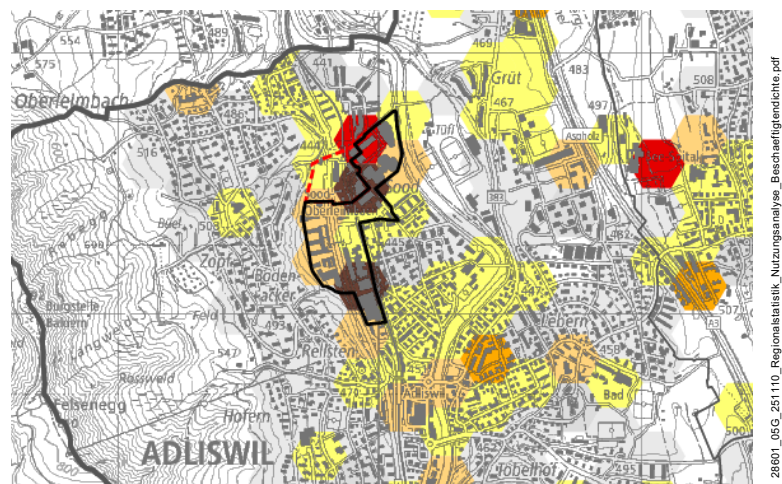
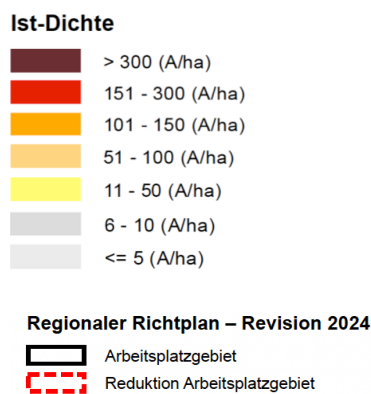


Abb. 5: Auszug aus der Karte Beschäftigungsdichte, Beschäftigte pro Hektare überbauter Bauzone (Siehe Anhang A3)
(Datenquelle: Beschäftigte, BFS - STATENT 2023; GIS-ZH: «Überbauungs- und Erschliessungsstand», ARE, Stand 31.12.2024, regionaler Richtplan Zim-merberg Revisionsstand November 2025)

Folgende Tabelle fasst die Zahlen zur Beschäftigtendichte für die Region zusammen:

Beschäftigtendichte	RRP Teilrev. 2022	RRP Teilrev. 2024
in Arbeitszonen in regionalen Arbeitsplatzgebieten (in B/ha)	109	106
in Arbeitszonen ausserhalb regionaler Arbeitsplatzgebieten (in B/ha)	76	86
Total (in B/ha)	92	96

Beschäftigtendichte in überbauten Bauzonen in der Region Zimmerberg

Adliswil weist dabei aus regionaler Sicht sowohl die grösste Beschäftigtendichte innerhalb von regionalen Arbeitsplatzgebieten aus (RRP 2022: 221 B / ha; RRP 2024: 233 B / ha), als auch die höchste Anzahl an Beschäftigten innerhalb der Arbeitsplatzgebiete aus (RRP 2022: 3 817 B; RRP 2024: 3 345; vgl. Tabellen A1 im Anhang).

3 REVISIONSINHALT

3.1 Reduktion Arbeitsplatzgebiet Sood, Adliswil

Öffnung Zentrumsgebiet Sood
für Mischnutzungen

Das Zentrumsgebiet Sood in Adliswil soll im Teilgebiet Station für Mischnutzungen geöffnet werden, wie es bereits bei der Gesamtrevision des regionalen Richtplans 2018 vorgesehen war. Da zum Zeitpunkt der Gesamtrevision keine Gesamtschau der Arbeitsplatzgebiete vorlag, konnte diese Öffnung nicht ermöglicht werden. Inzwischen liegt eine Gesamtschau vor, welche die Öffnung des Zentrumsgebiets Sood für Mischnutzungen in einen gesamtstädtischen Kontext einordnet. Die Zuweisung zum Zentrumsgebiet verlangt weiterhin, dass mind. 20 % der Gesamtnutzflächen nutzungsplanerisch für Arbeiten gesichert werden.

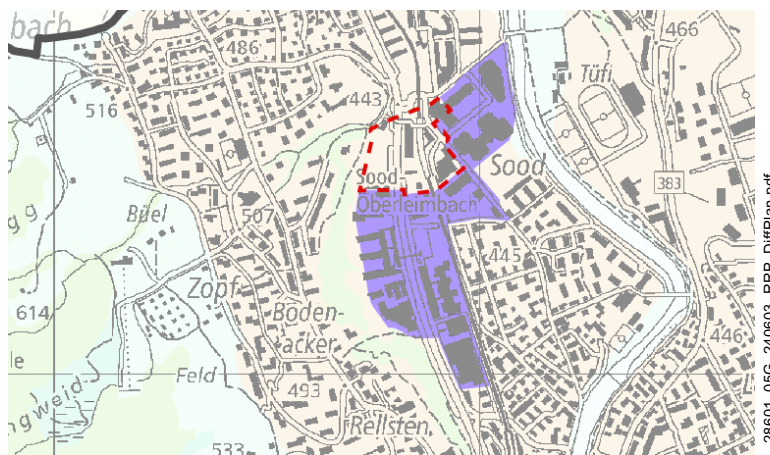


Abb. 6: Auszug Differenzenplan zur Teilrevision 2024 des RRP, Reduktion Arbeitsplatzgebiet Sood, Fassung für die Anhörung der Verbandsgemeinden gemäss Delegiertenversammlung vom 11.7.2024

Neues Arbeitsplatzgebiet, neues
Mischgebiet

Mit der vorliegenden Teilrevision des regionalen Richtplans wird das Arbeitsplatzgebiet Sood in Adliswil gegenüber dem rechtskräftigen regionalen Richtplan 2022 von ca. 16.6 ha um 3,5 ha auf ca. 13.1 ha verkleinert.

Die Verkleinerung entspricht dem Bearbeitungsperimeter gemäss Transformationskonzept für das Gebiet Sood der Stadt Adliswil (Planwerkstadt AG | agps architecture ltd. | Basler & Hoffmann AG, vom 14.02.2024). Der Perimeter des Transformationsgebiets umfasst eine Grundstücksfläche von 32'351 m² (Bearbeitungsperimeter ohne Strassenparzellen, SZU und Freihaltezone) mit einer gemäss rechtskräftiger BZO zulässigen anrechenbaren Geschossfläche (aGF) von ca. 34'500 m². Die gemäss Transformationskonzept der Stadt Adliswil neu angestrebte aGF für das Gebiet beträgt 64'000 m². Die planerische Verdichtung beträgt demnach rund 29'500 m² aGF.

Der Wohnanteil für das ausgeschiedene Gebiet beträgt aufgrund der Vorgaben zum regionalen Zentrumsgebiet maximal 80%. Der gesicherte Anteil für Arbeitsflächen wird damit von ca. 34'500 m² auf ca. 12'800 m² aGF reduziert, was einer **Kapazitätsreduktion von ca. 21'700 m² aGF** entspricht. Da bisher keine Sicherung für produzierendes Gewerbe vorhanden war, kann kein Verlust an Flächen für das produzierende Gewerbe festgestellt werden.

Das gesamte Geschossflächenpotenzial des regionalen Arbeitsplatzgebiets Sood reduziert sich von ca. 174 100 m² auf ca. 144 170 m². Zusammen mit den 20% aGF des Zentrumsgebiets (Perimeter ausgeschiedenes Gebiet), resultiert eine Fläche von total 156 970 m², die für das Arbeiten gesichert ist.

Die Teilrevision des regionalen Richtplans 2024 reduziert damit die Fläche der regionalen Gebiete mit Nutzungsvorgaben und die theoretische Kapazität der anrechenbaren Geschossfläche in Arbeitsplatzgebieten von. In der Tabelle im Anhang des Berichts zur Teilrevision des regionalen Richtplans und zusammenfassender Tabelle Abb. 8 ist die beschriebene Entwicklung ablesbar.

Regionaler Richtplan Zimmerberg – Teilrevision 2024 Abschätzung Geschossflächen GFL für Arbeitsnutzungen

Stand 02.10.2025

		Teilrevision 2024 Geschossflächen GFL						Stand rechtskräftig (Teilrevision 2022) Geschossflächen GFL					
		Grundfläche ¹⁾ ha	GFL Bestand 1000 m ²	GFL Reserve 1000 m ²	GFL Gesamt- potenzial ²⁾ 1000 m ²	Arbeiten gemäss Vorgabe RRP %	Arbeiten GFL gem. Vorgabe RRP 1000 m ²	Grundfläche ¹⁾ ha	GFL Bestand 1000 m ²	GFL Reserve 1000 m ²	GFL Gesamt- potenzial ²⁾ 1000 m ²	Arbeiten gemäss Vorgabe RRP %	Arbeiten GFL gem. Vorgabe RRP 1000 m ²
Adliswil ³⁾	Arbeitsplatzgebiete	16.4	174.3	22.2	171.9	100%	171.9	19.9	192.5	34.9	201.6	100%	201.6
	Mischgebiete	24.9	114.0	83.4	144.3	20%	28.9	24.9	77.7	114.5	153.9	20%	30.8
	Zentrumsgebiete	19.4	110.7	43.8	133.1	20%	26.6	16.0	92.4	30.5	102.9	20%	20.6
	Total	60.8	399.1	149.3	449.4		227.4	60.8	362.6	179.9	458.4		252.9

Regionaler Richtplan Zimmerberg – Teilrevision 2024 Gebiete mit Nutzungsvorgaben

Hektaren gemäss Nutzungsvorgaben Zentrumsgebiet, Mischgebiet,
Arbeitsplatzgebiet und Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen

Stand 02.10.2025

	Arbeitsplatz- gebiete ha	Mischgebiete ha	Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen ha	Zentrumsgebiete ¹⁾ ha	Zentrumsgebiete über Arbeitsplatz- gebieten ha	Siedlungsgebiet ²⁾ ha	Gesamtfläche Nutzungsvor- gaben innerhalb Siedlungsgebiet ha	Anteil Nutzungs- vorgaben am Siedlungsgebiet %
Adliswil	16.4 -3.5	24.9	0.0	19.4 +3.5	13.1 -3.5	355.2	60.0	17%

Abb. 7: Auszug Tabellen aus dem Anhang des Berichts zum Regionalen Richtplan, Teilrevision 2024
Abschätzung Flächen für Arbeitsnutzungen. Vorgabe: min. 20% Arbeiten in den Zentrumsgebieten und den Mischgebieten (Stand 02.10.2025)

(28601_15A_251002_Rev2024_Analyse_Geschossflaechen.pdf; 28601_15A_241002_Rev2024_Analyse_Nutzungsvorgaben.pdf)

3.2 Anpassung Vorgaben Arbeitsplatzgebiet Nr. 3 «Risi-Badenmatt, Horgen (Areal Dow)»

Keine Berichterstattungspflicht	Für die Anpassung der Festlegung für das Arbeitsplatzgebiet Nr. 3 «Risi-Badenmatt, Horgen (Areal Dow)» im Karteneintrag des Richtplantextes besteht keine Berichterstattungspflicht gemäss kantonalen Vorgaben, da die Fläche des Gebiets nicht verändert wird. Da es sich jedoch um ein Gebiet handelt, für welches eine Vorgabe in Bezug auf die Nutzung besteht, die auch in oben aufgeführten Grundlagen erwähnt wird, wird der Grund für die Änderung im vorliegenden Bericht erläutert.
Vorgabe in Bezug auf die Nutzung	Für das regionale Arbeitsplatzgebiet «Risi-Badenmatt, Horgen (Areal Dow)» (Nr. 3) besteht im regionalen Richtplan die Vorgabe, dass maximal 50% der Gesamtnutzfläche eines Vollausbau Dienstleistungsnutzungen sein dürfen. Dies wurde mit der Gesamtrevision des regionalen Richtplans 2018 eingeführt, um Flächen für produzierendes Gewerbe zu sichern. Nebst dem Gebiet Nr. 3 wurde dieselbe Vorgabe auch für die Arbeitsplatzgebiete Nr. 4 «Waldhof (Arn), Horgen» und Nr. 6 «Gewerbegebiet Samstagern, Richterswil» festgelegt.
Kritische Überprüfung und Anpassung der Vorgabe	Für die Gebiete Waldhof (Arn), Horgen» und «Gewerbegebiet Samstagern, Richterswil» funktionieren die Vorgaben zur Beschränkung der Dienstleistungsnutzung gut und machen weiterhin Sinn. Die Gebiete liegen in den ÖV-Güteklassen D-F. Für das Gebiet «Risi-Badenmatt, Horgen (Areal Dow)» hat man aus folgenden zwei Gründen eine Vorgabe für die Nutzung eingeführt: Die ÖV-Güteklasse ist weniger gut als C und auf dem Areal bestand ein industrieller Hauptnutzer. Diese Kriterien für die Nutzungseinschränkung fallen nun weg. Der industrielle Hauptnutzer hat die Tätigkeit eingestellt und das Areal verkauft. Zudem besteht die Aussicht, dass die ÖV-Güteklasse verbessert wird. Eine Öffnung der Nutzungsbeschränkung mit der damit zusammenhängenden Vorgabe, dass die ÖV-Erschliessung verbessert werden muss, ermöglicht das Areal sinnvoll weiterzuentwickeln und weiter zu nutzen.
Ausbaugrad und Beschäftigtendichte	Im Ist-Zustand beträgt der Ausbaugrad des gesamten Arbeitsplatzgebiets Risi-Badenmatt (Areal Dow), bzw. der ausgeschiedenen Arbeitszonen im Bereich des Arbeitsplatzgebiets (exkl. Strassenparzellen) 22%, mit einer Nutzungsdichte von 46 K/ha und einer Bestandesgeschossfläche von 27'000 m ² und einer Geschossflächenreserve von 94'850 m ² .
Keine eigentümergebundene Festlegung	Im heutigen Recht (rechtskräftige BZO der Stadt Horgen) gibt es keine eigentümergebundene Einschränkung für den Dienstleistungsanteil. Die Gemeinde hat bis 2033 Zeit die regionale Vorgabe aus dem Jahr 2018 eigentümergebunden festzusetzen.

Falls der regionale Richtplan wie nun vorgesehen revidiert werden kann, dann entfällt diese Vorgabe für eine Einschränkung der Dienstleistungsnutzung in der Nutzungsplanung, wenn die ÖV-Gütekategorie mindestens C beträgt.

Überprüfung Flächensicherung
für produzierendes Gewerbe

Grundsätzlich hat es sich seit der Gesamtrevision des regionalen Richtplans herausgestellt, dass der grosse Umfang der gesicherten Flächen für ausschliesslich produzierendes Gewerbe in der Region Zimmerberg nicht der Nachfrage entspricht. Gemischtgenutzte Nichtwohngebiete für «Gewerbe» und «produzierendes Gewerbe» werden von der Region als zukunftstauglicher eingeschätzt. Diese Thematik wird im Rahmen der zukünftigen Teilrevisionen des Richtplans vertieft geprüft.⁴

⁴ Laufende Abklärungen bei der regionalen Standortförderung und kantonalen Wirtschaftsförderung.

4 FAZIT

langfristiger Bedarf In der Region Zimmerberg bestehen erhebliche Arbeitsplatzkapazitätsreserven:

In der Region Zimmerberg wird gemäss Regio-ROK 2015 bis 2030 mit 53 000 B (d.h. plus ca. 2 500 B gegenüber 2023) bzw. bis 2050 mit 57 –61 000 B (d.h. plus ca. 6 500–10 500 B gegenüber 2023) gerechnet.

Mit einem Flächenbedarf⁵ von ca. 60 m² je neuer/neuem Beschäftigten sind 2023–30 rund 150 000 m² GFL zusätzliche Arbeitsplatzflächen erforderlich und 2030–50 weitere 240 000 m²–480 000 m². Der Oberwert 2023–2050 beträgt somit plus 630 000 m² bzw. rund 13 % der aktuellen GFL-Reserven von 4 777 046 m² für Wohnen und Arbeiten⁶.

Sollte der Arbeitsflächenkonsum für neue Beschäftigte und im Bestand von ca. 60 m² / B zum Beispiel auf ca. 57 m² (2050) abnehmen, würden im Bestand bis 2050 erhebliche 151 434 m² (50 478 B x 3 m²) freigestellt. Für die prognostizierten zusätzlichen Beschäftigtenzahlen würden bis 2050 weitere 31 500 m² (10 500 B x 3 m²) weniger Arbeitsplatzflächen notwendig. Damit würde sich der Zusatzbedarf 2020–2050 von 630 000 m² um ca. 182 900 m² auf 447 100 m² reduzieren. Dies entspräche ca. 9 % der aktuellen GFL-Reserven von 4 777 046 m² für Wohnen und Arbeiten.⁷

mögliche Defizite Allerdings besteht in den rechtskräftigen Nutzungsplänen keine substanzielle Sicherung für produktives Gewerbe. [Diese Thematik wird im Rahmen der zukünftigen Teilrevisionen des Richtplans vertieft geprüft.](#)

Die Verkleinerung des Arbeitsplatzgebiets Sood hat jedoch keine Auswirkung auf die regionalen Vorgaben zur Sicherung von Flächen für produzierendes Gewerbe, da dort auch bisher keine Vorgaben formuliert sind.

kantonale Erschliessungsanforderungen Die kantonalen Erschliessungsanforderungen werden durch die Vorlage erfüllt. Bei der Reduktion des Arbeitsplatzgebiets im

⁵ Annahme GFL / B: Bei einem pro-Kopf-Verbrauch von 59.6 m² GFL in Arbeitszonen (mit einem Anteil Bewohner:innen von 11%) und einem Durchschnittsverbrauch von 52.8 m² GFL/K in allen WZ, MZ, AZ wird für neue Arbeitsflächen mit einem Verbrauch von 60 m² GFL / B gerechnet.

⁶ in W, MZ, A überbaut und nicht überbaute Bauzone, Stand 2024

⁷ Die Erhebungen zur Entwicklung des Flächenbedarfs und Bauzonenverbrauchs werden im Rahmen einer nächsten Teilrevision vertieft geprüft.

Gebiet Sood gelten die kantonalen Erschliessungsanforderungen nicht.

Revision entspricht regionalen
Zielsetzungen

Die Reduktion des Arbeitsplatzgebiets Sood im Rahmen der Teilrevision 2024 des regionalen Richtplans, welche die vorliegende Berichterstattung zur Arbeitszonenbewirtschaftung auslöst, entspricht den regionalen Zielen. Die Reduktion des Arbeitsplatzgebiets Sood kann aufgrund der erheblichen Reserven gut begründet werden.

A ANHANG

A1 Tabellen Arbeitszonenbewirtschaftung. Übersicht Kennziffern nach Gemeinde

**A1.1 Stand rechtskräftiger regionaler Richtplan,
Teilrevision 2022,
Festsetzung durch Regierungsrat am 12.12.2023**

**A1.2 Stand Verabschiedung Delegiertenversammlung am
11.12.2025**

A2 Zusammenstellung detaillierter Statistikwerte

Zusammenstellung wichtiger statistischer Werte⁸:

Zimmerberg	1990 ⁹	2000 ¹⁰	2010 ¹¹	2020 ¹²
Wohnen				
Einwohner (E) ¹³	103'135 E	105'539 E	115'106 E	127'102 E
Wohnungen (W)	45'937 W	51'209 W	56'329 W	61'305 W
Belegung E/W	2,25 E/W	2,06 E/W	2,04 E/W	ca. 2,07 E/W
Arbeiten¹⁴				
Beschäftigte (B) ¹⁵	48'372 B	42'943 B	47'133 B	48'763 B
- 1. Sektor	3,6 %	2,7 %	1,9 %	1,5 %
- 2. Sektor	96,4 %	25,6 %	18,4 %	16,7 %
- 3. Sektor	(2. + 3. Sektor zus.)	71,5 %	79,7 %	81,8 %
Betriebe (BT)	n.v.	n.v.	7'554	8'097
Betriebsgrösse (B/BT)	n.v.	n.v.	6,24 B/BT	6,02 B/BT
Köpfe E + B	151'507 K	148'482 K	162'239 K	175'865 K
Bauzone¹⁶				
Bauzonenfläche überbaut	1'871 ha	1'957 ha	2'073 ha	2'134 ha
- Wohnzonen	1'117,9 ha	1'130,3 ha	1'218,8 ha	1337,2 ha
- Mischzonen	406,1 ha	464,5 ha	510,2 ha	437,2 ha
- Arbeitszonen	169,8 ha	185,1 ha	170,5 ha	188,7 ha
Zw.-Total	1'693,7 ha	1'780,0 ha	1'899,5 ha	1'963,1 ha
- ZöBA	177,2 ha	177,3 ha	173,9 ha	170,6 ha
Bauzonenfläche nicht überbaut	384 ha	312 ha	204 ha	153 ha
- Wohnzonen	239,3 ha	174,3 ha	105,1 ha	78,0 ha
- Mischzonen	52,7 ha	47,4 ha	35,4 ha	25,1 ha
- Arbeitszonen	63,6 ha	61,4 ha	36,8 ha	23,4 ha
Zw.-Total	355,6 ha	283,1 ha	177,3 ha	126,5 ha
- ZöBA	28,6 ha	29,0 ha	26,4 ha	26,0 ha
Köpfe / ha üBZ	81 K/ha	76 K/ha	78 K/ha	82 K/ha

⁸ Die Zahlen zum Wohnen, Arbeiten basieren auf den kantonalen Erhebungen, die im Gemeindeporträt publiziert werden (<https://www.web-statistik.zh.ch/gpv2/>), die Zahlen zu den Bauzonen und Geschossfläche auf der Raumbeobachtung des Kantons Zürich (<https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/raumb Beobachtung.html>);

⁹ Beschäftigte und Bauzonen aus dem Jahr 1991

¹⁰ Beschäftigte und Bauzonen aus dem Jahr 2001

¹¹ Beschäftigte aus dem Jahr 2011

¹² GFL-Datengrundlage: Neue Erhebungsgrundlage ab dem Jahr 2021. Für das Jahr 2020 besteht eine Datenlücke.

¹³ Wohnbevölkerung: zivilrechtlicher Begriff

¹⁴ Grundlagen 1990, 2000: Erhebungsmethode Betriebszählung (BZ) und landwirtschaftliche Betriebszählung (LBZ) ohne Fortwirtschaft, hochgerechnet auf STATENT mit Faktor 1,141

Grundlagen 2010: Erhebungsmethode STATENT 2011

¹⁵ Beschäftigtenzahl: Summe der Voll- und Teilzeitbeschäftigten

¹⁶ Neue Erhebungsgrundlage ab dem Jahr 2018

Zimmerberg	1990 ⁹	2000 ¹⁰	2010 ¹¹	2020 ¹²
Geschossfläche				
Bestand GFL¹⁷	n.v.	ca. 8'212'050 m ²	9'441'300 m ²	9'109'900 m ²
- Wohnzonen		3'783'400 m ²	4'379'400 m ²	5'017'500 m ²
- Mischzonen		2'538'500 m ²	2'971'800 m ²	2'360'000 m ²
- Arbeitszonen		1'143'600 m ²	1'231'800 m ²	1'146'100 m ²
Zw.-Total 1		7'465'500 m²	8'583'000 m²	8'523'600 m²
- ZöBA		n.a.	n.a.	586'300 m ²
- ausserhalb SG		n.a.	n.a.	n.a.
Zw.-Total 2 (10%)		ca. 746'550 m ²	ca. 858'300 m ²	n.a. (Werte 2021)
Reserven GFL	n.v.	ca. 5'815'590 m ²	4'711'630 m ²	4'843'800 m ²
- Wohnzonen		2'560'700 m ²	2'161'000 m ²	2'945'600 m ²
- Mischzonen		1'209'000 m ²	1'095'000 m ²	941'100 m ²
- Arbeitszonen		1'517'200 m ²	1'027'300 m ²	957'100 m ²
Zw.Total 1		5'286'900 m²	4'283'300 m²	4'843'800 m²
- ZoBA		n.a.	n.a.	n.a.
- ausserhalb SG		n.a.	n.a.	n.a.
Zw.-Total 2 (10%)		ca. 528'690 m ²	ca. 428'330 m ²	n.a. (Werte 2021)

Statistische Grundlage AZB und Fortschreibung Regio-ROK ZPZ vom 13.06.2024

Von den 50 478 Beschäftigten (STATENT 2023) arbeiteten lediglich ca. 18 613 in Arbeitszonen und ca. 9 821 innerhalb von Arbeitszonen UND Arbeitsplatzgebieten (106 K/ha Beschäftigendichte in reg. Arbeitsplatzgebieten, 86 K/ha in übrigen kommunalen Arbeitszonen).¹⁸ Es sind keine Aufschlüsselungen zwischen produktivem Gewebe und Dienstleistung im Sinne § 56 PBG bekannt. Die sektorielle Differenzierung basiert auf anderen Kriterien.

Die ZPZ legt folgende Eckwerte aufgrund eigener statistischer Auswertungen¹⁹ zugrunde bzw. trifft folgende Annahmen in Ermangelung aktuellerer Daten für die Arbeitszonenbewirtschaftung:

- In der Zone OeBA und ausserhalb des Siedlungsgebietes sind 10% der Köpfe angesiedelt.
- GFL-Verbrauch 2023 in Wohn-, Misch- und Arbeitszonen (W, MZ, A) in der überbauten BZ (üBZ) liegt bei 52 m² GFL/K (W), 51 m² GFL/K (MZ) und 60 m² GFL/K (A). Über alle Köpfe in den überbauten W, MZ und A ergibt sich ein GFL-Verbrauch von 53 m² GFL pro Kopf.

¹⁷ GFL-Datengrundlage: Neue Erhebungsgrundlage ab dem Jahr 2021. Für das Jahr 2020 besteht eine Datenlücke.

¹⁸ Arbeitsplatzgebiets- / -zonenabgrenzung gemäss RRP Zimmerberg 2024

¹⁹ Auf Basis der kant. GFL-Statistik (Stand 31.12.2023), STATPOP 2023 sowie STATENT 2021 vom BFS, der ÖREB-Daten und des Überbauungs- und Erschliessungsstandes 2023.

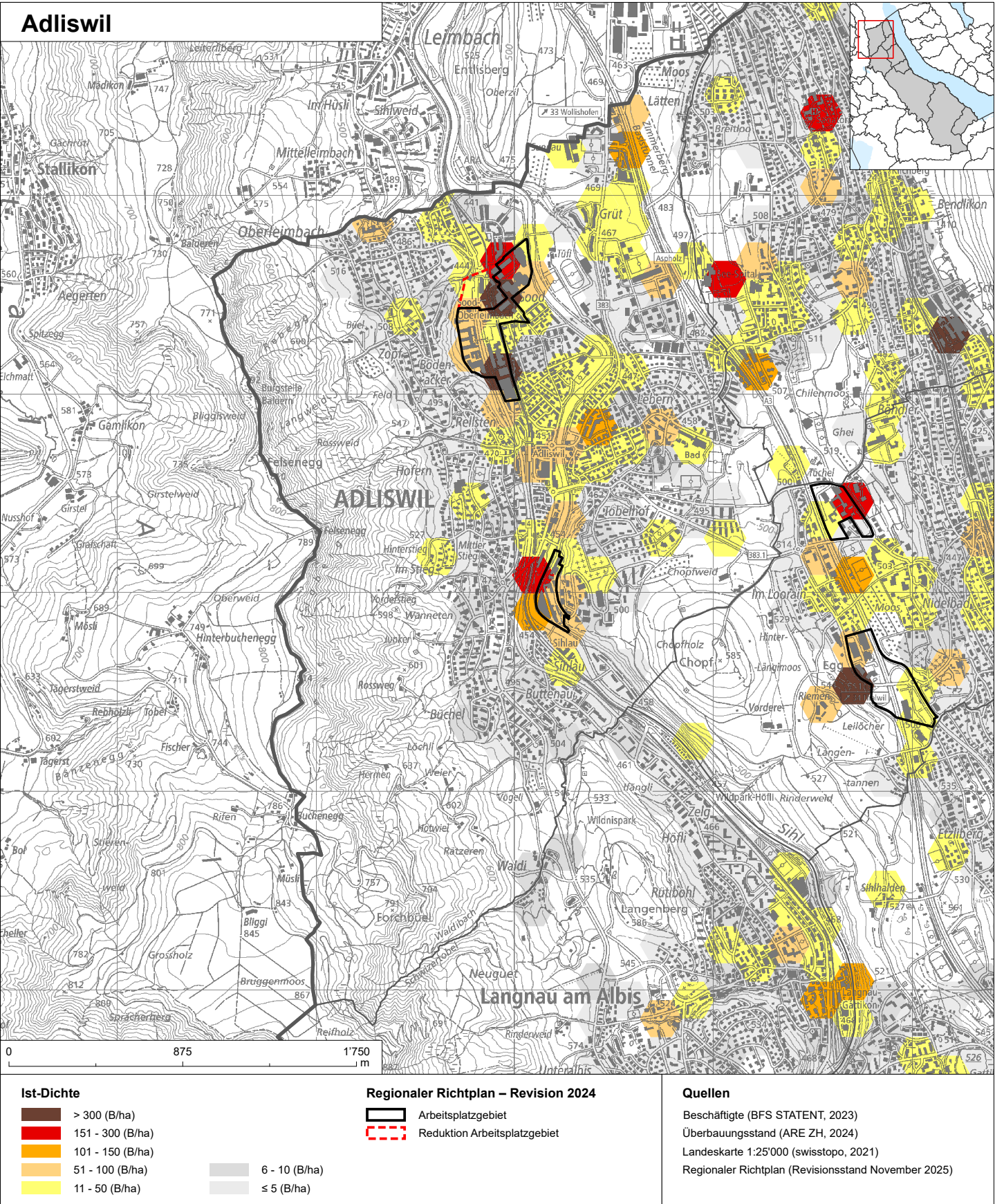


A3 Karten

A1.3 Beschäftigtendichte

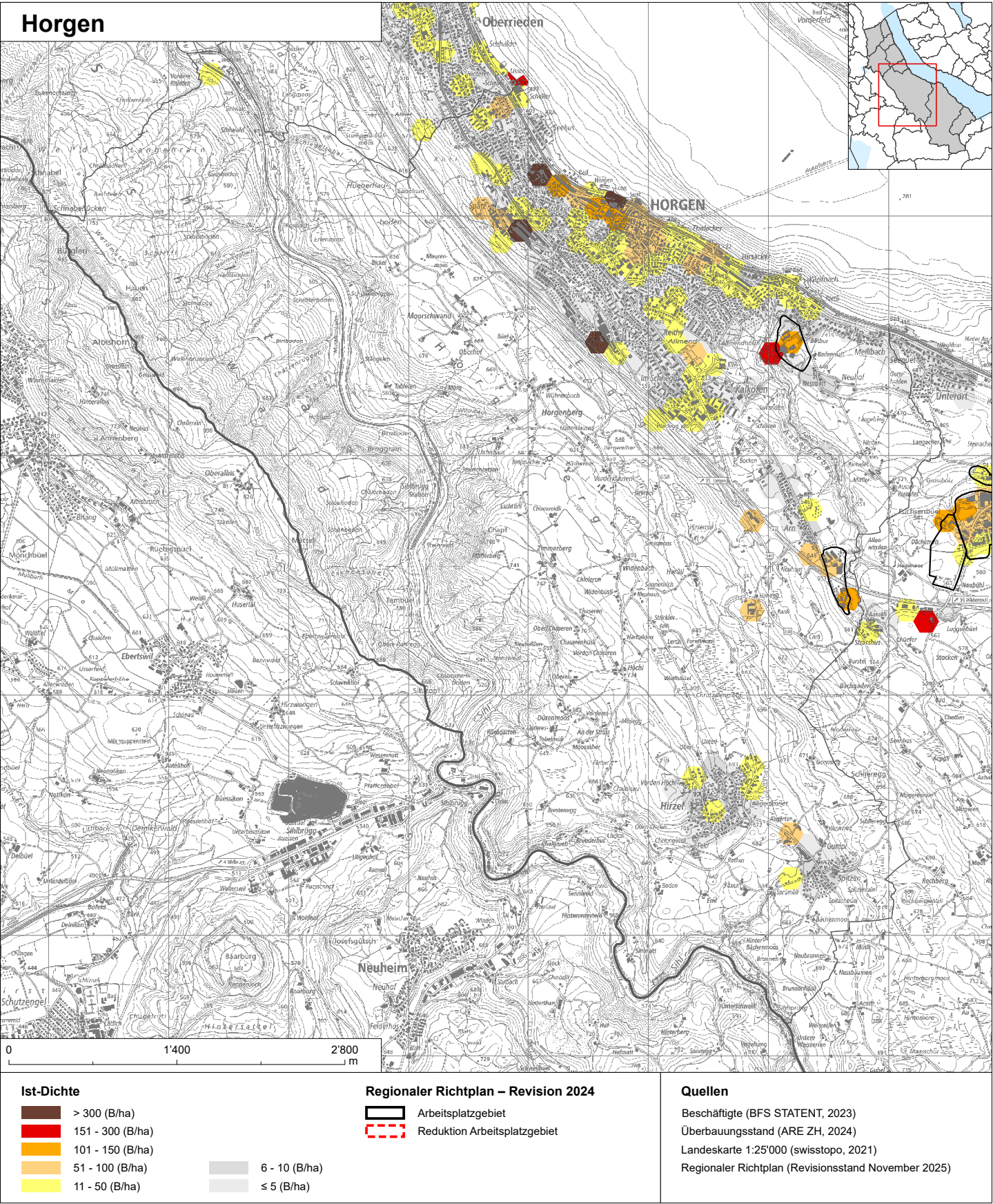
Beschäftigte pro Hektare überbauter Bauzone

Die Dichteberechnung erfolgt über eine schematisch generalisierende Hexagonstruktur mit Grundflächen von 3 Hektaren.



Beschäftigte pro Hektare überbauter Bauzone

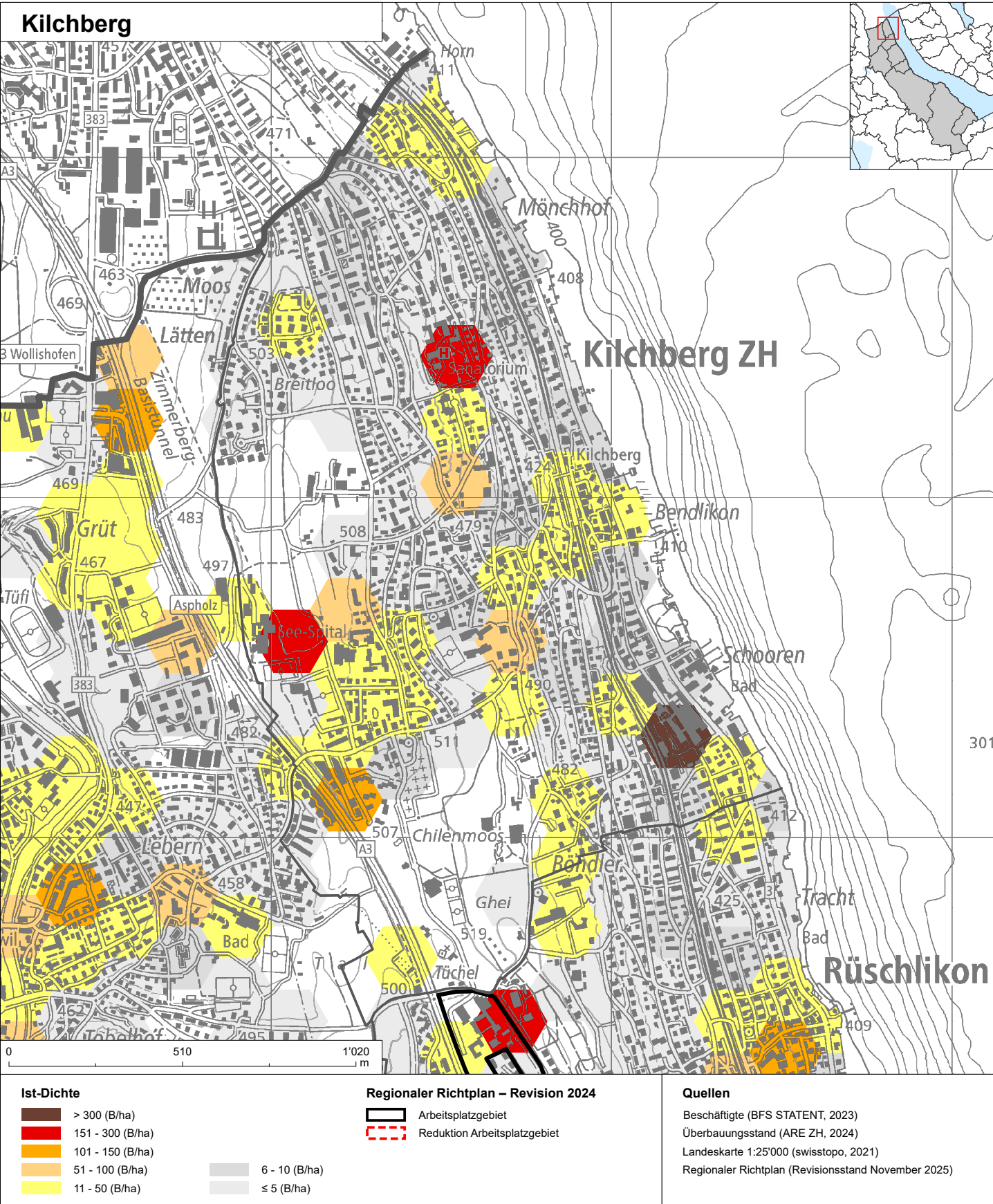
Die Dichteberechnung erfolgt über eine schematisch generalisierende Hexagonstruktur mit Grundflächen von 3 Hektaren.



Beschäftigtendichte

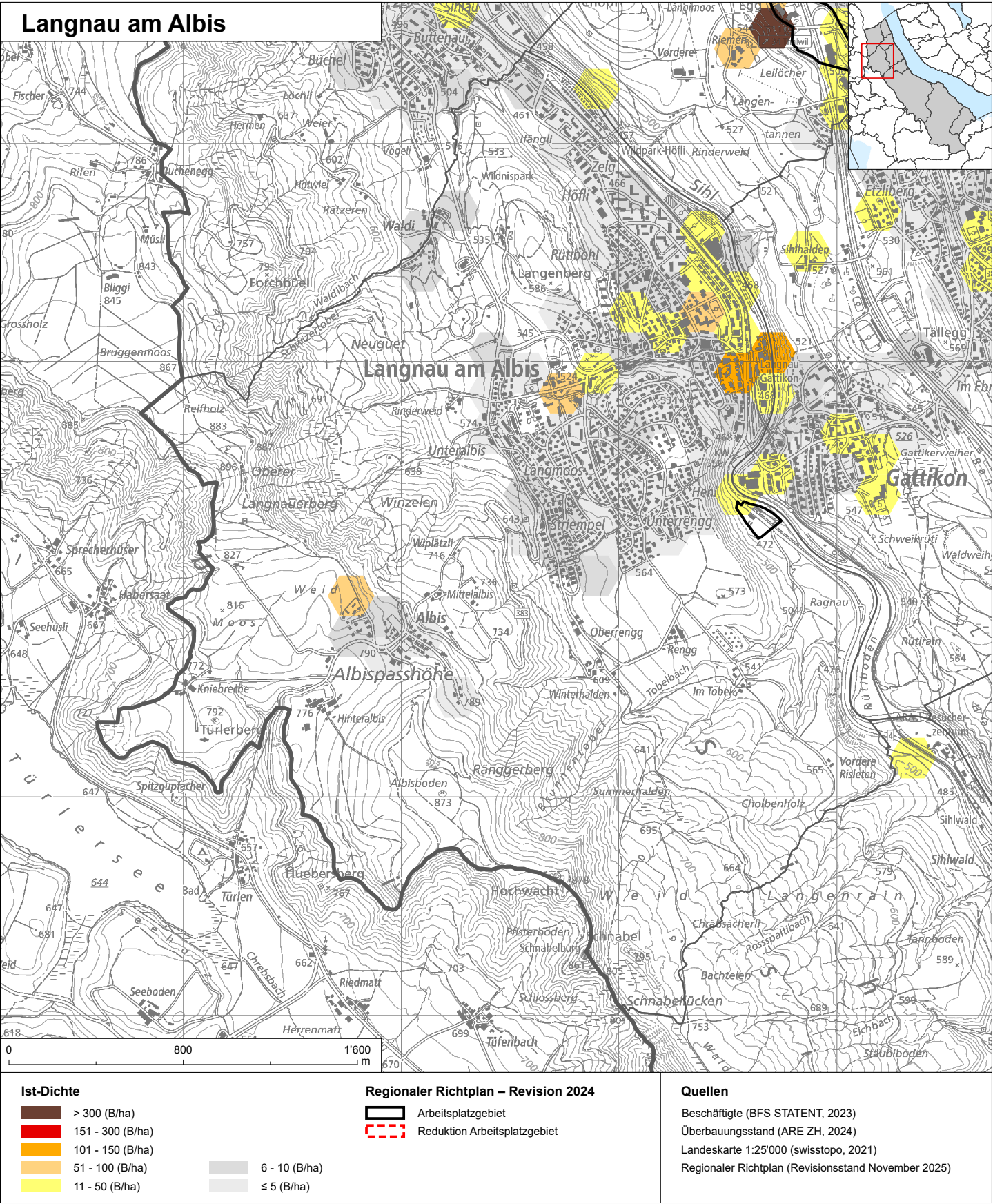
Beschäftigte pro Hektare überbauter Bauzone

Die Dichteberechnung erfolgt über eine schematisch generalisierende Hexagonstruktur mit Grundflächen von 3 Hektaren.



Beschäftigte pro Hektare überbauter Bauzone

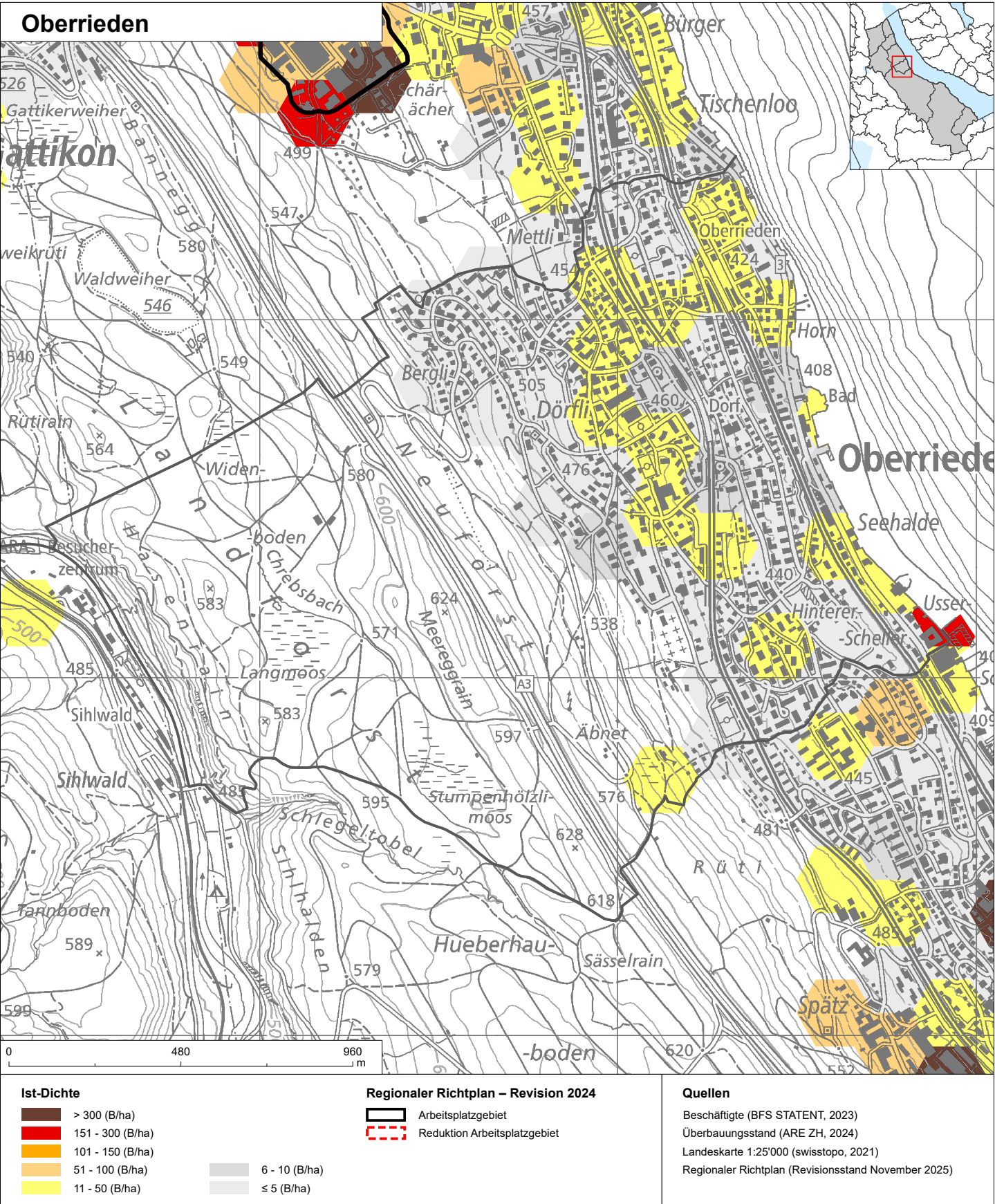
Die Dichteberechnung erfolgt über eine schematisch generalisierende Hexagonstruktur mit Grundflächen von 3 Hektaren.



Beschäftigtendichte

Beschäftigte pro Hektare überbauter Bauzone

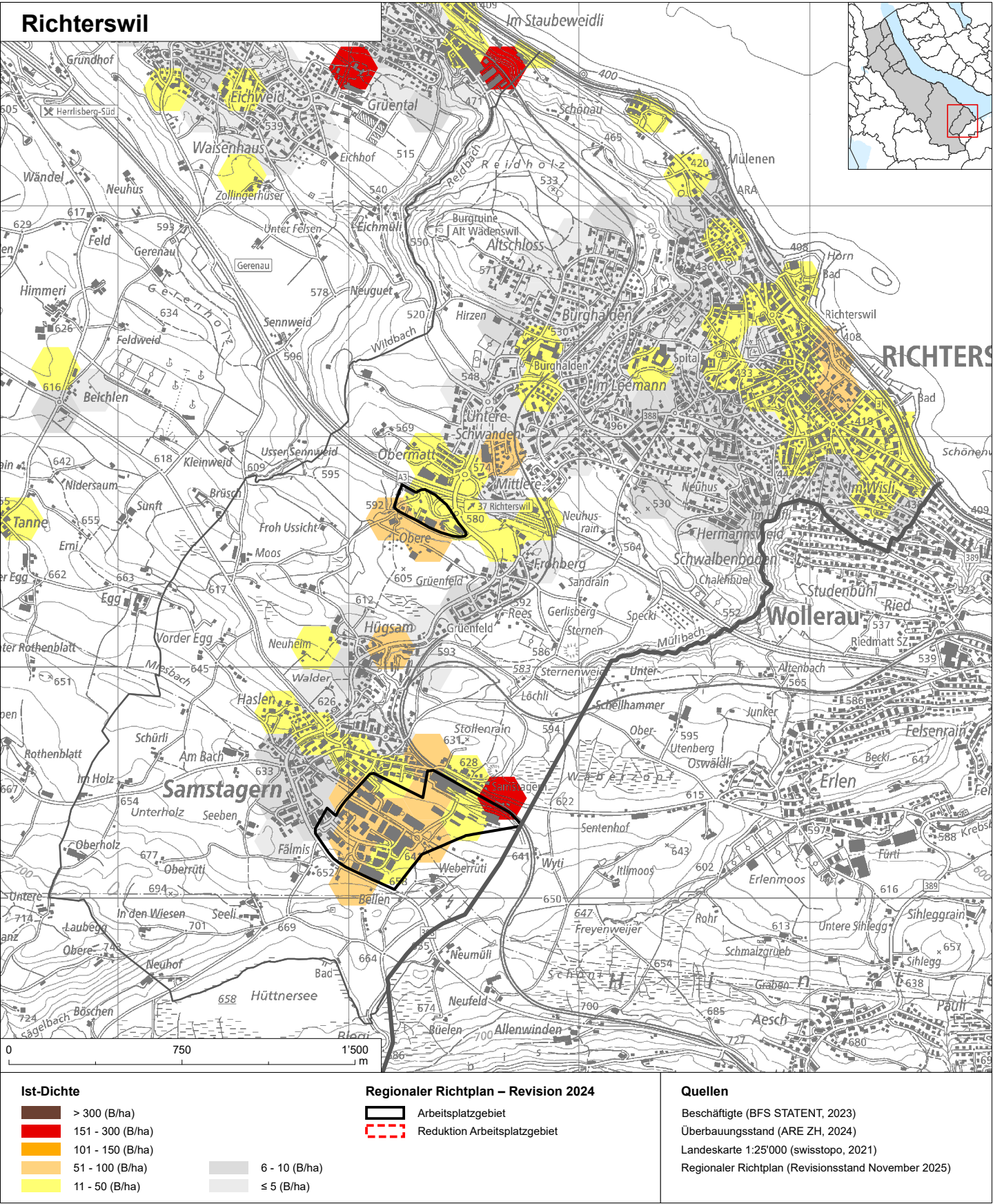
Die Dichteberechnung erfolgt über eine schematisch generalisierende Hexagonstruktur mit Grundflächen von 3 Hektaren.



Beschäftigtendichte

Beschäftigte pro Hektare überbauter Bauzone

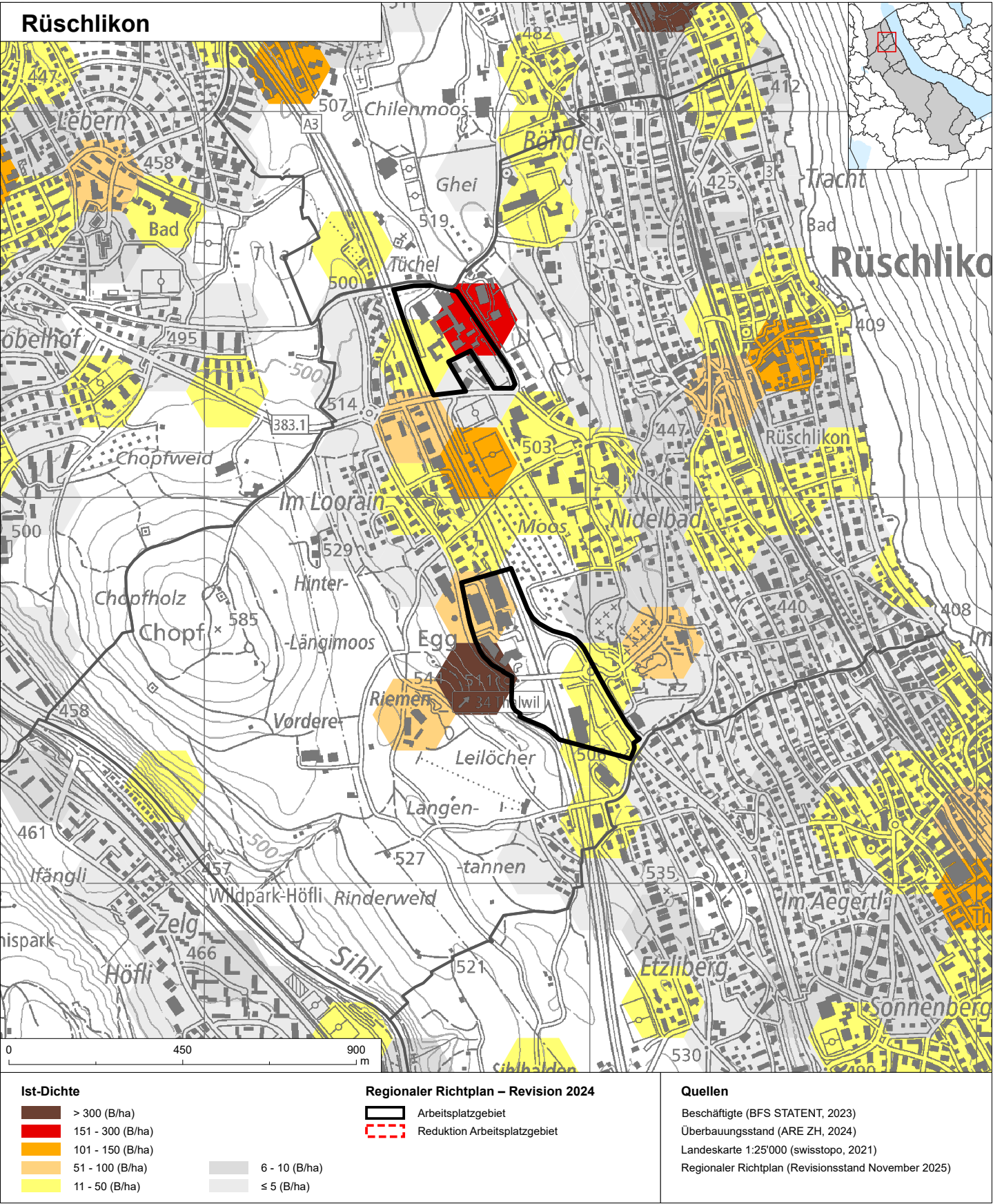
Die Dichteberechnung erfolgt über eine schematisch generalisierende Hexagonstruktur mit Grundflächen von 3 Hektaren.



Beschäftigtendichte

Beschäftigte pro Hektare überbauter Bauzone

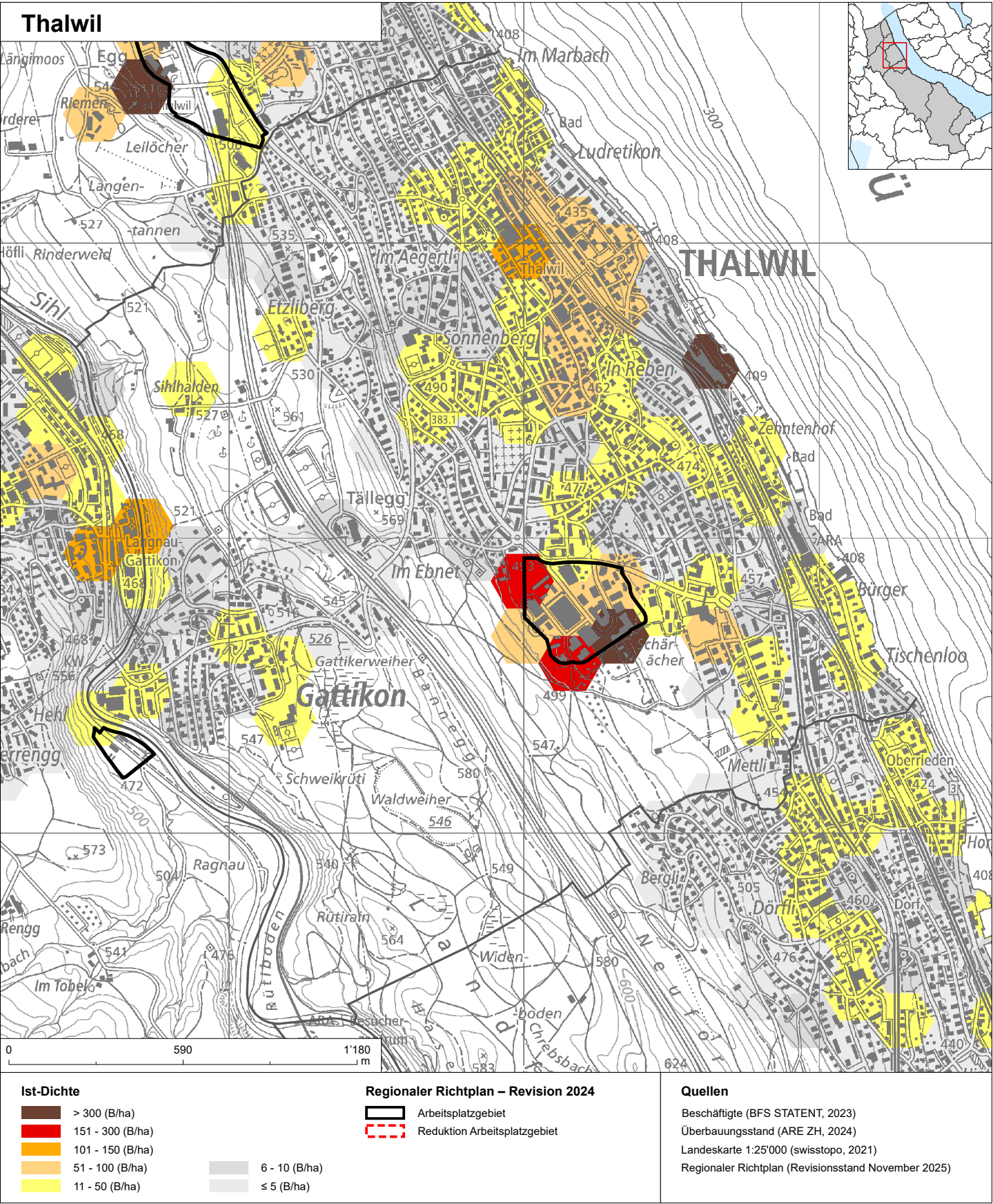
Die Dichteberechnung erfolgt über eine schematisch generalisierende Hexagonstruktur mit Grundflächen von 3 Hektaren.



Beschäftigtendichte

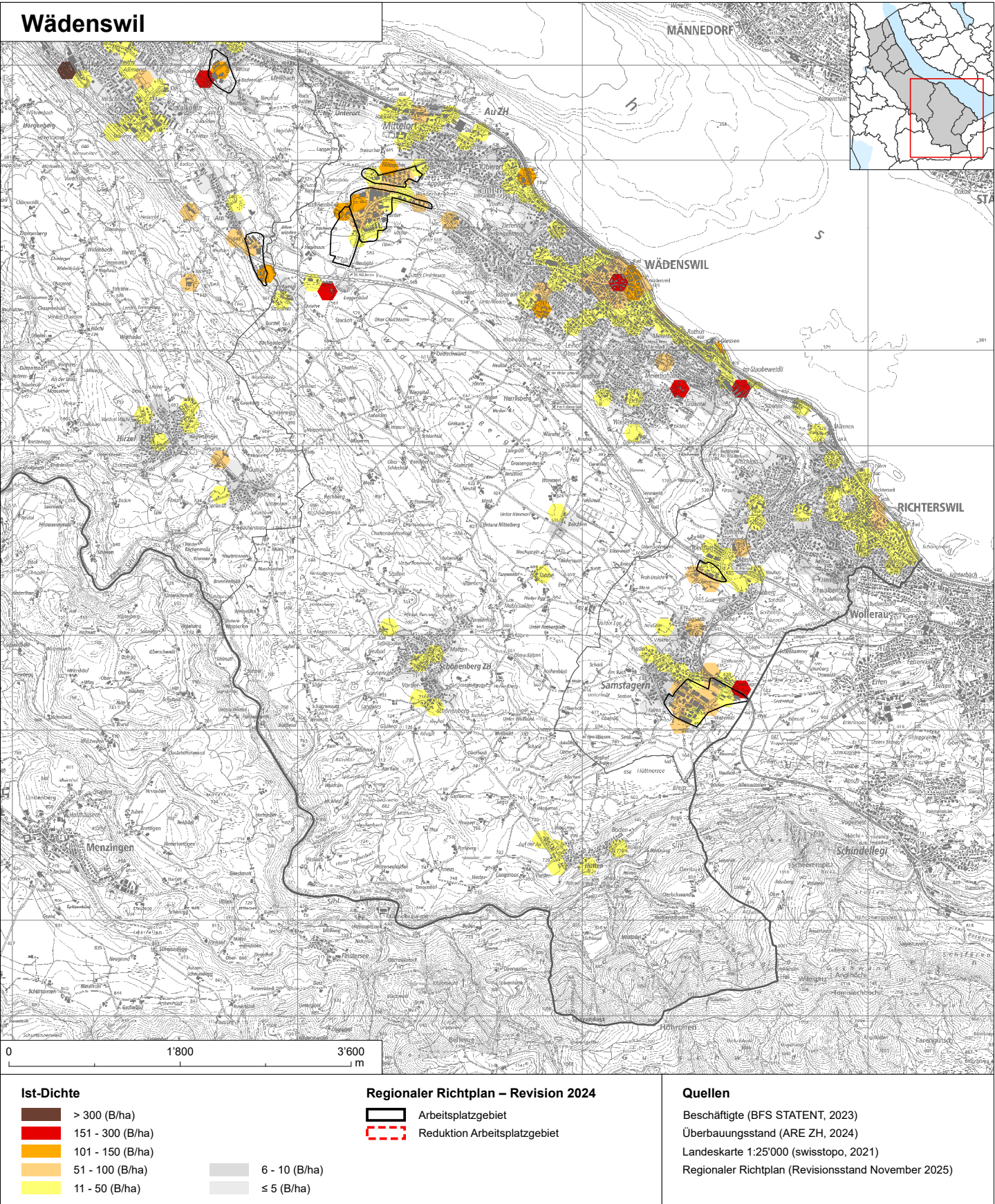
Beschäftigte pro Hektare überbauter Bauzone

Die Dichteberechnung erfolgt über eine schematisch generalisierende Hexagonstruktur mit Grundflächen von 3 Hektaren.



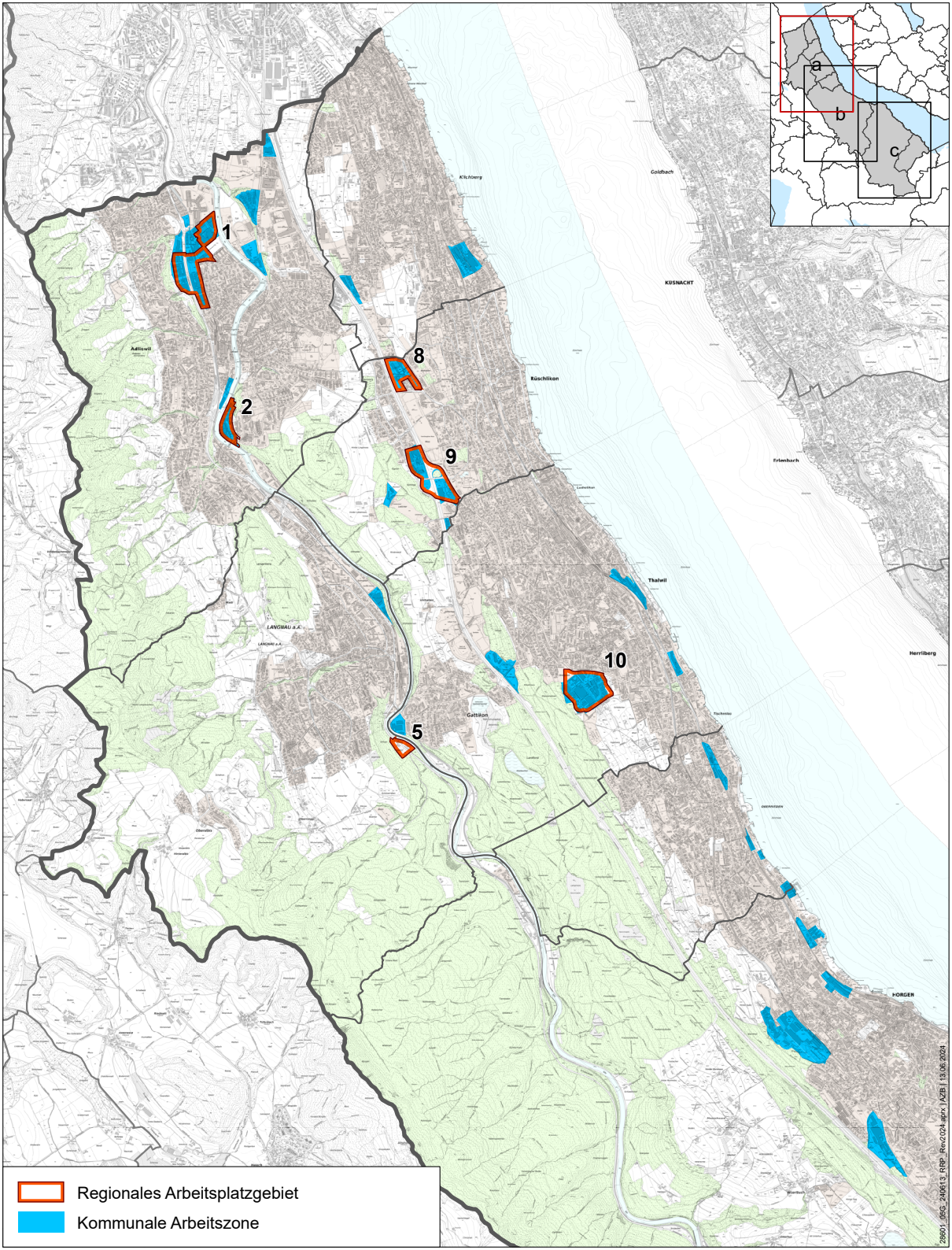
Beschäftigte pro Hektare überbauter Bauzone

Die Dichteberechnung erfolgt über eine schematisch generalisierende Hexagonstruktur mit Grundflächen von 3 Hektaren.

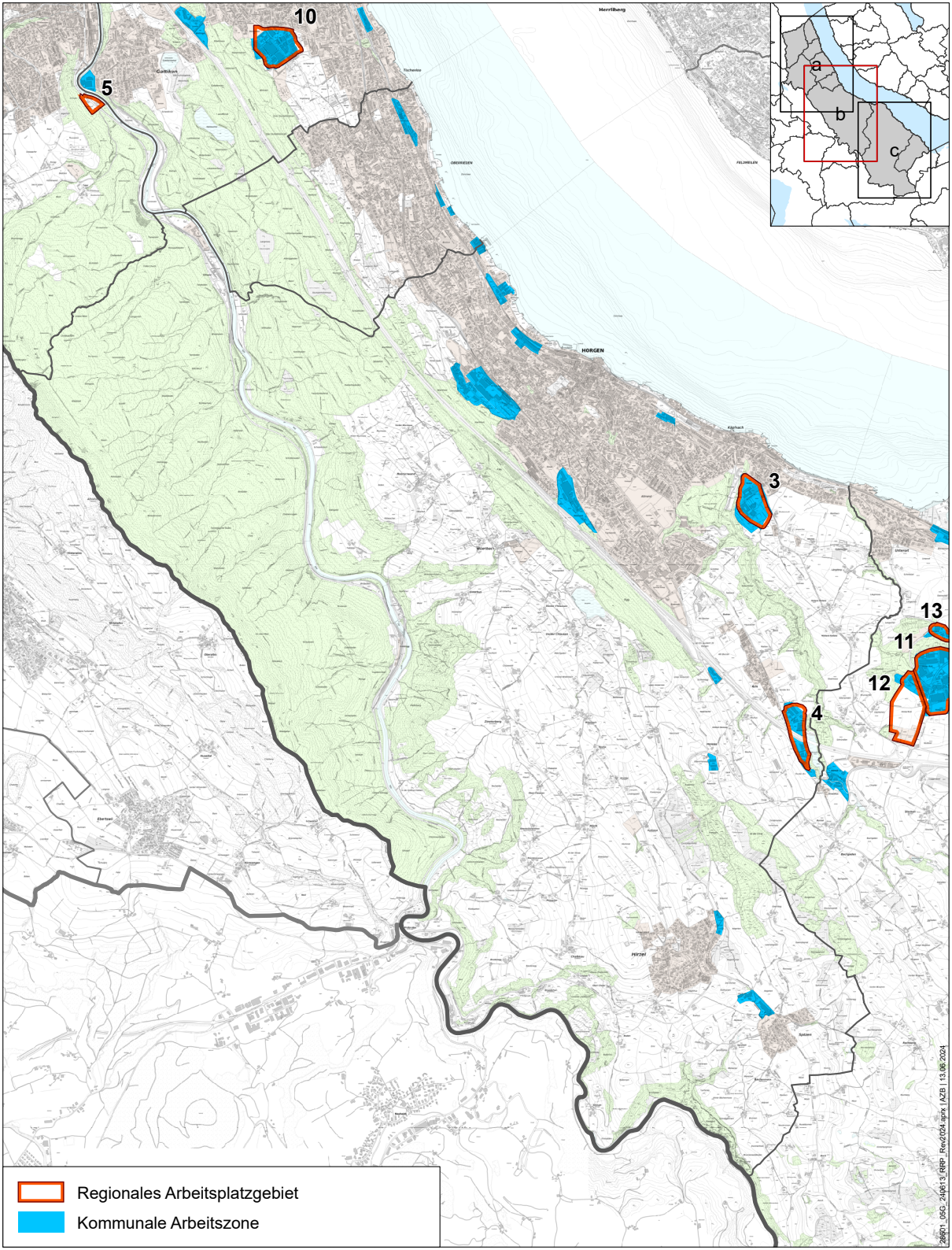




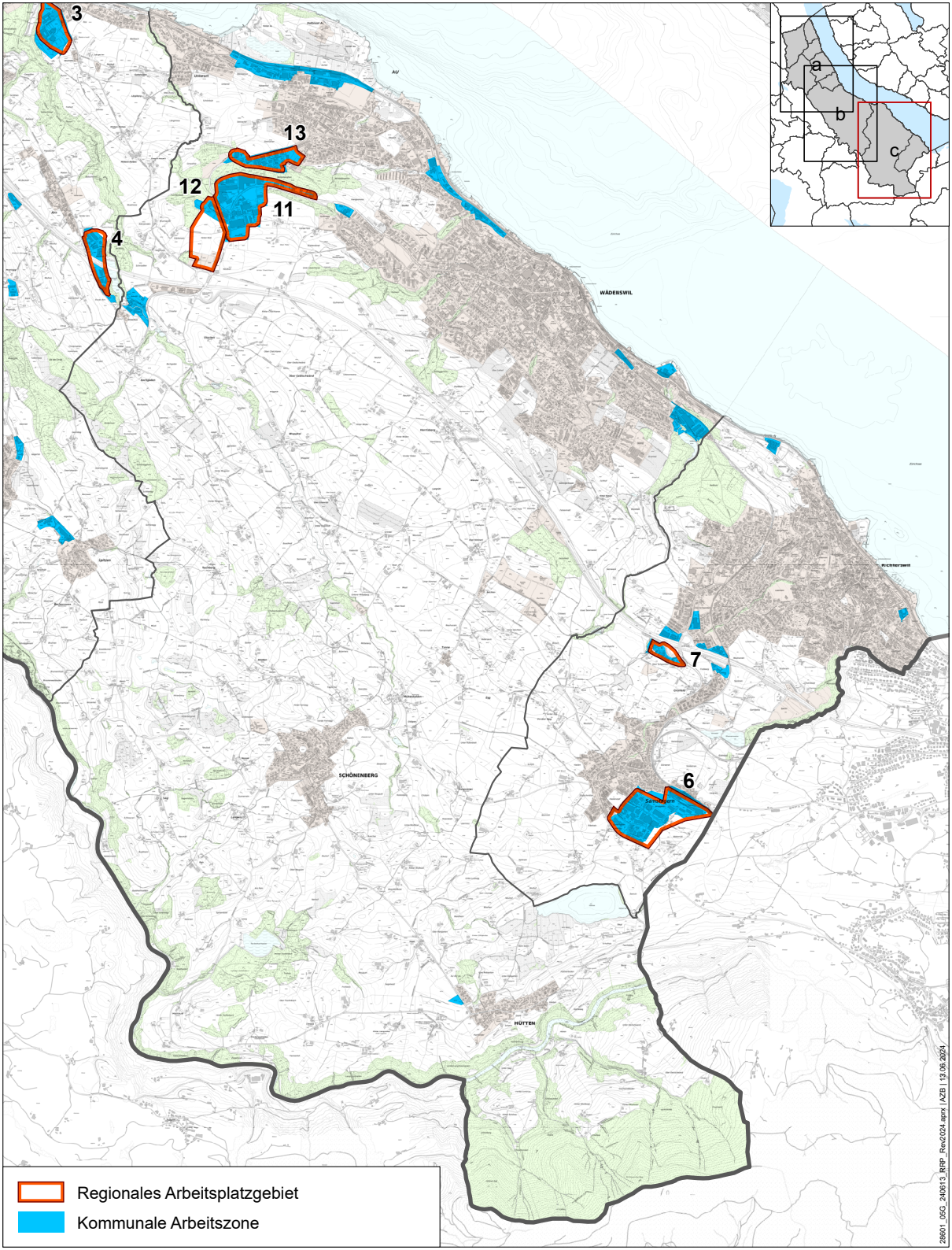
A4 Übersicht Arbeitszonen und Arbeitsplatzgebiete in der Region Zimmerberg



-  Regionales Arbeitsplatzgebiet
-  Kommunale Arbeitszone



- Regionales Arbeitsplatzgebiet
- Kommunale Arbeitszone



-  Regionales Arbeitsplatzgebiet
-  Kommunale Arbeitszone



A5 Übersichtstabelle regionale Arbeitsplatzgebiete

Regionaler Richtplan Zimmerberg – Teilrevision 2024

Übersicht Arbeitsplatzgebiete



Stand 02.10.2025

Nr	Gemeinde	Bezeichnung		Gebietsfläche ha	davon Arbeitszonen ha	GFL Bestand ha	GFL Reserve ha	GFL Gesamt- potenzial ¹⁾ ha	Hinweis
1	Adliswil	Gebiet beidseits der Sihlstrasse / Sood	bestehendes Industrie-/Gewerbegebiet mit Kapazitätsreserven städtebauliche Integration der Sihlstrasse Option Freihaltung Tramstrasse	13.1 bisher 16.6	11.5 bisher 14.5	14.8 bisher 16.6	1.7 bisher 3.0	14.4 bisher 17.4	
2	Adliswil	Weberei	bestehendes Industrie-/Gewerbegebiet	3.3	2.8	2.6	0.5	2.7	
3	Horgen	Risi - Badenmatt (Areal Dow)	bestehendes Industrie-/Gewerbegebiet mit erheblichen Kapazitätsreserven max. 50% der Gesamtnutzfläche eines Vollausbaus sind für Dienstleistungsnutzungen zulässig	8.5	8.1	2.7	8.0	10.7	
4	Horgen	Waldhof (Arn)	bestehendes Industrie-/Gewerbegebiet max. 50% der Gesamtnutzfläche eines Vollausbaus sind für Dienstleistungsnutzungen zulässig	7.3	6.0	2.4	4.6	7.0	
5	Langnau a.A.	Sihlhof	bestehender Gartenbaubetrieb Nutzweise eingeschränkt auf Betriebe der Produktion, Gütergrossverteilung, Lagerhaltung und Transports	1.8	1.6	0.1	0.9	1.0	Da die Fläche noch in einer Freihaltezone liegt, und die Einzonung in eine Arbeitszone noch nicht rechtskräftig ist, erscheint dieses Gebiet noch nicht in der statistischen Auswertung der AZB
6	Richterswil	Gewerbegebiet Samstagern	bestehendes Industrie-/Gewerbegebiet max. 50% der Gesamtnutzfläche eines Vollausbaus sind für Dienstleistungsnutzungen zulässig	23.5	20.0	9.7	10.1	19.4	
7	Richterswil	Gebiet Obere Schwanden	bestehendes Industrie-/Gewerbegebiet	3.5	2.4	0.7	0.8	1.5	
8	Rüschlikon	Gebiet Säumerstrasse / Gheistrasse	bestehendes Industrie-/Gewerbegebiet	4.7	4.3	1.8	0.5	2.3	
9	Rüschlikon	Gebiet Moos / Merisbrunnen	bestehendes Industrie-/Gewerbegebiet	9.8	6.2	3.8	1.4	4.9	
10	Thalwil	Böni	bestehendes Industrie-/Gewerbegebiet	10.6	9.4	9.1	5.0	13.2	
11	Wädenswil	Gewerbegebiet Hinter Rüti	bestehendes Industrie-/Gewerbegebiet mit Kapazitätsreserven städtebauliche Nachrüstung des bestehenden Gewerbegebiets	21.7	21.3	12.1	13.6	23.4	
12	Wädenswil	Arbeitsplatzgebiet Neubühl	strategisches Arbeitsplatzgebiet für gewerblichen Schwerpunkt und für Technologie/Innovation sichern und etappiert entwickeln städtebauliche Aufwertung der Hauptverkehrszüge, Freiraumgestaltung und bessere Integration der Autobahn (Autobahnvollanschluss, Übergang Strassenraum) als Adressbildung anstreben Logistik in Kombination mit Doppelnutzungen zulassen Ausschluss von Fachmarkt/Detailhandel (Quartiersversorgung zulässig) und Dienstleistung	13.1	2.1	0.9	2.5	3.2	Eine grosse Fläche des Gebiets ist noch nicht eingezont. Zu diesen Flächen liegen deshalb noch keine Geschossflächendaten vor.
13	Wädenswil	Steinacher (südlich Strasse)	bestehendes Industrie-/Gewerbegebiet städtebauliche Nachrüstung des bestehenden Gewerbegebiets anstreben	7.9	7.4	2.8	2.0	4.5	
Zimmerberg				128.8	103.1	63	52	108	

Geschossflächen GFL – ARE ZH, 2024

Kommunale Nutzungsplanung – ARE ZH, 07.07.2025

¹⁾ Das Gesamtpotenzial der Analyse GFL wird parzellenweise ermittelt aufgrund der Kennzahlen der rechtsgültigen Grundnutzung. Die Reserve ermittelt sich aus der Differenz Potenzial zum Bestand. Rechnerisch bedeutet dies: Reserve = Potenzial - Bestand; Spezialrechtliche Regelungen, beispielsweise eine höhere Ausnutzung aufgrund eines Gestaltungsplans, sowie auch Bestandesbauten mit rechtlich überhöhter Ausnutzung, sind in der Ermittlung des Gesamtpotenzials nicht berücksichtigt. Als Folge kann es vorkommen, dass einzelne Grundstücke einen höheren Bestand aufweisen, als das ausgewiesene Potenzial. Bei kombinierter Betrachtung mehrerer Liegenschaften (wie dies in der vorliegenden Auswertung der Fall ist) dürfen Potenzial, Bestand und Reserve nicht in mathematischen Bezug gesetzt werden, sondern es wird unabhängig in jeder Kategorie die Summe aus allen betroffenen Grundstücken gebildet.